



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **16 DECEMBRE 2024**
Délibération n° **DEL-2024-0435**

Objet : Approbation du Contrat de mixité sociale (2023-2025) entre l'Etat, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, la commune de Saint Ismier et la communauté de communes Le Grésivaudan

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 56
Pouvoirs : 13
Absents : 0
Excusés : 18
Pour : 69
Contre : 0

Abstention : 0
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

18 DEC. 2024

et publié le

18 DEC. 2024

Secrétaire de séance :
Damien VYNCK

Le lundi 16 décembre 2024 à 18 heures 30, 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 10 décembre 2024.

Présents : Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Philippe BAUDAIN, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Isabelle CURT, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, André GONNET, Annick GUICHARD, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Delphine PERREAU, Valérie PETEX, Sandrine PISSARD-GIBOLLET, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Brigitte SORREL, François STEFANI, Annie TANI, Jean-Claude TORRECILLAS, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Karim CHAMON à Régine MILLET, Cécile CONRY à François BERNIGAUD, Christophe DURET à Anne-Françoise BESSON, Christophe ENGRAND à Brigitte SORREL, Pierre FORTE à Françoise MIDALI, Annie FRAGOLA à Annie TANI, Alain GUILLUY à Olivier ROZIAU, Philippe LECAT à Cécile ROBIN, Guillaume RACCURT à François OLLEON, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET, Christophe SUSZYLO à Zakia BENZEGHIBA, Martine VENTURINI à Henri BAILE, Françoise VIDEAU à Claudine GELLENS

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 la loi n° 2022-217 dite « 3DS » du 21 février 2022, et notamment son article 69 relatif aux contrats de mixité sociale,
Vu le décret n° 2023-325 du 28 avril 2023 permettant de déterminer les taux cibles SRU pour la période triennale 2023-2025,
Vu les articles L 302-8 et L 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation,
Vu les statuts de la communauté de communes Le Grésivaudan et sa compétence en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH),
Vu le projet de Programme Local de l'Habitat 2024-2029 et son second arrêt approuvé par délibération communautaire n° DEL-2024-0220 du 24 juin 2024,
Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Ismier approuvant son contrat de mixité sociale,

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité pour certains territoires. C'est dans ce cadre que la commune de Saint-Ismier a souhaité conclure un contrat de mixité sociale (CMS) pour la période triennale 2023-2025.

La commune a été déclarée en « constat de carence » sur cette période, car il n'a pas été produit le nombre de logements sociaux conforme au rythme de rattrapage sur la période précédente. Le constat de carence est établi par le préfet de l'Isère suite à une procédure locale et nationale, qui indique également pour chacune des communes le taux de majoration de la pénalité SRU qui sera appliqué au titre des prélèvements SRU de l'Etat. Cela concerne les communes de Saint-Ismier et de Montbonnot-Saint Martin.

En application des articles L.302-8 et L.302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre aux communes d'atteindre leurs objectifs de rattrapage pour la période triennale 2023-2025. Il est élaboré sous le pilotage de l'Etat, en collaboration avec la commune, l'intercommunalité et d'autres partenaires éventuels, tel l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) du Dauphiné.

Il comporte trois volets :

- Etat des lieux sur le logement social de la commune,
- Outils et leviers d'action pour le développement du logement social,
- Objectifs, engagements des partenaires et projets identifiés.

Un comité de suivi technique composé des signataires est constitué, et l'Etat organisera une revue de projets annuelle pour le suivi du contrat, et affiner les projections d'opérations, sur la période du contrat et la suivante (2026-2028).

Conformément à la loi, le contrat de mixité sociale sera annexé au Programme Local de l'Habitat 2024-2029.

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.

Ainsi, Monsieur Le Président propose au Conseil communautaire :

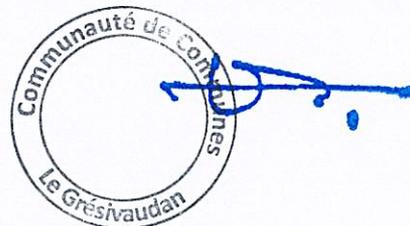
- D'approuver les termes du contrat de mixité sociale de la commune de Saint-Ismier pour la période triennale 2023-2025, ci-annexé, dont l'élaboration a été pilotée par l'Etat en partenariat avec la commune et l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné,
- De l'autoriser à signer le contrat de mixité sociale avec la commune de Saint-Ismier.

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 CERTIFIEE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le **16 DEC. 2024**

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.

Contrat de mixité sociale Période 2023-2025

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Saint-Ismier

Entre :

La commune de Saint-Ismier, représentée par Monsieur Henri BAILE, maire, ci-après désignée par le terme « Commune » ;

Et :

L'État, représenté par Monsieur Louis Laugier, préfet du département de l'Isère, ci-après désigné par le terme « État » ;

Et :

La communauté de communes Le Grésivaudan, représentée par Monsieur Henri BAILE, son président, ci-après désignée par le terme « CCLG » ;

Et :

L'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné, représenté par Monsieur Vincent REMY, son directeur, ci-après désigné par le terme « EPFLD ».



Préambule

Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

Au 1^{er} janvier 2023, la commune de Saint-Ismier disposait de 12,3 % de logements sociaux pour une obligation de 20 % fixée par décret pour une période de trois ans.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la Loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires, en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires. C'est dans ce cadre et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour produire du logement social que la commune de Saint-Ismier a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément aux articles L302-8 et L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Saint-Ismier d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale. Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme et de mettre en synergie les différents partenaires. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Un comité de suivi technique du présent contrat est constitué. Il sera composé de la Commune (service et commission urbanisme), de l'État (direction départementale des territoires : service logement et construction et service aménagement), de la CCLG (Direction Aménagement, logement et environnement), et de l'EPFLD (directeur ou représentant de l'établissement).

L'État organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations en projet ou en cours sera actualisée par avenant au cours de cette réunion annuelle et sera affinée pour la période triennale suivante compte tenu de la mise en place du PLU. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet : points de repères sur le logement social dans la commune ;
- 2^{ème} volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social ;
- 3^{ème} volet : objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025.

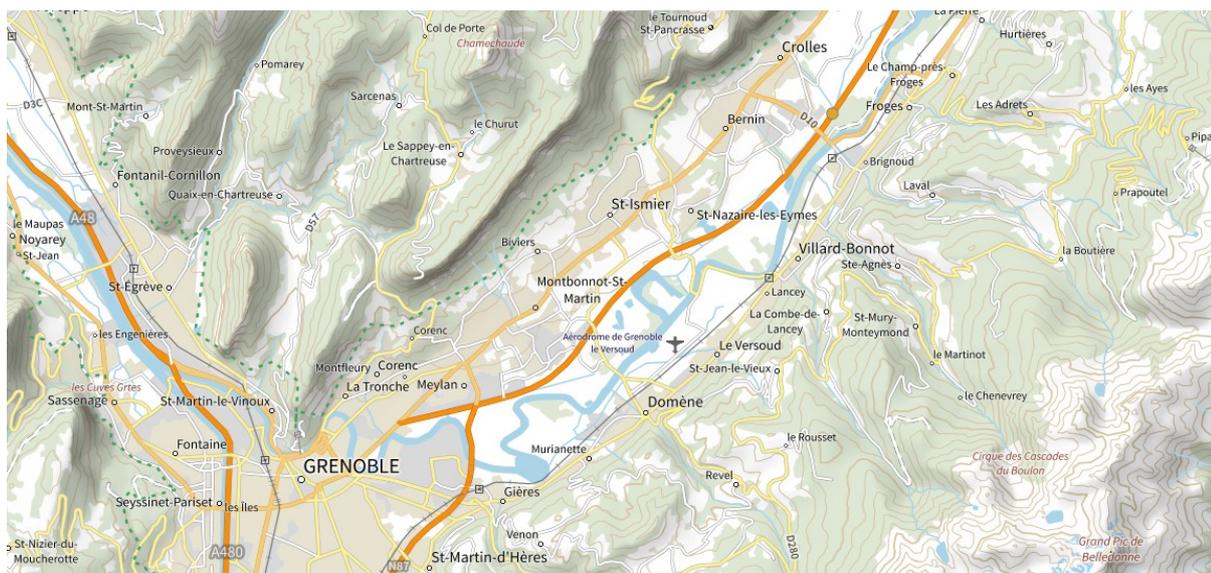
Présentation de la commune

1. Présentation de la commune

Saint-Ismier est une commune de la vallée du Grésivaudan située entre Grenoble (14km) et Chambéry (50km).

Le territoire communal s'étend sur 1500 hectares entre le massif de la Chartreuse (sommets du Saint-Eynard 1495m) et la Plaine de l'Isère (217m), parcourue d'Est en Ouest par la RD1090 et l'autoroute A41.

Elle est délimitée physiquement à l'Ouest par le torrent de Corbonne et à l'Est par le torrent du Manival.



Le territoire communal se découpe ainsi en plusieurs entités définies par le relief. Il est étagé de manière à présenter en sa partie Nord un couvert boisé sur les coteaux les plus abrupts, bordés de prairies pâturées qui assurent la transition avec les espaces urbanisés. La RD1090 crée ensuite une première coupure physique dans la structuration de l'espace communal, avec une urbanisation plus récente dans sa partie Sud, vers la vallée, érodant petit à petit les espaces agricoles situés entre cette infrastructure et la deuxième coupure physique, (plus marquée car très peu franchissable) du territoire, l'A41. Puis la partie la plus au Sud de Saint-Ismier, hormis le hameau de la Bâtie, est vouée essentiellement aux terres agricoles et aux zones humides liées à l'Isère.

L'implantation de l'habitat est ainsi fortement déterminée par le relief et ses contraintes : l'ensemble des zones d'habitat sont regroupées sur les coteaux aux pentes les plus faibles, entre les bois et barres rocheuses de Chartreuse et la plaine agricole inondable de l'Isère.

Saint-Ismier s'inscrit dans l'aire d'influence de l'agglomération grenobloise : sa place dans le Grésivaudan, sa position stratégique en entrée d'agglomération et sa connexion aux différents réseaux d'infrastructures, l'insèrent directement dans le réseau des pôles urbains de l'Est de la Région Urbaine Grenobloise.

Depuis septembre 2024, les réseaux de transports en commun relient la Métropole de Grenoble au Grésivaudan. De nouvelles lignes avec un meilleur service et cadencement ont été créés dans le Grésivaudan.

La C9 relie désormais Grenoble Verdun à Brignoud en passant par Domène et Inovalée et la C10 permettra de relier Crolles à Échirolles en passant par Saint-Ismier et Inovalée.

La commune de Saint-Ismier fait partie de plusieurs périmètres administratifs :

- Une des 15 communes du canton du Moyen Grésivaudan ;
- Une des 43 communes de la Communauté de communes du Grésivaudan ;
- Une des 72 communes (42 en Isère et 30 en Savoie) du Parc Naturel Régional de Chartreuse ;
- Une des 261 communes du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Région de Grenoble (GReG.).

Au 1^{er} janvier 2020, la commune comptabilise 7 046 habitants, ce qui en fait la 4^{ème} commune du Grésivaudan après Crolles, Pontcharra et Villard-Bonnot.

Documents d'urbanisme en vigueur :

- La commune de Saint-Ismier est couverte par le SCOT de la Grande Région de Grenoble approuvé en 2012 ;
- La commune de Saint-Ismier est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4/07/2012. La dernière version en vigueur est celle de la déclaration de projet n°2 approuvée le 7 décembre 2023.
- La révision du document a été prescrite le 17/12/2020
- La commune est également couverte par un PPRN approuvé le 07/11/2011 et le PPRi Isère amont approuvé le 30/07/2007.

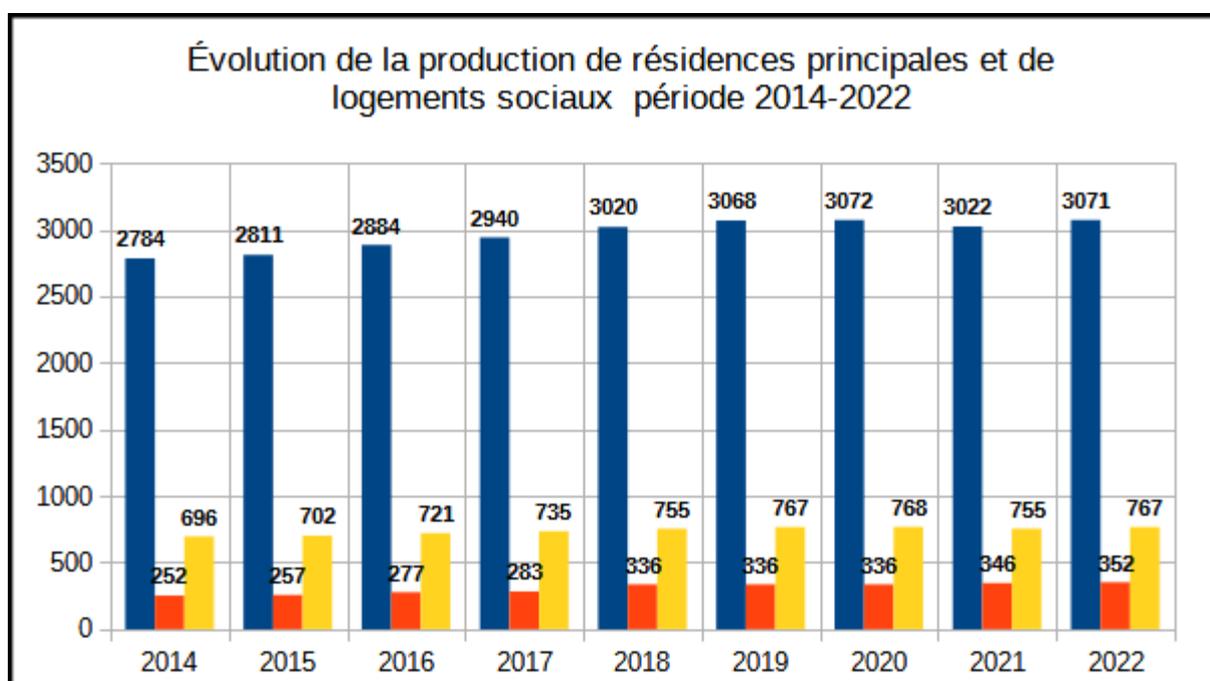
1^{er} volet : points de repères sur le logement social sur la commune de Saint-Ismier

1. Évolution du taux de logement social

Sur la base de l'inventaire des logements sociaux et résidences principales livrés entre 2014 et 2022, la part des logements sociaux dans le total des résidences principales produites sur la période est de 34 % : + 100 LS contre + 287 RP.

La production de logements sociaux reste insuffisante pour enclencher une dynamique forte de rattrapage, seule à même de permettre l'atteinte de l'obligation de mixité sociale.

Le diagramme suivant est réalisé sur la base des logements présents dans l'inventaire (logement livrés). Le faible niveau des logements agréés sur 2020-2022 va contribuer à ralentir l'évolution constatée compte tenu de ce qui précède. Le nombre de logements sociaux livrés sur les années 2023-2025 devrait être ralenti.



Source : inventaire annuel SRU

- résidences principales
- logements sociaux
- nombre de logements sociaux à produire au taux SRU

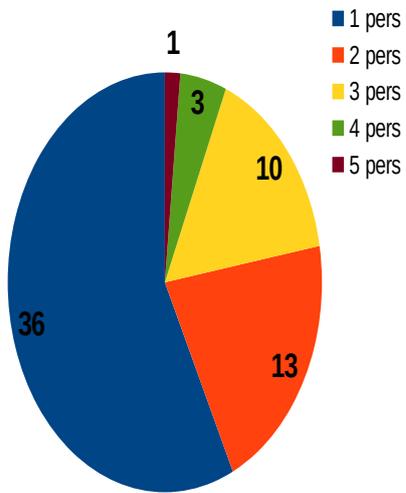
2. État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Niveau de tension sur la demande au 31/12/2023 : nombre de demandes actives en accès (76) / nombre de demandes satisfaites en accès (16) soit un bail signé pour près de 5 demandes actives.

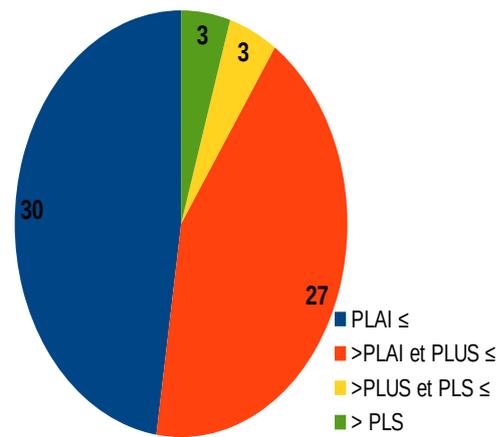
Source : ODH

- Caractéristiques de la demande sociale

Demandes en accès-taille des ménages au 31/12/2021

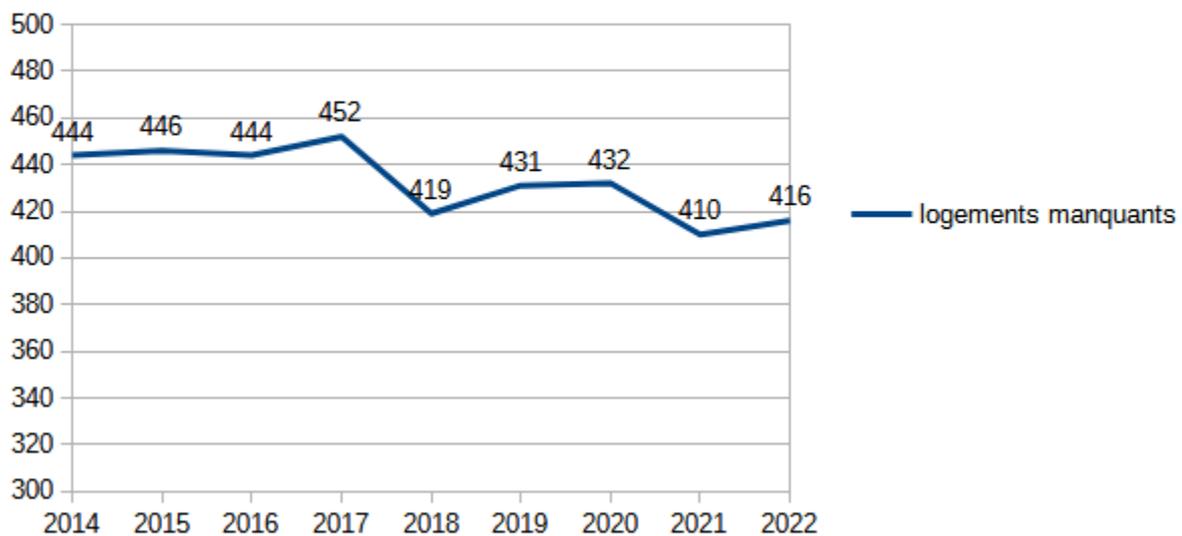


Demande en accès-plafonds de ressources



3. Dynamique de rattrapage SRU

Nombre de logements manquants: période 2014-2022



Résultats des dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU	2014-2016		2017-2019		2020-2022		
Obligation en % de résidences principales (RP)	25		25		25		
Objectifs en nombre de logements	113		147		215		
Réalisés	53		34		6		
Taux d'atteinte	47 %		23.13 %		2.8 %		
% PLAI	% PLS	26.16 %	28.57 %	38.24 %	0 %	40 %	.

Source : DDT-SLC-LP inventaire annuel-bilan triennal SRU

Objectif pour la période triennale 2023-2025 :

Le taux cible est de 20 % des RP. L'objectif de production (agrément) pour la période 2023-2025 est de 33 % des logements manquants en 2022, soit 87 LS dont 30 % de PLAI, soit 26 PLAI minimum et 26 PLS maximum (PLS = BRS, PSLA, PLS).

2^{ème} volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1. Action foncière

Le prix du foncier sur le territoire de la commune est un des freins au développement du logement social. Avec un coût au mètre carré parmi les plus élevés du département.

Pour pallier ces difficultés, deux solutions ont été mises en place. La première a été la création d'un fond de minoration à l'échelle de la CCLG pour permettre de porter le foncier sur certaines opérations. Cette solution a notamment été utilisée pour le projet en 100% social de Corbonne puisque l'opération est à proximité immédiate de l'ensemble des aménités (transport public, école, collège, salle de spectacle, locaux associatifs, terrains de sport). La deuxième solution mise en place a été l'adhésion de la CCLG à l'EPFL du Dauphiné, qui aura la capacité de porter financièrement et techniquement le foncier dans le cadre d'opérations urbaines, notamment celles visant à produire du logement social. Un travail entre la Commune et l'EPFL est en cours pour définir les périmètres d'action prioritaires et la mise en place d'une veille foncière sur le territoire communal.

Dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain par le préfet sur la commune de Saint Ismier, le préfet a délégué son droit à un bailleur social en juin 2024 pour la réalisation d'un projet d'environ 11 LLS auquel la commune sera associée.

L'utilisation de cet outil pour favoriser la production de logement social pourrait être renouvelée, en fonction des opportunités.

2. Urbanisme et aménagement

Les principales difficultés du PLU en vigueur vis-à-vis de la production du logement social sont qu'il n'impose pas de taux de mixité sociale en dehors de certains périmètres restreints et qu'il ne favorise pas la densité des formes urbaines nécessaires à la réalisation d'opérations de logements sociaux.

La révision du PLU a été prescrite le 17 décembre 2020. Dans le cadre de l'évolution programmée de son PLU, la Commune envisage de généraliser un taux de 35% de logement locatif social à partir d'une opération de 3 logements sur l'ensemble du territoire. De plus, la commune souhaite intégrer des tènements spécifiques qui feront l'objet d'une servitude de mixité sociale : secteur « Petites Roches », secteur « Clos des Vignes » et secteur « Pont Rivet », ainsi que le long de la RD1090.

Concernant la densification le long de la RD1090, il est prévu, entre autres, d'augmenter les règles de hauteurs sur certains secteurs afin d'améliorer le bilan financier des opérations en logement social.

L'État demande une traduction opérationnelle du rattrapage de production de logement social dans l'évolution programmée de son PLU et veillera à l'utilisation des différents outils au service de la mixité sociale et du développement de l'offre de LLS, en lien avec le futur PLH.

3. Programmation et financement du logement social

La programmation annuelle du logement social sur le territoire du Grésivaudan est travaillée en concertation avec les organismes HLM, les communes et les services de l'Etat. Les organismes HLM formulent une demande préalable d'agrément aux services de l'Etat, et déposent par la suite des demandes de financement à la communauté de communes Le Grésivaudan. Les dossiers sont examinés et validés par le conseil communautaire au fil de l'eau dans le cadre de dispositifs financiers déjà approuvés. Toutes les opérations de logements locatifs sociaux PLUS PLA1 reçoivent un financement de la communauté de communes, sans exception, ainsi qu'une garantie d'emprunt, soit à parité avec les communes (celles de + de 2000 habitants) soit à 100 % pour les petites communes. La communauté de communes garantit également le produit d'accession sociale Bail réel solidaire.

L'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné a inscrit dans son Programme Pluriannuel d'Intervention en vigueur un axe d'intervention spécifique sur la réponse aux besoins en logements permettant de répondre aux besoins des collectivités en la matière. Son intervention permettra d'accompagner la Commune dans l'atteinte des objectifs de production nécessaire à la levée des arrêtés de carence en cours ou à intervenir.

L'engagement de l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné à intervenir sera conditionné à l'engagement formel des parties prenantes dont la Commune et l'EPCI, à apporter leurs contributions financières au financement de l'opération et à réaliser l'opération à court terme (3 ans).

Dans l'hypothèse où malgré les aides décrites ci-dessus, l'équilibre financier prévisionnel de l'opération n'était pas atteint et qu'un déficit foncier persistait, le financement de ce déficit sera assuré pour au moins la moitié par la commune, et pour l'autre partie par l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné, au titre de sa politique de minoration foncière, et par une aide exceptionnelle à définir au cas par cas entre les signataires.

A noter que l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné participera à la prise en charge du déficit foncier à hauteur de 15% du prix de revient du portage de l'opération dans la limite maximum de 49% du déficit, conformément à la délibération en date du 16 juin 2022 du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné.

Par ailleurs, l'EPFL du Dauphiné pourra utiliser le fond SRU associé à la commune pour améliorer le financement du déficit d'opérations foncières réalisées par l'EPFL du Dauphiné sur la commune concernée dans la limite de la provenance des sommes versées par l'État. Ce fond est constitué des sommes prélevées annuellement par l'État, aux communes déficitaires en logements sociaux.

Ce fonds sera soit affecté à la réduction du prix de revient, soit utilisé pour couvrir la part communale attendue pour la participation au déficit d'opérations foncières réalisées par l'EPFL du Dauphiné. La méthode la plus avantageuse pour la commune sera retenue.

L'utilisation du fonds SRU, n'exclut pas en complément l'application des principes de minoration classique (toujours dans la limite de 49% du déficit résiduel).

4. Attribution aux publics prioritaires

La commune de Saint-Ismier est membre du Comité Local de l'Habitat (CLH) du Sizov (SI) et participe à une Commission Sociale Intercommunale (CSI) élargie en partenariat avec le CLH Moyen Grésivaudan (MG).

Fonctionnement :

Les logements PLAI sont remis à disposition de la CSI SI MG pour étude des dossiers prioritaires sur le territoire des 14 communes. Chaque commune peut faire remonter des dossiers, la CSI se réunit une fois par mois.

Le taux de tension du logement social sur le territoire de la CCLG est caractérisé par :

- 4 demandes pour 1 attribution en 2020 (source : PLH CCLG, 2024) ;
- 1807 demandes d'attributions ont été formulées en 2022 (accès à un logement social ou mutation au sein du parc HLM)
- 669 attributions de logements ont été réalisées (soit un tiers des demandes satisfaites), dont 101 dans des logements neufs livrés ; soit un taux de rotation dans le parc ancien de 11,5% (qui correspond à la moyenne du Département)

3ème volet : objectifs, engagement et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, « il détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements (comptabilisés à l'inventaire) et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires »

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025.

Engagements de l'État :

Dans le cadre de la gestion des aides à la pierre, l'État s'engage à :

- Assurer la réservation des crédits d'aides à la pierre de l'État pour la réalisation des projets prévus au CMS dans le cadre de la programmation triennale ;
- Accompagner la commune sur la mise en œuvre des opérations programmées au CMS : financement des opérations de logements sociaux au titre des aides à la pierre, calibrage et montage financier, expertise sur l'habitat spécifique, dialogue avec les opérateurs notamment.

En cas de recours d'un tiers sur un projet comportant une part conséquente de logements sociaux, l'État s'engage à apporter son soutien à la commune par la réalisation d'un mémoire en intervention.

L'État s'engage à mobiliser l'enveloppe de subvention disponible pour certaines des opérations issues de la mise en œuvre du droit de préemption urbain du préfet selon les modalités fixées pour l'année en cours. Cette aide est accordée aux logements sociaux PLAI, et PLUS le cas échéant, en complément des aides classiques, dans le cadre d'une instruction réalisée par l'État au niveau national. La reconduction de cette aide octroyée encore en 2024 n'est pas automatique pour les autres années de la période triennale.

Engagements de la CCLG :

Ce contrat de mixité sociale s'inscrit en cohérence avec le Programme local de l'habitat 2024-2029 en cours d'approbation, et est l'un de ses documents annexes.

La programmation annuelle et le financement des opérations de logements locatifs sociaux prend en compte les orientations du PLH en termes de spatialisation et de typologie du logement social, en priorisant son développement sur les secteurs à forts enjeux, comme les communes en obligation de développer du logement social au titre de la loi SRU.

Par ailleurs, la communauté de communes mobilise des financements exceptionnels concernant les tènements fonciers de ses communes, notamment ceux issus d'une préemption de l'Etat, fréquemment déficitaires. Ainsi, un fonds dédié à la décote foncière permet de participer aux acquisitions foncières portées par les organismes HLM.

Des aides exceptionnelles sont mobilisables pour l'équilibre des opérations de construction, d'acquisition amélioration et de réhabilitation du parc HLM.

Enfin, la communauté de communes a engagé en 2024, pour une durée de 5 ans, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur les 43 communes de son territoire,

afin d'inciter les particuliers à réhabiliter leur logement, qu'ils soient **propriétaires occupants** ou bailleurs. Le développement d'un parc de logements conventionnés privés fait partie des objectifs de ce programme.

Ces actions sont encore trop récemment mises en œuvre pour pouvoir être évaluées à ce jour.

Engagements de la commune :

La commune s'engage à mettre en œuvre un politique volontaire de développement du logement social, notamment en :

- Mobilisant les moyens financiers nécessaires, dans la limite de ses possibilités budgétaires, contribuant au développement du logement social ;
- Proposant une assistance technique et administrative aux différents pétitionnaires favorisant la production de logements sociaux ;
- Facilitant le dialogue avec les différents bailleurs sociaux ;
- Menant un suivi foncier rigoureux sur les possibilités de développement de logements sociaux ;
- Renforçant ses compétences en matière de production de logements sociaux.

Engagement de l'EPFLD :

L'EPFLD s'engage à accompagner la commune dans la recherche de foncier, la négociation amiable, l'acquisition et les travaux de proto-aménagement visant la remise en constructibilité de tènements fonciers destinés à produire du logement locatif social.

Le montage d'opérations à plus long terme (livraisons hors bilan triennal 2023-2025), peuvent également faire l'objet de conventions d'opérations tripartites. Elles s'adressent notamment aux situations où un remembrement foncier est nécessaire pour réaliser une opération de logement.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour 2023-2025

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale détermine pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L302-8 du CCH, le taux de rattrapage légal de la commune de Saint-Ismier correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 87 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025, dont 26 PLAi minimum et 26 PLS (PLS, BRS ou PSLA) maximum.

Objectifs quantitatifs de rattrapage 2023-2025 :

Au vu de la situation de la commune, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 33 % du nombre de logements manquants soit 87 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs ont fait l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Objectifs qualitatifs de rattrapage :

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30 % de PLAi et au plus 30 % de PLS et assimilés soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 26 logements PLAi et un maximum de 26 logements en PLS ou assimilés.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir s'établit ci-dessous. Celle-ci fera l'objet d'un examen annuel et d'une mise à jour en continu. Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessous devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Les projets de LLS connus pour un agrément 2023-2025 - et pour une livraison concernant le BRS :

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux projetés	Nombre de Logements sociaux comptabilisés 2023-2025	PLAI *	PLUS*	PLS*	BRS ** PSLA	Année prévisionnelle de financement	Année de financement	Année de livraison pour le BRS
Le Darguil	Chemin des Bouts	AK 0179 AK 0180	SDH	5	5	1		1		4 BRS	2023	2023	2026
Le Dauphin Blanc	1000 route de Chambéry	AV 15	SDH	13	5	5	2	3			2023	2023	
Aroma	Route de Chambéry	AX 180 et 184	Habitat Dauphinois	21	6	6	2	4			2023	2023	
Aroma	Route de Chambéry	AX 180 et 184	Habitat Dauphinois		11	11				11 PSLA	2024		
Corbonne	40 Chemin de Corbonne	AN 0115 AN 0116	SDH	21	21	6	6			15 BRS	2024		2026
EHPAD du Rozat	151 Chemin du Rozat	AL 226	AIH	84	84	84			84		2024		
Clos du Fangeat	Chemin du Fangeat	AT 407, 71, 70, 76 et 361	Pluralis	59	18	18	7	11			2024		
Varicaux	Chemin des Varciaux	AR 289	SDH	11	11	11	6	5			2024		
TOTAL				222	161	142	23	24	84	30			
					87 LS		Dont 26 Plai mini			Dont 26 PLS maxi			
					Ecart objectifs / prévisionnel	-	+55	-3	-	+58			

Au vu des projets, les objectifs quantitatifs seraient atteints. Concernant la répartition des produits, l'objectif qualitatif ne serait pas atteint avec 3 PLAI manquants. La commune veillera à rechercher les leviers pour ces 3 PLAI manquants dans les opérations identifiées dans le présent CMS ou dans des projets à venir (en AA, en conventionnement ou en neuf).

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du CMS

Le présent contrat est valable jusqu'au 31 décembre 2025. Le CMS pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidée à son élaboration initiale.

L'État organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations sera actualisée le cas échéant au cours de cette réunion annuelle. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau CMS pour la période triennale suivante (2026-2028).

Un comité de suivi du présent contrat est constitué. Il est composé :

Les membres qui composeront le comité de pilotage seront :

Pour la Commune :

- Service Urbanisme ;
- Commission Urbanisme.

Pour l'État :

- Direction départementale des territoires - service logement et construction ;
- Direction départementale des territoires - service aménagement sud-est.

Pour la CCLG :

- Direction Aménagement, logement et environnement - Direction de l'urbanisme et planification.

Pour l'EPFLD :

- Par son directeur ou représentant.

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations en projet ou en cours sera actualisée par avenant au cours de cette réunion annuelle et sera affinée pour la période triennale suivante compte tenu de la mise en place du PLU. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Pour la Commune
Le maire

Pour l'Etat
Le préfet

Pour la Communauté de Communes
Le président

Pour l'Établissement Public Foncier
Le directeur