

COMMUNE DU SAPPEY EN CHARTREUSE
COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 MARS 2024

L'an DEUX MILLE VINGT QUATRE, le 14 mars, le Conseil Municipal de la Commune du SAPPEY EN CHARTREUSE, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire filmé et diffusé en direct, à la Mairie du Sappey en Chartreuse.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 15

Date de convocation du Conseil Municipal : 08/03/2024

PRESENTS :

Dominique Escaron, Laurette Aimonetti, Laurent Lebrun, Anne Barrand, Anne-Marie Michalet, Franck Balducci, Gildas Bouffaud, Odile Bertrand, Laurent Ristord, Jean-Marc Jouffe, Jean-Yves Perino,

ABSENTS REPRESENTES : Sylvain Seurat (représenté par Jean-Yves Perino), Isabelle Nury (représentée par Anne Barrand),

ABSENTS : Hugues De Montal (excusé), Stéphanie Plaisant,

SECRETAIRE DE SEANCE : Laurent Lebrun

ORDRE DU JOUR :

Il est proposé au Conseil Municipal de voter :

- **240314_01** : Suppression poste agent de maîtrise
- **240314_02** : Subvention association des Secrétaires de Mairie de l'Isère
- **240314_03** : GAM : Projet de PLH 2025-2030 (*dossier consultable en mairie*)
- **240314_04** : Inscription de la parcelle de forêt AM20 acquise au régime forestier
- **240314_05** : Convention de gestion en flux des logements sociaux avec la Métropole

Questions diverses

- Avancement reconstruction mairie
- Questionnement sur la vente éventuelle de la grange d'entrée de bourg (grange Gaude)

Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance à 20h40.

Les membres du conseil et le public sont informés et acceptent que le conseil soit filmé, diffusé en direct, enregistré et retransmis sur YouTube

Approbation du précédent compte-rendu du conseil municipal :

Approbation à l'unanimité du compte-rendu du Conseil Municipal du 8 février 2024

Compte rendu des décisions du Maire prise en application de ses délégations :

Pas de décision

240314_01 : Suppression poste agent de maitrise

Anne Barrand, 4^{ème} adjointe, propose à l'assemblée de supprimer le poste d'agent de maitrise en l'absence de candidature adaptée. Le Comité Social Territorial du CDG38 a donné son avis favorable en date du 5 mars 2024.

Voir le tableau actualisé suite à la suppression du poste d'agent de maitrise :

Filière	Grade/Emploi	Catégorie	Fonctions	Temps de travail hebdo	Pourvu
Administrative	Adjoint administratif territorial 2 ^{ème} classe	C	Secrétaire de mairie	28h	Oui
Administrative	Adjoint administratif territorial 2 ^{ème} classe	C	Chargée de l'urbanisme	25h	Oui
Administrative	Adjoint administratif territorial 2 ^{ème} classe	C	Chargée de l'état-civil/accueil	31.5h	Oui
Administrative	Adjoint administratif territorial 2 ^{ème} classe	C	Chargée de l'accueil	17.5h	Oui <i>en contractuel</i>
Administrative	Adjoint administratif territorial 2 ^{ème} classe	C	Chargée des finances	28h	Oui
Patrimoine	Adjoint du patrimoine de 1 ^{ère} classe	C	Responsable de la bibliothèque	17.5h	Oui
Technique	Adjoint technique territorial de 2 ^{ème} classe	C	Services techniques	24.5h	Non
Technique	Adjoint technique territorial de 2 ^{ème} classe	C	Services techniques	35h	Oui
Technique	Adjoint technique territorial de 2 ^{ème} classe	C	Services techniques et RM	35h	Oui
Technique	Adjoint technique territorial de 2 ^{ème} classe	C	Détachement d'office (agent SIMPA)	35h	Oui

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de supprimer le poste d'agent de maitrise.

240314_02 : Subvention association des Secrétaires de Mairie de l'Isère

Laurette Aimonetti explique à l'assemblée que l'Association Départementale des Secrétaires de Mairie de l'Isère, créée en aout 2023, a pour mission de dynamiser un réseau de secrétaires de mairie départemental ayant pour but l'échange, l'écoute et l'entraide.

Des réunions entre professionnels et élus seront organisés pour mener à bien cette mission durant l'année 2024.

L'association sollicite une subvention de fonctionnement pour l'année 2024 (voir dossier annexe 1). Il est également possible d'adhérer à l'association pour l'année 2024 pour un montant de 20 € (annexe 2).

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, autorise à l'unanimité Monsieur le Maire à adhérer à l'association pour un montant de 20 € pour l'année 2024.

240314_03 : GAM : Projet de PLH 2025-2030

Monsieur le Maire explique à l'assemblée que par délibération en date du 9 février 2024, le Conseil Métropolitain a décidé d'arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat portant sur la période 2025-2030. Conformément à l'article L 302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce projet est soumis pour avis aux 49 communes membres de Grenoble-Alpes Métropole, ainsi qu'à l'EP SCoT de la Grande Région de Grenoble (dossier consultable en mairie). **Fiche communale : Sappey en Chartreuse – annexe 3 et 4**

1. Synthèse et contexte

Grenoble-Alpes Métropole comprend actuellement 240 000 logements accueillant près de 450 000 habitants constitués de 43 % de ménages composés d'une seule personne. Le parc social représente quant à lui 24.36 % des résidences principales. En accord avec le ralentissement démographique observé ces dernières années (hausse de 0,1% par an de la population métropolitaine entre 2013 et 2019) et projeté par l'INSEE à l'horizon 2030, la Métropole a choisi d'abaisser l'objectif annuel de production de logements, tous types confondus, par rapport au précédent PLH tout en répondant aux objectifs de croissance du Schéma de Cohérence Territoriale. Le programme 2025-2030 vise ainsi 2 550 logements par an soit environ 1% de progression du parc existant par an, contre près de 3 000 par an sur le PLH 2017-2022.

Cependant, malgré le ralentissement démographique observé, l'accroissement des tensions économiques pour l'accès au logement dans la Métropole se poursuit. Le contexte de prix du foncier particulièrement élevés, de la hausse des prix des matériaux et d'un retour à la normale des taux d'intérêts rend l'accession à la propriété particulièrement difficile pour les jeunes ménages.

Parallèlement, les difficultés de pouvoir d'achat d'une part croissante de la population induisent une demande croissante de logement social. Les demandeurs sont ainsi de plus en plus nombreux (17 000 demandes actives, dont 9 200 demandes d'accès au parc social) mais aussi de plus en plus précaires. Parmi les ménages demandeurs d'un logement social, 1400 ménages sont hébergés en structure, 2600 chez un tiers, et environ un millier sont dans une très grande précarité, sans aucune solution.

Afin de répondre à cette situation sociale, il est prévu de maintenir une production de 1300 logements à destination du parc social chaque année, dont 150 logements locatifs par an dédiés aux publics spécifiques – étudiants, personnes âgées et ménages précaires.

Pour concilier ce besoin de logements sociaux avec la lutte contre l'étalement urbain, et constatant une hausse du nombre de logements vacants depuis plus de deux ans sur le territoire métropolitain, il est proposé de mobiliser largement le parc existant. L'objectif de ce PLH est ainsi de mobiliser 400 logements existants vacants ou sous-occupés pour les transformer en logements sociaux familiaux, et ainsi d'assurer 35% de la production de logements sociaux par ce biais et non par la construction neuve.

Il s'agit en ce sens d'un véritable PLH de transition en direction du Zéro Artificialisation Nette des sols, axé sur la reconstruction de la ville sur la ville. Il s'agit aussi, en encourageant les bailleurs sociaux à racheter à des prix acceptables et à réhabiliter des logements dont l'état est dégradé d'une forme de réponse à l'éradication des passoires thermiques (étiquetées E, F et G) du parc privé, aux côtés du dispositif Mur Mur, qui se voit logiquement conforté et amplifié par ce PLH.

Par ailleurs, Grenoble-Alpes Métropole s'attache à résorber les déséquilibres territoriaux et à encourager la mixité sociale, notamment en encourageant une meilleure répartition des logements sociaux entre et au sein même des différentes communes. Ce PLH assure également la continuité des projets de renouvellement urbain enclenchés dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville. Plus globalement, les grands projets métropolitains tels que GrandAlpe, Polarité Nord-Est ou Centralité Vizilloise sont les applications concrètes de l'ensemble des objectifs du Programme Local de l'Habitat. Face aux attentes nouvelles des ménages en termes de qualité de vie et de logement, la Métropole agit sur plusieurs aspects, par exemple en encourageant des formes d'habitats intermédiaires ou en accompagnant la division parcellaire des lotissements afin de la rendre plus qualitative. Ainsi, les enjeux climatiques sont au cœur de ce PLH : éviter l'étalement urbain, densifier les villes de façon agréable, proposer des solutions innovantes en matière d'habitat, adapter les filières de la construction, écouter les préoccupations environnementales des citoyens, sont autant de leviers à activer pour tenir les grands engagements du PLH 2025-2030, calqués sur un objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050.

Conformément aux engagements pris dans la délibération du Conseil Métropolitain du 28 avril 2023 relative à la convention citoyenne métropolitaine pour le climat, la métropole promeut un PLH des transitions, soucieux de répondre à 2 enjeux principaux :

- **Permettre à chacun de se loger dans de bonnes conditions, en recherchant une plus grande solidarité et en favorisant le bien vivre**
 - Développer une offre de logements abordables et adaptée aux capacités financières des ménages
 - Produire plus en répondant mieux à la demande (localisation, typologie...)
 - Poursuivre la Politique du Logement d'Abord : consolidation de l'inscription dans le droit commun du changement des pratiques, accompagnement pour l'accès et le maintien dans le logement
 - Répondre aux besoins diversifiés des plus précaires, en particulier des jeunes, et aux besoins en terme d'accueil des gens du voyage
 - Accompagnement du vieillissement, adaptation des logements (handicap)...

- **Préserver la planète et les ressources, en réponse aux enjeux climatiques et de transitions : favoriser le renouvellement urbain et le confortement des centralités existantes**
 - Accélérer le rythme de mobilisation des logements dans le parc existant
 - Poursuivre les réhabilitations énergétiques et la requalification du bâti (parcs public et privé)
 - Améliorer l'attractivité résidentielle : qualité des logements, acceptabilité de la densité, accompagnement espaces publics, lutte contre l'habitat indigne

- Développer des programmes innovants : opérations mixtes habitat / activités économiques, béguinages, utilisation de matériaux biosourcés, mise en œuvre de l'urbanisme résilient...

Plusieurs facteurs de réussite seront pris en compte, et notamment les équilibres territoriaux et les conditions de mise en œuvre. Il s'agira de :

- Développer l'offre de logements abordables sur l'ensemble des bassins de vie, en favorisant la mixité sociale et générationnelle et le dialogue au sein du bloc local, et en adaptant l'offre aux territoires et aux marchés immobiliers
- Mettre en œuvre une stratégie foncière au long cours
- Développer les compétences des outils métropolitains
- Embarquer la sphère privée : constructeurs, promoteurs, aménageurs, propriétaires privés...

En application des dispositions de l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), l'Etat a notifié son projet de loi à connaissance le 16 juin 2023. Ce document expose les enjeux de l'Etat, à prendre en compte dans le PLH :

- Inscrire le développement résidentiel et l'évolution démographique du territoire dans le respect de l'armature urbaine du SCOT
- Assurer une production de logements locatifs sociaux prioritairement dans les communes SRU déficitaires et carencées pour atteindre les objectifs de la loi 3DS et permettre l'accès des ménages à un logement abordable adapté à leurs capacités financières
- Porter et impulser l'enjeu national de lutte contre l'artificialisation des sols en mobilisant le parc existant, notamment vacant, pour amplifier la production de logements locatifs sociaux
- Continuer à impulser les démarches d'amélioration de l'habitat pour augmenter la production de logements abordables et lutter contre les passoires thermiques
- Continuer à répondre aux besoins spécifiques des ménages en s'inscrivant dans le cadre de la stratégie nationale du Logement d'Abord et d'un habitat solidaire

2. Modalités d'élaboration

L'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG) a assuré une mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage pendant toute la durée d'élaboration et de validation du document.

Depuis fin 2022, une démarche partenariale est menée avec les acteurs institutionnels et socio-économiques de l'habitat, constituant les personnes morales du PLH. L'objectif étant bien d'aboutir à un projet co-construit, partagé et approprié par l'ensemble des acteurs qui vont contribuer à sa mise en œuvre.

- La journée de lancement du 10 novembre 2022 : avec plus de 130 partenaires ont participé à cette journée avec des visites d'opérations de logements, une séance plénière et 2 ateliers participatifs.
- Les ateliers participatifs : 3 ateliers ont été organisés les 28 février, 28 mars et 9 mai 2023. Ces ateliers ont réuni plus de 240 partenaires (élus, institutionnels, associations et professionnels de l'habitat...) qui ont pu partager les enjeux et contribuer à la construction de pistes d'actions pour le prochain PLH sur 12 thématiques.

- Les groupes focus thématiques : 4 séances se sont tenues pour échanger sur des problématiques spécifiques et définir des pistes d'actions sur les questions de l'observatoire habitat et foncier, du logement des personnes âgées, du logement des publics précaires et des gens du voyage et enfin du logement des jeunes et des étudiants.
- Au-delà de la participation à ces instances, des partenaires ont déjà formulé des contributions au projet de PLH : L'établissement public du SCoT, l'Association des bailleurs sociaux de l'Isère (Absise), l'EPFL du Dauphiné, l'Association Un Toit Pour Tous, les fédérations de locataires.
- Tout au long du processus d'élaboration, une implication forte des communes a été recherchée. Outre les ateliers et les groupes focus techniques, les communes ont été associées via :
 - La tournée communale politique : organisée de janvier à juillet 2023, dans la plupart des communes, pour partager le diagnostic et les enjeux habitats communaux
 - Les réunions par territoire : organisées en septembre-octobre 2023 et en janvier 2024 pour présenter la déclinaison territoriale des objectifs du PLH dans quatre grands bassins de vie de la Métropole : Cœur urbain, Rive-gauche du Drac, Chartreuse/Rive-droite et Sud.
 - La mobilisation des Directrices et Directeurs Généraux des Services ainsi que les techniciens des communes.
 - Une consultation des communes a été organisée en octobre-novembre 2023, en amont de l'avis officiel, afin de recueillir leurs contributions sur les projets de fiches communales et les principaux enjeux du PLH.
 - La conférence des maires : organisée le janvier 2024, pour partager les principales orientations du PLH.

Les habitants : le projet de PLH prend en compte des propositions identifiées par la Convention Citoyenne pour le Climat de la Métropole (CCC). Des représentants de la CCC ont été invités à présenter ces propositions lors de la journée de lancement du PLH et à participer aux différents ateliers pour la construction des actions du PLH. Les fiches actions listées dans le programme d'action du PLH identifient celles qui intègrent des préconisations de la CCC.

Par ailleurs, un espace d'information et de contribution sur le PLH 2025-2030 a été ouvert durant la période d'élaboration du projet sur la plateforme participative de la Métropole. Cet espace regroupe toutes les informations sur la démarche et le calendrier d'élaboration, ainsi que les supports présentés lors des ateliers collectifs et les synthèses des travaux.

3. Contenu du PLH

Elaboré conformément aux articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le projet de PLH ci-annexé se compose de 5 parties :

3.1 Introduction

L'introduction présente les éléments de contexte, le cadre législatif, les modalités d'élaboration du PLH et les enjeux de l'Etat à prendre en compte suite au porté à connaissance.

3.2 Diagnostic territorial

Le diagnostic se compose de 4 chapitres avec leur synthèse, qui font état du fonctionnement du marché local du logement et des conditions d'habitat dans le territoire.

Les points saillants du diagnostic :

- Une trajectoire démographique qui questionne les besoins ;
- Des besoins sociaux et spécifiques importants et renouvelés ;
- Une pauvreté et des disparités socio-spatiales confortées ;
- Une mixité sociale lente à conquérir ;
- Des attentes croissantes sur la qualité du logement et du cadre de vie ;
- L'habitat au cœur des enjeux de requalification urbaine des polarités métropolitaines ;
- Une prise en compte nécessaire des enjeux de maîtrise de la consommation foncière dans le cadre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ;

Le 4ème chapitre du diagnostic comporte le bilan du PLH 2017-2022 ainsi qu'une synthèse des difficultés et enjeux remontés par les communes lors de la tournée communale organisée de janvier à juillet 2023.

3.3 Orientations

4 grandes orientations en matière d'habitat ont été définies pour le territoire :

Orientation 1 : Permettre à chacun et à chacune de se loger dans de bonnes conditions

Cette orientation détaille :

- Les objectifs en matière de production de logements : tous logements, logements sociaux, logements intermédiaires ;
- La stratégie foncière en faveur de l'habitat ;
- L'accompagnement des ménages précaires par la poursuite de la politique du Logement d'Abord ;
- La réponse aux besoins des publics spécifiques : jeunes/étudiants, personnes âgées, gens du voyage ;
- Les objectifs en matière de réhabilitation thermique des parcs privés et sociaux.

Orientation 2 : Favoriser le bien-vivre dans les quartiers et sur tout le territoire

Cette orientation détaille :

- La territorialisation des objectifs de production de logement par commune ;
- Les orientations de mixité sociale ;
- Les objectifs en matière d'attributions de logements sociaux ;
- La politique de réhabilitation des logements privés et des centres-anciens ;
- Les orientations en matière de qualité de l'habitat.

Orientation 3 : Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale

Cette orientation détaille :

- Les principes de la lutte contre l'artificialisation des sols par le renouvellement urbain et la réhabilitation de l'existant, dans un objectif de réduction de la consommation foncière ;
- L'évolution sobre et frugale des modes d'habiter ;

Orientation 4 : Faire ensemble pour rendre possible : penser la gouvernance

Cette orientation détaille :

- Les principes de la gouvernance avec les partenaires et les communes ;

- L'information des habitants ;
- L'évaluation de la politique locale de l'habitat dans toutes ses composantes, au travers du suivi des actions menées dans le cadre du PLH ;

3.4 Programme d'actions

Le projet de PLH comporte 24 fiches actions qui permettent de répondre aux grandes orientations listées ci avant. Ces fiches définissent les objectifs à atteindre, les modalités de mise en œuvre et de conduite de l'action, le calendrier, les moyens et les indicateurs de suivi et d'évaluation. Les moyens financiers requis pour la mise en œuvre de ces actions sont détaillés, en investissement et en fonctionnement. L'impact économique du PLH est également évalué. L'engagement prévisionnel de la Métropole pour soutenir ces quatre grandes orientations et ces 24 actions sur les six années du PLH est estimé à 142 M€ en investissement, dont 94 M€ relevant de la compétence habitat et 38 M€ en fonctionnement, dont 14 M€ relevant de la compétence habitat. Les autres compétences concernées de la Métropole sont la transition énergétique et l'urbanisme.

3.5 Fiches Communales

Le projet de PLH comporte 49 fiches communales, qui présentent à l'échelle de chaque commune :

- Les chiffres clés sur la population et les parcs de logements ;
- Les objectifs quantitatifs de la commune ;
- Les enjeux habitats spécifiques de la commune ;
- Les perspectives de production (cartographiées) et les gisements fonciers potentiels

3.6 Annexes

Seront annexés au projet de PLH :

- Les Contrats de Mixité Sociale 2023-2025
- Les synthèses des ateliers partenariaux du PLH

4. Prochaines étapes

Au vu des avis exprimés par les Communes et l'EP SCOT, le Conseil métropolitain délibèrera mi-2024 pour amender au besoin le projet avant de le transmettre au Préfet de département. Celui-ci soumettra le projet au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), qui disposera d'un délai de deux mois pour se prononcer. Au vu de cet avis, la Métropole prendra en compte les demandes motivées de modifications présentées, le cas échéant, par le Préfet de l'Isère.

Au terme de cette phase de consultation, prévue fin 2024, le PLH sera proposé au Conseil métropolitain pour approbation définitive au plus tard en décembre 2024.

Après avoir pris connaissance du projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 et en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, émet l'avis suivant : « Favorable pour le nombre de logements à construire, pas favorable sur les zones identifiées dans le plan en annexe » au projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 tel qu'arrêté par Grenoble-Alpes Métropole.

240314_04 : Inscription de la parcelle de forêt AM20 acquise au régime forestier

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal le projet de demande d'application du régime forestier à une parcelle récemment acquise sur le territoire communal.

APPLICATION DU REGIME FORESTIER

La parcelle, propriété de de la commune de Le Sappey-en-Chartreuse, proposée pour l'application du régime forestier est la suivante :

Territoire communal	Section	Numéro	Lieudit	Contenance totale (ha)	Surface proposée pour l'application du régime forestier (ha)
LE SAPPEY-EN-CHARTREUSE	AM	20	AUX FOURNELEES	3,9320	3,9320
Total					3,9320

La proposition d'application du régime forestier porte sur 3 ha 93 a 20 ca

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, approuve à l'unanimité l'inscription de la parcelle de forêt AM 20 au régime forestier et autorise Monsieur le Maire à signer le procès-verbal de reconnaissance préalable à la demande d'application du régime forestier.

240314_05 : Convention de gestion en flux des logements sociaux avec la Métropole

Monsieur le Maire explique à l'assemblée que ce point avait déjà été présenté au Conseil municipal du 14 décembre 2023, un report de la délibération avait été demandé suite à un manque d'explications et d'absence de clarté de la proposition de délibération de la Métropole.

Un mail explicatif a été reçu le 2 février 2024, le voici :

« La loi ELAN 2018 impose à l'ensemble des réservataires et des bailleurs sociaux de contractualiser ensemble sur une nouvelle organisation pour l'attribution des logements sociaux avant le 1^{er} janvier 2024. A ce titre, la Métropole a délibéré le 24 novembre 2023 sur cette nouvelle organisation qui implique les 49 communes de son territoire.

Deux évolutions majeures :

- Jusqu'à 2024, la Métropole laissait aux communes la gestion de son contingent de réservation de logements sociaux. Depuis 2019, l'Etat local a alerté considérant que cela est contraire au Code de la Construction et de l'Habitation, et qu'une délégation de gestion du contingent métropolitain aux communes est interdite. Aussi, afin de garder un partenariat autour de l'attribution des logements sociaux entre communes et Métropole, un pot commun des réservations Communes et Métropole a été créé,

rejoint par le Département de l'Isère. Ces collectivités forment désormais le Bloc Collectivités territoriales. Désormais, ce pot commun est donc co-géré par tous ces acteurs à l'aide d'une interface informatique Imhoweb. Toutes les communes gardent la possibilité de positionner des candidats demandeurs de logements sociaux sur leur commune mais aussi sur les autres communes de la Métropole. La Métropole anime cette organisation (1 ETP dédié), finance le logiciel d'interface, organise des formations à l'attention des acteurs et des réunions dites Instances de Coordination en vue de suivre l'activité de ce Bloc Collectivités territoriales.

- La loi ELAN impose de ne plus raisonner en stock mais en flux de logements. Cela veut dire que les logements réservés ne sont plus identifiés par réservataire mais que chaque réservataire dispose d'un volume de droits (%) sur les logements qui se libèrent. Désormais, les réservataires n'ont donc plus de visibilité sur leur parc de réservations ; ils reçoivent un nombre d'avis de libération des logements par les bailleurs correspondant au volume de droits qui leur est garanti. Ceci relève d'une obligation législative, ce n'est pas au choix des territoires. Pour cela, chaque réservataire de logements doit conventionner avec chaque bailleur social de son territoire. La Métropole et ses partenaires du Bloc Collectivités territoriales ont donc négocié avec les bailleurs sociaux pour obtenir un volume de droits orientés vers eux à hauteur de 25%. Cela signifie que 25% des logements qui vont se libérer sur le territoire métropolitain vont être adressés au bloc Collectivités territoriales pour proposition de candidatures. Le Sappey pourra proposer des candidats sur ces logements libérés.

Le document-unique constitue la convention réservataires –bailleurs : il réunit toutes les communes, la Métropole et le Département.

La constitution d'un bloc Collectivités territoriales permet de maintenir le partenariat Métropole-communes pour la proposition de candidats, a permis la négociation à hauteur de 25% de droits soit plus que ce qui devait être retenu au titre des garanties d'emprunt (+5pts), et évite la signature d'une convention par commune et par bailleur et le circuit administratif induit. »

La délibération suivante est remise au vote :

OBJET : HABITAT, LOGEMENT - Convention de gestion en flux des logements sociaux : modalités de gestion des réservations communales au sein du bloc Collectivités Territoriales dans le cadre de la réforme des attributions des logements sociaux

Exposé des motifs

La loi Évolution pour le Logement, l'Aménagement et le Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a engagé une réforme du système d'attribution des logements sociaux par la mise en œuvre de la gestion en flux des logements sociaux au 24 novembre 2023.

Sans modifier les objectifs de la politique locale de l'habitat inscrits dans les documents-cadre (production de logements locatifs sociaux dans le Plan Local de l'Habitat, objectifs de mixité sociale dans la Convention Intercommunale d'Attribution...), la gestion dite « en flux » succède

à la gestion dite « en stock » et vient adapter les modalités d'orientation des logements sociaux libérés vers les différents réservataires.

Les réservataires sont des personnes morales ayant la possibilité de proposer des ménages aux bailleurs sociaux pour les logements qui leur sont « réservés » en contrepartie des financements ou garantie d'emprunts qu'ils ont pu apporter à l'opération de construction. Les principaux réservataires sont l'Etat, les collectivités territoriales (communes, métropole, département) et Action Logement Service.

Alors que la gestion « en stock » détermine les droits de réservations sur des logements précisément identifiés, la gestion en flux détermine un volume de droits acquis par chacun des réservataires proportionnellement aux financements/garanties accordés par chacun d'eux.

Comme le stipule la loi, la première attribution pour les logements neufs reste toutefois gérée « en stock », ce qui signifie que les réservataires sont en mesure de faire des propositions de ménages, en fonction de leurs droits de réservation, lors de la livraison de nouvelles opérations.

Dans ce nouveau système de gestion en flux, l'information de la libération d'un logement social (avis de résiliation de bail par le locataire) n'est donc plus systématiquement orientée vers le réservataire initial : tout logement libéré est susceptible d'être orienté vers tout réservataire, dans le respect d'un volume défini pour chacun.

Ce changement de pratique vise à parvenir à une plus grande souplesse de gestion du parc de logements sociaux et un rapprochement offre / demande de logements sociaux facilité.

La commune, membre du bloc Collectivités territoriales

Conformément à la loi, ces nouvelles modalités de gestion doivent faire l'objet d'une convention entre chaque réservataire et chaque bailleur social ; cette convention définit le volume de droits du réservataire, les modalités de mise en œuvre et de rendu compte du traitement des logements libérés.

La loi ELAN introduit la notion de « bloc Collectivités territoriales » réunissant l'ensemble des réservataires Collectivités territoriales ayant accordé des garanties d'emprunt en faveur de la production de logements sociaux. La commune de XX, s'inscrit dans ce nouveau bloc Collectivités territoriales aux côtés des 48 autres communes du territoire métropolitain, du Département de l'Isère et de Grenoble-Alpes Métropole.

Suite aux travaux politiques et techniques engagés depuis 2020, la Conférence Intercommunale du Logement a approuvé le 10 octobre 2023 les modalités d'organisation relative à la gestion des droits de réservation du Bloc Collectivités Territoriales. Cette nouvelle organisation est inscrite dans la convention de gestion en flux Bloc Collectivités territoriales et son annexe dont l'adoption est soumise à délibération.

Droits de réservation du Bloc Collectivités territoriales

Conformément aux dispositions législatives (20% de droits maximum au titre des garanties d'emprunt) et compte tenu de l'effort des collectivités territoriales en faveur de la production du logement social (aides diverses, subventions, minorations foncières...), le flux de logements locatifs sociaux familiaux négocié avec les bailleurs sociaux et réservé au bloc Collectivités territoriales est porté à :

- 25% de l'assiette disponible issue du patrimoine d'Actis, Alpes Isère Habitat, Grenoble Habitat, Société Dauphinoise de l'Habitat, Pluralis, Logement du Pays de Vizille, Erilia, Société Habitat Social Dauphinois-Groupe Valrim, IRA 3F
- 18% de l'assiette disponible issue du patrimoine d'ICF
- 18,54% de l'assiette disponible issue du patrimoine de CDC Habitat social et 4,83% du patrimoine de CDC Habitat.

Le taux de 25% est un des taux les plus importants, au niveau national, accordé aux collectivités locales par les bailleurs. Il témoigne d'un soutien régulier et fort de celles-ci au logement social et d'un cadre partenarial dynamique puisque les bailleurs sociaux conditionnaient ce taux important à un système fluide et agile entre collectivités territoriales.

L'Etat dispose par ailleurs de 30% des réservations de logements (25% pour les publics prioritaires et 5% pour les fonctionnaires d'Etat) tel que l'indique la loi. Action Logement Service, avec des modalités propres de calcul définies au niveau national, sera attentif à ce qu'un nombre d'attributions similaire à la moyenne des trois dernières années soit obtenues pour son public-cible à l'échelle départementale.

La commune au cœur des attributions sur son territoire

La gestion des réservations du bloc Collectivités territoriales est partagée avec l'ensemble de ses membres via une plateforme dématérialisée animée par Grenoble-Alpes Métropole cheffe de file du Bloc Collectivités territoriales. L'offre de logements sociaux est visible par tous ce qui ouvre l'opportunité de mobiliser un volume de logements sociaux supérieur au profit des ménages du territoire.

En tant qu'experte de son territoire et premier maillon de proximité avec ses habitants, la commune est confortée dans sa place auprès des demandeurs de logement social sur son territoire :

Elle peut proposer des candidats quelle que soit la commune de localisation du logement disponible,

Elle sélectionne et priorise les candidatures sur les logements de son territoire en vue du passage en commission d'attribution des bailleurs sociaux,

Elle participe à la Coopération métropolitaine PLAI, instance partenariale travaillant collectivement les logements très sociaux conventionnés PLAI,

Elle maîtrise et partage ses enjeux locaux en matière d'équilibre de peuplement sur son territoire.

Un rendu-compte régulier

Au regard des enjeux relatifs à l'attribution de logements sociaux sur le territoire communal, un regard régulier et approfondi sur le flux de logements orientés et sur les attributions réalisées sur le territoire communal est nécessaire via des modalités de reporting régulières et transparentes. Ainsi, la commune aura, au minimum, accès à l'ensemble des procès-verbaux des Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) des logements sociaux situés sur son territoire.

De plus, une commission de coordination est créée. Animée par Grenoble-Alpes Métropole, cette commission multi-partenariale permettra un suivi des flux de logements sociaux et des

attributions sur le territoire métropolitain et à l'échelle communale. Elle devient le lieu privilégié d'échanges entre les partenaires en vue de développer des modalités de travail efficaces au profit des demandeurs de logement social.

Cet enjeu de suivi et de rendu-compte est particulièrement important dans une phase de mise en œuvre afin d'analyser la réalité des évolutions qu'induit la gestion en flux, en matière d'équité entre réservataires ou encore d'impact sur les équilibres territoriaux. La première année de mise en œuvre opérationnelle sera une phase-test et la vigilance sera renforcée. La convention de gestion en flux du Bloc Collectivités territoriales et son annexe est convenue sur une période de 3 ans, entre 2024 et 2026. Cette durée est propice à l'évaluation de cette réforme et aux éventuels ajustements nécessaires.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté (Loi LEC) ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS) ;

Vu l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux

Vu l'instruction ministérielle du 28 mars 2022 relative à la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social et de la gestion en flux des réservations des logements sociaux

Vu la délibération de Grenoble-Alpes Métropole du 05 juillet 2019 relative à la Convention Intercommunale d'Attribution de Grenoble Alpes Métropole ;

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré décide à l'unanimité moins deux abstentions (Odile Bertrand et Dominique Escaron):

- **D'approuver le document-unique valant convention de réservation de la gestion en flux pour le bloc Collectivités Territoriales relatif à la mise en œuvre opérationnelle de la gestion en flux et de l'organisation du bloc Collectivités Territoriales ;**
- **D'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit document-unique valant convention de réservation de la gestion en flux pour le bloc Collectivités Territoriales.**

QUESTIONS DIVERSES

- Avancement reconstruction mairie

Proposition consensuelle de reconstruction de la mairie.

Quelques questions restent encore à trancher (couverture du toit, implantation dans l'environnement, escaliers, ...).

Chiffrages en cours pour l'assurance et pour la reconstruction.

- Questionnement sur la vente éventuelle de la grange d'entrée de bourg (grange Gaude)
Situation actuelle : zone inconstructible du PPRN qui interdit le changement de destination. Une personne nous a proposé de l'acheter. Le bâtiment demande de l'entretien.
Une demande d'estimation a été faite aux domaines.
Un projet de reconstruction sans changement de destination pour une éventuelle location pourrait être chiffré pour poser quelques chiffres.
Dossier à suivre avec quelques chiffres.

- Elections européennes le 9 juin – quelle salle ?
Plutôt le restaurant scolaire avec sortie sur la cour de l'école.

La séance est levée à 21h50.