Envoyé en préfecture le 21/05/2025
Reçu en préfecture le 21/05/2025
Publié le 21/05/2025
ID : 038-213804552-20250519-DEL2025_027A-DE

Mairie de Saint-Savin
04 74 28 92 40
mairie@saintsavin-isere.fr

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DELIBERATION n°2025-027

Nombre de Conseillers
en exercice : 27

présents : 20
votants : 25

L'an deux mille vingt-cinq, le 19 mai 2025 à vingt heures,
le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-SAVIN
dûment convoqué, s'est réuni, à la salle du conseil en mairie,
sous la présidence de Fabien DURAND, Maire
Date de convocation du Conseil Municipal : le 13 mai 2025

Présents : Mmes et Mrs : Fabien DURAND, Florence VERLAQUE, Jean-Michel CREMONESI, Angélique CONTAMIN, Claude DIMIER, Christian COCAT, Eveline DUJARDIN, Patrick ROZE, Catherine LINAGE, Daniel PAILLOT, Elodie DUGUE, Nicolas MILLON, Rachel BASSET, Clément RAVET, Virginie MATHIEU, Alexandre GINET, Viviane MONTOVERT, Jean-Philippe ROUSSEL, Philippe TISSERAND, Célia CASTELLI

Absents excusés : Marie-Laure GONCALVES (pouvoir à Fabien DURAND), Claude BINET (pouvoir à Célia CASTELLI), Franck ROESCH (pouvoir à Viviane MONTOVERT), Delphine GUILLOT (pouvoir à Florence VERLAQUE), Christophe DENIS (pouvoir à Angélique CONTAMIN)

Absents : Anne-Lise MAULOUET, Romain BIANZANI

Secrétaire de séance : Clément RAVET

DEMANDE DE MODIFICATIONS – PARTICULARITES DE LA COMMUNE DE SAINT-SAVIN SUITE AU PREMIER ARRET DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CAPI SUR LA PERIODE 2025-2030

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux.

Envoyé en préfecture le 21/05/2025
Reçu en préfecture le 21/05/2025
Publié le 21/05/2025
ID : 038-213804552-20250519-DEL2025_027A-DE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu les articles L.302-1 à L.302-9 et R.302-1 à R.302-13 du Code de la Construction et de l'Habitation,
Vu le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat,
Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement,
Vu la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion,
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 (ALUR) qui renforce la place des EPCI dans la coordination locale des politiques de l'habitat avec notamment l'élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, ainsi qu'un renforcement des actions en matière d'amélioration et de réhabilitation du parc existant,
Vu la loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86, promulguée le 27 février 2017 qui impose aux PLH notamment de mobiliser des dispositifs d'intermédiation locative afin de satisfaire aux obligations de mixité sociale dans le parc privé et de préciser « le nombre et le type de logements locatifs privés à mobiliser visant à la mise en œuvre du droit au logement ». Les PLH ont l'obligation de prévoir un renforcement d'un volet foncier afin qu'il soit porteur d'une véritable stratégie foncière. Les PLH seront tenus de réaliser un diagnostic foncier comprenant : une analyse de l'offre foncière, une analyse des marchés fonciers, une étude de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement. La loi Egalité et Citoyenneté modifie également les dispositions relatives à la loi SRU. L'article 97 de cette nouvelle loi redéfinit notamment les critères d'exemption d'obligation en matière de logements locatifs sociaux.
Vu la délibération n°23_06_06_0131 lançant la procédure d'élaboration du 3ème Programme Local de l'Habitat par le conseil communautaire de la CAPI du 6 juin 2023,

Le rapporteur expose :

➢ Préambule : rappel de la procédure

Par délibération du 13 mars 2017, la CAPI a décidé d'arrêter le projet du troisième Programme Local de l'Habitat. Conformément au code de la construction, le projet arrêté sera soumis pour avis aux communes, et au Président du SCoT, ces derniers disposant d'un délai de deux mois pour donner leur avis.

Au vu des avis exprimés, le conseil communautaire de la CAPI délibèrera à nouveau sur le projet, qui sera ensuite transmis au Préfet de l'Isère, lequel saisira pour avis le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), qui disposera d'un délai de deux mois pour se prononcer.

Le préfet adresse dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à la CAPI, qui en délibèrera.

En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le CRHH, le Préfet de l'Isère pourra adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à la CAPI, qui en délibèrera.

Envoyé en préfecture le 21/05/2025
Reçu en préfecture le 21/05/2025
Publié le 21/05/2025
ID : 038-213804552-20250519-DEL2025_027A-DE

Une nouvelle délibération du conseil communautaire de la CAPI sera prise pour approbation définitive du PLH 3, lequel sera exécutoire deux mois après la transmission au représentant de l'Etat.

Le Programme Local de l'Habitat, d'une durée de 6 ans est un document stratégique de programmation, de mise en œuvre et de suivi. C'est la traduction du projet politique en matière d'habitat. Il doit répondre aux besoins en termes de logement et d'hébergement sur le territoire de l'agglomération. Il a pour objectif de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.
Il comprend : le diagnostic, les orientations stratégiques avec les objectifs de production territorialisés et le programme d'actions opérationnel.
Le Programme Local de l'Habitat n'est pas opposable aux tiers mais :
Il doit être compatible avec les orientations du SCOT Nord-Isère,
Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le PLH.

Il doit prendre notamment en compte les documents de planification de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques (plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en Isère (PALHDI) et le *schéma* département d'accueil et d'habitat des *gens du voyage (SDAHGV).*

➢ Une démarche participative tout au long du processus.

Le Troisième Programme Local de l'Habitat de la CAPI est le fruit d'un travail commun, mené par la Direction Habitat Insertion et Solidarité Territoriale, et qui a démarré depuis l'été 2023, avec l'appui des bureaux d'études Mercat et Aatiko Conseil.
Il a été construit en trois phases :
Phase 1 : Evaluation du Deuxième Programme Local de l'Habitat et diagnostic de septembre à décembre 2023
Phase 2 : Construction du projet politique : définition du scenario et principes de territorialisation de janvier à juillet 2024
Phase 3 : Déclinaison du programme d'actions de septembre 2024 à février 2025
Ce PLH a été élaboré en associant étroitement les communes à chaque étape, du diagnostic jusqu'au programme d'actions : des rencontres individuelles ont été organisées lors de la phase de diagnostic. Ces rendez-vous ont permis d'évoquer les enjeux identifiés ainsi que les projets logement ou les potentiels fonciers à court, moyen et long terme. Ces temps ont aussi enrichi le diagnostic territorial.
Pendant la deuxième phase, des groupes de communes ont été rencontrés pour affiner les objectifs de construction et les déclinaisons par type de produit. Des échanges réguliers ont permis d'aboutir à un objectif de production partagé avec chacune des communes.
Les services de l'Etat ont été concertés et des échanges ont eu lieu tout au long du processus. Le Scot Nord-Isère, le Département de l'Isère ont également participé activement lors des différentes phases via les différentes instances de gouvernance mises en place : des comités techniques, ateliers et comités de pilotage. Enfin, la concertation avec les acteurs de l'habitat que sont notamment les promoteurs, Action Logement, les bailleurs sociaux, les associations a permis d'enrichir les travaux de ce programme local de l'habitat. Le Conseil de Développement ainsi que le panel citoyen ont également été associés à cette démarche.
Les instances de gouvernance (comité de suivi politique, conférence des Maires, comités de pilotage) ont permis de favoriser les échanges, de procéder aux différentes étapes de validation afin d'aboutir à un projet de PLH partagé.

Envoyé en préfecture le 21/05/2025
Reçu en préfecture le 21/05/2025
Publié le 21/05/2025
ID : 038-213804552-20250519-DEL2025_027A-DE

➢ Le diagnostic territorial

La CAPI est un territoire attractif qui connait une croissance démographique d'1% par an, soit 1 000 nouveaux habitants. La croissance est portée par le solde naturel (0.8%) et le solde migratoire (0.2%). Les habitants sont jeunes : 40% ont moins de 30 ans. Néanmoins, la CAPI connait un vieillissement de sa population notamment dans les communes périurbaines et villages. Malgré une baisse de la taille des ménages, la CAPI reste un territoire familial avec en moyenne 2.4 personnes par ménages, 44% des ménages accueillent des enfants.
Le territoire concentre près de 53 000 emplois, en augmentation de 10% par rapport à 2014. Les emplois sont surtout localisés à Saint-Quentin-Fallavier avec la zone d'activités de Chesnes et à Bourgoin-Jallieu. La CAPI concentre plus d'emplois que d'actifs occupés. Les profils socio-économiques des actifs sont variés avec 13% en précarité (CDD, intérim, emplois aidés).
Concernant le logement, le parc est caractérisé d'une part, par une forte présence de grands logements (37% des T5 et plus, 28% des T4) et d'autre part, par une part prépondérante de propriétaires (52%). 27% des habitants sont locataires dans le parc social et 19% dans le parc privé. La vacance est faible sur le territoire avec 5% de logements vacants depuis plus de deux ans.
Le marché immobilier s'est tendu ces dernières années avec un effet de ciseau entre les prix du marché et les capacités financières des ménages locaux pour accéder à la propriété. Depuis 2017, les prix de l'immobilier ont augmenté d'environ 30%.

➢ Les enjeux identifiés

Le diagnostic a permis d'identifier 11 enjeux en matière d'habitat :
- S'inscrire dans une production de logements dynamique et diversifiée afin d'accompagner la croissance démographique et répondre aux besoins liés au desserrement des ménages.
- Mieux répondre aux besoins des jeunes familles en proposant une offre abordable en primo-accession et accession sociale et organiser l'action foncière avec la CAPI et les communes
- Accompagner le développement économique, en garantissant l'accès au logement des actifs notamment précaires et en insertion.
- Accompagner la montée en densité en garantissant la qualité urbaine et architecturale, ainsi que l'impact sur les réseaux dans le contexte du Zéro Artificialisation Nette
- Favoriser la diffusion du parc social et répondre à la demande non pourvue
- Assurer une réponse territorialisée aux besoins plus spécifiques
- Intervenir sur le parc en copropriétés pour massifier la rénovation énergétique
- Poursuivre et amplifier la dynamique de rénovation et de recomposition du parc social
- Anticiper la transition démographique du territoire, source de besoins en logements adaptés
- Organiser et piloter les instances avec les partenaires de la Politique locale de l'habitat
- Mobiliser et associer les citoyens

➢ La territorialisation

Les objectifs de production ont été définis à partir des projets de logements recensés auprès des 22 communes et en fonction des spécificités de chaque commune et de ses capacités foncières. Ce scénario a ainsi été construit sur la base du **projet politique porté à l'échelle intercommunale** et de la **dynamique de projets existante.** La localisation des projets atteste de la volonté des élus de la CAPI de s'inscrire dans la perspective nationale de Zéro Artificialisation Nette, en accord avec les prescriptions de la Loi Climat & Résilience.
Ce nouveau programme traduit la volonté politique de prendre en compte les problématiques de logements pour les habitants du territoire de la CAPI.

Envoyé en préfecture le 21/05/2025
Reçu en préfecture le 21/05/2025
Publié le 21/05/2025
ID : 038-213804552-20250519-DEL2025_027A-DE

Il est proposé que celui-ci s'applique pour la commune de Saint-Savin qui rencontre également des difficultés pour loger tous les demandeurs. A ce titre, la Municipalité est très favorable pour engager des actions permettant de répondre aux besoins en matière de logements mais en tenant compte des critères s'appliquant pour la commune.

La commune de Saint-Savin a une position différente sur le taux de production par type de logements de celle actée par le conseil communautaire de la CAPI en date du 13 mars dernier.

La Municipalité a informé la CAPI qu'elle souhaitait, pour tenir compte de ses spécificités, qu'il soit retenu d'autres taux pour les objectifs de production pour la commune de Saint-Savin en tous cas.

Ainsi, il est proposé dans le projet et la délibération concernant la commune, un taux de 30% de PLAI, 60% de PLUS et 10% de PLS et à l'échelle de la CAPI, un taux de 31% de PLAI, 50% de PLUS et 19% de PLS (voir tableau plus bas, page 5).

Conformément à l'article L.302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, une répartition équilibrée des logements financés au titre du rattrapage « SRU » est imposée comme suit :

- 30 % au moins de PLAI ou assimilés et
- 30 % au plus de PLS ou assimilés, ce taux étant abaissé à 20 % pour les communes comportant moins de 10 % de logements sociaux et non couvertes par un Programme Local de l'Habitat.

Par ailleurs, la Commune relève du champ d'application de l'article 55 de la loi SRU.

Dans le cadre du contrat de mixité sociale (2023-2025), les logements réalisés pour concourir à l'atteinte des objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au plus, 30% de PLS et assimilés. Cela conforte la Municipalité dans son choix et répond aux besoins exprimés par les administrés.

Un taux plus bas de 10% de PLS, comme proposé, met en difficulté la Commune dans la production de logements sociaux.

Pour la commune de Saint-Savin, les objectifs de production sont déclinés ainsi :

Types de produits	**Sur 6 ans**	**Objectif moyen/an** (arrondi)	**Répartition par produit de la production**
Logements libres	21	4	18%
Accession sociale	20	3	17%
Logements locatifs sociaux	74	12	64%
Total	115	19	100%

A l'échelle de la CAPI, les logements locatifs sociaux ordinaires (logements familiaux hors hébergement spécifique) sont déclinés de la manière suivante :

31% de PLAI	50% de PLUS	19% de PLS

A l'échelle de la commune, ce qui est prévu dans la délibération actée par le conseil communautaire de la CAPI en matière de logements locatifs sociaux ordinaires (logements familiaux hors hébergement spécifique) se décline de la manière suivante :

30% de PLAI	60% de PLUS	10% de PLS

La Municipalité propose de retenir les taux suivants pour la commune de Saint-Savin:

30% de PLAI	40% de PLUS	30% de PLS

Envoyé en préfecture le 21/05/2025
Reçu en préfecture le 21/05/2025
Publié le 21/05/2025
ID : 038-213804552-20250519-DEL2025_027A-DE

➢ Le programme d'actions opérationnel

Afin de répondre aux enjeux identifiés et d'accompagner la production de logements sur le territoire de la CAPI et de répondre à la diversité des ménages, il est proposé 14 actions opérationnelles, déclinées comme suit :

Orientation n°1 : Garantir la dynamique de production de logements en respectant l'armature territoriale	Action n°1 : Mettre en place une stratégie foncière adossée à la politique de l'habitat Action n°2 Accompagner les communes et les opérateurs dans la production de logements répondant aux exigences de densité et de qualité d'usage Action n°3 Poursuivre la diffusion du logement locatif social sur le territoire, en réponse aux besoins identifiés Action n°4 : Poursuivre le développement d'opérations de logements en accession sociale
Orientation n°2 : Améliorer le parc existant en massifiant les interventions	Action n°5 : S'outiller pour intervenir sur le parc ancien à rénover en diffus et en secteur d'intervention renforcée Action n°6 : Poursuivre la rénovation et l'adaptation du parc social sur le territoire Action n°7 : Accompagner les communes dans la rénovation des logements communaux
Orientation n°3 : Assurer une réponse territorialisée aux besoins plus spécifiques	Action n°8 : Intégrer le vieillissement et le handicap dans les besoins en logements neufs et en adaptation du parc existant Action n°9 Accompagner le développement de l'offre de logements accompagnés pour apporter des réponses aux sortants de résidences ou en situation d'insertion Action n°10 : Développer des solutions à destination des actifs en mobilité ou en insertion professionnelle Action n°11 : Répondre aux besoins des gens du voyage
Orientation n°4 : Organiser, piloter et animer la politique locale de l'habitat	Action n°12 : Consolider les outils de suivi pour disposer d'un observatoire de l'habitat et du foncier Action n°13 : Assurer le pilotage de la politique de l'habitat : Action n°14 : Mobiliser et concerter les citoyens

Envoyé en préfecture le 21/05/2025
Reçu en préfecture le 21/05/2025
Publié le 21/05/2025
ID : 038-213804552-20250519-DEL2025_027A-DE

Conformément à ces dispositions, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'INSCRIRE ces nouvelles données dans le projet du Programme Local de l'Habitat de la CAPI sur la période 2025-2030, tel que joint à la présente délibération,
- D'AUTORISER Monsieur le Maire, à signer, au nom et pour le compte de la commune, toutes pièces de nature administrative, technique ou financière, nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité,

INSCRIT ces nouvelles données dans le projet du Programme Local de l'Habitat de la CAPI sur la période 2025-2030, tel que joint à la présente délibération,

AUTORISE Monsieur le Maire, à signer, au nom et pour le compte de la commune, toutes pièces de nature administrative, technique ou financière, nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré le 19 mai 2025
Pour copie conforme.

MAIRIE DE ST-SAVIN
38 (Isère)

Le Maire,

Fabien DURAND

Envoyé en préfecture le 21/05/2025
Reçu en préfecture le 21/05/2025
Publié le 21/05/2025
ID : 038-213804552-20250519-DEL2025_027A-DE