



Pays Voironnais



Habitat, Gens du Voyage

DELIBERATION N°DELIB2024_070 CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 28 MAI 2024

Extrait du registre des délibérations

Objet : Avenant 2024 de gestion des crédits délégués de l'État pour le parc social et le parc privé, conditions annuelles de financement et renouvellement de la délégation de compétences

Nombre de conseillers en exercice : 61

Présents :

ALLARDIN Yves, BALLY Véronique, BARBIERI Jérôme, BEAUFORT Nathalie, BLACHOT-MINASSIAN Fabienne, BOUTANTIN Laurence, BRICOTEAUX Christine, CANTOURNET Gérald, CATTIN Bruno, CHASSON Martine, CLOPPET Antoine, COLOMBIN Marcel, DEVEAUX Monique, FAURE Nathalie, FAVIER Anne, FAYOLLE Nadine, GATTAZ Bruno, GERIN Anne, GOY Olivier, GRANDPERRIN Denis, GUICHERD-DELANNAZ Michel, GUILLAUD-BATAILLE Bruno, GUTTIN Christian, GUTTIN Christine, HAUMESSER Paul-Henri, LEVEQUE Jean-Christophe, LOCONTE Jean-Pierre, MOREAU Anthony, PELLAT Xavier, PENET Jean-Yves, PERRIN-COCON Roland, PERVES Adrienne, PEYLIN Ghislaine, POLAT Julien, REMOND Luc, REUX Nadine, REY Freddy, ROSTAING-PUISSANT Michel, RUELLO-MOGORE Lydia, SENTIS Fabienne, STEVANT Julien, VIAL Johanne, ZULIAN Valérie

Pouvoirs :

COUVERT Laurent donne pouvoir à STEVANT Julien, DROGO Anne donne pouvoir à CANTOURNET Gérald, GRENIER Florian donne pouvoir à CATTIN Bruno, MOLLIER-SABET Françoise donne pouvoir à REUX Nadine, MOTTE Alyne donne pouvoir à GATTAZ Bruno, RUSSIER Alain donne pouvoir à PELLAT Xavier, SERAYET Carole donne pouvoir à HAUMESSER Paul-Henri, SOUBEYROUX Jean-Louis donne pouvoir à REMOND Luc

Absents ou excusés :

BETHOUX Sophie, BOUILHOL Norbert, CARRON Denis, FERRANTE François, FORTOUL Pascal, GAL André, GRASSO Angélique, MOLLIERE Denis, PAPILLON Serge, PRESUMEY Franck

Le quorum est atteint.

Secrétaire de séance : Marcel COLOMBIN

Rapporteur : Valérie ZULIAN, 2ème vice-présidente en charge des solidarités territoriale et culturelle

Le rapporteur expose :

La loi du 13.08.2004 a offert l'opportunité pour les communautés d'agglomérations dotées d'un PLH de représenter l'État et l'Anah sur leur territoire et de gérer leurs enveloppes de crédits au plan local.

Considérant que cette option était un levier stratégique pour soutenir sa politique, le Pays Voironnais a souhaité prendre cette mission dès 2006 et s'est prononcé favorablement pour la renouveler en 2019 pour une nouvelle période de 6 ans (2019-2024).

La contractualisation avec l'État et l'Anah s'articule autour d'une convention mère (signée en 2019 pour celle en vigueur) et d'avenants annuels permettant de fixer les objectifs, les moyens financiers délégués mais également les règles de financement annuelles.

La présente délibération vise à approuver les objectifs, moyens et conditions de financement du parc public comme du parc privé pour l'année 2024 ainsi que le principe de renouvellement de la délégation.

1- Les bénéfices de la délégation et son renouvellement :

En ce qui concerne cette mission de délégataire, cette dernière arrivera à échéance fin 2024 et induit d'être renouvelée pour une nouvelle période de 6 ans. Compte tenu du levier que représente la gestion de cette compétence pour soutenir la politique du territoire, il est proposé de reconduire la convention.

Dans ce cadre, le Pays Voironnais, en collaboration avec les services de l'État, procédera à l'évaluation de la délégation 2019-2024 et à l'élaboration de la nouvelle génération de convention.

2- Les conditions de financement du parc social proposées pour 2024 :

L'ambition portée par le territoire est de travailler avec les bailleurs pour que l'offre nouvelle produite réponde le plus possible aux besoins des ménages attributaires notamment en termes d'accessibilité économique du logement.

Un temps d'échanges réalisé en 2022 avec les acteurs a permis d'enrichir les conditions de production par la rédaction d'une note d'orientation.

Tenant compte du contexte d'inflation des coûts de construction au regard du modèle économique contraint des bailleurs sociaux, les orientations locales 2024 restent stables. Seul le plafond du prix de vente de l'accession sociale a évolué afin de le rendre plus cohérent avec la réalité du marché immobilier et surtout de la capacité financière des ménages. (Cf. PJ2).

Pour accompagner la réalisation des objectifs assignés au territoire et notifiés dans l'avenant annuel (Cf. PJ1), l'État délègue à la collectivité une enveloppe de crédits d'engagement de 733 820 €.

Cette ligne de crédit doit servir à soutenir la production des logements très sociaux, dits PLAI, dont notamment ceux appelés PLAI ADAPTES.

En matière de cadre de financement, le Pays Voironnais renouvelle globalement les conditions 2023 :

Ainsi, les forfaits pour les PLAI restent à 9 500 € auxquels pourront se rajouter les forfaits

PLAI adaptés pour les logements à bas niveau de quittance avec gestion locative adaptée.

Le Barème de Majorations des Loyers :

En 2024, deux barèmes seront en vigueur selon l'éligibilité des programmes à la nouvelle réglementation énergétique applicable depuis le 1er janvier 2022 (RE 2020).

- Pour les projets soumis à la précédente réglementation (Permis de construire déposé avant le 1er janvier 2022), le BML en vigueur en 2021 s'appliquera.

- Pour les autres, le barème de 2023, reconduit en 2024, est présenté en annexe de la pièce jointe 1 « Avenant 2024 CAPV ÉTAT ». Il vise pour l'essentiel à porter des exigences environnementales et énergétiques pour limiter l'empreinte carbone de la construction et vie du programme et peser sur la facture énergétique des ménages. Il rejoint les orientations du PCAET 2019-2025 adopté par le Pays Voironnais.

S'agissant de l'accession sociale, le plafond local des prix de vente est harmonisé à 2 700 € H.T par Surface Utile garage compris, quelque soit le zonage de la commune d'assiette, CE, dans l'objectif de garantir son accès aux ménages les plus modestes.

Ce plafond est à respecter par les opérateurs pour l'agrément et/ou pour obtenir la garantie des emprunts.

À noter que, pour le dispositif OFS/BRS, un niveau maximal de redevance établi à 1,20 € du m² SHAB est ciblé en plus du prix de vente plafond indiqué ci-dessus.

Dans le cas où un organisme est à la fois OFS et promoteur vendeur des logements en BRS, il n'y a pas de TVA sur le prix de vente de la partie logement.

Le plafond du prix de vente est alors de 2 848,50 €/m²SU, garages compris.

Les engagements de réservation, lors de la mise en location des logements, sont conclus en contrepartie de financements ou de garanties d'emprunt.

Il est acté le principe de 5% de réservations pour les financeurs en contrepartie des « financements » supplémentaires, directs et indirects, dont les aides à la pierre Pays Voironnais.

3- Les conditions de financement du parc privé proposées pour 2024 :

L'année 2024 sera une année de transition qui doit permettre :

- d'élaborer la future intervention du Pays Voironnais à l'échelle intercommunale,
- la montée en puissance de l'OPAH RU Voiron Renov',
- le lancement et le déploiement de l'OPAH RU de Tullins.

Le CRHH a fixé pour l'année 2024 la réhabilitation d'environ 213 logements privés ainsi répartis par type de bénéficiaire :

- 173 logements de propriétaires occupants, dont : 5 pour des travaux liés à de l'habitat indigne ou dégradé, 89 pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et 79 pour des travaux de rénovation énergétique.
- 4 logements de propriétaires bailleurs.
- 36 logements en copropriétés.

L'année 2024 est marquée par une importante réforme de l'Anah qui a fortement revalorisé ses aides en faveur de l'habitat privé (réévaluation des plafonds de travaux ainsi que des taux).

En lien avec la réforme et les objectifs ambitieux fixés pour 2024, l'enveloppe allouée par l'Anah au Pays Voironnais a fortement augmentée, celle-ci étant fixée à 3 603 479€. Pour abonder les aides nationales, le Pays Voironnais a inscrit dans son budget une enveloppe de 393 500€.

Le programme d'actions territorial en annexe précise les conditions d'octroi des aides pour l'année 2024.

En lien avec l'évolution des conditions de financement de l'Anah, et dans un souci de cohérence, les plafonds de travaux des aides de la collectivité pour les propriétaires occupants sont alignés sur les montants de l'Anah. Le taux de subvention de l'Anah pour les dossiers de travaux de résorption de l'habitat indigne ou dégradé est majoré de 10 points et celui du Pays Voironnais est baissé de 10 points afin de limiter l'impact financier de la hausse des plafonds sur les enveloppes du Pays Voironnais.

Le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais s'est réuni le mardi 28 mai 2024 sous la présidence de Monsieur Bruno CATTIN, en suite de la convocation en date du 21/05/2024.

Considérant l'exposé du rapporteur,

Vu :

Le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L5211-1, L2121-7 et suivants,

La convention de délégation de compétence entre l'État et la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais du 22 juillet 2019,

La convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue avec l'Anah en date du 18 juin 2019,

L'avis favorable de la Commission Solidarité réunie en date du 15 mai 2024,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ LE CONSEIL :

Article 1 : approuve le rapport d'activité 2023 pour le parc privé,

Article 2 : autorise le Président à signer l'avenant de délégation 2024 et l'avenant de gestion 2024,

Article 3 : autorise le Président à signer tous documents se rapportant aux dits avenants,

Article 4 : adopte les conditions de financement 2024 et le programme d'actions territorial afférent au parc privé ainsi que le renouvellement de la délégation de compétence.

La présente délibération est adoptée à l'unanimité :

Pour : 51 / Contre : 0 / Abstention : 0

Le Président certifie le caractère exécutoire du présent acte qui a fait l'objet selon sa nature d'une publication le 05/06/2024 ou d'une notification et a été transmis à la Préfecture de l'Isère.

Fait à Voiron, le 29 mai 2024

Bruno CATTIN

Président

Le présent acte est susceptible d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble par voie postale : 2 place Verdun 38000 Grenoble ou par voie dématérialisée via l'application «Télérecours citoyens» sur le site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État dans le département.

Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais
BAREME DE MAJORATIONS LOCALES DES LOYERS 2024

*Pour les PC déposés à compter du 1^{er} janvier 2022 et soumis à la RE 2020**

Critères	NEUF	AA	Justificatifs
I PERFORMANCE ENERGETIQUE ET OU ENVIRONNEMENTALE			
Certification globale attestant d'un niveau de performance supérieure à la réglementation	3 %		Certification délivrée par un organisme accrédité
Label « haute performance énergétique rénovation »		5 %	Label délivré par un organisme accrédité
Système de chauffage performant utilisant des énergies renouvelables (PAC, géothermie, bois, solaire, réseau de chaleur urbain) OU Production d'électricité > 20 kWh/m ² d'emprise au sol/an	2 %	2 %	Attestation spécifique
Nombre de logements traversants ou bi-orientés LLS (pour améliorer le confort d'été, la luminosité naturelle et le renouvellement d'air) : au moins 60 % des logements = 2 %; au moins 80 % = 3 %	2 ou 3 %		Sur plan ou attestation spécifique précisant les numéros des logements
Réduction des consommations d'eau par des équipements performants ou des solutions de récupérations d'eau de pluie : récupérateurs d'énergie sur eaux grises ou d'eau de pluie pour les wc, suivi des consommations... Tous les systèmes seront validés au cas par cas.	2 %	2 %	Attestation spécifique présentant le ou les équipements
Isolation thermique: (justification sur au moins 2 domaines traités en totalité)** toitures (combles ou terrasses) façades (intérieur ou extérieur) menuiseries extérieures (vitrage à isolation renforcée)		3 %	Attestation spécifique
III SERVICES AUX LOCATAIRES			
Ascenseur non obligatoire	4 %		Plans de l'opération
Accessibilité (au moins 10 % du nombre de logements du programme (de lls) comprend des équipements spécifiques décrits dans l'annexe jointe au barème local Dans la limite de 4 % :	2 %		Annexe jointe au barème
2 % si l'opération est située en présence d'une offre de commerces, équipements et services (offre de santé, pharmacie, écoles, action sociale...) dans un rayon d'1 KM en distance pédestre ; 2 % si l'opération est desservie par les transports en commun (gare à moins de 1km et/ou arrêt de bus à moins de 500 mètres) ; 3 % si l'opération participe à la revitalisation d'un centre bourg	2 à 4 %	2 à 4 %	- Des plans préciseront la localisation des équipements attendus incluant les distances pédestres - Un plan précisera la distance et la fréquence des TC par rapport au programme - Note motivant la plus-value du programme pour la commune
Opération de moins de 10 logements (si VEFA : pour l'ensemble de l'opération = total des logements privés et aidés) en collectif ou individuel groupé	3 %	3 %	Plan de l'opération
Maîtrise des charges pour les locataires lorsque l'opération est réalisée en MOD ou l'immeuble/montée 100 % logements aidés gérés par le bailleur	3 %		
Valorisation des locaux mis à disposition des locataires (locaux communs résidentiels, en particulier pour les opérations avec dérogation ASV)	selon surfaces		SLCR/SU : si <10 % => pas de majo Si >20 % => 2 % de majo Si Compris entre 10 et 20 % => [20xSLCR/SU]-2
Niveau de service supplémentaires à lier au besoin du public logé : gestion centralisée de stores et du système de chauffage ; équipement de vidéophonie facilitant des personnes malentendantes ; portes d'entrée automatisées ; sur-performance acoustiques...	2 %		Etude au cas par cas suivant motivations écrites du bailleur

*Le barème de majorations établi en 2022 s'applique aux PC déposés à compter du 1^{er} janvier. Entrée en vigueur de la Réglementation Environnementale 2020 : ses exigences ainsi que la méthode de calcul, s'appliquent à compter du 1^{er} janvier 2022 à la construction de bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation ; à l'exception des cas où la construction a donné lieu à la signature, avant le 1^{er} octobre 2021, d'un contrat de louage d'ouvrage, au sens de l'article 1787 du code civil et dont la demande de permis de construire ou la déclaration préalable est déposée avant le 1^{er} septembre 2022 ou d'un contrat de construction de maison individuelle régi par les articles L. 231-1 et L.232-1 du présent code.

Les permis de construire restant soumis à la RT 2012 rentrent dans le cadre du barème de majorations locales 2021.

La notion de contrat de louage d'ouvrage : les contrats d'architecte, les marchés de maîtrise d'oeuvre et les contrats avec les entreprises chargées des travaux.

ATTESTATION LOGEMENTS ADAPTES

Je soussigné :
représentant l'organisme :

Atteste mobiliser la majoration locale de loyers "10 % de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ou vieillissantes" pour le programme de _____ logements,

situé à l'adresse :

Ce programme comporte _____ logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ou vieillissantes, situés dans l'immeuble :

	nombre logements	n° logements
RDC		
Niveau 1		
Niveau 2		
Niveau 3		

Par conséquent, je m'engage à ce que l'immeuble soit bien accessible, et que les travaux réalisés comporteront les aménagements types suivants :

Dans le logement :

- 1/ interrupteurs au minimum de la hauteur (90 cm)
- 2/ volets électriques
- 3/ placards coulissants
- 4/ porte d'entrée motorisée ou motorisable si plusieurs logements PMR

Dans la salle d'eau :

- 1/ sol de douche en pente douce avec revêtement antidérapant, barre de maintien et siège rabattable
- 2/ vasque suspendue pour le passage des jambes
- 3/ barre de maintien pour le WC

Dans la cuisine

- 1/ évier suspendu

Et tout autre aménagement qui le nécessite.

Je m'engage également à identifier ces logements dans la convention APL.

Fait à

Le

Signature

CONDITIONS 2024 - FORFAITS ETAT

Forfaits de subventions de droit commun pour les PLAI selon la zone de production

Zonage local	Forfait par logement PLAI
B1*	9 500 €
C*	

B1*: Voreppe, Voiron, Coublevie, La Buisse, Moirans, Saint Jean de Moirans, Rives et Chirens

C*: Toutes les autres communes

Forfaits de subventions les PLAI Adaptés

	Forfait par logement	Montant	
Logement ordinaire	1 à 3 logements PLAI A	13 980,00 €	<i>Déplafonnement possible du forfait pour permettre le financement des contreparties sociales</i>
	4 à 7 logements PLAI A	10 480,00 €	
	9 et +	5 600,00 €	
Logement foyer	Pension de famille/Résidence sociale	5 600,00 €	

CONDITIONS 2024 - PRIX DE VENTES ACCESSION SOCIALE*

Zonage local	Prix de vente m2 HT surface utile garages compris
B1	2 700,00 €
C	

* tous type de montages : PSLA, Accession sociale ANRU, BRS sachant que pour ce dernier la redevance est également ciblée à 1,20 € m2 SHAB

Les orientations locales pour la production du logement locatif social

1- Mettre sur le marché une offre accessible pour les ménages modestes du territoire :

Pour mémoire le PLH en vigueur porte l'ambition de conforter l'offre abordable en particulier en direction des ménages les plus modestes. En conséquence l'offre sociale nouvelle doit se concentrer majoritairement sur une offre de PLUS et de PLAI et bien logiquement à proximité des services.

En cohérence avec l'ambition locale comme les prescriptions nationales, la part de PLAI devra tendre vers 40% des PLUS/PLAI d'un projet pour retrouver cette proportion sur le réalisé global annuel du territoire.

Un autre enjeu sera de faire évoluer le nombre de PLAI Adaptés (logement à bas niveau de quittance incluant une gestion locative adaptée et répondant à un cahier des charges précis publié par les services de l'ETAT) en ménageant quelques unités dans les programmes sociaux ordinaires. Ce produit pourra également être développé en diffus par les opérateurs associatifs.

Le PLS familial, un produit logement à développer de manière adaptée :

Le PLS (produit locatif social situé entre le loyer libre et le PLUS) est donc à proposer en complémentarité des produits sociaux cités en privilégiant sa réalisation sur les pôles principaux où le marché immobilier est le plus tendu voire pour des considérations de mixité sociale.

Pour garantir son caractère social, il conviendra de suivre les recommandations du ministère (cf. circulaire des loyers) en positionnant son niveau de loyer à minima 20% en dessous de celui du parc privé.

Constatant une grande variabilité des prix de sortie avec un positionnement de ce segment parfois peu adapté, le Pays Voironnais souhaite rendre visible ses attentes en proposant une valeur cible qui permettra aux opérateurs de fiabiliser l'économie du projet en amont du dépôt:

PLS	Valeur maximale possible étant entendu que l'instruction par le délégataire arrêtera le loyer conventionné final.
8,50 € /m ² s.u	

Les loyers accessoires

Ils constituent un enjeu dans le contexte de maîtrise de la quittance des locataires car la cherté de l'offre sociale est souvent un motif de refus. C'est d'autant plus prégnant sur l'offre nouvelle, qui enregistre un prix de loyer plus élevé que le parc ancien.

La réglementation permet aux bailleurs de fixer des loyers maximums (garages, jardins, terrasses, cours) dans les conventions APL; ce qui s'entend étant donné la longue durée d'exploitation de ce patrimoine (50 ans et plus).

Les valeurs maximums constatées sont variables ce qui induit une difficulté à obtenir des références fiables sur lesquelles s'appuyer. Seules des références sur les garages boxés semblent être cohérentes (références agréments 2020/2021 => Garages boxés: 50 € en PLUS et 35€ en PLAI- variable en PLS mais plutôt 50 €).

Le Pays Voironnais estime ces prix inadaptés compte tenu des ressources des locataires et par ailleurs non satisfaisante la liberté du locataire de ne pas prendre de garage car ces publics sont véhiculés. Enfin un loyer jardin ou terrasse est de fait lié au logement...

Cela conduit à mener des négociations au moment de l'agrément ce qui n'est pas satisfaisant pour la collectivité comme pour le bailleur.

Le Pays Voironnais souhaite donc donner un cadre lisible sur ses attentes en termes de loyers accessoires en affichant des valeurs maximums à partir desquelles discuter en amont du dépôt :

	PLUS	PLAI	PLS
Garage boxé	35 €	25 €	45 €
Garage sous sol ou RDC non boxé	20 €	15 €	30 €
Stationnement aérien avec arceau	15 €	10 €	25 €

	PLUS	PLAI	PLS
Jardins	15 €	10 €	25 €

PLUS: le calcul équivalent loyer * 4,5 est appliqué avec un écrêtement si nécessaire.

L'accessibilité du loyer, un enjeu de surface des logements

L'enjeu d'accessibilité du loyer par la maîtrise des surfaces des logements reste un objectif sur lequel porter réflexion mais il ne doit pas se faire au détriment de la qualité d'usage du logement.

Dans ce sens, le Pays Voironnais souhaite réaffirmer les surfaces utiles attendues pour tous logements sociaux :

	SU recommandée avec marge de + 5 %
T2	53
T3	70
T4	83
T5	100

Toutefois de façon très exceptionnelle, il pourra être étudié une dérogation à ce principe sur la base d'une note argumentée de l'opérateur.

La qualité des programmes et des logements

Globalement cet objectif est traité dans le cadre du barème de majorations des loyers censé valoriser toutes prestations supplémentaires offertes aux locataires.

Le Pays Voironnais souhaite discuter avec les opérateurs sur deux points :

- Favoriser un mode de faire plus vertueux en terme de coût pour les locataires : valoriser la MOD, le détachement parcellaire et les VEFA en montée séparée.
- Travailler avec les bailleurs à un enrichissement des équipements au sein du logement (aménagement de placards dans chaque chambre, mobilier minimum dans les salles de bains voire les cuisines....).

2- Développer une offre d'accession sociale permettant aux jeunes ménages de rester sur le territoire

Rappel du plafond national selon le zonage de la commune:

CONDITIONS NATIONALES 2024 - PRIX DE VENTES ACCESSION SOCIALE*	
Zonage local	Prix de vente m2 HT surface utile garages compris
B1	3 605,00 €
C	2 751,00 €

* tous type de montages: PSLA, Accession sociale ANRU, BRS

Afin d'assurer l'accès de ce produit aux ménages à revenus modestes et éviter le risque d'effet d'aubaine du PSLA, le Pays Voironnais a décidé en 2015 de réguler le prix de vente annuel à une seule référence correspondant au plafond de la zone C.

Les plafonds nationaux de prix de vente en accession sociale ont augmenté de 8% entre 2023 et 2024.

Le plafond du Pays Voironnais augmente également de 8%:

CONDITIONS 2024 - PRIX DE VENTES ACCESSION SOCIALE*

Zonage local	Prix de vente m2 HT surface utile garages compris
B1	2 700,00 €
C	

* tous type de montages : PSLA, Accession sociale ANRU, BRS sachant que pour ce dernier la redevance est également ciblée à 1,20 € m2 SHAB

Dans le cas particulier où un organisme est à la fois Organisme de Foncier Solidaire OFS et promoteur vendeur des logements en Bail Réel Solidaire, il n'y a pas de TVA (TVA à 0%) sur le prix de vente de la partie logement dans le BRS.

Dans ce cas, le plafond du prix de vente en BRS sera **2 848,50 € HT /m²SU garages compris**.

3- Droit de réservation complémentaire, attribution logement, pour le Pays Voironnais

Les engagements de réservation, lors de la mise en location des logements, sont conclus en contrepartie de financements ou de garanties d'emprunt.

Il est acté le principe de 5% de réservations pour les financeurs en contrepartie des «financements» supplémentaires, directs et indirects, dont les aides à la pierre Pays Voironnais.

Ces 5% s'ajoutent au 10% de réservation, contrepartie des garanties d'emprunt accordées par le Pays Voironnais.