



CONSEIL MUNICIPAL

LUNDI 17 MARS 2025 A 19H30

Hôtel de ville - Salle du conseil municipal

PROCES VERBAL

L'an deux-mil-vingt-cinq, le dix-sept du mois de mars à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Ruy-Montceau (Isère), dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur le Maire, Denis GIRAUD.

Nombre de conseillers en exercice : 26

Date de la convocation : 11 mars 2025

Quorum : 14

Présents : Denis GIRAUD, Jean-Luc VERJAT, Christine GAGET, Frédéric CHATEAU, Mireille BARBIER, Enguerrand BONNAS, Karen ANDREIS, Karine PLATEAU, Marie-Pierre FERLET, Stéphane VEYET, Véronique REBOUL, Virginie MARIN, Aristide RICCIARDONE, Olivier MARIE-CLAIRE, Guy RABUEL, Jacqueline RABATEL, Jean-Jacques HYVER, Madeleine HANUS, Régine COLOMB, Pascal FARIN, Elisabeth SKRZYPCZAK, Jean-Marc SAÏNO

Excusés : Eric SCHULZ (pouvoir à Enguerrand BONNAS), Lilian RENAUD (pouvoir à Guy RABUEL), Didier de BELVAL (pouvoir Christine GAGET), Lydia BERENFELD (pouvoir Elisabeth SKRZYPCZAK)

Nombre de membres présents ou ayant donné pouvoir : 26

Secrétaire de séance : Karine PLATEAU

ORDRE DU JOUR

1. Approbation du procès-verbal de la séance de conseil du 17 février 2025
2. Compte rendu des décisions prises par le Maire par délégation du Conseil Municipal
3. Avis sur le projet d'actualisation du 3^{ème} Programme Local de l'Habitat - PLH3
4. Fiabilisation du passif comptable
5. Fixation des taux de fiscalité directe locale
6. Garanties d'emprunts pour l'acquisition de terrains destinés à la location par bail réel et solidaire (BRS) du projet « Le Collisée »
7. Mandat au Centre de Gestion de l'Isère pour représenter et négocier certaines prestations sociales
8. Convention de service commun avec la CAPI pour la documentation
9. Ajustement des effectifs municipaux suite à réorganisation du restaurant scolaire
10. Ajustement des effectifs municipaux consécutif à l'évolution des profils de poste
11. Tarification des photocopies règlementées
12. Questions diverses

A 19h30, le maire procède à l'appel, puis constatant que le quorum est atteint, il ouvre la séance. En l'absence d'opposition, Mme PLATEAU assure le secrétariat de la séance.

M.GIRAUD rappelle que les pouvoirs sont transmis au plus tard en séance et par écrit.

En préambule, il exprime son indignation et son sentiment de révolte à propos du taguage survenu à l'école Kimmerling pendant la deuxième semaine des vacances d'hiver. La commune a immédiatement porté plainte, l'enquête est en cours. Il n'est question ni d'accepter ces actes indignes, ni de les laisser perdurer. Il remercie les services techniques pour leur réactivité et leur efficacité.

1- Approbation du procès-verbal de la séance de conseil du 17 mars 2025

Aucune demande de correction n'est parvenue avant la séance. L'opposition vote contre le projet de procès-verbal en estimant qu'il est orienté. M.RABUEL estime que son intervention en fin de séance estime que le terme « véhémentement » qui est prêté à son attitude est excessif pour qualifier ce qui selon lui, n'étaient que des « regrets ». Il aurait souhaité que l'intervention de M.CHATEAU fût retranscrite.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité,

[Pour : 20 voix ; Contre : Mme COLOMB et RABATEL, MM. HYVER, FARIN, RABUEL et pouvoir de M.RENAUD]

ADOpte le procès-verbal de la séance du 17 février 2025.

2- Compte rendu des décisions prises par le Maire par délégation du Conseil Municipal

Rapporteur : Denis GIRAUD

Le Conseil Municipal a délégué au Maire un certain nombre de ses pouvoirs, pour la durée du mandat, conformément à l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales. Conformément aux dispositions de l'article L. 2122-23 du Code général des collectivités territoriales, le Maire doit « en rendre compte à chacune des réunions obligatoires du conseil municipal ».

Aussi, le Maire, Denis GIRAUD informera l'Assemblée des décisions suivantes :

N° de la décision	Objet	Tiers concerné	Montant en € TTC
2025_004	Acquisition de 3 défibrillateurs	D.SECURITE GROUPE	4 820.40 €
2025_011	Livraison fioul école Kimmerling Montceau	CARRON et Cie	3 258 €
2025_012	Gasoil services techniques	CARRON et Cie€	3 362.40
2025_020	Modification de l'acte constitutif Régie ALSH	Sans objet	Sans objet
2025_021	Remise en état des deux courts de tennis en béton poreux	LAQUET TENNIS	15 024 €
2025_022	Frais d'avocat - contestation de la modification 2 du PLU	SCP DEYGAS PERRACHON & ASSOCIES	180 €/h

M.GIRAUD précise que les défibrillateurs seront installés à l'école Kimmerling, salle de Lavitel et place du marché.

En réponse à une question de M.RABUEL, il précise que les frais d'avocat se rapporte à un recours amiable formé contre la modification simplifiée du PLU, axée sur le contrat de mixité sociale...pour des sujets qui n'y figurent pas.

**Le conseil municipal, à l'unanimité,
PREND ACTE de ce rapport.**

3- Avis sur le projet d'actualisation du 3^{ème} Programme Local de l'Habitat - PLH3

Rapporteur : Denis GIRAUD

Le Programme Local de l'Habitat est un outil opérationnel d'aide à la gestion pour les élus du territoire de la CAPI. Il se fonde sur un bilan détaillé de l'offre et des besoins de logements, bâti un programme d'action puis procède à l'évaluation des résultats obtenus. Il permet de s'assurer de la cohérence des objectifs avec les autres documents règlementaires. Il s'inscrit de la sorte dans une démarche d'amélioration continue en même temps qu'il constitue une plateforme de partage des informations.

Le conseil est saisi pour avis du projet « de premier arrêt » pour la 3^{ème} version de ce PLH. Le premier arrêt est une étape qui constate le consensus des élus du territoire. Cette version doit encore faire l'objet d'une concertation avant de devenir définitive. Ce projet, extrêmement riche, est présenté de façon synthétique en annexe de la convocation à la présente séance. Le projet de délibération est également joint.

M.GIRAUD présente le rapport sous forme de slides en annexe du présent PV avant d'engager la discussion.

M.RABUEL estime qu'il s'est évertué à soutenir aux services de l'Etat qu'en raison de la construction de logements libres, l'objectif de rattrapage des logements sociaux est inatteignable.

M.GIRAUD n'en est pas d'accord : il estime que les logements en BRS apportent une alternative financièrement accessible aux jeunes couples pour des projets de qualité et permet d'accueillir un flux de jeunes indispensable pour alimenter les écoles et entretenir la vie sociale.

M.RABUEL s'en dit d'accord mais maintient que l'objectif SRU de construction de logements sociaux est inatteignable.

M.GIRAUD pense que l'on est dans une démarche de rattrapage, que la loi 3DS a permis un étalement de l'effort dans la durée ce qui est favorable à l'élaboration de programmes de qualité et à la mixité sociale, en dépit de la modération de la CAPI concernant les BRS. Ruy-Montceau est la première commune de la CAPI à accueillir un tel programme.

M.RABUEL souligne que sur 4400 demandeurs de logement, les 2/3 sont éligibles à un logement très social.

M.GIRAUD mentionne que beaucoup de ces demandeurs sont déjà dans des logements sociaux et qu'il ne souhaite pas développer les PLAi avec excès.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité

EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de premier arrêt du PLH3.

4- Fiabilisation du passif comptable

Rapporteur : Mireille BARBIER

L'élaboration du bilan effectué par le comptable public a révélé que le solde du compte 1641 relatifs aux emprunts en capital est minoré de 87 377,12 € par rapport à l'endettement réel de la commune vis-à-vis des organismes bancaires. L'anomalie est antérieure à l'archivage électronique des opérations comptables, de sorte que son origine n'a pu être établie. Elle est probablement due au paiement de frais financiers à une imputation d'investissement alors que cela aurait dû l'être fonctionnement. Une telle anomalie se rectifie par des écritures à somme nulle réalisées par le comptable public, sans apparaître dans le budget. L'autorisation doit cependant lui être donnée par délibération du conseil municipal.

M.RABUEL pense que cette anomalie est très très ancienne et qu'elle ne change rien au budget.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

AUTORISE le comptable public à inscrire la somme de 87 377,12 € en débit de l'article 1068 « excédents de fonctionnement reportés » et au crédit de l'article 1641 « Emprunts en Euros » de la comptabilité communale.

5- Fixation des taux de fiscalité directe locale

Rapporteur : Denis GIRAUD

L'article 1639 A du code général des impôts (CGI) dispose que les collectivités locales font connaître aux services fiscaux, avant le 15 avril de chaque année, les décisions relatives aux taux ; si les documents nécessaires à l'adoption du budget, énumérés à l'article D1612-1 du CGCT, n'ont pas été communiqués avant le 31 mars, les collectivités disposeront d'un délai de 15 jours calendaires à compter de la date de communication de ces documents,

La délibération du vote des taux doit être spécifique et distincte du vote du budget, même si les taux adoptés sont identiques à ceux de l'exercice précédent. Cette obligation résulte de l'application de l'article 1636 sexies du CGI.

Le budget primitif pour 2025 a été bâti et voté sur la base de taux de fiscalité constants assis sur les bases fiscales 2024, le produit attendu étant augmenté de 1,8% pour tenir compte de la réévaluation forfaitaire des bases existantes et des bases supplémentaires constatées en 2024.

Il est proposé au conseil municipal de s'en tenir à son engagement de stabilité fiscale et de maintenir les taux de fiscalité en vigueur

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

MAINTIENT pour 2025 les taux d'imposition en vigueur., soit :

Taxe sur le foncier bâti	35,56
Taxe sur le foncier non bâti	52,94
Taxe d'habitation	6,84

6- Garanties d'emprunts pour l'acquisition de terrains destinés à la location par bail réel et solidaire (BRS) du projet « Le Collisée »

Rapporteur : Denis GIRAUD

Le projet « Le Collisée » porté par la coopérative Isère Habitat comprend 22 logements destinés à la vente sous le régime du bail réel et solidaire (BRS).

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif innovant qui permet de dissocier la propriété du terrain (foncier) de celle du bâti. Concrètement, un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) conserve la propriété du terrain, tandis que l'acquéreur devient propriétaire du logement construit dessus. Ce mécanisme permet de réduire significativement le coût d'achat d'un logement, rendant l'accession à la propriété plus abordable pour les ménages aux revenus modestes. Les économies réalisées peuvent atteindre 25 à 40 % par rapport aux prix du marché « libre » local.

En résumé, le BRS est un outil puissant pour les collectivités locales, permettant de rendre l'accession à la propriété plus accessible tout en maîtrisant les coûts fonciers.

C'est dans ce cadre que la commune est sollicitée pour garantir les emprunts pour l'acquisition du foncier. Issue et contrôlée par la Caisse des dépôts et consignations, la banque des territoires est un outil de financement du logement social. La Banque des Territoires intervient auprès des OFS avec le prêt Gaïa Habitat Social Long Terme pour financer l'acquisition de la partie foncière d'une opération.

Pour sa part, « Action logement » est un organisme collecteur du 1% logement reconnu d'utilité sociale. Action Logement accompagne les organismes fonciers solidaires dans le financement de l'acquisition et du portage du foncier destiné à l'accession sociale en bail réel solidaire.

L'un et l'autre sont sollicités pour financer l'acquisition du terrain d'assiette du projet « Le Colisée » par la coopérative Isère Habitat porteuse du projet.

Le principe de garantie à 100 % des prêts sur Fonds d'épargne est inscrit dans la mission confiée par l'État au Fonds d'épargne et nécessite l'intervention des collectivités.

Pour chacun des organismes prêteurs, l'observance des règles bancaires prudentielles leur impose donc de requérir la garantie des instances publiques locales d'implantation des projets, répartie sur notre territoire à 70% sur la CAPI et 30% sur la commune, la seconde conditionnant la première.

La garantie intervient dans un environnement très sécurisé : les organismes de logement social font l'objet de nombreux contrôles et le Fonds d'épargne procède à une analyse de chaque projet et de la situation financière de chaque organisme.

Le risque de mise en jeu de ces garanties est très faible, la gestion du recouvrement étant très bien organisée et efficace. Ces garanties sont d'ailleurs exclues du calcul du ratio limitatif imposé par la loi. En contrepartie, les communes bénéficient d'un droit d'attribution d'une partie des logements lorsqu'il s'agit de locatifs.

Pour le BRS, le risque est plus réduit puisqu'il ne porte que sur le terrain, mais il peut soulever des difficultés pratiques, le locataire de l'emprise étant propriétaire de son logement. En cas de défaut de paiement de la redevance du preneur, il peut y avoir une perte de recette qui fragilise l'équilibre économique de l'opération. Par ailleurs, dans ce montage, la commune n'a pas le bénéfice d'un droit de réservation.

Pour cette raison, il est proposé de mettre en place une convention par laquelle Isère Habitat s'engage à acquérir un logement dont le propriétaire n'acquitterait plus sa dette et reconnaît une créance en cas de mise en jeu de la garantie.

M.RABUEL s'enquiert de l'avancement des ventes dudit programme.

M.GIRAUD avance que le minimum de 30% est atteint et que le chantier doit commencer en avril.

Selon M.RABUEL, six logements seraient actés et deux sous compromis. Il juge que cette commercialisation est lente.

M.GIRAUD indique que le promoteur Isère Habitat dit avoir atteint son objectif. Il rappelle que le BRS est plafonné à la revente, ce qui est nouveau et peut créer un peu de frilosité pour les acquéreurs potentiels. Il est néanmoins confiant dans ce dispositif, plus intéressant, selon lui, que les PLSA.

M.RABUEL estime cependant que le prix des logements se situe à environ 3000 €/m² hors location du terrain ce qu'il juge excessif. Il estime qu'il y a une réflexion à avoir avec les bailleurs pour qu'ils baissent leur marge.

M.GIRAUD souligne que les promoteurs n'arrivent plus à boucler les opérations en VEFA. Il rappelle également son exigence de qualité pour les BRS ainsi que le caractère particulier de la période actuelle. Il aurait par ailleurs souhaité que la CAPI se montre plus volontariste.

M. Château déplore qu'une telle négociation n'ait pas eu lieu avec la SEMCODA pour la Plaine du Milieu dont les loyers sont excessifs, en dépit, comme le note Mme ANDREIS, des réductions obtenues par la commune pour les garages.

M.RABUEL coupe la parole à Mme ANDREIS et lui reproche de n'avoir pas demandé la parole. Il admet que les loyers sont trop chers.

Mme MARIN déplore vigoureusement le comportement de M.RABUEL à l'égard de Mme ANDREIS.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**AUTORISE le Maire ou son délégataire à signer la convention sécurisant la commune par rapport à ces garanties bancaires,
ACCORDE la garantie bancaire de la commune pour les emprunts suivants**

- Banque des territoires pour un montant de 427 258 € sur 80 ans
- Action Logement Service pour un montant de 242 000 € sur 40 ans

7- Mandat au Centre de Gestion de l'Isère pour représenter et négocier certaines prestations sociales
Rapporteur : Denis GIRAUD

Afin de bénéficier de conditions et tarifs négociés à l'échelle du département, le CDG38 va engager trois procédures concernant les titres restaurant, la mutuelle santé et l'assurance statutaire, la prise d'effet pouvant intervenir au plus tôt au 1^{er} janvier 2026.

Seule la dernière de ces prestations est aujourd'hui mise en œuvre à Ruy-Montceau. Il s'agit à ce stade de préserver l'intérêt de la commune en donnant un mandat non engageant au CDG 38, et d'être en position de pouvoir adhérer (ou non) à l'un de ses contrats.

Un projet de délibération est joint en annexe à la convocation de la présente séance de conseil municipal.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DONNE MANDAT au CDG 38 au CDG38 pour le représenter et négocier en son nom lors des consultations pour :

- 1- Les titres restaurant,
- 2- La mutuelle santé,
- 3- L'assurance statutaire.

8- Convention de service commun avec la CAPI pour la documentation
Rapporteur : Denis GIRAUD

Par délibération n°2012_09 du 30 janvier 2012, le conseil municipal a approuvé la création d'un service commun dédié à la documentation entre la CAPI et les communes membres intéressées, et a autorisé le maire à signer la convention correspondante.

Conformément à l'article 4 de la convention portant création du service commun, les parties fixent en début d'année le coût du service commun pour l'année en cours. Ce coût varie en fonction du nombre de communes adhérentes au service commun et de l'évolution éventuelle des abonnements, ouvrages compris dans ce service.

Pour l'année 2024, le montant du service commun de documentation s'élève pour Ruy-Montceau à 1 481,39 €.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

AUTORISE le Maire ou son délégataire à signer l'avenant 2024 de la convention de service commun pour la documentation.

9- Ajustement des effectifs municipaux suite à réorganisation du restaurant scolaire
Rapporteur : Denis GIRAUD

Le départ en retraite d'un agent titulaire du grade d'adjoint technique principal 1^{ère} classe a donné lieu lors de séance du dernier conseil municipal à une à une augmentation du temps de travail de l'agent lui succédant.

Il convient maintenant de mettre à jour les postes remplaçant cet agent :

Deux postes d'Adjoint Territorial d'Animation passent de 44% à 44.75%

Un poste d'Adjoint Territorial d'Animation passe de 36% à 37%

Un poste d'Adjoint Territorial d'Animation passe de 35.71% à 45%

Un poste d'Adjoint Territorial d'Animation passe de 44.29% à 45%

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE les modifications du temps de travail exposées ci-dessus.

10- Ajustement des effectifs municipaux consécutif à l'évolution des profils de poste

Rapporteur : Denis GIRAUD

Une administration active des ressources humaines s'efforce d'accompagner les agents dans une démarche d'amélioration continue incluant formation, évolution des méthodes de travail et/ou des responsabilités. Il en est attendu un bénéfice dans l'efficacité opérationnelle et des gains de productivité. En contrepartie, le statut de la fonction publique territoriale autorise l'assemblée délibérante à sanctionner l'effort des agents par une amélioration de leur carrière sous forme d'avancement de grade. A la différence de l'avancement d'échelon qui est à la discrétion du Maire et qui est automatique après un certain temps, l'avancement de grade nécessite une décision de l'assemblée délibérante. Ne lui sont proposées que des modifications en lien avec une progression de capacité professionnelle répondant à des besoins de service.

Sont proposées, au service périscolaire :

Création	Suppression
Un poste d'adjoint technique territorial principal de 2 ^e classe à 59%	un poste d'adjoint technique territorial 59%
un poste d'adjoint technique territorial principal de 2 ^e classe à 84 %	un poste d'adjoint technique territorial 84 %
un poste d'adjoint technique territorial principal de 2 ^e classe à 58%	un poste d'adjoint technique territorial à 58%
un poste d'adjoint technique territorial principal de 1 ^e classe à 100%	un poste d'adjoint technique territorial principal de 2 ^e classe à 100%

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE les créations de postes ci-dessus ainsi que les suppressions concomitantes.

11- Tarification des photocopies règlementées

Rapporteur : Mireille BARBIER

Le tarif des photocopies réalisées en mairie est aujourd'hui de 0.30€ par photocopie Noir et Blanc. Il est justifié pour un usage occasionnel ne devant pas entrer en concurrence déloyale avec les prestataires privés proposant ce même service. Cependant, selon les termes de l'article L.311-9 du code des relations entre le public et l'administration et de l'arrêté du 01/11/2001), lorsqu'il s'agit de documents communicables au public détenus par l'administration, le prix de la copie A4 ne peut excéder 0.18 €.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

FIXE le prix des seuls documents visés par l'article L.311-9 du code des relations entre le public et l'administration au montant maximum prévu par l'arrêté du 01/11/2001 ou à la réglementation qui s'y substituerait.

En l'absence de questions diverses transmises dans les formes déterminées par le règlement intérieur, le Maire lève la séance à 20h38.



DIRECTION HABITAT INSERTION ET SOLIDARITE TERRITORIALE



Quel est le contenu d'un PLH ?

Diagnostic habitat

Accroître la connaissance du profil des habitants et du parc de logements et d'hébergement, identifier les blocages dans les parcours résidentiels ainsi que les potentialités foncières disponibles pour la production d'une offre nouvelle

Orientations stratégiques

Définir un projet politique en matière d'habitat

C'est à dire des objectifs en matière de production et de requalification de logements qui répondent aux besoins réels des habitants, en cohérence avec les capacités d'accueil (financer, alimentation en eau et traitement des eaux, exposition aux risques...) et au modèle de développement souhaité par la collectivité.

Programme d'actions

Affirmer l'action publique en matière d'habitat dans une feuille de route cohérente et assortie de dispositifs d'intervention pour construire, rénover et améliorer le parc, et de moyens humains et financiers adaptés à la mise en œuvre des actions

Sommaire

- Diagnostic
- Les orientations stratégiques
- Programme d'actions

SYNTHESE PLH 3 (2025-2030)

Quelques éléments de contexte en matière d'habitat

UN TERRITOIRE EN FORTE CROISSANCE

110 000 habitants vivent aujourd'hui sur les 22 communes de la CAPI

Chaque année, le territoire accueille **+ 1000 habitants** supplémentaires

- 80 % Sont liés aux naissances
- 20 % Sont liés aux arrivées sur le territoire

Toutes les communes sont en croissance, les villes, comme les communes rurales.

Qu'est ce qu'un PLH ?

P comme Programme
Ce n'est pas un document réglementaire, mais un document de programmation qui vise à articuler différentes démarches et actions menées en matière d'habitat.

L Comme Local
Il relève de la compétence intercommunale.

H Comme Habitat
Il s'intéresse au logement dans son contexte (mobilité, développement économique, environnement), à l'ensemble du parcours résidentiel, du début à la fin de vie, aux parcs social comme privé

- Un outil de pilotage des politiques locales de l'habitat pour une durée de **6 ans**
- Un document de **programmation** et de **développement équilibré** des territoires...
- ...qui s'inscrit en lien de **comptabilité** avec les documents cadres (SCOT).
- Les orientations du PLH ont vocation à être traduites dans les PLU
- Un cadre de **dialogue** pour un projet commun à tous les acteurs locaux de l'habitat
- Un **contrat d'engagement** entre les communes et l'Agglo et avec les différents partenaires
- Une **visée opérationnelle**, avec des fiches actions dotées de moyens humains et financiers

Quelques éléments de contexte en matière d'habitat

QUI SONT LES HABITANTS ?

La population est très familiale

Chaque ménage compte en moyenne **2,4 habitants**

- 44 %** des ménages accueillent des enfants
- 15 %** des familles comptent 3 enfants et +

Elle est aussi très jeune

- 41 %** des habitants ont moins de 30 ans
- Seulement **19 %** ont plus de 60 ans

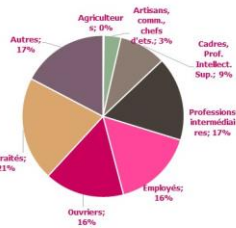
Quelques éléments de contexte en matière d'habitat

UN TERRITOIRE ÉCONOMIQUEMENT TRÈS DYNAMIQUE

52 800 emplois localisés sur la CAPI soit +10% par rapport à 2014 (45 000 emplois)

Des profils socio-économiques diversifiés, avec à la fois :

- des emplois précaires (5500 emplois sont en CDD, intérim, emplois aidés)
- des faibles salaires : 32 % de la population est employés / ouvriers



Synthèse du diagnostic

Concernant les besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées...)

- Anticiper la **transition démographique du territoire**, source de besoins en logements adaptés
- Assurer une **réponse territorialisée** aux besoins plus spécifiques
- Mieux identifier la demande en **hébergement de courte durée** et **logements d'insertion pour les jeunes actifs**

Concernant l'intervention sur le parc existant

- Anticiper les objectifs de la loi Climat et Résilience autour de l'**interdiction de location des passoires thermiques**
- Intervenir sur le parc en **copropriétés** pour massifier la rénovation énergétique
- Poursuivre et amplifier la dynamique de **rénovation thermique du parc social**
- Accompagner la rénovation et l'amélioration des **logements communaux**

Quelques éléments de contexte en matière d'habitat

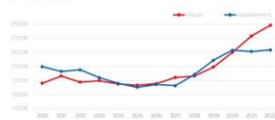
UN MARCHÉ IMMOBILIER DE PLUS EN PLUS TENDU

Les prix de l'immobilier ont augmenté d'environ **30 %** depuis 2017

Avec des impacts sur le profil des **acquéreurs** (+ de séniors, + de cinquantennaires, - de jeunes)

Évolution des prix sur le marché de la vente de la CAPI

Données IUF 2023



Le **parc social**, conséquent (**30 % des logements** sur la CAPI) permet d'attribuer **1300** logements à loyer plafonné par an

4400 demandeurs restent en attente, dont les 2/3 sont éligibles à un logement très social

Sommaire

Diagnostic

Les orientations stratégiques

Programme d'actions

SYNTHESE PLH 3 (2025-2030)

Synthèse du diagnostic

Concernant la production de logements et la diversification de l'offre

- S'inscrire dans une production de logements **dynamique et diversifiée**, en respectant une gradation selon l'armature urbaine
- Accompagner les mutations constatées et la **montée en densité en garantissant la qualité urbaine et architecturale** des nouveaux programmes
- Garantir une **attractivité territoriale** soutenable pour le territoire (impact sur les réseaux : voiries, eau, STEP, ...) et considérer l'impact des trajectoires démographiques sur les **équipements scolaires**
- Accompagner le développement économique, en garantissant l'**accès au logement des actifs, notamment en insertion**
- Proposer une **offre abordable** en primo-accession et **organiser l'action foncière** avec la CAPI et les communes
- Favoriser la diffusion du **parc social** et répondre à la demande non pourvue

Méthode pour construire les objectifs de production

Une démarche co-construite au long court avec les communes

Des rencontres individuelles avec chaque commune qui ont permis d'identifier les projets logements sur le court, moyen et long terme et d'avoir un potentiel de gisements fonciers.

	Divisions	Renouvellement urbain	Dents creuses < 5000 m ²	Dents creuses > 5000 m ²	Extension urbaine
Villes-centres	92	2354	225	497	534
Communes périurbaines et bourgs ruraux	51	191	101	54	238
Villages	0	66	79	37	87
CAPI	143	2 611	405	588	859
Total nombre de logements identifiés	3%	57%	9%	13%	19%
			4 606		

Lignes projets identifiées lors des rencontres individuelles avec les communes – sept-nov 2023

60% de lignes projets logements recensés ne sont pas consommateurs de fonciers. Les projets en extension et en dents creuses de plus de 5000 m² représentent 77 ha

Méthode pour construire les objectifs de production

237 lignes de projets comprenant au total 4 606 logements

Organisation des temps de travail avec les communes en groupes et/ou en individuels afin de traduire ces lignes projets en objectifs de production sur les 6 ans à venir (2025-2030), puis ensuite déclinés par type de produits (logements libres, accession abordable, locatif social)

Soit **4464 Logements sur les 6 ans, soit 744 logements par an**

Des objectifs cohérents avec la dynamique de projets

Fiche commune Ruy-Montceau

Types de produits	Sur 6 ans	Objectif moyen (arrondi) /an	Répartition par produit de la production
Logements libres	100	17	45%
Accession sociale	20	3	10%
Logements locatifs sociaux	100	17	45%
Total	220	37	100%

Objectifs de production en cohérence avec la production actuelle

Objectif d'environ **740 nouveaux logements par an sur la période 2025-2030**

216 logements :
Pour répondre **aux besoins actuels** de la population (décohabitation, séparation...)

449 logements :
Pour répondre à l'accueil de **nouveaux habitants** (+1052 habitants par an avec une croissance démographique de 0,9%)

75 logements :
Evolution du parc : relocation des logements vacants, changement résidences secondaires, renouvellement du parc

Rappel : Sur la période 2019-2024, en moyenne 578 logements commencés/an

Sommaire

Diagnostic

Les orientations stratégiques

Programme d'actions

SYNTHESE PLH 3 (2025-2030)

Les objectifs de production territorialisés

Total de 4 464 logements soit 744 logements par an

	Déclinaison des objectifs de logement par type de produits												
	Objectifs de production du PLH			Taux / 1 000 hab		Logts libres		Logts locatifs sociaux familiaux (hors hébergements spécifiques)		Logts en accession sociale		Hébergements spécifiques à part (résidences autonomie...)	
	6 ans	/an	/an	6 ans	/an	6 ans	/an	6 ans	/an	6 ans	/an	6 ans	/an
Villes centres	3 528	588	7.5	2 696	449	489	81	343	57	160			
Communes périurbaines et bourgs-relais	650	108	5.5	422	70	170	28	58	10	50			
Villages	286	48	4.1	184	31	82	14	20	3	0			
Total CAPI	4 464	744	6.8	3 302	550	741	123	421	70	210			

3 302 logements libres

741 logements sociaux

421 logements en accession sociale

La CAPI pourra intervenir sur ces deux volets.

L'architecture du programme d'actions

Axe 1 : Garantir la dynamique de production de logements en respectant l'armature territoriale	1	Mettre en place une stratégie foncière adossée à la politique de l'habitat
	2	Accompagner les communes et les opérateurs dans la production de logements répondant aux exigences de densité et de qualité d'usage .
	3	Poursuivre la diffusion du logement locatif abordable sur le territoire
Axe 2 : Améliorer le parc existant en massifiant les interventions	4	Poursuivre le développement d'opérations de logements en accession sociale
	5	S'outiller pour intervenir sur le parc ancien à rénover en diffus et en secteur d'intervention renforcée
Axe 3 : Assurer une réponse territorialisée aux besoins plus spécifiques	6	Poursuivre la rénovation et l'adaptation du parc social sur le territoire
	7	Accompagner les communes dans la rénovation des logements communaux
	8	Intégrer les besoins liés au vieillessement et au handicap dans l'offre neuve et en adaptant le parc existant
Axe 4 : Organiser, piloter et animer la Politique Locale de l'Habitat	9	Accompagner le développement de l'offre de logements accompagnés pour fluidifier la sortie de structures d'hébergement
	10	Développer des solutions à destination des jeunes et des actifs en mobilité ou en insertion professionnelle
	11	Répondre aux besoins des ménages très précaires
	12	Consolider les outils de suivi pour disposer d'un observatoire de l'habitat et du foncier
	13	Assurer le pilotage de la politique de l'habitat
	14	Mobiliser et concerter les citoyens

Concernant la stratégie foncière (actions 1 et 2)

1/ Formaliser une stratégie foncière communautaire en matière d'habitat permettant aux opérateurs fonciers (SARA/EPORA) de disposer d'une feuille de route

> Identification des potentialités foncières stratégiques :

- o *Fiches en devis*
- o *Fonciers de taille plus réduite permettant d'être dans le tour de table des propriétaires fonciers dans le cadre d'opérations d'ampleur.*

> Déploiement des outils : veille sur les ventes, convention EPORA, stratégie d'acquisition par les communes ou via la mobilisation de l'EPORA/SARA

Moyens dédiés (à moyens constants pour le volet RH)

0,25 ETP habitat

Pour le suivi des documents d'urbanisme, l'ingénierie aux discussions, l'opération aux discussions tripartites avec EPORA et observation des marchés fonciers
A moyens humains constants

Co-financement études urbaines / programmation / capacitaire

50 000 € par an ; 20 % du montant de l'étude, dans la limite de 10 000€ par étude, en contrepartie de l'association de la CAPT au suivi de l'étude.

Pour l'observation des marchés immobiliers :

Adhésion CECIM : 9 270 € / an

Adhésion OFPI : 5 000 € / an

2/ Renforcer l'ingénierie aux communes dans le cadre des projets (à leur demande)

> Contribution aux réflexions sur le sujet de la programmation des projets, voire co-financement des études urbaines, capacitaires...

> Appui des communes dans leurs stratégies de concertation autour des projets résidentiels via la mise à disposition d'éléments de discours relatifs à la politique de l'habitat et aux besoins en logement.

> Animation d'un cercle d'échanges entre les communes sur le partage d'opérations vertueuses, pratiques de collaboration avec les opérateurs ou traduction réglementaire



Concernant la réhabilitation du parc social (action 6)

1/ Maintien des subventions aux opérations de réhabilitation du parc social

> Faire évoluer les modalités d'appui de la CAPT en proposant une aide forfaitaire ciblant des opérations de réhabilitations thermiques couplées à d'autres travaux de rénovation lourde et notamment :

- des travaux d'adaptation au vieillissement / handicap ou des mises en accessibilité d'immeubles
- les changements de modes de chauffage vers des énergies décarbonées / raccordement aux réseaux de chaleur

Moyens dédiés (à moyens constants pour le volet RH)

0,25 ETP habitat pour le suivi des opérations de réhabilitation, attributions des financements communautaires

Enveloppe de financement des réhabilitations des logements sociaux

>> 300 000 € par an à l'investissement.

>> 5 000 € / an en fonctionnement pour accompagnement technique via ADEGEN



Concernant la production de logements abordables (actions 3 et 4)

1/ Poursuite du soutien financier au logement locatif social et en accession sociale

- > Avec un échange annuel avec les bailleurs sur les plafonds d'achats fixé en VEFA ou les plafonds de vente pour l'accession sociale
- > Une proposition de revalorisation de l'aide pour certains produits (PLAI-A et Acquisition amélioration ; cf. ci-contre).

Moyens dédiés (à moyens constants pour le volet RH)

0,5 ETP

Suivi de la programmation, des opérations, de l'attribution des aides ; relation avec les communes et les bailleurs

Financement du logement locatif social

>> +/- 200 000 € par an à l'investissement.

500 € / PLUS

2 000 € / PLAI

+ Bonus pour opérations de moins de 10 logements ou grandes typologies

Nouveaux financements :

5 000 € / PLAI-a

10 000 € / Acquisition Amélioration (investissement).

2/ Travailler collectivement les mutations dans le parc social

> Réflexion partenariale à installer pour partager les enjeux en matière de mobilité résidentielle : analyse des situations de sur et sous-occupation, profil des ménages, problématique de santé ou handicap etc.

3/ Agir en amont sur le foncier pour faciliter la sortie d'opérations en accession sociale

> Lien avec la stratégie foncière : Identification des terrains opportuns au regard de la valeur venale ou des possibilités de péregration à l'échelle de l'opération

o acquisition publique ou portage EPORA

o mobilisation des outils réglementaires de mixité sociale au PLU

4 / Partager une vision sur les ventes HLM

> Etat des lieux du phénomène : suivi des entrées / sorties par commune; par type de produit

- Disposer d'une capacité d'alerte des élus en fonction des ventes



Concernant le soutien au logement communal (action 7)

1/ Recensement des besoins de réhabilitations

> Questionnaire : recensement de l'offre, occupation, besoins de réhabilitation

> Réalisation d'un groupement de commandes de Diagnostic Performance Energétique

Moyens dédiés (à moyens constants pour le volet RH)

0,5 ETP

Suivi de la programmation, des opérations, de l'attribution des aides ; relation avec les communes et les bailleurs

Financement du logement locatif social

>> +/- 200 000 € par an à l'investissement.

500 € / PLUS

2 000 € / PLAI

+ Bonus pour opérations de moins de 10 logements ou grandes typologies

Nouveaux financements :

5 000 € / PLAI-a

10 000 € / Acquisition Amélioration (investissement).

2/ Relai du dispositif du département d'aide à la réhabilitation des logements communaux auprès des communes

> Appui en ingénierie :

> Accompagnement administratif pour le montage de logement social, sensibilisation aux risques de la gestion locative et orientation vers des opérateurs si rachat et conventionnement des biens

> pour les biens restant au patrimoine communal : sollicitation d'un appui de l'ADL sur la gestion locative

4/ Appui financier

> Subvention complémentaire à celle du département pour les communes qui s'engagent dans un conventionnement

Financement de l'accession sociale :

3 000€

par PLSA ou BRS

>> +/- 100 000 € par an à l'investissement.

>> 4 000 € / an en fonctionnement pour accompagnement via ADL.



Concernant la réhabilitation du parc privé (action 5)

1/ Pilotage du PIG rénovation énergétique :

> Financement de l'ingénierie et appui aux propriétaires

> Préfinancement des opérations de rénovation

> Développement de partenariats avec les syndics

Moyens dédiés (à moyens constants pour le volet RH)

0,5 ETP

pour le suivi des dispositifs programmés, la stratégie de lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration dans le cadre du Pacte Territorial

Enveloppe de financement en fonctionnement et en investissement

>> PIG : 476 000 € / 5 ans

>> OPAH RU : 395 000 € / 5 ans

>> Conseil amont dans le cadre du Pacte Territorial :

40 000 € par an (50 % pris en charge par l'Anah)

2/ Poursuite du Service Public de la rénovation de l'Habitat :

> Proposition de signature d'un Pacte territorial avec l'Anah avec notamment

> Poursuite premier conseil téléphonique

> Animation de la dynamique territoriale (soirées thermographiques...)

3/ Déployer la stratégie de lutte contre l'habitat indigne en appui du département

> Remontée des situations par les communes

> Déploiement d'action de sensibilisation / information auprès des élus avec l'appui du Département + conseil sur les procédures à engager.



Concernant la réponse aux besoins liés au vieillissement et au handicap (action 8)

1/ Animation et apport en ingénierie

> Animation pour l'émergence d'une culture commune sur l'habitat senior : type de produits existants et besoins de la population, retours d'expérience, etc.

> Appui en ingénierie aux communes en amont des projets : pour un développement de l'offre en cohérence avec les besoins et l'offre présente localement.

Moyens dédiés (à moyens constants pour le volet RH)

0,25 ETP habitat

pour l'animation auprès des communes, l'aboutissement des réflexions sur l'atlas partagé des logements adaptés, et l'attribution des financements.

Enveloppe de financement

>> financement des résidences autonomes identifiées à ce jour (Sotales et Vieillesse) : 89 000 € en 2025-2026

>> opérations ultérieures : sur la base du financement du logement locatif social classique

2/ Amélioration du rapprochement entre offre et demande sociale en matière de logement adapté

> Constitution d'un groupe de travail sur la définition de critères commun à l'ensemble des bailleurs permettant de définir le logement adapté et accessible

> Constitution d'un atlas du logement adapté par les bailleurs sociaux

> Alerte lors de la libération de ces logements et rapprochement avec les demandeurs en attente pour le motif handicap / santé : animation dans le cadre de la commission de coordination



Concernant la réponse aux besoins des jeunes et actifs en insertion professionnelle (action 10)

1/ Interroger les besoins en offre collective supplémentaire

- Sur la base des conclusions de l'étude, réflexion avec les communes et les entreprises du territoire (notamment du pôle d'intelligence logistique) afin d'identifier des **solutions avec des implications partagées**, également sur le volet financier.

Moyens dédiés (à moyens constants pour le volet RH)



2/ Développement de solutions diffuses dans le parc social

- Négociation avec les bailleurs pour réalisation de **petites typologies** et **labellisation** de logements pour les jeunes
- Développement de la **colocation dans le parc existant** (avec l'appui d'une structure d'accompagnement et de de gestion locative > coordination ADIL + Conseil Habitat Jeunes par exemple)

0,25 ETP habitat pour l'animation auprès des communes et organismes HLM + entreprises

Enveloppe de financement >> étude : 44 000 € >> Soutien à l'association Habitat Jeunes : 10 K€ par an



Synthèse des moyens financiers (en moyenne lissée)

	Maquette financière investissement						Maquette financière fonctionnement						
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
1 - Adhésion CECIM + OFPI							14 270	14 270	14 270	14 270	14 270	14 270	Moyens existants
2 - Cofinancement d'études amont							50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	Moyens nouveaux budget
3 - Financement du logement locatif social (S60 PLUS et PLAI)	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000							Moyens en hausse
4 - Financement de l'accession sociale (200 PSA ou BRSI) et accompagnement des ménages via ADIL	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	Moyens existants
5 - Financement PIG copropriétés													Moyens existants
6 - Financement de la réhab. thermique du parc social et appui technique AIDEER	174 184	174 184	174 184	174 184	174 184	174 184	157 350	157 350	157 350	157 350	157 350	20 000	Moyens existants
7 - Financement de la réhabilitation des logements communaux	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	Moyens nouveaux budget
8 - Financement des résidences autonomie	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000							Moyens existants
9 - Financement du logement PLAI-a (30 unités)	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000							Moyens nouveaux budget
10 - Financement du Conseil Habitat jeunes + étude sur les besoins des jeunes							54 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	Moyens existants
11 - Gestion des aires des UV ; financement du SDGAV							340 000	340 000	340 000	350 000	350 000	350 000	Moyens existants
14 - Cotisation ADIL pour conseil aux ménages							11 410	11 410	11 410	11 410	11 410	11 410	Moyens existants
ENSEMBLE DES ACTIONS	918 184	929 184	929 184	929 184	929 184	929 184	0 305 92	0 305 92	0 305 92	0 306 02	0 306 02	0 306 60	

Concernant la réponse aux ménages très précaires (actions 9 et 11)

1/ Programmation et soutien financier au PLAI-adapté (logements très sociaux à bas niveaux de loyauté)

- > **4 % de l'offre sociale totale**, au cas par cas selon les opérations et en veillant à leur territorialisation

Moyens dédiés (à moyens constants pour le volet RH)



2/ Fluidifier l'accès au logement pour les personnes les plus démunies

- Animation du partenariat dans le cadre de la Commission de coordination (commission qui réunit bailleurs, communes, Etat, département et intercommunalité)

0,25 ETP habitat : programmation très sociale, pilotage de la stratégie d'attributions

3/ Développement du logement en conventionnement très social dans le cadre de l'OPAH-RJU de Bourgoin ; dont la moitié des logements conventionnés passerait en commission de coordination

- >> proposition de financement du PLAI-a pour 30 unités sur 6 ans = 150 000 € (5 000 € / UG)
- >> gestion des aires existantes : 340 000 € par an
- >> création de la nouvelle aide de grand passage : projet et montant à définir

Moyens humains : délégués au SAGAV

4/ Réalisation de l'aire de grand passage au titre du SDGAV

- > Extension de l'aire existante de Villefontaine
- > Réalisation des travaux puis gestion de l'aire

Enveloppe de financement

>> proposition de financement du PLAI-a pour 30 unités sur 6 ans = 150 000 € (5 000 € / UG)

>> gestion des aires existantes : 340 000 € par an

>> création de la nouvelle aide de grand passage : projet et montant à définir



Synthèse des moyens humains constants (en équivalent temps plein hors administratif et financier)

1 Mettre en place une stratégie foncière adossée à la politique de l'habitat	0,25	Suivi des documents d'urbanisme, participation aux discussions tripartites avec EPORA et observation des marchés fonciers
2 Accompagner les communes et les opérateurs dans la production de logements répondant aux exigences de densité et de qualité d'usage.		Inclus dans action 1
3 Poursuivre la diffusion du logement locatif social sur le territoire	0,5	Suivi de la programmation, des opérations, de l'attribution des aides Relation avec les communes et les bailleurs
4 Poursuivre le développement d'opérations de logements en accession sociale		Inclus dans action 3
5 S'assurer pour intervenir sur le parc ancien à rénover en diffus et en secteur renforcé	0,5	Recrutement en cours sur le poste de chargé de mission habitat privé
6 Poursuivre la rénovation et l'adaptation du parc social sur le territoire	0,25	Suivi de l'appel à projet, l'attribution de financements communaux
7 Accompagner les communes dans la rénovation des logements communaux	0,25	Recensement des besoins, le marché de DPE, l'accompagnement des communes dans la gestion du parc.
8 Intégrer les besoins liés au vieillissement et au handicap	0,5	Animation auprès des communes, l'aboutissement des réflexions sur l'atlas partagé, l'attribution des financements à l'habitat fleché PMR.
9 Accompagner le développement de l'offre de logements accompagnés		Stratégie d'attribution et mixité sociale
10 Développer des solutions à destination des jeunes, des actifs en mobilité ou en insertion professionnelle	0,25	Animation auprès des communes et organismes HLM + entreprises.
11 Répondre aux besoins des gens du voyage	-	Moyens SAGAV + suivi des études
12 Consolider les outils de suivi pour disposer d'un observatoire de l'habitat et du foncier	0,5	Pilotage et animation du PLH
13 Assurer le pilotage de la politique de l'habitat		
14 Mobiliser et concerter les citoyens		
ENSEMBLE DES ACTIONS	3	



Concernant le pilotage et l'animation du PLH (actions 12, 13, 14)

1/ Consolider les outils de suivi pour disposer d'un observatoire de l'habitat et du foncier

- > **Élargissement et transversalité** des thématiques observées sur le plan du foncier (niveaux de prix, transactions, mobilisation des fonciers stratégiques, consommation foncière...) et de la **politique d'attributions**

Moyens dédiés (à moyens constants pour le volet RH)



2/ Piloter et animer la politique de l'habitat

- > Constitution d'**instances de travail** pour mener les actions
- > Animation de **cercles d'échanges** avec les communes
- > **Restitution politique annuelle** (conférence des maires ou conseil communautaire)

0,5 ETP habitat pour le pilotage et l'animation globale du PLH incluant les bilans et facturation de l'observatoire.

3/ Mobiliser et concerter les citoyens

- > **Service d'info-conseil aux habitants** sur différentes thématiques via une première conseil téléphonique pour les sujets de rénovation, et via des animations régulières avec l'appui de partenaires (ADIL, Habitat Jeunes, etc.).
- > **Animation du panel citoyen** sur la thématique habitat

>> 11 410 € / an en fonctionnement pour cotisation ADIL ; permanence conseil aux ménages



Calendrier

