



Le logement communal: une offre de logements stratégique

Quels atouts, opportunités
et contraintes pour les communes ?

2019



Sommaire

PRÉAMBULE.....	3
1. ÉLÉMENTS DE DÉFINITION ET DE CADRAGE	4
1.1. Qu'est-ce qu'un logement communal ?	4
1.2. Le poids du logement communal en Isère	4
1.3. Un potentiel souvent peu exploité	6
2. UN CADRE JURIDIQUE COMPLEXE	6
2.1. L'importance de bien connaître la domanialité d'un logement communal	6
2.2. La mise en location d'un logement communal : des règles différentes selon sa domanialité	7
2.3. Quelques exemples-types de logements communaux et leur domaine d'appartenance	9
2.4. Comment vendre un logement communal ?	10
3. QUELLES AIDES ET QUELS ACTEURS MOBILISER POUR UN PROJET?.....	12
3.1. Des aides financières mobilisables par les communes	12
3.2. Les ingénieries mobilisables pour aider les communes à créer, rénover et gérer des logements communaux	16
4. QUELQUES RÉFÉRENCES ISÉROISES.....	22
4.1. Saint-Christophe-en-Oisans : améliorer l'accueil des saisonniers dans un ancien hôtel requalifié	22
4.2. Villette-de-Vienne : créer des logements pour personnes âgées dans une ancienne maison de maître	25
4.3. Charantonnay : conjuguer logements d'insertion et caractère architectural des logements communaux en centre-bourg.....	26
4.4. Saint-Geoirs : créer des logements sociaux avec un conventionnement « PALULOS communale »	29
4.5. Villard-Bonnot : gérer des logements communaux avec un bailleur social	31
4.6. Jarrie : vendre des logements communaux à un bailleur social	32
4.7. La Rivière : composer avec une mixité des fonctions au sein d'un même bâtiment	34
CONCLUSION	35

Préambule

Près de **5600¹ logements communaux sont recensés dans le département** et seulement 14 % des communes iséroises n'en possèdent aucun. Ce parc constitue donc une offre de logements non négligeable et bien répartie dans tous les territoires, qu'ils soient urbains ou ruraux.

Disposer d'un parc de logements en pleine propriété est une opportunité pour une commune: loger temporairement des ménages qui connaissent des situations difficiles (victimes de sinistres ou de violences, personnes sans papier), permettre à des personnes âgées de demeurer dans de bonnes conditions sur la commune, accueillir des ménages qui vont concourir à la vie économique locale (saisonniers, salariés, personnels médicaux, etc.). En ce sens, **le logement communal peut être un vrai levier pour répondre à des enjeux démographiques, sociaux, économiques.**

Mais gérer un parc de logement place la commune dans la double responsabilité d'être à la fois propriétaire d'un patrimoine et bailleur, avec les contraintes et obligations qui y sont liées.

Souvent, les élus communaux héritent d'un parc ancien (anciens logements de fonction pour le personnel scolaire ou municipal, anciennes cures, vieilles bâtisses, cités ouvrières...) qui peut présenter un intérêt patrimonial, dans un lieu central du bourg, mais qui ne répond pas ou plus aux normes contemporaines d'habitabilité.

Réhabiliter ces logements, leur donner une vraie plus-value pour la vie locale, **nécessite de concevoir des projets « sur mesure »**, adaptés au contexte. La réflexion dépasse le plus souvent l'échelle du logement, implique une diversité d'acteurs: c'est ainsi qu'ils peuvent contribuer à répondre à une diversité de besoins, requalifier l'espace public, dynamiser le territoire alentour...

Comment valoriser au mieux le patrimoine de logements communaux? Quel cadre juridique pour le gérer? Quels acteurs et quelles aides mobiliser? Les communes doivent être bien conseillées et accompagnées pour élaborer et mener à bien ces projets, faire les bons choix techniques, financiers et juridiques.

Ce sont les questions qui ont été abordées lors de l'atelier du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) du 13 juin 2019 consacré au logement communal, à partir de nombreux témoignages d'élus et de structures impliquées dans des projets.

Ce cahier thématique retrace les principaux éléments abordés lors de cet atelier, vous y trouverez :

- **Des éléments de cadrage statistiques et juridiques** concernant le logement communal (Parties 1 et 2)

- **Une présentation des principaux acteurs isérois qui accompagnent les élus** dans leurs projets de création, de requalification ou de gestion de logements communaux (Partie 3)

- **Des retours d'expériences de projets isérois** qui illustrent la diversité des usages possibles du logement communal selon les contextes (Partie 4)

Nous remercions l'ensemble des acteurs qui ont contribué, par leur témoignage oral ou écrit, à permettre sa réalisation.



Christian Coigné,
vice-président chargé
de l'ingénierie urbaine,
du foncier
et du logement

¹ Source : Filocom 2015

1 | ÉLÉMENTS DE DÉFINITION ET DE CADRAGE

1.1 Qu'est-ce qu'un logement communal ?¹

Il s'agit d'un logement qui appartient au domaine (public ou privé) de la commune et qui est destiné à être loué à un ménage.

Ce logement peut être issu d'une construction neuve comme d'une acquisition et réhabilitation de bâtiment ancien.

Il peut prendre la forme d'une maison individuelle ou d'un appartement au sein d'un immeuble collectif.

Les communes peuvent être propriétaires de logements issus de différentes sources :

- Des cures suite à la loi de 1905 de séparation de l'Église et de l'État
- D'anciens logements de fonction des enseignants d'écoles primaires (écoles généralement désaffectées aujourd'hui)
- Des logements aux étages des mairies ou autres bâtiments publics. Souvent ces bâtiments sont déjà un réemploi partiel d'anciennes écoles. Les rez-de-chaussée sont utilisés en établissements recevant du public, les étages demeurant des appartements
- Des legs avec souvent la clause condition-

nelle d'un usage « social » par la mairie

Plus rarement, le logement communal peut être créé suite à des acquisitions amiables ou par voie de préemption. En effet, certains bâtiments privés restent longtemps à l'abandon, au risque parfois de tomber en ruine. C'est le cas de maisons sans terrain ou posant un problème technique important (exemple : assainissement), ou encore que leur(s) propriétaire(s) ne sont pas en mesure d'entretenir ou d'améliorer. Dans ce cas, la commune peut se porter acquéreur pour réhabiliter et créer des logements locatifs, mais aussi pour réaliser une opération d'aménagement plus globale.

Le cadre de gestion des logements communaux mis en location varie significativement selon qu'ils appartiennent au domaine privé ou public. Si les revenus du ménage locataire ne dépassent pas certains plafonds, le logement pourra être financé avec des fonds publics (État et collectivités, prêts et subventions) et s'apparenter à du logement social.

1.2 Le poids du logement communal en Isère²

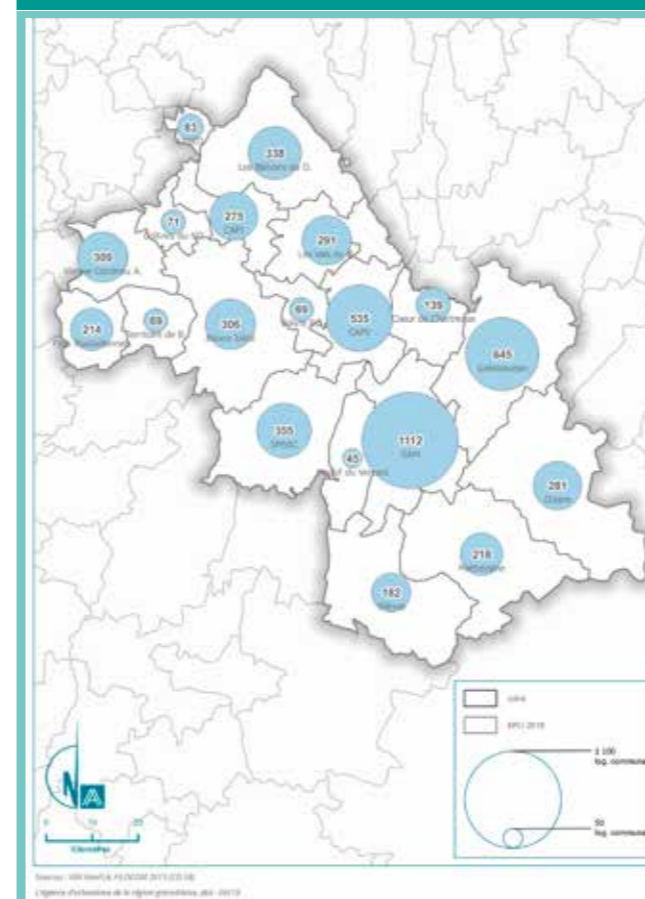
Il est difficile d'obtenir des données récentes et fiables sur les logements communaux. La principale source est de nature fiscale et date de 2015. Il s'agit du fichier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune), qui est construit par la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques) pour les besoins du Ministère en charge du Logement. Il est constitué à partir du fichier de la taxe d'habitation (TH) auquel sont rattachés : le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les

revenus des personnes physiques (IRPP). En 2015, d'après FILOCOM, l'Isère comptait près de 5 600 logements communaux (soit 0,87 % de l'ensemble des logements du département).

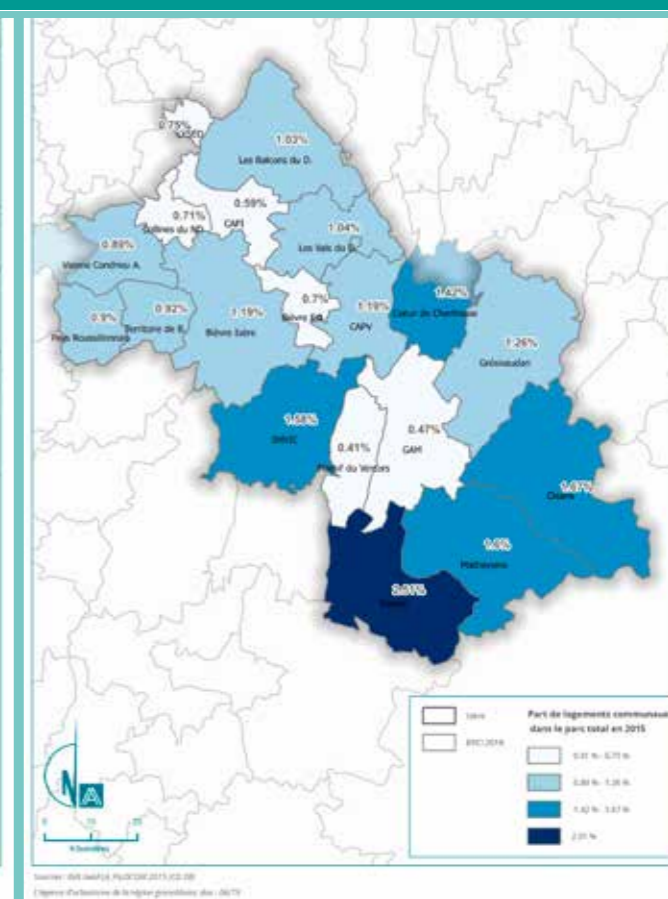
En volume, ils sont plus présents dans les territoires urbains : 20 % des logements communaux sont concentrés dans la Métropole de Grenoble-Alpes ; la proportion monte à 41 % en cumulant avec le Grésivaudan et le Voironnais (cf. Illustration n° 1).

Illustration n° 1

Nombre de logements communaux en 2015



Part de logements communaux dans le parc total en 2015



Au sein de ces territoires, les logements communaux sont diversement présents.

Mais, en proportion, ils sont sur-représentés dans le parc total de logements des territoires ruraux et de montagne : les logements communaux pèsent jusqu'à 2,5 % du parc total du Trièves, bien que leur volume soit faible (environ 150) (cf. Illustration n° 1).

Précautions méthodologiques

Les données présentées, de source fiscale, datent de 2015 et peuvent ne pas représenter la situation en 2019 (entrée de nouveaux logements communaux dans le patrimoine communal, vente à bailleur, vacance erronée, non prise en compte des réhabilitations récentes etc.). La connaissance locale permet d'affiner et de corriger ces données.

¹ http://www.paysdignois.fr/fiche_logement_communal.pdf

² Source : FILOCOM 2015

1.3 Un potentiel souvent peu exploité

De manière générale, le parc communal est un parc ancien, difficile à exploiter, qui présente souvent des problématiques fortes (problèmes d'accessibilité, de mise aux normes, de vétusté, contraintes patrimoniales, contraintes de gestion...).

La vacance des logements communaux est importante et présente dans tous les territoires : elle s'élève à 37 % en Isère (variant de 19 % dans le Trièves à 66 % dans Vienne Condrieu agglomération), ce qui est plus élevé que pour le parc total de logements isérois (environ 8 %). Attention, toutefois, ces données statistiques de la vacance relèvent d'une photographie du parc communal au 1^{er} janvier 2015, la réalité de cette vacance nécessite donc d'être confrontée avec la connaissance de terrain. À noter également,

que certains de ces logements vacants étant en bon état, ils peuvent servir à de l'accueil d'urgence.

Les logements communaux représentent un enjeu quantitatif et qualitatif, tant pour les communes disposant d'un parc que pour les intercommunalités qui conduisent des politiques de l'habitat. Malgré cela, les communes ont généralement une connaissance réduite de leur parc, de son état et de la réglementation qui s'y applique. Aucune ne dispose d'un réel plan stratégique de patrimoine (aujourd'hui une obligation pour les offices HLM) mais il commence petit à petit à être pris en compte dans le cadre des politiques intercommunales de l'habitat (Programmes Locaux pour l'Habitat) : voir partie 3.1.4, p.15.

2 | UN CADRE JURIDIQUE COMPLEXE

Les personnes morales de droit public possèdent, comme les particuliers, des biens immobiliers. Ces biens constituent leur domaine. Le maire est chargé de leur conservation et de leur administration, sous le contrôle du conseil municipal. Ce patrimoine est composé de deux parties : le domaine public et le domaine privé.

2.1 L'importance de bien connaître la domanialité d'un logement communal

Le régime juridique applicable à l'acquisition, la vente ou la location de logements communaux dépend de l'appartenance du bien immobilier au domaine public ou privé, car les règles y diffèrent. Le domaine privé est essentiellement régi par les règles de droit commun, alors que sur le domaine public la commune dispose de prérogatives exorbitantes de droit public.

Il est donc indispensable de définir ces notions afin d'appliquer le bon régime juridique.

• Un bien appartient au domaine public s'il remplit deux conditions (Article L 2111-1 et suivant CGPPP) :

1. Appartenance à une personne publique (État, collectivités territoriales, établissement public), ex : mairie, école maternelle et primaire, cimetière, équipements sportifs ou culturels...

2. Affectation à l'usage direct du public ou à un service public, sous réserve d'un aménagement spécial « indispensable à

l'exécution des missions de ce service ». Le bien doit faire l'objet d'une utilisation collective ouverte à tous, ou être nécessaire au fonctionnement d'un service public, ex : école, la Poste, trésorerie...

• Le domaine privé est **défini par la négative** et correspond à **tout ce qui ne relève pas du domaine public**.

Les logements communaux peuvent se situer au sein de bâtiments qui comportent une fonction publique : c'est notamment le cas des logements inclus dans les mairies, les écoles... Dans ce cas, un bien immobilier peut relever dans ses différentes parties de plusieurs domanialités.

Généralement les logements ne sont pas directement affectés à l'usage du public, ce qui peut poser la question de savoir, même au sein d'un bâtiment à dominante de service public, s'ils sont de statut privé ou public.

Par exemple, lorsque le logement bénéficie d'un accès direct sans passer par les locaux à usage du public, il pourra être considéré comme faisant partie du domaine privé. Si le logement est directement utile au service public (logement de fonction du gardien), il pourra être considéré plutôt comme faisant partie du domaine public.

Contact : afin de savoir si un bien se situe sur le domaine privé ou public de la commune, il convient de se renseigner auprès du service d'urbanisme ou de France Domaine : DDFIP de l'Isère 8 rue de Belgrade 38000 GRENOBLE, 04 76 85 74 00, ddfip38.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

2.2 La mise en location d'un logement communal : des règles différentes selon sa domanialité

La décision de mise en location est de la compétence du conseil municipal. Un cahier des charges fixant l'objet et les conditions de la location doit être établi. Cette décision est ensuite transmise au préfet pour contrôle de légalité.

La consultation de France Domaine est facultative afin de déterminer le montant du loyer. Le fait que le logement soit dans le domaine privé ou public va conditionner le cadre juridique de la location, le type de baux ou de contrats à proposer aux occupants.

Dans le domaine public (cf. Illustration n° 2)
Si le logement se trouve dans le domaine

public de la commune, le contrat est administratif et la collectivité peut y mettre fin à tout moment.

Le contrat signé prend alors la forme d'une convention d'occupation précaire à durée déterminée et révocable. L'occupant s'engage à verser une redevance au titre de l'occupation.

La commune peut mettre fin à cette convention de manière anticipée (sous réserve de paiement d'une indemnité à l'occupant).

Pour rappel : les autorisations privatives d'occupation du domaine public sont toujours temporaires, précaires et délivrées à titre strictement personnel.

Illustration n° 2

DOMAINE D'APPARTENANCE	TYPE DE LOCATION ET RÉGIME APPLICABLE	TYPE DE CONTRAT	DURÉE DU CONTRAT	CONGÉ DU LOCATAIRE	RESPECT DES CRITÈRES DE DÉCENCE
Domaine public	Location vide ou meublée Droit administratif	Contrat administratif Convention d'occupation précaire	Prévue au contrat	Prévu au contrat Si non-départ anticipé possible sans délai de préavis	Oui (Décret 30.01.2002)

Dans le domaine privé (cf. Illustration n° 3)

Si le logement se trouve dans le domaine privé de la commune, et à condition qu'il constitue la résidence principale du locataire, la loi du 6 juillet 1989, régissant les rapports locatifs dans le parc privé, s'applique. D'autres possibilités existent comme louer en meublé, avec un bail mobilité, nouveau bail issu de la Loi Elan pour les étudiants et personnes en mobilité professionnelle.

Aussi, la location est soumise à un contrat type (modèle de bail). Sont réglementés la durée, le mode de répartition des charges, la révision des loyers, les congés, etc.

Il existe 3 exceptions à ce principe :

- **Les logements loués à titre exceptionnel**

et transitoire - article 40 alinéa 5 de la loi du 6 juillet 1989 - (exemple : logement mis à disposition de familles sinistrées). Dans ce cas, certaines dispositions de la loi de 1989 ne s'appliqueront pas (exemple : durée et modalités de congé), afin d'adapter le contrat au caractère exceptionnel de la location.

- **Les logements conventionnés** - article 40 de la loi du 6 juillet 1989 - ouvrant droit à l'APL avec l'État. Dans ce cas, le régime de la location sera soumis à la convention.

- **Les baux comportant des clauses dérogoatoires du droit commun**, le plus souvent à but d'intérêt général. Il n'existe pas de liste fixée par la loi de ces clauses (jurisprudence uniquement).

Contact : pour toute question sur la domanialité et les régimes juridiques existants, contactez l'ADIL 38 : 2 boulevard du Maréchal Joffre 38000 Grenoble, 04 76 53 37 30, contacts@adil-isere.com

Illustration n° 3

	TYPE DE LOCATION ET RÉGIME APPLICABLE	TYPE DE CONTRAT	DURÉE DU CONTRAT	CONGÉ DU LOCATAIRE	CONGÉ DU PROPRIÉTAIRE	RESPECT DES CRITÈRES DE DÉCENCE	
Domaine privé	Logement vide	Location de droit commun Loi 06.07.1989	Contrat de droit privé Bail	6 ans	3 mois ou préavis réduit	Congé au terme du bail avec un préavis de 6 mois Attention congés pour reprise exclu	Oui
		Location conventionnée Code de la Construction et de l'Habitat (CCH)	Contrat de droit privé Bail	Durée de la convention	3 mois ou préavis réduit	Fin de la convention	Oui
	Logement meublé	Location de droit commun Loi 06.07.1989, articles 25-3 à 25-11	Contrat de droit privé Bail	1 an	1 mois	Congé au terme du bail avec un préavis de 3 mois Attention congés pour reprise exclu	Oui
		Bail mobilité Loi 06.07.1989, articles 25-12 à 25-18	Contrat de droit privé Bail	Entre 1 et 10 mois	1 mois	Congé au terme du bail	Oui

2.3 Quelques exemples-types de logements communaux et leur domaine d'appartenance

La commune X. possède des logements communaux, appartenant à différents domaines (cf. Illustration n° 4).

- **1- Monsieur D.** loue un logement communal avec un accès indépendant, situé au-dessus de la mairie. N'étant pas affecté à un service public ou à l'usage direct du public et bénéficiant d'un accès indépendant, ce logement est dans le domaine privé. Il a signé un bail de droit privé d'une durée de 6 ans.

- **2- Monsieur E.** loue un logement communal situé au-dessus de la mairie, dont l'accès est commun aux bureaux de la mairie. Le logement étant physiquement indissociable de la mairie, il appartient au domaine public. Il a signé une convention d'occupation précaire d'une durée déterminée par la commune.

À côté de la mairie se trouve l'ancienne Poste de la commune. Les locaux, en mauvais état, nécessitaient des travaux de réhabilitation

lourds. Pour bénéficier de subventions, la commune X. a décidé de déclasser l'intégralité du bâtiment et de conventionner les logements avec une PALULOS (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif pour Occupation Sociale- cf partie 3.1.2, p13). En effet, seuls les logements appartenant au domaine privé peuvent bénéficier de cette convention ouvrant droit à l'APL.

- **3- Madame F.** loue un logement conventionné créé dans l'ancienne poste. Ce logement est dans le domaine privé. Elle a signé un bail de droit privé sur la durée de la convention.

- **4- M & Mme G.** louent une boulangerie en rez-de-chaussée de l'ancienne Poste, ainsi que le logement situé au-dessus de leur commerce. Ce logement est dans le domaine privé. Ils n'ont signé qu'un seul bail avec la commune : un bail commercial (cf. Encadré des régimes spécifiques, p.11).

**Illustration n° 4**

2.4 Comment vendre un logement communal ?

En principe, seuls les biens appartenant au domaine privé communal peuvent être vendus. En effet, les biens appartenant au domaine public sont inaliénables et imprescriptibles (article L 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques - CGPPP).

Pour vendre un bien du domaine public de la commune, il faut d'abord procéder à son déclassement, afin qu'il tombe dans le domaine privé (article L 2141-1 et suivants du CGPPP).

De manière générale, un bien qui n'est

plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public ne fait plus partie du domaine public. Il doit toutefois faire l'objet d'un acte administratif constatant son déclassement.

La désaffectation fait cesser l'utilisation du bien par la personne publique.

Le déclassement fait sortir le bien du domaine public.

La sortie de la domanialité publique est effective à compter de cet acte.

(cf. Illustration n° 5).

Illustration n° 5

PROCÉDURE NORMALE



Une procédure dérogatoire permet le déclassement antérieur à la désaffectation lorsque cette dernière a eu lieu dans un délai de trois ans (Exception loi Sapin II 2016 et l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017) (cf. Illustration n° 6).

Illustration n° 6

PROCÉDURE DÉROGATOIRE DU DÉCLASSEMENT ANTICIPÉ



Une fois que la procédure de désaffectation et de déclassement est réalisée, la vente des biens du domaine privé se fait par adjudication ou à l'amiable (articles L 3211-1 et suivants).

L'avis de France Domaine est obligatoire pour les communes de plus de 2000 habitants. Le Conseil Municipal n'est pas tenu par l'avis de France Domaine.

La cession doit faire l'objet d'une délibération motivée du Conseil Municipal portant sur le choix de l'acquéreur et le prix de vente.

Le Maire est ensuite chargé de l'exécution de cette décision, par la signature de l'acte de vente, soit en la forme administrative, soit en recourant à un notaire.³

³ <http://adil78.org/les-politiques-logements-des-collectivites/les-logements-communaux>

LES RÉGIMES SPÉCIFIQUES

Logement de fonction

Un décret du 9 mai 2012 a opéré une réforme du régime des concessions de logement. Les concessions de logement accordées par nécessité absolue de service (NAS) sont consolidées et le régime des concessions de logement par utilité de service a été remplacé par un régime de convention d'occupation précaire avec astreintes (COPA) au bénéfice des personnels soumis à des astreintes partielles :

- **L'attribution par nécessité absolue de service (NAS) :** ce régime s'applique lorsque l'agent ne peut accomplir normalement son service, sans être logé sur son lieu de travail ou à proximité immédiate (ex : gardien). La concession du logement est alors gratuite, et l'acte de concession détermine si les charges locatives sont imputables à l'occupant.
- **L'attribution par convention d'occupation précaire avec astreinte (COPA) :** lorsqu'un agent est tenu d'accomplir un service d'astreinte, mais qu'il ne remplit pas les conditions ouvrant droit à la concession d'un logement par nécessité absolue de service, une convention d'occupation précaire avec astreinte peut lui être accordée (ex : agent technique de surveillance). Une redevance mensuelle correspondant à 50 % de la valeur locative des locaux, ainsi que les charges locatives, sont à la charge du bénéficiaire de la convention.

Bail commercial

Lorsqu'une commune loue un commerce avec un logement (celui-ci étant dans le même volume que le commerce), c'est le bail commercial qui prévaut. Si le logement n'est pas dans le même volume que le commerce, 2 contrats sont signés : un bail commercial pour le commerce ; un contrat de location pour le logement, dépendant du régime juridique applicable.

3 | QUELLES AIDES ET QUELS ACTEURS MOBILISER POUR UN PROJET ?

Il existe en Isère une pluralité d'acteurs pour accompagner les communes dans la rénovation et la gestion de leur patrimoine. Des organismes isérois peuvent proposer un accompagnement technique pour des projets de création, de restructuration ou d'amélioration de logements communaux (diagnostic préalable à la réhabilitation, étude opérationnelle, audit énergétique, etc.) ou bien porter la gestion des logements (relations aux locataires, perception des loyers, entretien, etc.). De leur côté, les collectivités peuvent également fournir un appui en ingénierie mais aussi financier aux projets (aides, subventions, conventionnement, etc.).

3.1 Des aides financières mobilisables par les communes

3.1.1 Les aides à la rénovation du Département de l'Isère

Le Département a mis en place un dispositif de soutien à la rénovation des logements communaux qui repose sur deux types d'aides :

- Une ingénierie gratuite d'aide à la décision sur le projet de rénovation (ingénierie réalisée par Soliha)
- Une aide financière

Une aide à la décision

- **Un diagnostic :** visite des logements, repérage d'éventuelles infractions à la réglementation en vigueur pour les logements occupés
- **Des recommandations de travaux** hiérarchisées et chiffrées, en fonction des objectifs de la commune (adaptation pour les personnes âgées, qualité de la rénovation...)
- **Des scénarios de financement** avec ou sans conventionnement des logements (en lien avec les objectifs de la commune)
- **Une information sur le régime juridique** des logements communaux (durée et nature du bail) et des éléments réglementaires récents

- **Une information sur les dispositifs d'aide** en direction des locataires (difficultés de paiement, conseil...)

Cet accompagnement ne comprend ni l'assistance à maîtrise d'ouvrage ni le dépôt des demandes de financement.

Cet accompagnement est obligatoire en cas de risque d'infraction à la réglementation sur la décence (règlement sanitaire départemental et décret décence).

La commune peut également être orientée vers le CAUE pour les projets s'inscrivant dans une démarche d'aménagement plus globale.

Des aides financières

Nature des logements éligibles au dispositif

- Logements locatifs des communes, qu'ils relèvent du domaine public ou privé, conventionnés ou non avec l'État, sous réserve que les loyers soient maîtrisés (loyers abordables et inférieurs aux loyers de marché constatés à proximité)
- Logements destinés à l'accueil temporaire ou transitoire de ménages en difficulté, qu'ils soient meublés ou non et productifs de revenus ou non
- Structures d'accueil collectives avec espaces communs partagés, destinées

à l'accueil temporaire ou transitoire de personnes en difficultés, de travailleurs saisonniers ou de personnes en perte d'autonomie

- Logements destinés à l'accueil des internes de médecine et les stagiaires de professions paramédicales dans le cadre de la lutte contre les déserts médicaux
- Locaux autres réhabilités et restructurés en vue de créer des logements entrant dans l'une des catégories ci-dessus

Modalités d'intervention

Les travaux de mise aux normes des logements au regard de la réglementation décence et du règlement sanitaire départemental sont obligatoirement réalisés prioritairement lorsqu'ils sont nécessaires.

Seuls les travaux affectés aux logements sont éligibles, une répartition au prorata des surfaces est possible en cas de mixité fonctionnelle dans le bâtiment.

Pour les améliorations simples, à savoir les projets de rénovation ne nécessitant pas d'intervention sur la structure du bâtiment ou de réaménagement des espaces intérieurs : changement de composants (menuiseries, chauffage, rénovation des sols, peintures...) ou mise aux normes, ou remise en état.

Montant maximum de dépense éligible : **20 000 € TTC par logement.**

Taux d'intervention : 20 %.

Pour les rénovations lourdes, à savoir les projets de rénovation nécessitant une intervention sur l'aménagement intérieur des logements, des aspects patrimoniaux contraignants, ou restructuration de locaux existants en vue de créer des logements, ou une rénovation énergétique ambitieuse (isolation par l'extérieur notamment), rénovations complètes sans intervention sur la structure.

Dépense éligible : **supérieure à 20 000 € TTC** par logement et **plafonnée à 40 000 € TTC** par logement.

Taux d'intervention : 20 %.

Autonomie et lutte contre les déserts médicaux

Le taux d'intervention peut être porté à 25 % pour l'aménagement de logements vides destinés à l'accueil de personnes en perte d'autonomie si des adaptations spécifiques sont prévues (et non éligibles en dotation territoriale) et pour des logements destinés à accompagner le dispositif de lutte contre les déserts médicaux (accueil des internes de médecine et stagiaires de professions paramédicales).

Autres aides départementales mobilisables

Au titre du Plan climat énergie pour la réalisation de chaufferies bois déchiqueté ou granulé ainsi que des installations thermiques : <https://www.isere.fr/aides-aux-collectivites-en-investissement-environnement-developpement-durable>

Au titre de la restauration du patrimoine : <https://culture.isere.fr/page/subventions-du-departement-de-lisere>

3.1.2 Les aides de l'État

Le conventionnement à l'APL

Le conventionnement à l'APL (Aide Personnalisée au Logement) d'un logement appartenant à une commune est possible, avec ou sans travaux financés par l'État, à partir du moment où ces trois critères principaux sont respectés :

- Logement situé en centralité
- Bon niveau de performance thermique
- Respect des normes minimales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble et du logement

Si des travaux d'amélioration sont nécessaires, trois financements sont possibles selon l'opération :

- Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif pour Occupation Sociale (PALULOS)
- Prêt Locatif à Usage Social (PLUS = logement social le plus courant)
- Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)

= pour des ménages cumulant les difficultés financières)

La PALULOS

Les communes menant des travaux d'amélioration pour mise en conformité des normes minimales d'habitabilité d'un immeuble acquis depuis plus de 10 ans peuvent bénéficier des aides suivantes :

- Agrément en logement locatif social
- Subvention de l'État de 1 500 € par logement
- Taux de TVA réduit
- Accès aux prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations (Prêt à l'Amélioration, PALULOS)
- Décompte du logement dans l'inventaire annuel du stock des logements sociaux

Contacts : Grenoble Alpes Métropole et la communauté d'agglomération du Pays Voironnais sont les interlocuteurs de leurs communes en tant que délégués des aides à la pierre. La Direction Départementale des Territoires de l'Isère (DDT 38) est l'interlocuteur des autres communes du département.

- Signature d'une convention APL, d'une durée minimale de 9 ans, qui fixe le loyer maximum et le respect des plafonds de ressources lors de l'attribution des logements

Le projet de travaux d'amélioration doit répondre à l'ensemble des conditions réglementaires pour être programmé en financement par l'État.

AIDES AUX LOCATAIRES : GARANTIE VISALE⁴ ET FSL⁵

La **garantie Visale**, qui remplace la garantie des risques locatifs, est une caution accordée par Action logement (ex-1 % Logement) au locataire. En cas d'impayés de loyer ou de charges, mais aussi en cas de dégradations locatives, Action logement verse les sommes dues au bailleur et se fait ensuite rembourser par le locataire.

Cette caution est accordée à tous les locataires de moins de 30 ans et aux salariés en mobilité professionnelle. Ce service est gratuit, pour le bailleur comme le locataire.

Le **fonds de solidarité pour le logement (FSL)**, géré par le Département, accorde des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour assurer les dépenses de leur logement, qu'elles soient liées à l'entrée dans le logement (dépôt de garantie, assurance habitation) ou au maintien dans le logement (factures, loyers).

Le locataire peut également bénéficier d'une **aide au logement** versée par la Caisse d'Allocation Familiale (Aide Personnalisée au Logement, Allocation de Logement Familiale, Allocation de Logement Sociale) et de l'aide Mobili-Jeune d'Action Logement s'il est concerné (moins de 30 ans, en formation).

⁴ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33453>

⁵ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1334>

3.1.3 Les aides de la Région Auvergne-Rhône-Alpes

Des financements peuvent être mobilisés auprès de la Région, dans le cadre des dispositifs suivants :

- **Bourgs-centres (communes de 2 000 à 20 000 habitants) :** la Région a décidé de poursuivre son programme pour accompagner les bourgs-centres dans leurs projets d'aménagement visant à revitaliser leur territoire, à renforcer leur attractivité et à favoriser le maintien, l'installation et la relocalisation de services et d'activités économiques et sociales.

Dépense subventionnable de 30 000 € HT minimum, taux d'intervention : 50 %.

<https://www.auvergnerhonealpes.fr/aide/34/289-intervention-regionale-en-faveur-de-l-investissement-des-bourgs-centres-bonus-bourgs-centres-2ieme-generation-montagne-amenagement-du-territoire.htm>

- **Plan ruralité (communes de moins de 2 000 habitants) :** la Région a décidé d'engager un plan en faveur de la ruralité pour accompagner les dynamiques de

développement des espaces ruraux qui peuvent générer des activités nouvelles, soutenir l'activité économique locale et contribuer ainsi au maintien de l'emploi local.

Montant des dépenses subventionnable : de 3 000 € à 150 000 € HT, taux d'intervention : 50 %.

<https://www.auvergnerhonealpes.fr/aide/33/289-plan-en-faveur-de-la-ruralite-bonus-ruralite-2e-generation-montagne-amenagement-du-territoire.htm>

- **Hébergement des saisonniers de tourisme de montagne :** que ce soient des structures collectives ou des logements diffus, la rénovation de bâtiments existants, propriété des communes (ou d'un mandataire comme un bailleur social ou un délégué de service public) peut être soutenue par la Région.

<https://www.auvergnerhonealpes.fr/aide/165/289-aide-a-l-hebergement-en-montagne-montagne-amenagement-du-territoire.htm>

Il est fortement conseillé de contacter la Direction de l'Aménagement du territoire et de la Montagne (service montagne) avant tout dépôt de dossier.

3.1.4 Les aides des intercommunalités

Des aides locales peuvent être portées par les EPCI dans le cadre de leurs Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Bièvre Isère communauté porte un dispositif de rénovation depuis plusieurs années. Il sera reconduit dans le cadre du PLH 2019-2025 prochainement adopté. Le dispositif apporte une aide aux opérations, conventionnées PALULOS ou non, sous condition de loyer abordable, de travaux réalisés et de performance énergétique.

Dans le cadre de l'élaboration du PLH 2019-2025, **les Balcons du Dauphiné** ont inscrit une action dédiée à la remise sur le marché de logements et bâtis vacants pour accompagner les communes dans la transformation d'usage et la réhabilitation des

bâtiments communaux pour en faire des logements locatifs sociaux. En contrepartie de la participation financière de l'intercommunalité, les communes doivent conventionner les logements et déléguer la gestion des attributions à la commission sociale intercommunale.

Les Vals du Dauphiné ont également inscrit une action en faveur de la rénovation des logements communaux dans leur futur PLH 2019-2025 avec la mise en place d'une aide à la réhabilitation, cumulable avec l'aide départementale et sous condition d'un montant de travaux minimum et d'un niveau de loyer abordable.

Saint-Marcellin Vercors Isère communauté a engagé une réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLH.

La communauté de communes du Grésivaudan est engagée depuis 2015 dans

le programme « Territoire à énergie positive » (TEPOS) visant à diviser par deux les consommations d'énergie à l'horizon 2050. Dans ce cadre, elle a lancé un appel à projets 2016-2019 pour soutenir les projets de rénovation des logements communaux par le biais d'une aide à l'accompagnement (AGEDEN) et une aide aux travaux.

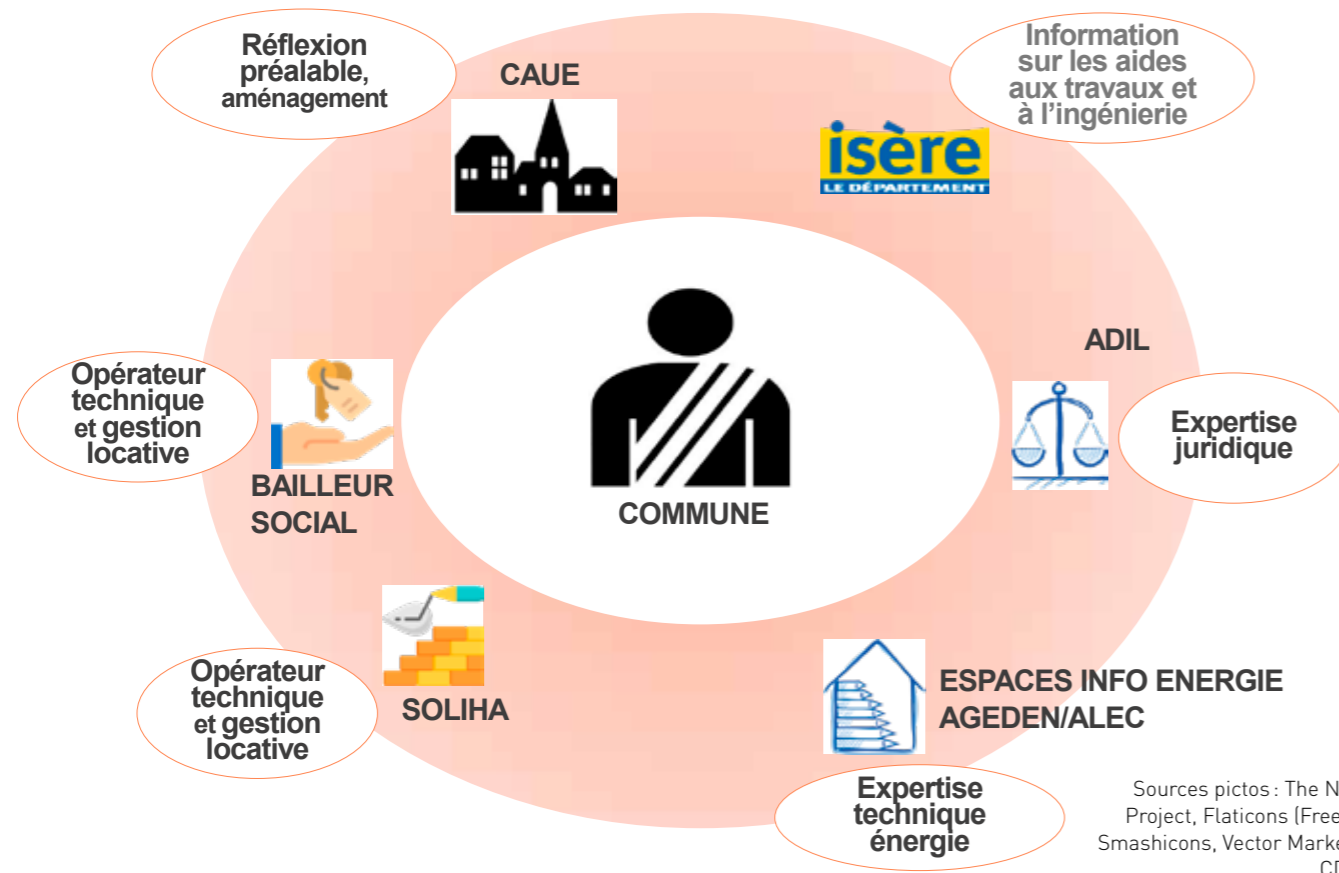
La communauté de communes du Trièves a mené jusqu'en 2018 un programme d'aide de type appel à projets pour la rénovation des logements communaux dans le cadre du projet « Territoire à énergie positive pour la croissance verte » (TEPCV). Le programme est aujourd'hui achevé mais l'intercommunalité réfléchit à un nouvel accompagnement de ses communes.

3.2 Les ingénieries mobilisables pour aider les communes à créer, rénover et gérer des logements communaux

De manière générale, le Département informe les communes sur les aides aux travaux et à l'ingénierie existantes. Le CAUE et Soliha interviennent tous deux sur des projets de restructuration de logements

communaux ou de bâtiments publics qui comprennent des logements communaux (mairies, écoles), sur la transformation d'anciennes cures, d'anciens hôtels, locaux artisanaux ou industriels désaffectés, etc.

Illustration n° 7



Les bâtiments ont parfois une forte valeur patrimoniale, symbolique, et peuvent être situés dans un espace public central pour la commune (place publique, centre-bourg, entrée de ville...).

Plus spécifiquement, le **CAUE intervient au cours de la réflexion** préalable et globale, par exemple à l'échelle du centre-bourg, en tant que « généraliste de l'aménagement ». **Soliha intervient au cours de l'expertise**

technique pour la réhabilitation du logement, en tant que « généraliste du logement ».

La commune peut aussi bénéficier d'un appui juridique de la part de l'ADIL et de conseils sur les gains énergétiques possibles de la part des Espaces Info Energie.

Enfin, la commune peut choisir de déléguer la gestion locative à un bailleur social ou à une agence immobilière sociale ou à vocation sociale. (cf. **Illustration n° 7**)

3.2.1 L'ADIL de l'Isère : appui juridique

L'Association Départementale d'Information pour le Logement a pour vocation première d'offrir un **conseil juridique, financier et fiscal sur le logement et l'urbanisme**.

Ses juristes travaillent au service des habitants et de tous ses partenaires, en apportant des conseils gratuits et neutres, sur la location, les financements, les contrats, la fiscalité, la copropriété, les assurances et les relations avec les professionnels. En 2018, l'ADIL a répondu à environ 90 consultations provenant de collectivités locales.

Ce que peut faire l'ADIL au profit du public

- **La location :** conseils sur le bail, le loyer, les charges, l'état des lieux, les réparations locatives...

- **Les financements :** conseils pour connaître les prêts et les aides possibles, établir un plan de financement ou un diagnostic financier adapté à la situation personnelle de l'usager et les garanties pouvant être apportées par l'occupant du logement

- **Les contrats :** conseils sur les différents contrats (contrat de vente, contrat de construction, contrat d'entreprise, contrat de maîtrise d'œuvre et contrat de prêt)

- **La fiscalité :** conseils sur la TVA et les avantages fiscaux

- **La réglementation sur la qualité de l'habitat :** conseils sur la décence, l'insalubrité, l'amiante, le plomb, les termites et la maîtrise de l'énergie

- **Les assurances :** conseils sur les assurances liées à l'emprunt, à la construction et à l'habitation

- **Les relations avec les professionnels :** conseils sur les relations avec l'agent immobilier, le notaire, le syndic, l'architecte, le constructeur, le maître d'œuvre et l'établissement de crédit

Ce que peut faire l'ADIL au profit des collectivités

L'ADIL apporte son expertise juridique sur toutes questions portant sur le logement :

- Gestion du patrimoine communal (conseils sur la rédaction de contrat de location, révision de loyer, litiges locatifs...),

- Lutte contre l'habitat indigne, demande d'informations d'un maire sur une procédure de péril, sur l'application du RSD (Règlement Sanitaire Départemental), sur des troubles de voisinage (non entretien d'un terrain par les particuliers, bruit...).

Elle peut aussi :

- Promotion et accompagnement dans la mise en œuvre de dispositifs locaux (Accession sociale, lutte contre la précarité énergétique, accompagnement sur le volet juridique des guichets sur la rénovation énergétique...),

- Participation au Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (guichet d'accueil et d'information du demandeur),

- Animation des forums, conférences sur le droit du logement....

Enfin, l'ADIL en informant les particuliers sur le logement, constitue un outil privilégié



d'observation des problèmes de logement dans les territoires.

Ce que ne fait pas l'ADIL pour les collectivités

L'ADIL ne remplit aucune fonction commerciale ou de négociation.

Elle reste en dehors de tout acte contentieux ; son rôle s'arrête en ce domaine, à orienter le public vers les organismes spécialisés.

Elle ne remplit pas de fonction opérationnelle : constitution de dossiers, établissement de devis, gestion de fonds d'aide, assistance technique, recherche de financement, diagnostics immobiliers, en ce

domaine également, l'ADIL oriente vers des organismes spécialisés.

Comment solliciter l'accompagnement de l'ADIL ?

Pour contacter l'ADIL de l'Isère :
2 boulevard Maréchal Joffre
38000 GRENOBLE

Du mardi au vendredi, de 9 h à 18 h

Une agence est localisée en Nord Isère et l'ADIL assure des permanences dans le département.

Pour plus d'information : www.adil38.org
ou 04 76 53 37 30

projet global, mais pas sur un bâtiment en particulier.

Ce que ne fait pas le CAUE pour les collectivités

Le CAUE conseille les collectivités en toute indépendance. Les collectivités ne sont pas ses clientes. Aussi, le CAUE ne réalise pas de missions de maîtrise d'œuvre : pas de réalisation d'études, de croquis, d'assistance à maîtrise d'ouvrage...

La philosophie d'intervention du CAUE concernant les logements communaux

Le CAUE peut être sollicité par les communes pour un conseil sur des projets de restructuration de logements communaux ou de bâtiments publics qui comprennent des logements communaux (mairies, écoles), sur la transformation d'anciennes cures, d'anciens hôtels, locaux artisanaux ou industriels désaffectés, etc.

- **Une approche à plusieurs échelles :** un projet, même s'il ne s'agit que d'un bâtiment, s'inscrit toujours dans un contexte plus large : un espace public, un centre-bourg, une percée paysagère... plus globalement un territoire avec ses spécificités, ses besoins, ses projets sociaux, économiques, culturels... Considérant qu'un projet de qualité doit prendre en compte tous ces contextes, le CAUE fait travailler en synergie ses différents pôles (architecture, urbanisme, paysage) pour conseiller au mieux les collectivités.

3.2.2 Le CAUE de l'Isère : appui à une réflexion en amont sur le devenir d'un patrimoine communal

Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) est une association départementale au service de tous ceux qui se posent des questions sur des projets d'aménagement.

La loi Architecture de 1977 lui donne une mission d'intérêt général. Son rôle est de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement dans le territoire départemental, à travers quatre missions fondamentales :

- Conseiller les collectivités
- Informer et sensibiliser
- Former
- Conseiller les particuliers

Ce que peut faire le CAUE pour les collectivités

Le CAUE accompagne les collectivités dans leur **réflexion préalable** à un projet. Son rôle est de les amener à se poser toutes les questions essentielles pour un projet le plus qualitatif possible. Par la suite, le CAUE peut conseiller la collectivité dans le recrutement de prestataires (rédaction d'un cahier des charges, sélection et audition des candidats...). Le CAUE intervient lors des réflexions sur un centre-bourg, ou un



- **Un conseil indépendant et désintéressé :** le CAUE de l'Isère répond à l'intérêt général.

Son avis est indépendant et ses missions auprès des collectivités sont gratuites. Son objectif est d'assurer un conseil pour des projets d'aménagement qualitatifs, bien insérés dans leur contexte, qui prennent en compte les usages afin d'améliorer le cadre de vie en cohérence avec les questions environnementales.

- **Un travail en réseau :** la question du devenir des logements communaux, outre les enjeux architecturaux, urbains et paysagers qu'elle peut induire, amène souvent à s'intéresser à d'autres volets dont le CAUE n'est pas spécialiste. Le CAUE peut ainsi faire le lien avec d'autres partenaires pour les questions énergétiques (EIE), juridiques (ADIL) ou opérationnelles (SOLIHA, bailleurs sociaux).

3.2.3 SOLIHA Isère-Savoie : appui à la réhabilitation des logements communaux en Isère

Soliha (Solidaires pour l'habitat) est une association loi 1901, inscrite au sein de l'Économie Sociale et Solidaire, mobilisée pour favoriser le maintien et l'accès dans l'habitat des personnes défavorisées, fragiles et vulnérables. Soliha est également un partenaire privilégié des collectivités locales dans la mise en œuvre de leurs politiques d'intervention sur l'habitat privé.

Soliha Isère Savoie est née de la fusion en 2016 des associations PACT de l'Isère et Habitat et Développement Isère Savoie.

Ce que peut faire Soliha pour les collectivités

Pour favoriser le maintien et l'accès dans l'habitat des personnes défavorisées, fragiles ou vulnérables, et proposer des solutions d'habitat innovantes aux collectivités, Soliha Isère Savoie déploie une approche globale et une expertise dans ses différents métiers : la conduite de projets de

Comment solliciter l'accompagnement du CAUE ?

Le CAUE intervient suite à une sollicitation formelle de la part des élus de la collectivité. Un courrier adressé au directeur du CAUE est la forme à privilégier.

Pour être accompagnée, la collectivité doit être adhérente du CAUE. À titre informatif, pour les communes de moins de 10 000 habitants, l'adhésion varie de 60 à 300 €/an selon la taille de la commune. Une fois l'adhésion effectuée, une première prise de contact a lieu entre la commune et les chargés de mission du CAUE. Ce premier échange permet de cerner les questionnements de la collectivité. Il mènera à la rédaction d'une convention (gratuite) bipartite CAUE-Collectivité dont la signature permettra d'officialiser l'accompagnement de la commune. Pour plus d'information : <https://www.caue-isere.org/> ou 04 76 00 02 21.

territoire, la réhabilitation accompagnée au service des particuliers, l'accompagnement social des personnes, la gestion locative sociale, la production d'habitat d'insertion. Ses activités sont reconnues Service Social d'Intérêt Général (SSIG) par les pouvoirs publics.

Cette approche globale permet à Soliha d'accompagner les communes qui souhaitent rénover leurs logements communaux en apportant les expertises suivantes :

- **Technique et financière :** diagnostic de l'état des logements, propositions d'aménagement, recommandations de travaux, scénarii de financement avec ou sans conventionnement

- **Juridique et réglementaire :** respect des normes (accessibilité, sécurité, décence...), gestion locative et rapports locatifs.

L'étude d'opportunité apporte des éléments de prise de décision factuels, permettant de cibler les travaux nécessaires, évaluer leur coût, déterminer les financements mobilisables, rappeler les droits et devoirs de la commune, etc. Elle permet ainsi de prévoir



un plan de patrimoine et d'anticiper les interventions.

Ce que ne peut pas faire Soliha pour les collectivités

La commune peut se tourner vers une maîtrise d'ouvrage déléguée : elle achète le bien et fait intervenir Soliha pour le gérer. Mais lorsqu'il s'agit de grosses unités (plus de 5 logements), c'est généralement un bailleur social qui prend en charge la gestion du bâtiment.

Quel accompagnement possible par Soliha ? (Cf. Illustration n° 8)

Soliha peut accompagner les communes dans leur réflexion, soit par le biais de sa convention avec le Département (gratuit, cf. partie 3.1.1) soit en conventionnant directement avec chaque commune (payant).

L'accompagnement peut se faire en tant qu'assistance à maîtrise d'ouvrage, afin de définir le cadre technique du projet (performance énergétique, réhabilitation et adaptation du logement...), ainsi que sa

faisabilité financière et sociale (coût d'investissement et de fonctionnement, mobilisation des aides...).

Soliha peut aussi intervenir en tant que maîtrise d'œuvre adaptée et accompagner la commune de l'étude de faisabilité à la réception des travaux, avec une expertise des complexités liées aux bâtiments anciens (murs porteurs, taille des pièces, etc.).

Si la commune reste propriétaire et gestionnaire de son bien, elle privilégiera des logements PLUS ou PALULOS. Mais si la commune ne souhaite pas porter le projet, Soliha peut intervenir en maîtrise d'ouvrage déléguée (avec bail à réhabilitation). Enfin, Soliha peut proposer une gestion locative, en répondant aux besoins d'accompagnement social spécifiques (en particulier pour les logements PLAI).

Pour plus d'information :
<https://iseresavoie.auvergnerhonealpes.soliha.fr/> ou 04 76 47 82 45.

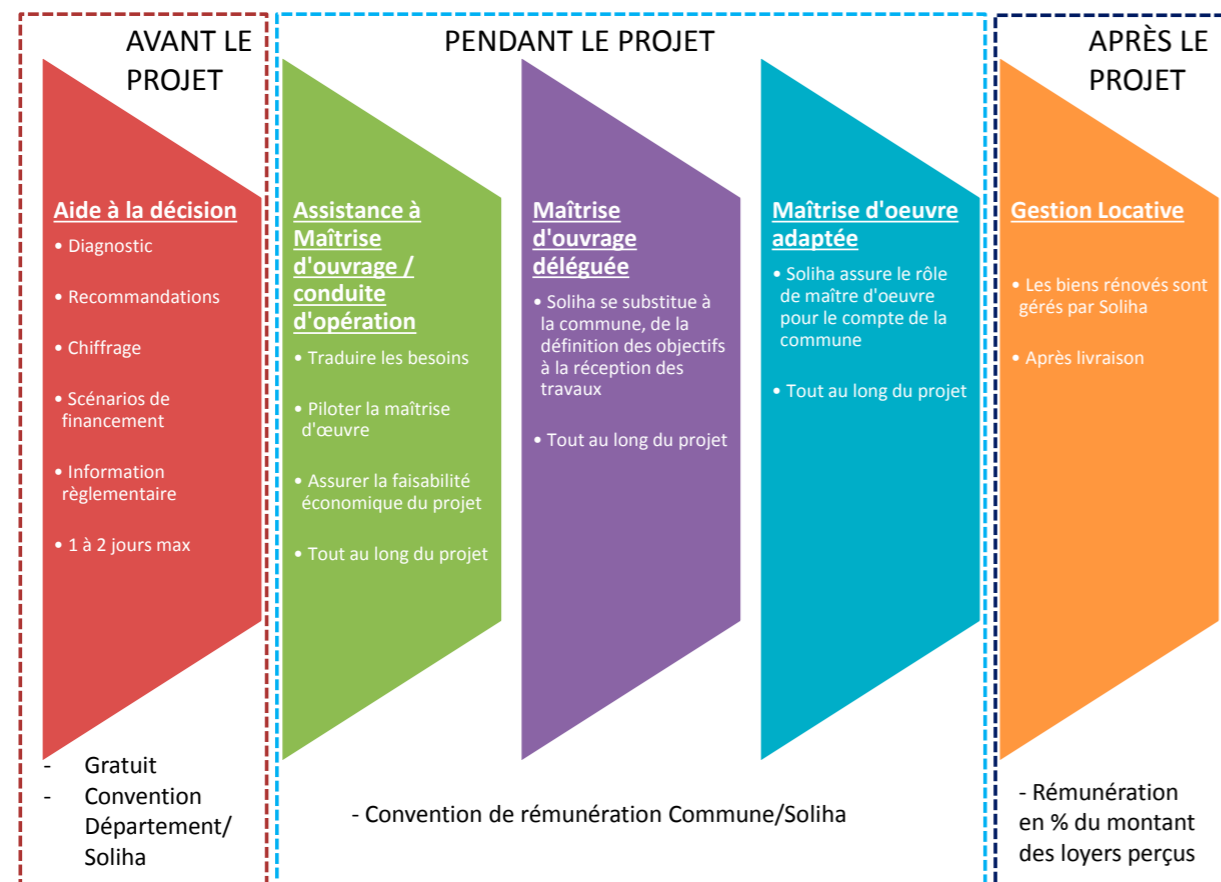


Illustration n° 8

3.2.4 Les EIE (Espaces Info Energie) : appui à la maîtrise des dépenses énergétiques

L'ALEC (Agence Locale de l'Energie et du Climat de l'agglomération Grenobloise), et l'AGEDEN (Association pour une GEstion Durable de l'ENergie), sont 2 structures complémentaires pour la transition énergétique en Isère.

L'ALEC et l'AGEDEN portent l'Espace Info Energie (EIE) de l'Isère, apportant aux particuliers un conseil de proximité gratuit et indépendant ainsi qu'un accompagnement personnalisé sur les économies d'énergie et les énergies renouvelables.

Elles **accompagnent également les collectivités pour leurs projets de transition énergétique, en coordination avec les acteurs locaux :**

Département, Territoire d'Énergie 38, CAUE, Soliha...

Les projets peuvent aller de l'optimisation énergétique d'un bâtiment public à l'accompagnement de territoires pour la mise en place de stratégies énergie, en passant par la rénovation des bâtiments publics et des logements communaux, la mise en place d'énergies renouvelables ou de réseaux de chaleur, l'appui pour la caractérisation énergétique du patrimoine et la priorisation des actions, l'urbanisme durable...

Ces accompagnements ne se substituent pas à l'intervention de bureaux d'études. Ils permettent à la commune d'avoir une vision claire des étapes, des acteurs et points d'attention pour mener à bien leurs projets, tout en optimisant les moyens financiers.

Pour plus d'information :
<https://www.infoenergie38.org/>
ou 04 76 14 00 10.



3.2.5 Les bailleurs sociaux : appui à la gestion locative, à l'aménagement et au montage de projets en vue de créer des logements sociaux pérennes

Les bailleurs sociaux peuvent accompagner les communes à plusieurs niveaux : tant sur la **gestion locative** des logements communaux pour le compte de la commune, que dans son **rôle d'opérateur technique**, pour accompagner la commune dans le montage de projets en vue de créer des logements sociaux pérennes sur la commune.

La gestion pour tiers

La commune et le bailleur contractualisent à travers un mandat de gestion, dont les principales missions sont :

- La recherche de candidat
- La mise en location du ou des logements

- La facturation des loyers et charges locatives
- La gestion des aides au logement
- Les actions de solvabilisation des locataires
- La souscription des contrats de maintenance (pouvant inclure une astreinte)
- L'entretien courant et les travaux avant relocation.

Annuellement, le bailleur remet à la commune un compte d'exploitation des biens concernés. Il perçoit pour l'ensemble de cette gestion une rémunération en tant que mandataire.

Il est conseil auprès de la commune quant aux besoins techniques des biens et assure pour son compte la mise en œuvre des travaux.

Le parc est ainsi géré par **un professionnel du logement**. Ce mode de gestion permet d'identifier un tiers dans la relation entre habitants et élus.

En Isère, un seul bailleur propose de la gestion pour tiers : Alpes Isère Habitat (ex-Opac38). Environ 170 logements sont actuellement gérés pour tiers.

L'aménagement et le montage de projets

En tant qu'opérateur technique, le bailleur social accompagne les communes sur des opérations à partir d'une certaine taille de bâtiment (**5 logements minimum**), voire pour traiter un îlot.

Trois types d'interventions peuvent être proposés par un bailleur social :

- Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) : le bailleur intervient en AMO en particulier

lors de la gestion pour tiers, mais pas exclusivement

- Cession : modèle privilégié, la cession peut se faire en pleine propriété ou par bail (cf. Partie 4-6 : Fiche communale de Jarrie)
- Maîtrise d'ouvrage déléguée : hors cession, et généralement pour des travaux lourds

4 | QUELQUES RÉFÉRENCES ISÉROISES

À l'échelle communale, plusieurs territoires ont mené des expériences de création ou de réhabilitation de logements communaux.

Les fiches communales présentées dans ce cahier thématique mettent en lumière plusieurs projets de réhabilitation de logements sociaux en Isère. Ces fiches tentent de répondre aux questions suivantes :

- **Quels sont les atouts des logements communaux ?**
- **Quelles opportunités offrent-ils aux communes ?**
- **Quelles solutions concrètes ont été choisies par les communes ?**

4.1 Saint-Christophe-en-Oisans : améliorer l'accueil des saisonniers dans un ancien hôtel requalifié

Propriété	Commune	Public	Saisonniers
Domaine	Privé	Nb de logements communaux dans le projet	5 logements meublés : 2 T1 + 3 T2
Type de bail préconisé	Bail mobilité	Nb total de logements communaux dans la commune	14 (5 meublés + 9 gîtes touristiques dont 6 qui seront rénovés prochainement)
Conventionnement	Non	Coût total du projet de réhabilitation	660 000 €

Contexte communal

Saint-Christophe-en-Oisans est une commune de 104 habitants⁶, dont la population est relativement stable, bien qu'une partie des habitants ne réside pas

en permanence durant l'hiver car plus de la moitié des logements sont des résidences secondaires.

Elle est très vaste et peu dense (moins d'1 habitant au km²).

La commune appartient à la station des Deux-Alpes, dans la communauté de communes de l'Oisans. Située dans le Parc National des Écrins, elle accueille de nombreux saisonniers, été comme hiver.

En 2019, la commune compte 14 logements dédiés aux travailleurs saisonniers sur son territoire.

La mairie a acquis au début des années 2000 un ancien hôtel, avec son terrain, dans le but de transformer les 8 chambres en 5 logements saisonniers. Le bâtiment est en site inscrit, situé au cœur du village, donc à proximité des commerces.

Le projet a rencontré une opposition de la part du voisinage. Il a aussi dû faire face à différentes contraintes physiques : sous-estimation du coût des travaux en montagne et dérogation aux normes handicap du fait de murs porteurs. Enfin, les temps de conception et de réalisation ont été longs.

Régime juridique

Les logements communaux produits dans le cadre de ce projet appartiennent au domaine privé. Ils n'ont pas fait l'objet d'un déclassement car ils ont toujours été dans le domaine privé.

Cadre juridique

La commune est soumise à la **loi Montagne**, c'est-à-dire à l'article 47 de la LOI n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de **modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne**. Cela implique la signature avec l'État d'une convention pour le logement des travailleurs saisonniers, assortie d'un diagnostic des besoins, d'objectifs et de moyens d'action à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs. Par ailleurs, ces dispositions permettent à la commune de prendre à bail des logements vacants meublés pour les donner en sous-location à des travailleurs saisonniers.

En raison de leur valeur patrimoniale, artistique ou historique, **certaines immeubles sont protégés par un classement ou une inscription au titre des monuments historiques**. Les travaux sur un tel immeuble sont soumis à une autorisation d'urbanisme (permis de construire), qui doit être

affichée sur le chantier. Les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier, ils sont exécutés sous le contrôle scientifique et technique des services de l'État chargés des monuments historiques (Drac). Ces derniers vérifient ensuite de la conformité des travaux avec l'autorisation qui a été délivrée. Le certificat de conformité des travaux donne lieu à une attestation du préfet de région, permettant le versement du solde des éventuelles subventions publiques.

Située dans le **Parc National des Écrins**, Saint-Christophe-en-Oisans est signataire de la **Charte du Parc**. Ce document, construit collectivement avec les communes et les acteurs du territoire, indique pour 15 ans les orientations de protection, de mise en valeur et de développement durable retenues pour le territoire. Elle définit des **objectifs de protection des patrimoines** (naturels, culturels et paysagers) et précise les **modalités d'application de la réglementation**.

Besoins/public

La station des Deux Alpes accueille un grand nombre de travailleurs saisonniers. Mais certains souhaitent loger dans un environnement plus calme et se tournent vers Saint-Christophe-en-Oisans. Pour offrir un logement à ces personnes, la commune a donc acquis un ancien hôtel, en vue de le transformer en logements pour travailleurs saisonniers.

Travaux (montage et financements)

Pour financer les 660 000 € du projet, la commune a bénéficié de divers appuis financiers :

- Le Parc National des Écrins
- La communauté de communes de l'Oisans
- Le Département de l'Isère
- La Région Auvergne-Rhône-Alpes
- L'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie)

De son côté, le CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) a apporté son soutien en ingénierie.

Suite à l'intervention du Préfet de l'Isère, les travaux seront éligibles au Fonds de

⁶ Source : INSEE, Recensement de la population 2016 : Saint-Christophe-en-Oisans - 38375

compensation de la taxe sur la valeur ajoutée (FCTVA). Il s'agit d'une dotation versée aux collectivités territoriales destinée à assurer une compensation de la charge de TVA qu'ils supportent sur leurs dépenses réelles d'investissement et qu'ils ne peuvent pas récupérer par la voie fiscale.⁷

Accompagnement : quels acteurs ?

Accompagnement par le CAUE (ingénierie) et le Parc National des Écrins : le projet a été suivi par un architecte du parc et du CAUE.

Gestion

5 logements saisonniers ont été réalisés : deux T1 et trois T2.

À ce jour les logements, meublés, sont

⁷ <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/fonds-compensation-taxe-sur-valeur-ajoutee-fctva>



Avant travaux

gérés en direct par la commune, avec un bail précaire. La loi ELAN permet maintenant de proposer un bail mobilité, qui serait plus approprié dans le cadre de la gestion actuelle de la commune.

Les logements sont mis en location deux fois 4 mois par an.

Les loyers mensuels s'élèvent à 150 €/ T1 et 250 €/ T2, ce qui permet de rembourser l'emprunt.

Le chauffage provient du réseau de chaleur et est inclus dans le loyer, le loyer ne comprend pas les dépenses en électricité (éclairage et eau chaude).

4.2 Villette-de-Vienne : créer des logements pour personnes âgées dans une ancienne maison de maître

Propriété	Commune	Public	Personnes âgées autonomes + étudiants ou jeunes actifs
Conventionnement	Oui (AL)	Nb de logements communaux dans le projet	10 logements : du studio au T3 + salle accessible au public
		Nb total de logements communaux dans la commune	16
		Coût total du projet de réhabilitation	878 000 €

Contexte communal

Villette-de-Vienne est une commune de 1821 habitants⁸, dont la population est en constante augmentation depuis les années 1960. Située dans la communauté d'agglomération Vienne-Condrieu, à la frontière avec le département du Rhône, la commune bénéficie de l'attractivité de l'aire lyonnaise.

En 1997, suite au décès du précédent propriétaire, la mairie a acheté une maison avec terrain. Elle n'était pas entretenue mais bien localisée, à proximité des commerces et services (centre médical notamment).

En 2002 a débuté le projet de conversion du bâtiment en logements individuels et espaces communs.

Les logements ont été livrés en 2008.

Besoins/public

Le projet répond au besoin de loger les personnes âgées autonomes du territoire, qui ne souhaitent pas vivre seules chez elles.

Aucun accompagnement médical n'est proposé aux occupants par la mairie.

Des étudiants ou des jeunes entrant dans la vie active peuvent avoir besoin d'une solution de logement dans la commune. Il a donc été décidé de leur réserver les logements sous combles, en étages donc pas accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Une crèche s'est installée dans le parc de la propriété. Le lien entre la crèche et les logements se fait grâce à la présence d'une Ludomobile.

Travaux (montage et financements)

Composition du bâtiment :

- 8 logements aménagés à destination de personnes âgées non dépendantes et/ou de personnes à mobilité réduite
- 2 appartements sous combles permettant un « sas » pour les jeunes de Villette-de-Vienne
- 1 salon commun
- 1 salle commune en rez-de-chaussée (pour accueil du Club du 3^e âge et de la Ludomobile)

Accompagnement : quels acteurs ?

Un architecte a été mobilisé par la commune. La commune n'a pas pu bénéficier d'appui en ingénierie lors du démarrage du projet et a donc conduit les démarches en interne avec ses services.

Gestion

Les logements sont gérés par la commune, sans priorisation (villettois ou non). Il y a une liste d'attente, aucune vacance.

Les loyers mensuels s'élèvent entre 350 et 500 €, avec des charges moyennes de 55 € (appliquées au réel), qui permettent de rembourser l'emprunt.

La commune n'a pas encore été confrontée au vieillissement de ses locataires.

⁸ Source : INSEE, Recensement de la population 2016 : Villette-de-Vienne - 38558



Avant travaux

Après travaux

4.3 Charantonnay : conjuguer logements d'insertion et caractère architectural des logements communaux en centre-bourg

Propriété	Bailleur social	Public	Personnes âgées ou à mobilité réduite + ménages prioritaires pour les demandes de logement social
Domaine	Privé	Nb de logements communaux dans le projet	3 logements : 2 T1 + 1 T4
Type de bail	Bail conventionné logement social et très social	Nb total de logements communaux dans la commune	8 logements (3 gérés par SOLIHA, 2 gérés par Alpes Isère Habitat et 3 inoccupés)
Conventionnement	Oui (APL)	Coût total du projet de réhabilitation	270 000 € pour la partie concernant les logements

Contexte communal

Charantonnay est une commune de 1882 habitants⁹, située dans la communauté de communes des Collines du Nord Dauphiné. Sa population est stable depuis 2006.

La commune a acquis en 2009 la maison « Maritano ». Grande bâtisse de la fin du XIX^e siècle située en centre village (à côté des écoles, de la salle des fêtes et des commerces), elle se décomposait en deux espaces : la maison et une grange attenante. La mairie avait de fortes attentes pour conserver le caractère architectural du bâtiment en pisé.

Les premières études techniques et financières ont commencé fin 2016 par une étude de programmation assurée par Soliha Isère Savoie. Ces études ont permis à la commune de finaliser son projet et sur cette base, elle a en mai 2017 cédé son bien et confié le projet des logements à Soliha Bâtitisseur de Logements d'Insertion (BLI) Rhône-Alpes pour une livraison de ces derniers en juin 2018.

⁹ Source : INSEE, Recensement de la population 2016 : Charantonnay - 38081

Régime juridique

Les logements produits dans le cadre de ce projet appartiennent au domaine privé.

Besoins/public

Plusieurs objectifs étaient recherchés :

- Réhabiliter un tènement communal de centre village en faisant appel à des entreprises locales pour créer trois logements de qualité
- Lutter contre la précarité énergétique en mettant en œuvre des équipements performants tendant vers le niveau Bâtiment Basse Consommation Rénovation
- Créer au rez-de-chaussée un logement adapté à une personne âgée ou à mobilité réduite
- Reloger des ménages prioritaires de la commune et de la communauté de communes enregistrés dans le fichier de la demande de logements sociaux
- Parallèlement aux logements, la création d'un espace socio-culturel permet l'accès

aux associations culturelles et artistiques à deux espaces supplémentaires pour les réunions ou activités, ainsi qu'à un espace de stockage dans les caves. Il sert également aux nouveaux temps d'activités périscolaires et facilite les rencontres multiculturelles et intergénérationnelles

Le projet a eu différents impacts :

- Impact social : la mise en location des logements d'insertion permet de loger des personnes en difficulté dans des logements de qualité avec des montants de loyers et charges correspondant à leurs ressources
- Impact environnemental : la réhabilitation thermique du logement permet d'obtenir une consommation et des charges énergétiques maîtrisées (consommation énergétique classe C)
- Impact économique : huit entreprises locales ont été mobilisées sur le chantier, soit 5,5 équivalents emplois directs

Travaux (montage et financements)

Travaux

L'opération a été réalisée par **Soliha BLI Rhône Alpes**, en collaboration avec Soliha Isère Savoie.

Préalablement à la cession de son bien,

la commune était dans une réflexion de préservation de ce bâtiment. Elle a ainsi procédé à une cession en volume de son bien en distinguant la partie logement qu'elle a cédé à Soliha BLI Rhône-Alpes et en gardant l'espace de la grange attenante pour créer ce local associatif.

La maison comporte trois logements : deux logements de petite taille (T1) en rez-de-chaussée et un grand logement (T4) à l'étage.

L'un des logements en rez-de-chaussée a été financé en PLUS, les deux autres logements en PLAI.¹⁰

Le projet devait répondre à des contraintes techniques importantes :

- Préservation du bâtiment sur base pierres et en pisé
- Travail dans l'existant : volonté de conserver l'escalier intérieur
- Création de logement accessible aux personnes à mobilité réduite

Financements

Dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (PLH), la commune a obtenu de la communauté de communes des Collines du Nord Dauphiné le versement d'une subvention d'un montant de

¹⁰ PLAI = Prêt Locatif Aidé d'Insertion, destiné à un public à très faibles ressources et quelquefois en difficulté d'insertion.
PLUS = Prêt Locatif à Usage Social



33000 €, reversée ensuite à Soliha BLI Rhône-Alpes ; le bailleur ayant en effet pris en charge le montant des travaux suite à la signature d'un bail à réhabilitation¹¹.

Pour la création de l'espace socio-culturel, l'État a été sollicité pour une subvention dans le cadre du contrat ruralité ; une demande de subvention a aussi été déposée au titre de la Dotation d'Équipement aux Territoires Ruraux (DETR). Enfin, le Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes a été sollicité pour une subvention dans le cadre du contrat ambition région¹².

Accompagnement : quels acteurs ?

Le projet de création de logements a été mené grâce aux financements des partenaires financeurs publics et privés :

- La commune de Charantonnay
- SOLIHA Bâtitteur de Logements d'Insertion Rhône Alpes
- L'État
- La région Auvergne Rhône Alpes
- Le Département de l'Isère
- La communauté de communes des Collines du Nord Dauphiné
- La Ligue Nationale contre les Taudis : GROUPAMA Rhône Alpes (Mécénat d'entreprise)

- La Fondation Abbé Pierre
- L'aide parlementaire de l'élu du secteur
- La Caisse des Dépôts et Consignations.

Et la mobilisation des services de la commune et de Soliha Isère Savoie.

La Société d'Aménagement du Rhône-Alpes Développement (SARA Développement) a été mandatée par la commune pour réaliser l'étude de programmation technique et financière, pour la création de l'espace socio-culturel dans l'ancienne grange.

Gestion

La gestion locative est assurée par une filiale de Soliha : Soliha Agence Immobilière Sociale.

Le suivi des locataires est assuré par une conseillère en économie sociale et familiale de SOLIHA Isère-Savoie.

Le logement en PLUS a un loyer de 191 €/mois et des charges prévisionnelles de 32 €/mois (chauffage et eau chaude sanitaire).

Les logements en PLAI ont des loyers de 180 € pour le T1 (+ 30 € de charges mensuelles) et 416 € pour le T4 (+ 37 € de charges mensuelles).

4.4 Saint-Geoirs : créer des logements sociaux avec un conventionnement "PALULOS communale"

Propriété	Commune	Public	Personnes aux revenus modestes (sous plafonds PLU)
Domaine	Privé	Nb de logements communaux dans le projet	1 logement : T3
Type de bail	Bail conventionné logement social	Nb total de logements communaux dans la commune	3 logements (au-dessus de la mairie)
Conventionnement	Oui (APL)	Coût total du projet de réhabilitation	64 000 €

Contexte communal

Saint-Geoirs est une commune de 521 habitants¹³, située dans la communauté de communes Bièvre Isère. Sa population est en constante augmentation depuis 1975.

À proximité de l'aéroport de Grenoble Saint-Geoirs et au carrefour de Grenoble, Valence et Lyon, la commune fait face à une importante demande de logements locatifs à loyers modérés, en particulier pour des ménages avec enfants.

La commune possède trois logements au premier étage de la mairie, avec accès indépendant.

L'un a été réhabilité en 2009, avec un conventionnement de type PALULOS, l'autre a été réhabilité et agrandi en 2012 avec un conventionnement de type PLUS avec l'appui technique et financier de SOLIHA Isère Savoie.

En 2016, la commune disposait d'un dernier logement vacant (T3 de 62 m²) et a souhaité le réhabiliter puis le conventionner en logement de type PALULOS communale. Ce logement a été mis en location en 2018.

Régime juridique

Le logement communal produit dans le cadre de ce projet appartient au domaine privé.

Cadre juridique

Le terme « PALULOS communale » désigne

une subvention Palulos attribuée à une commune en vue de créer des logements locatifs sociaux par l'amélioration de bâtiments communaux vacants¹⁴ (voir partie « Aides de l'État » p.13).

Besoins/public¹⁵

Saint-Geoirs est confrontée à une demande de logements locatifs à loyers modérés qu'elle peine à satisfaire. Cette demande provient essentiellement de ménages avec enfants. La commune a donc souhaité accroître son offre locative pour répondre à la demande locale et fournir une offre en logement locatif adaptée aux ressources des ménages locaux, en passant donc par un conventionnement PALULOS communale.

Travaux (montage et financements)

Le projet a consisté à réaliser des travaux de réhabilitation intérieure du logement, des travaux d'isolation, le remplacement des menuiseries, chauffage, VMC ainsi que la création d'un WC à l'intérieur du logement. Suite à la réhabilitation, la classe énergétique du logement est passée du niveau « G » à « D », avec 56 % de gains énergétiques et une réduction de moitié des frais annuels d'énergie.

Le prix de revient de l'opération s'est élevé à 60 000 € TTC (hors rénovation des parties communes).

¹¹ <http://www.charantonnay.fr/wp-content/uploads/2016/11/CR-CM-2016-11-08-vdef.pdf>

¹² <http://www.charantonnay.fr/wp-content/uploads/2016/12/CR-CM-20-12-2016-.pdf>

¹³ Source : INSEE, Recensement de la population 2016 : Saint-Geoirs - 38387

¹⁴ <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/outils-financiers-pour-la-rehabilitation-des-a1214.html>

¹⁵ Soliha Isère-Savoie, document de présentation du projet, octobre 2016

Avant travaux



Après travaux



L'opération a été financée pour moitié par un prêt de la Caisse des Dépôts et pour 24 % de fonds propres. Pour le reste, la commune a bénéficié de subventions de la communauté de communes de Bièvre Isère (13 %), du Département (8 %) ainsi que de l'État (2 %).

Outre cette aide directe, l'État à travers le conventionnement assure un taux de TVA réduit pour ce type de projet de réhabilitation.

Accompagnement : quels acteurs ?

La commune a été accompagnée par Soliha Isère-Savoie (opérateur en assistance à maîtrise d'ouvrage « AMO ») dont l'objet fut d'apporter à la commune l'ensemble des compétences techniques et financières pour mettre en œuvre son projet.

Ce type d'accompagnement de type « AMO » permet un montage efficace du projet et des dossiers de financement, ce qui simplifie ensuite la procédure d'agrément par la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Isère.

La DDT est intervenue en fin de projet, en validant le dossier et en donnant l'agrément de logement locatif social. Cet agrément permet de faire entrer le logement dans le décompte SRU et donne droit à un conventionnement APL.

Gestion

La commune est propriétaire et gestionnaire de ce logement.

Le loyer est plafonné à 5,14 €/m², soit 320 €/mois.

4.5 Villard-Bonnot : gérer des logements communaux avec un bailleur social

Propriété	Commune	Public	Public éligible au logement social
Domaine	Privé	Nb total de logements communaux dans la commune	114 logements, tous gérés par un bailleur social (Alpes Isère Habitat)
Type de bail	Bail conventionné logement social		
Conventionnement	Oui (APL)		

Contexte communal

Villard-Bonnot est une commune de 7 102 habitants¹⁶, située dans la communauté de communes Le Grésivaudan. Sa population est relativement stable depuis les années 2000.

La commune est propriétaire de trois ensembles immobiliers : la Citadelle (10 logements), le Marais (48 logements) et le Grésivaudan (56 logements), dont la gestion a été confiée à un bailleur social (Alpes Isère Habitat) au début des années 2000.

Régime juridique

Les logements font partie du domaine privé de la commune.

Cadre juridique

La collectivité et le bailleur contractualisent à travers un mandat de gestion, dont les principales missions sont :

- Recherche de candidat

- Mise en location
- Facturation des loyers et charges locatives
- Gestion des aides au logement
- Actions de solvabilisation des locataires
- Souscription des contrats de maintenance (pouvant inclure une astreinte)
- Entretien courant et travaux avant relocation.

Le bailleur remet à la collectivité un compte d'exploitation des biens concernés suivant la fréquence définie.

Il perçoit pour l'ensemble de cette gestion une rémunération en tant que mandataire.

Il est conseil auprès de la collectivité quant aux besoins techniques des biens et assure pour son compte la mise en œuvre des travaux.

Le parc est ainsi géré par un professionnel du logement. Ce mode de gestion permet d'identifier un tiers dans la relation entre habitants et élus.

Résidence Marais après travaux



Résidence Citadelle après travaux



¹⁶ Source : INSEE, Recensement de la population 2016 : Villard-Bonnot - 38547

4.6 Jarrie : vendre des logements communaux à un bailleur social

Propriété	Bailleur social	Public	Public éligible au logement social
Domaine	Privé (avant la vente)	Nb de logements communaux dans le projet	20 logements : 6 T2 + 14 T3
Type de bail	Bail conventionné logement social	Nb total de logements communaux dans la commune	38 logements avant cession de la résidence « Le Vercors » à Alpes Isère Habitat
Conventionnement	Oui (APL)	Coût total du projet de réhabilitation	856 227 €

Contexte communal

Jarrie est une commune de 3 734 habitants¹⁷, située dans la métropole Grenoble-Alpes Métropole, au sud de Grenoble. Sa population est en légère baisse depuis les années 1990.

La résidence « Le Vercors » est composée de 3 bâtiments, regroupant 20 logements. Ces bâtiments ont été récemment vendus à un bailleur social (Alpes Isère Habitat) afin qu'il conduise d'importants travaux de rénovation thermique entre 2017 et 2018.

La commune possède 18 autres logements (non conventionnés).

Régime juridique

Alpes Isère Habitat gérait les logements communaux pour tiers, jusqu'à ce que la commune lui vende le parc pour réaliser les travaux.

L'immeuble était déjà conventionné en logement social.

Besoins/public

Ce projet comprend de forts besoins en travaux et remplit différents objectifs, en particulier celui de répondre aux attentes des habitants en termes de confort et de réduction des charges énergétiques.

Besoins techniques

- Parc vieillissant
- Charges énergétiques élevées
- Besoin d'un accès sécurisé
- Nécessité d'une mise en conformité avec le Plan de prévention des risques technolo-

giques (PPRT)

Besoins de gestion

- Mobilisation importante d'emprunts par Alpes Isère Habitat qui assure le financement du projet de réhabilitation (et non par la commune)

- Éviter un lourd endettement communal
- Pérenniser une gestion par un professionnel du logement et conserver la vocation sociale à la résidence

- Accompagner le vieillissement des occupants par des travaux adaptés à l'intérieur des logements, en fonction des besoins

Travaux (montage et financements)

Une amélioration thermique a été réalisée en 2018, permettant de passer le site de l'étiquette DPE E à D. L'estimation de la baisse des charges énergétiques s'élève à 38 %.

Durée du chantier : 12 mois

Nombre d'entreprises : 10 entreprises « classiques » regroupant tous les corps d'état.

Dans le cadre du PPRT de la commune (Plan de Prévention des Risques Technologiques), une pièce de confinement a été mise en place dans chaque logement.

Travaux d'amélioration thermique réalisés :

- L'isolation thermique par l'extérieur et le remplacement des fenêtres permettent de réduire les besoins de chauffage
- Les convecteurs électriques ont également été remplacés
- La mise en sécurité électrique des

logements a été effectuée ainsi que la mise en place d'un système d'interphonie et la mise en peinture des 3 montées d'escaliers

Travaux	Prix de revient	Subventions (ADEME, METRO)	Part Alpes Isère Habitat	Dont prêts
Amélioration thermique	856 227 €, soit 42811 €/lgt	60 083 €, soit 7 %	796 144 €, soit 93 %	731 493 €

- Mise en sécurité incendie des bâtiments : installation d'un système de désenfumage mécanique des escaliers

Gestion

Suite à la vente des logements communaux à Alpes Isère Habitat, les logements sont gérés par le bailleur social, de la même manière que le reste du patrimoine de Alpes Isère Habitat.

Cela permet de conserver une vocation sociale à ces logements, bien situés dans le quartier de Basse-Jarrie, à proximité des commerces et des transports en commun (bus et trains).

Le loyer d'un T2 est de 250 € (plus 30 € de charges). Pour un T3 : 310 € (plus 40 € de charges).



¹⁷Source : INSEE, Recensement de la population 2016 : Jarrie - 38200

4.7 La Rivière : composer avec une mixité des fonctions au sein d'un même bâtiment

Propriété	Commune	Public envisagé	Public éligible au logement social
Domaine	Public	Nb de logements communaux dans le projet	2 : 1 T2 et 1 T3
Type de bail envisagé	Bail conventionné logement social	Nb total de logements communaux dans la commune	6
Conventionnement envisagé	Oui (à définir)	Coût total estimé du projet de réhabilitation	841 595 € pour l'ensemble du projet (partie logement estimée à 199 000 €)

Contexte communal

La Rivière est une commune de 758 habitants¹⁸, située dans la communauté de communes Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté. Sa population est en forte croissance depuis 1975.

Le projet concerne le bâtiment de la mairie, qui abrite également une salle périscolaire et deux logements (T3 + T2).

Régime juridique

Les logements communaux produits dans le cadre de ce projet appartiennent au domaine public.

Besoins/public

Il est envisagé de loger un public éligible au logement social, pas forcément résidant de la commune.

Travaux (montage et financements)

Les travaux consistent en la création d'un accès pour les logements, indépendant de l'accès aux bureaux de la mairie. Avant le projet, il existait 1 logement (T3), qui était mis à la location pour toute personne intéressée.

La commune bénéficie de subventions de l'État (dotation d'équipement des territoires ruraux – DETR) et du Département incluant une subvention spécifique pour les deux logements communaux. Une demande de subvention est en cours auprès de la Région.

Accompagnement : quels acteurs ?

Après une première sollicitation en 2014, le CAUE Isère a repris la réflexion en automne

2017 et a lancé une consultation pour une mission de maîtrise d'œuvre début 2018, intitulée « Mission de maîtrise d'œuvre pour la mise aux normes énergétiques, accessibilité et la réorganisation du bâtiment mairie, de ses abords et la requalification des espaces publics attenants ».

L'équipe lauréate Claude Salerno Architecte mandataire a commencé sa mission au printemps 2018. La phase d'études de projet vient d'être livrée. Les marchés ont été attribués.

Gestion envisagée

Gestion par la commune.

Conclusion

La mobilisation des logements communaux représente un **levier intéressant pour les communes** qui souhaitent **répondre localement à des besoins et à des problématiques spécifiques**, pour lesquelles le parc locatif privé ou le parc social classique sont mal adaptés. C'est particulièrement vrai pour les petites communes, en milieu rural, où le parc locatif est restreint et les possibilités de construction neuve parfois plus limitées.

Les expériences décrites dans ce cahier témoignent qu'à partir d'opportunités qu'elles ont pu saisir, et en tissant des partenariats, des communes volontaires ont pu développer des projets qui répondent « sur mesure » à des enjeux locaux.

Mais les élus en témoignent aussi, le parc communal est souvent ancien et difficile à valoriser, **le pilotage de projets de requalification et la gestion locative ne sont pas simples**, en particulier pour les petites communes qui ont peu de moyens, ce qui peut expliquer qu'une bonne partie du parc communal est vacant. Néanmoins, les intercommunalités qui ont la compétence habitat intègrent de plus en plus cette question dans les réflexions menées dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Malgré tout, les expériences présentées lors de l'atelier du 13 juin et dans ce cahier montrent aussi **qu'il existe en Isère un panel de conseils et d'accompagnements pour les élus qui souhaitent valoriser ce parc, le sortir de la vacance et le requalifier**. S'est déployée ces dernières années, avec l'appui du Département, une chaîne complémentaire de structures d'ingénierie qui peuvent aider les élus à :

- Concevoir et piloter la globalité d'un projet (valorisation d'une ancienne bâtisse, évolution des logements de fonction...)
- Mobiliser des financements
- Traiter des problématiques spécifiques (juridiques, techniques liées au logement, énergétiques)
- Prendre en charge certains aspects pour le compte des communes (requalification, gestion locative)



¹⁸Source : INSEE, Recensement de la population 2016 : La Rivière - 38338



Ce cahier a été réalisé par le service Logement du Département de l'Isère, avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise, de l'ADIL et du service communication et événementiel du Département de l'Isère. Un grand remerciement aux contributions et retours d'expériences valorisées dans ce cahier à Alpes Isère Habitat, le CAUE, Soliha et aux communes de Saint Christophe en Oisans, Villette de Vienne, Charantonay, Saint Geoirs, Villard Bonnot, Jarrie et la Rivière.

RENSEIGNEMENTS :

Département de l'Isère - Service Logement

Annexe Dode 3 - 15-17 rue du commandant l'Herminier - 38000 Grenoble
04 76 00 38 38 - www.isere.fr

Direction Départementale des Territoires - Service Logement et Construction

17 bd Joseph Vallier - 38040 Grenoble
04 56 59 46 49 - www.isere.gouv.fr

