



## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **31 JANVIER 2022**  
Délibération n° **DEL-2022-0009**

Objet : Soutien au projet de démolition/reconstruction des tours  
Bayard à Pontcharra

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74

Présents : 64  
Pouvoirs : 7  
Absents : 0  
Excusés : 10  
Pour : 71  
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après  
transmission en Préfecture le

**08 FEV. 2022**

et affichage le

**08 FEV. 2022**

Secrétaire de séance :  
Annie FRAGOLA

Le lundi 31 janvier 2022 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 25 janvier 2022.

Présents : Claude BENOIT, Cédric ARMANET, Patrick AYACHE, Henri BAILE, Michel BASSET, Philippe BAUDAIN, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Dominique BONNET, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Christiane CHARLES, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Christophe ENGRAND, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Annie FRAGOLA, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Martin GERBAUX, Vincent GOUNON, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, Emmanuelle MOREAU, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Adrian RAFFIN, Sidney REBBOAH, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Franck SOMME, Brigitte SORREL, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Annie TANI, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoir : Patricia BAGA à Patrick BEAU, Michel BELLIN - CROYAT à Régine MILLET, Christophe DURET à Anne-Françoise BESSON, Nelly GADEL à Emmanuelle MOREAU, Marie-Béatrice MATHIEU à Jean-François CLAPPAZ, Cécile ROBIN à Christophe BORG, Youcef Tabet à Olivier SALVETTI

**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.**

## **I - Contexte du projet de démolition reconstruction des tours Bayard à Pontcharra**

Depuis plusieurs années, le quartier Bayard à Pontcharra fait l'objet d'études visant à améliorer à la fois son fonctionnement urbain, son habitat et les conditions de logement des 5 tours d'immeubles appartenant à la Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH), comprenant chacune 38 logements, soit au total 190 logements locatifs sociaux.

Des scénarii de réhabilitation, de résidentialisation ou de démolitions partielles ont été élaborés, puis finalement abandonnés au profit d'un projet de plus grande envergure, plus qualitatif et plus pérenne, visant en une démolition complète des tours avec reconstruction sur site de logements sociaux, dans un format plus résidentiel et moins dense.

Ce projet a fait l'objet d'échanges avec l'ensemble des acteurs, et notamment les services de l'Etat, dans le cadre réglementaire d'une démolition de logements locatifs sociaux.

En 2018, la SDH a ainsi engagé l'arrêt de la mise en location de la tour E, puis en 2019 celle de la tour A, qui sont pressenties pour être les premières démolies.

L'ensemble des démolitions s'opérerait entre 2023 et 2028, permettant notamment de mener à bien les relogements des locataires sur une période échelonnée de 7 ans, à raison d'environ 20 relogements annuels. Actuellement, environ 130 logements sont occupés, soit un taux de 69%.

En novembre 2020, la commune de Pontcharra a émis un avis favorable à la démolition des tours Bayard. En décembre 2020, la SDH a déposé un dossier d'intention de démolir auprès des services de l'Etat, à ce jour toujours en cours d'instruction.

La poursuite du projet de démolition/reconstruction et son démarrage opérationnel sont notamment conditionnés par :

- La finalisation du plan d'aménagement du secteur, dans le cadre des réflexions et études de la SDH et de la commune, et dans le cadre plus global de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) lancée début 2021.
- Une délibération d'intention de notre intercommunalité vis-à-vis de ce projet, demandée par les services de l'Etat dans le cadre de la démolition de logement locatif social, et ce dans les différentes composantes du projet, dont le relogement des locataires en place et la reconstitution d'une offre nouvelle de logement social.

Pour rappel, dans le cadre de la demande d'autorisation de démolir, à la demande de l'Etat, il a été acté les principes suivants :

- le volume global de logements démolis doit être reconstruit en offre nouvelle, à savoir 190 logements neufs,
- cette offre nouvelle qui vient compenser l'offre démolie doit être composée de 60% de logements financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 40% financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI),
- 75 % des logements neufs doivent être reconstruits sur la commune de Pontcharra, et 25% reconstruits sur le territoire de la Communauté de communes Le Grésivaudan.

***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.***

Suite au dépôt d'autorisation de démolir, la SDH a reçu des financements exceptionnels fléchés sur la reconstitution de l'offre, qui doit venir compenser les démolitions projetées. Il s'agit du Plan d'Investissement Volontaire d'Action Logement intitulé « *démolition de logements sociaux en zone détendue et construction d'un habitat plus attractif* ».

La SDH a fait part des délais d'obtention de ces financements, qui ne pourront être obtenus que si l'ordre de service de la démolition des tours Bayard intervient d'ici décembre 2022. Pour précision, ces financements sont fléchés sur des opérations déjà programmées agréées par l'Etat ou en passe de l'être.

## **II - Engagement du partenariat aux différentes étapes du projet**

Il s'agit aujourd'hui pour la SDH de :

- Obtenir l'autorisation de démolir : la présente délibération de la Communauté de communes Le Grésivaudan (CCLG) doit permettre de compléter la demande d'intention de démolir déposée par le bailleur social et préciser les intentions de l'intercommunalité sur la « reconstitution » de l'offre et l'accompagnement global au titre de sa compétence « Equilibre social de l'habitat »,
- Fiabiliser le projet en lien avec l'opération de revitalisation du territoire et produire un bilan financier global équilibré,
- Revenir vers les habitants des tours Bayard, en les informant du projet d'ensemble dans le cadre de l'ORT, et lancer l'enquête sociale relative au relogement et le processus partenarial, pour parvenir à la réussite de ce projet d'ensemble dans les délais impartis.

### **II.1 – Accord de principe sur la « Reconstitution » (compensation) de l'offre démolie**

Dans l'objectif de reconstruire 25% de l'offre démolie en dehors de Pontcharra, soit environ 50 logements, la SDH a déjà proposé des projets identifiés d'offre nouvelle de logements sociaux sur le territoire de 6 communes, au sein d'opérations mixtes de logement, qui sont programmés sur les années 2021, 2022 (stade de l'agrément logement social délivré par l'Etat).

<b>Commune</b>	<b>Adresse des projets identifiés</b>	<b>Total</b>	<b>Dont « Compensation »</b>	<b>Agrément</b>
Allevard	Le Sorbier, rue des Thermes	8	4	2021
Biviers	Rte des Evequaux	5	3	2021
Crolles	L'Evasion, rue des Bécasses	22	11	2021
Le Versoud	Rue Henri Giraud	22	9	2021
Montbonnot	1301 av. Europe, Pré Caramel	30	14	2021
St Nazaire Les E.	Terrain Fayn, chemin du Piat	12	5	2021/22
Total		99	46	

**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.**

Il est à noter que l'offre développée sur ces 6 communes, qui compense partiellement la démolition des tours Bayard, est une offre qui bénéficie de financements complémentaires exceptionnels d'Action logement, mais ne vient pas diminuer le nombre de réservations des communes dans ces nouveaux programmes, selon les éléments fournis par la SDH.

Le relogement des ménages des tours Bayard devra suivre le parcours classique de tout demandeur d'un logement social, et se réalisera sur plusieurs années, selon des modalités de travail et un calendrier précisé ci-dessous.

Dans l'objectif de reconstruire 75% de l'offre démolie sur la commune de Pontcharra, l'ensemble des programmes de la SDH déjà identifiés participe à cette reconstitution. Il est à noter que 29 logements restent à identifier avec l'aide de la commune de Pontcharra, qui devront venir compléter cette programmation.

<b>Pontcharra – Prévisionnel de reconstitution</b>	<b>LLS opération</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b>
Maniglier	47	28	19
Maison des anciens	14	8	6
Bayard sur site	52	32	20
Total	113		
Autre programme à l'étude	29		

## **II.2- Travail partenarial dans la mise en œuvre du relogement des ménages, selon le calendrier de démolition des 5 tours**

Selon le calendrier opérationnel des relogements, le souhait et les besoins des ménages, les logements en offre nouvelle pourront être mobilisés pour reloger les familles du Bayard, dans le cadre des modalités partenariales qui seront définies dans les prochains mois.

Dès lors que les partenaires auront acté le projet et que la SDH aura obtenu l'accord préfectoral de démolition, la SDH s'engage à financer et lancer une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) «relogement» par le prestataire Soliha (association Solidaires pour l'Habitat).

A ce jour, les départs de locataires du quartier Bayard sont volontaires et ne bénéficient pas d'un accompagnement spécifique. Sur les 2 premières tours à démolir, l'occupation en octobre 2021 était de 50 % et 60 %.

La SDH a ainsi désigné Soliha pour accompagner individuellement les locataires. Il les accompagnera dans la définition de leur projet de logement jusqu'à leur emménagement dans le nouveau logement. Les missions de Soliha portent sur :

- l'établissement d'un diagnostic à travers une enquête sociale,
- la construction d'un plan de relogement qui affinera l'échéancier des relogements
- la proposition des logements aux locataires en adéquation avec leurs souhaits et leurs capacités financières,
- le lien avec les réservataires de logements,
- la centralisation des mises à disposition de logements, la réception et la priorisation des candidatures

***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 charte de relogement doit être mise en place, afin de définir les conditions pratiques des relogements (prise en charge, ...)

### **III - Engagement de la Communauté de communes Le Grésivaudan dans le cadre de sa compétence « Equilibre social de l'habitat »**

Il est proposé aujourd'hui d'apporter un soutien de principe à ce projet d'ensemble ; l'accompagnement de la Communauté de communes Le Grésivaudan devant se concrétiser à travers :

#### **III.1 Le suivi de l'Opération de Revitalisation du Territoire**

Et plus précisément, pour ce projet, les actions que souhaite mener la commune de Pontcharra. Ce projet fait ainsi l'objet de fiches actions spécifiques dans le cadre du dispositif partenarial de l'ORT, et renvoie à une délibération ultérieure visant à autoriser Monsieur le Président à signer un avenant à la convention d'ORT.

#### **III.2 Le soutien financier aux opérations d'offre nouvelle de logements locatifs sociaux qui viennent en partie compenser la démolition des tours Bayard**

A ce jour, plusieurs dossiers de demande de financement de la SDH ont été récemment reçus parmi les programmes listés en infra, et feront l'objet d'une délibération ultérieure après examen par le comité d'agrément financier. Les autres dossiers vont être reçus au fil de l'eau dès lors que les permis de construire auront pu être déposés voire délivrés, et que l'agrément de l'Etat au titre du logement social aura été obtenu sur chaque programme.

Afin de donner de la visibilité au bailleur social sur son équilibre d'opération d'ensemble pour ce projet qui doit se réaliser sur plusieurs années, et permettre également à la Communauté de communes d'intégrer ce financement prévisionnel dans son Plan Pluriannuel d'investissement, il vous est proposé d'approuver le principe d'un engagement d'aide de la Communauté de communes à hauteur de 1,52 million d'euros, pour un total de 190 logements démolis et reconstruits, ce qui correspond à une aide de 8 000 € par logement PLUS et PLAI.

Les aides par programme seront versées sous réserve du dépôt des dossiers complets de demande de financement, de leur examen par le comité d'agrément financier après agrément de l'Etat, et sous réserve de l'obtention des permis de construire, après démarrage des chantiers.

Les dossiers seront examinés dans le cadre du système d'aides actuel au logement social de la CCLG, et ne pourront pas être impactés par un système d'aide revu à la baisse.

Au cours de l'avancement du projet, et après dépôt de l'ensemble des dossiers d'offre nouvelle et notamment celui du Bayard, un financement complémentaire de la CCLG pourra être étudié par celle-ci, dans le cas où le montant de 8 000 € par logement PLUS PLAI n'a pas été atteint dans le cadre du système d'aides en vigueur, ou s'avère insuffisant. Il fera l'objet d'une délibération spécifique à présenter à un prochain Conseil communautaire, assorti d'une convention partenariale entre la

**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.**

Communauté de communes et le bailleur social pour prendre acte d'un financement exceptionnel.

### III.3 L'accompagnement au relogement des locataires actuellement en place

La Communauté de communes y participera à travers la commission de pré-attribution des logements réunissant les 5 communes voisines de Pontcharra. Cette commission pourra travailler en lien avec d'autres commissions ou communes, dans un cadre plus élargi, selon les souhaits de relogement des locataires et leur éligibilité à un logement social sur d'autres programmes du territoire intercommunal, voire des EPCI voisins.

**Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :**

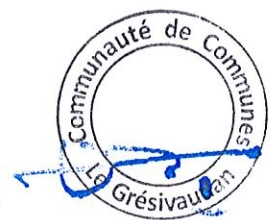
- d'accorder son soutien au projet de démolition-reconstruction des tours Bayard à Pontcharra, et de prendre acte des projets d'offre nouvelle de logements locatifs sociaux identifiés pour venir compenser la perte de logements locatifs sociaux de l'actuel site Bayard ;
- d'approuver un engagement financier à hauteur de 1,52 million d'euros pour ce projet d'ensemble, inscrit dans le Plan Pluriannuel d'Investissement au vu du calendrier prévisionnel de dépôt des dossiers, et sous réserve du dépôt et de la validation des dossiers de demande de financement pour chacun des programmes ;
- de valider le principe d'un financement complémentaire à intervenir au cours de l'opération, dès lors que l'ensemble des dossiers auront été examinés selon le système d'aides en vigueur, selon des modalités qui seront précisées dans le cadre d'une convention partenariale à soumettre à un prochain Conseil communautaire ;
- de prendre acte du travail partenarial à mener dans le cadre du relogement des locataires actuels des tours Bayard et s'engage à y participer et en assurer la coordination, à travers l'animation des commissions sociales de pré-attributions des logements locatifs sociaux, dans une démarche partenariale avec l'ensemble des réservataires de logements ;
- de l'autoriser à signer tout document afférent à ce projet.

**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 31.01.2022

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.**