



PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12 MARS 2025

L'An deux mil vingt-cinq, le douze mars à vingt heures, les membres du Conseil Municipal se sont réunis légalement sous la présidence de Monsieur Daniel WAJDA, Maire de Sérézin de la Tour.

Date de la convocation : 06/03/2025

Secrétaire de séance :

Présents : Mr WAJDA Daniel, Mme VINCENT-GEORGES Sylvie, Mr DOMMARTIN Bertrand, Mr RIPET Yannick, Mme BABE Sandrine, Mme BOURGEAT Stéphanie, Mme Mc MULLIN FERNANDEZ Murielle, Mme NOIR Marie-Claude, Mr GABILLON Ludovic et Mr JANIN Xavier.

Excusés : Mme DENIS Bernadette (*procuration Monsieur GABILLON Ludovic*), Mme VERDIER Carole (*procuration M DOMMARTIN Bertrand*), et Mr VELON Sébastien (*procuration Monsieur WAJDA Daniel*)

Absente : Mme DIDONE Candy.

Nombre de membres en exercice : 14

Nombre de membres présents ou ayant donné pouvoir : 13

Approbation à l'unanimité des membres présents du Procès-Verbal du 14 janvier 2025

- **Délibération portant sur le 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 3^{ème} Programme Local de l'Habitat par le conseil communautaire de la CAPI du 6 juin 2023,

Le rapporteur expose :

Préambule : rappel de la procédure

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

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

Le préfet adresse dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à la CAPI, qui en délibèrera. En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le CRHH, le Préfet de l'Isère pourra adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à la CAPI, qui en délibèrera. Une nouvelle délibération du conseil communautaire de la CAPI sera prise pour approbation définitive du PLH 3, lequel sera exécutoire deux mois après la transmission au représentant de l'Etat.

Le Programme Local de l'Habitat, d'une durée de 6 ans est un document stratégique de programmation, de mise en œuvre et de suivi. C'est la traduction du projet politique en matière d'habitat. Il doit répondre aux besoins en termes de logement et d'hébergement sur le territoire de l'agglomération. Il a pour objectif de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.

Il comprend : le diagnostic, les orientations stratégiques avec les objectifs de production territorialisés et le programme d'actions opérationnel.

Le Programme Local de l'Habitat n'est pas opposable aux tiers mais :
Il doit être compatible avec les orientations du SCOT Nord-Isère,
Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le PLH.

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

➤ **Une démarche participative tout au long du processus.**

Le Troisième Programme Local de l'Habitat de la CAPI est le fruit d'un travail commun, mené par la Direction Habitat Insertion et Solidarité Territoriale, et qui a démarré depuis l'été 2023, avec l'appui des bureaux d'études Mercat et Aatiko Conseil.

Il a été construit en trois phases :

Phase 1 : Evaluation du Deuxième Programme Local de l'Habitat et diagnostic de septembre à décembre 2023

Phase 2 : Construction du projet politique : définition du scénario et principes de territorialisation de janvier à juillet 2024

Phase 3 : Déclinaison du programme d'actions de septembre 2024 à février 2025

Ce PLH a été élaboré en associant étroitement les communes à chaque étape, du diagnostic jusqu'au programme d'actions : des rencontres individuelles ont été organisées lors de la phase de diagnostic. Ces rendez-vous ont permis d'évoquer les enjeux identifiés ainsi que les projets logement ou les potentiels fonciers à court, moyen et long terme. Ces temps ont aussi enrichi le diagnostic territorial.

Pendant la deuxième phase, des groupes de communes ont été rencontrés pour affiner les objectifs de construction et les déclinaisons par type de produit. Des échanges réguliers ont permis d'aboutir à un objectif de production partagé avec chacune des communes.

Les services de l'Etat ont été concertés et des échanges ont eu lieu tout au long du processus. Le Scot Nord-Isère, le Département de l'Isère ont également participé activement lors des différentes phases via les différentes instances de gouvernance mises en place : des comités techniques, ateliers et comités de pilotage. Enfin, la concertation avec les acteurs de l'habitat que sont notamment les promoteurs, Action Logement, les bailleurs sociaux, les associations a permis d'enrichir les travaux de ce programme local de l'habitat. Le Conseil de Développement ainsi que le panel citoyen ont également été associés à cette démarche.

Les instances de gouvernance (comité de suivi politique, conférence des Maires, comités de pilotage) ont permis de favoriser les échanges, de procéder aux différentes étapes de validation afin d'aboutir à un projet de PLH partagé.

➤ **Le diagnostic territorial**

La CAPI est un territoire attractif qui connaît une croissance démographique d'1% par an, soit 1 000 nouveaux habitants. La croissance est portée par le solde naturel (0.8%) et le solde migratoire (0.2%). Les habitants sont jeunes : 40% ont moins de 30 ans. Néanmoins, la CAPI connaît un vieillissement de sa population notamment dans les communes périurbaines et villages. Malgré une baisse de la taille des ménages, la CAPI reste un territoire familial avec en moyenne 2.4 personnes par ménages, 44% des ménages accueillent des enfants.

Le territoire concentre près de 53 000 emplois, en augmentation de 10% par rapport à 2014. Les emplois sont surtout localisés à Saint-Quentin-Fallavier avec la zone d'activités de Chesnes et à Bourgoin-Jallieu. La CAPI

concentre plus d'emplois que d'actifs occupés. Les profils socio-économiques des actifs sont variés avec 13% en précarité (CDD, intérim, emplois aidés).

Concernant le logement, le parc est caractérisé d'une part, par une forte présence de grands logements (37% des T5 et plus, 28% des T4) et d'autre part, par une part prépondérante de propriétaires (52%). 27% des habitants sont locataires dans le parc social et 19% dans le parc privé. La vacance est faible sur le territoire avec 5% de logements vacants depuis plus de deux ans.

Le marché immobilier s'est tendu ces dernières années avec un effet de ciseau entre les prix du marché et les capacités financières des ménages locaux pour accéder à la propriété. Depuis 2017, les prix de l'immobilier ont augmenté d'environ 30%.

➤ Les enjeux identifiés

Le diagnostic a permis d'identifier 11 enjeux en matière d'habitat :

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

➤ La territorialisation

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

Ce scénario permet de maintenir la dynamique démographique, de répondre au desserrement des ménages qui s'inscrit dans la continuité. 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. Les objectifs de production respectent donc l'armature urbaine du SCoT Nord-Isère.

Sur ces 4 464 logements, la production est répartie ainsi :

L'analyse de cette dynamique permet de mettre en lumière la diversification des produits logements dans les nouveaux

	Objectifs de production du PLH		Taux / 1 000 hab	Déclinaison des objectifs par type de produits						
				Logts libres		Logts locatifs sociaux ordinaires		Logts en accession sociale		Hébergements spécifiques comptés à part (résidences autonomie...)
				6 ans	/an	6 ans	/an	6 ans	/an	
Villes centres*	3528	588	7.5	2696	449	489	82	343	57	160
Communes périurbaines et bourgs-relais	650	108	5.5	422	70	170	28	58	10	50
Villages	286	48	4.1	184	31	82	14	20	3	0
Total CAPI	4464	744	6.8	3302	550	741	124	421	70	210

projets.

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

Pour la commune de Sérézin-de-la-Tour, 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	6	1	100%
Total	6	1	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
-------------	-------------	------------

➤ **Le programme d'actions opérationnel**

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

Orientation n°1 : Garantir la dynamique de production de logements en respectant l'armature territoriale	Action n°1 : Mettre en place une stratégie foncière adossée à la politique de l'habitat Action n°2 Accompagner les communes et les opérateurs dans la production de logements répondant aux exigences de densité et de qualité d'usage Action n°3 Poursuivre la diffusion du logement locatif social sur le territoire, en réponse aux besoins identifiés Action n°4 : Poursuivre le développement d'opérations de logements en accession sociale
Orientation n°2 : Améliorer le parc existant en massifiant les interventions	Action n°5 : S'outiller pour intervenir sur le parc ancien à rénover en diffus et en secteur d'intervention renforcée Action n°6 : Poursuivre la rénovation et l'adaptation du parc social sur le territoire Action n°7 : Accompagner les communes dans la rénovation des logements communaux

Orientation n°3 : Assurer une réponse territorialisée aux besoins plus spécifiques	Action n°8 : Intégrer le vieillissement et le handicap dans les besoins en logements neufs et en adaptation du parc existant Action n°9 Accompagner le développement de l'offre de logements accompagnés pour apporter des réponses aux sortants de résidences ou en situation d'insertion Action n°10 : Développer des solutions à destination des actifs en mobilité ou en insertion professionnelle Action n°11 : Répondre aux besoins des gens du voyage
Orientation n°4 : Organiser, piloter et animer la politique locale de l'habitat	Action n°12 : Consolider les outils de suivi pour disposer d'un observatoire de l'habitat et du foncier Action n°13 : Assurer le pilotage de la politique de l'habitat : Action n°14 : Mobiliser et concerter les citoyens

Conformément à ces dispositions, le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés :

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, 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.

• **Délibération portant sur des contrats groupes – demande de mandat du CDG38**

Dans une logique de mutualisation, le CDG38 propose aux employeurs affiliés et non-affiliés du département divers contrats-groupes :

Une convention proposant des titre restaurant en version papier ou dématérialisée (le contrat actuel se terminera le 31 décembre 2025),

Une convention de mutuelle santé assurant la prise en charge des frais médicaux des agents (le contrat actuel devrait se terminer le 31 décembre 2025),

Un contrat groupe d'assurance statutaire, qui indemnise l'employeur en cas d'absence d'un agent (le contrat actuel devrait se terminer le 31 décembre 2026).

Et, enfin, une convention de prévoyance garantissant le maintien de salaire en cas d'incapacité ou d'invalidité (ce contrat vient d'être renouvelé, à effet du 1er janvier 2025, et devrait se terminer le 31 décembre 2030).

Au regard de ces échéances, dans une logique de simplification des étapes, et afin d'assurer la continuité des prestations, le CDG38 va engager ces trois premières procédures, avec les échéances prévisionnelles suivantes :

- 1- La convention proposant des titres restaurant à effet du 01/01/2026,
- 2 -La convention de mutuelle santé à effet du 01/1/2026 ou du 01/01/2027,
- 3 -Le contrat groupe d'assurance statutaire, à effet du 01/01/2026.

Aussi, afin de vous offrir la possibilité d'adhérer à ces trois offres, et bénéficier ainsi des conditions et tarifs négociés à l'échelle du département, le CDG38 sollicite de façon groupée dès à présent l'accord des employeurs pour être incorporé dans le cahier des charges.

Il convient de rappeler que la délivrance d'un mandat est impérative à ce stade de la procédure, mais qu'après l'attribution du contrat au fournisseur retenu, l'employeur demeurera libre de souscrire ou pas le contrat proposé. Et cette décision devra faire l'objet d'une autre délibération, le moment venu).

Concrètement, le mandat peut être accordé au choix pour un seul contrat, pour deux ou pour les trois.

Vu la loi 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, notamment l'article 25,

Vu l'obligation, pour le CDG38, d'obtenir les mandats des employeurs qui souhaitent participer aux consultations du CDG38 en 2025 et 2026, et ce avant l'envoi des avis d'appel publics à la concurrence,

Le Conseil municipal après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés décide de donner mandat au CDG38 pour le représenter et négocier en son nom lors des consultations suivantes :

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

Etant rappelé que ces mandats ne préjugent pas de l'adhésion définitive, qui devront impérativement faire l'objet d'un délibération le moment venu.

COMMISSION SCOLAIRE

Les inscriptions à l'école pour la rentrée 2025-2026 ont commencé le 11 mars 2025. Les parents concernés par une nouvelle inscription sont invités à prendre contact avec la mairie. Les inscriptions auprès de l'école débuteront le 25 mars 2025.

Le Conseil d'école s'est bien passé. Un point d'honneur est mis sur les échanges et le dialogue entre toutes les parties (Sou des école- Mairie-Ecole- Parents délégués)

La classe verte pourra se faire. Le côté financier est en cours de finalisation.

Une demande de subvention a été demandée auprès de la Région Auvergne-Rhône-Alpes pour l'aménagement de structure de jeux inclusifs qui devraient être situés à côté du chemin piéton menant à l'école.

COMMISSION BATIMENT

Une étude gratuite vient d'être relancée pour connaître le potentiel devenir du bâtiment de la Cure (logements, maison médical, service technique...)

COMMISSION VOIRIE

Le Nettoyage de printemps se déroulera le samedi 05 avril 2025 de 8h45 à 11h00. Rendez-vous à la mairie.

L'enfouissement des lignes basses tensions et télécom route de Succieu a débuté.

Des travaux vont commencer au niveau de la mairie sur la route de Nivolas pour changer la canalisation d'eau de la mairie.

QUESTIONS DIVERSES

Le prochain conseil municipal aura lieu le mardi 01 avril 2025 à 20h00.

A vos agendas : Un concert acoustique « Les balades d'Hector » composé d'un trio flûte- violoncelle et harpe sera organisé à l'église Saint Alban de Sérézin de la Tour, le 28 mars 2025 à 20h00. L'entrée sera gratuite.

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus

Le Maire
M. Daniel WAJDA

Le secrétaire de séance
M. Yannick RIPET

