COMMUNE DE ST-QUENTIN-FALLAVIER (ISERE)

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 31 MARS 2025

Le Conseil Municipal de St-Quentin-Fallavier, dûment convoqué par le Maire le 25/03/2025, s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Mathieu GAGET, Maire.
Le nombre de conseillers municipaux en exercice est de 29.

Présents : Mesdames et Messieurs les conseillers en exercice à l'exception de ceux qui, absents, ont délégué leur pouvoir : Béatrice JOBERT à Alexandre CACALY, Emilie JULLIEN à Nicolas BACCONNIER, Géraldine LAVIELLE à Andrée LIGONNET, Diane ROCHET à Bernadette CACALY, Carole BARBIER à Cécile PUVIS DE CHAVANNES, David CICALA à Sophie GAULTIER, Gregory RONDOT à Beatrice PERRET

Absents : Henri HOURIEZ, Quentin CICALA, Sebastien BERENGUER, Yoan LLORED.

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil : Christian BRAYER a été désigné(e).

DELIB 2025.03.31.15

OBJET : PREMIER ARRÊT DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CAPI SUR LA PÉRIODE 2025-2030

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,

Madame Andrée LIGONNET, adjointe déléguée à l'Action sociale et la Solidarité rappelle :
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 PLH a été élaboré en associant étroitement les communes à chaque étape, du diagnostic jusqu'au programme d'actions :

- **Le diagnostic territorial**

La CAPI est un territoire attractif qui connait une croissance démographique d'1% par an, soit 1 000 nouveaux habitants. 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.
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.
L'objectif de production est de **4 464 logements sur les six ans** (2025-2030), soit 744 logements en moyenne par an. Il reflète la dynamique de projets à venir des communes qui s'inscrit dans un souci de réduction de la consommation foncière : plus de 50% des projets identifiés étant en renouvellement urbain. Près de 80% de la production de logements est portée par les villes centres avec 588 logements par an. Les communes périurbaines, bourgs-relais contribuent à hauteur de 108 logements par an et les villages à 47 logements/an.
Pour la commune de Saint-Quentin-Fallavier, 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	94	16	94%
Logements locatifs sociaux	6	1	6%
Total	100	17	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 les logements locatifs sociaux ordinaires (logements familiaux hors hébergement spécifique) sont déclinés de la manière suivante :

30% de PLAI	45% de PLUS	25% de PLS

- **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, annexées à la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **DONNE un avis favorable au 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, ou son représentant, 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.**

Adoptée à l'unanimité

St-Quentin-Fallavier, le 31/03/2025
Publication et transmission en sous préfecture le 10 avril 2025
Identifiant de télétransmission : 038-213804495-20250331-lmc116784-DE-1-1

Le Maire

Mathieu GAGET

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à dater 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.