

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du 19 mars 2024**

Envoyé en préfecture le 20/03/2024

Reçu en préfecture le 20/03/2024

Publié le 21/03/2024

ID : 026-212601249-20240319-DEL\_2024\_021-DE

Le dix-neuf mars deux mille vingt-quatre le conseil municipal de la commune d'Etoile-sur-Rhône, dûment convoqué en date du 08 mars 2024, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme CHAZAL, Le Maire

**PRESENTS (24)** : Françoise CHAZAL, Yoann DURIF, Florence CHAREYRON, Yves PERNOT, Carine COURTIAL, Christophe LAVIGNE, Anne-Marie DUBOIS, Daniel IMBERT, Christiane PERALDE, Odile MOURIER, Christian SALENDRES, Pierric PAUL, Marie-Claire FAURE, Christian BERNARD, Nathalie DUCROS, Françoise DELAMONTAGNE, Jean-Christophe CHASTANG, Fabrice GIRAUDEAU, Valérie LECLERE, Christine JARGEAT, Anne KLEINHENY, Adrien CHAPIGNAC, Marcel DATIN, Isabelle LEO.

**Absents ayant donné pouvoir (1)** : Emilien TERRAS pouvoir à Christine JARGEAT.

**Absents (4)** : Delphine GREVE EL HASSANI, Cécile MVOGO, Damiens LAURENS, Margot DION.

Mme Anne-Marie DUBOIS est désignée secrétaire de séance.

Le Procès-Verbal de la séance du 13 février 2024 est approuvé à l'unanimité.

**Nombre de Conseillers Municipaux en exercice au jour de la séance : 29**

**DEL-2024-021 AVIS DE LA COMMUNE D'ETOILE SUR RHONE SUR LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2029 DE VALENCE ROMANS AGGLO**

**Vu** les articles R302-8 à R302-10 du Code de la construction et de l'habitat qui encadre l'élaboration des PLH,

**Considérant** la délibération en date du 13 décembre 2023, le Conseil communautaire de Valence Romans Agglo a approuvé le projet de son nouveau Programme Local de l'Habitat pour la période 2024-2029.

**Considérant** que le PLH est un document stratégique de programmation, outil de l'intercommunalité pour définir sa politique locale en matière d'habitat à l'échelle du territoire communautaire pour une durée de six ans.

Il porte à la fois sur le parc public et privé, sur la gestion du parc existant et des constructions nouvelles, sur l'ensemble des segments du marché immobilier, sur le volet foncier à vocation résidentielle, ainsi que sur l'attention portée à des ménages ayant besoin d'une réponse adaptée (personnes en situation de handicap, jeunes, personnes âgées, gens du voyage et ménages défavorisés). Il définit les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logements et indique les moyens opérationnels pour y parvenir.

**Considérant** que le projet de PLH s'inscrit dans un contexte local bien particulier afin d'intégrer :

- la stratégie attractivité approuvée le 8 mars 2023 en Conseil communautaire (prioritairement l'action 4 - faire de la politique de l'habitat une politique-clé de l'attractivité du territoire) ;
- le projet de territoire de l'Agglo (ambition 1 - préserver l'environnement et ancrer durablement notre territoire dans la transition écologique et ambition 4 -préserver les équilibres qui font la richesse de notre Agglomération) ;
- Les orientations territorialisées du SCoT, qui portent en particulier sur les équilibres démographiques et la croissance résidentielle entre les espaces urbains, périurbains et ruraux ;
- la loi Climat et Résilience qui vient renforcer le dispositif d'observation de l'habitat et du foncier, déjà existant sur le territoire ;
- les principes et objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information aux Demandeurs (PPGDID), concernant la politique d'attributions des logements sociaux.

**Considérant** qu'au vu des éléments d'analyse quatre orientations sont proposées pour le PLH :

- **Orientation 1 : RENOVER**

Compte tenu des enjeux climatiques, mais aussi sociaux et urbains, le PLH vise prioritairement la rénovation et de requalification du parc de logements anciens, publics comme privés. Près de la moitié du budget du PLH est réservé aux actions de rénovation énergétique et de renouvellement urbain.

- **Orientation 2 : LOGER**

Le PLH vise à faciliter le parcours résidentiel de tous les ménages, sur toutes les communes. Les actions concernent les classes moyennes comme les publics les plus fragiles, en agissant non seulement sur le développement d'une offre abordable sur tous les territoires (en locatif ou en accession), mais aussi sur l'accueil, l'orientation et l'accompagnement du public.

- **Orientation 3 : PLANIFIER**

Afin de préserver une croissance démographique de 0,6%/an à l'échelle de l'Agglo, le PLH entend renforcer l'attractivité des centralités urbaines et villageoises, et réguler la périurbanisation. Les objectifs de construction neuves sont définis par commune au regard des besoins globaux, des enjeux du renouvellement urbain et des impératifs de réduction de la consommation foncière.

- **Orientation 4 : ANIMER**

Valence Romans Agglo pilote et coordonne la politique de l'habitat sur son territoire, avec l'appui d'un réseau de partenaires locaux (institutionnels, associatifs, opérateurs/aménageurs, etc.). L'association étroite des communes reste une condition à la mise en œuvre des objectifs de production de logements neufs, mais aussi des objectifs de rénovation. Au service du grand public, l'Agglo anime des Maisons de l'Habitat, guichet unique d'informations, de conseils et d'accompagnements techniques.

**Considérant** que ces quatre orientations sont déclinées en 15 actions opérationnelles, précisant les moyens techniques, humains et financiers à mettre en œuvre. Le budget du PLH s'élève à 33,2 millions € / an en moyenne, soit l'équivalent de 25 €/habitant et /an.

Le Conseil municipal est informé qu'il dispose, à compter du 31 janvier, d'un délai de deux mois pour transmettre son avis sur le projet de PLH (article R.302-9 susmentionné). Le Conseil municipal est également informé qu'il délibère notamment sur les moyens, relevant de ses compétences, à mettre en place dans le cadre du PLH et que, faute de réponse dans ce délai, son avis est réputé favorable.

Afin de garantir la mise en application des objectifs du PLH, un **lien de compatibilité** lie ce document au document d'urbanisme communaux (PLU). Ces derniers devront être mis en compatibilité, le cas échéant, dans les trois ans après l'entrée en vigueur du PLH.

**Considérant** que l'adoption du PLH ne sera effective que lorsque les avis des communes, l'avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement et les éventuelles demandes de modifications de Monsieur le Préfet seront prises en compte par une nouvelle délibération du Conseil communautaire, à l'automne 2024.

**Considérant** que le projet de PLH est le résultat d'une démarche partenariale et concertée ayant associé toutes les communes membres de VRA et les services de l'État et acteurs locaux de l'habitat depuis septembre 2022. L'élaboration de ce document de programmation a fait l'objet de plusieurs étapes de concertations et validations. Des rencontres avec les maires des communes de VRA ont été organisées pour réaliser le diagnostic et le bilan des actions du précédent PLH. Des ateliers thématiques ont permis de mobiliser l'ensemble des partenaires du champs de l'habitat. Un séminaire des élus intitulé « Habiter le territoire en 2030 » a été organisé pour présenter le bilan et définir la stratégie et les orientations de la politique habitat. Des rencontres communales ont été organisées pour définir la déclinaison communale du projet. Le projet final a été présenté en conférence des maires avant son arrêt en conseil communautaire.

**Considérant** que le PLH est conforme aux dispositions du code de la construction et de l'habitation

**Considérant** que la mise en œuvre du programme d'action vise à permettre sur une période de 6 ans, d'atteindre une population intercommunale d'environ 240 000 habitants, soit une croissance annuelle moyenne de +0,6%

**Considérant** que le scénario de peuplement retenu est basé sur une attractivité résidentielle similaire à celle que l'intercommunalité a connue durant la période du précédent PLH (2018/2023). Il a été travaillé en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), et doit permettre de produire par an un total de 1 088 logements, plus 130 logements recomposés dans l'existant.

**Considérant** que la programmation chiffrée et territorialisée définit, pour la commune d'Etoile Sur Rhône, les objectifs de programmation sont les suivants :

Commune soumise à rattrapage SRU : oui, 25 %

Projets retenus pour les 6 années du PLH 2024-2029

Nombre de logements total

par an >> 28

6 ans >> 170

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 85

% dans la production : >> 50%

dont logements en accession sociale

6 ans >> 17

% dans la production : >> 10%

Objectif de conventionnement Anah

6 ans >> 14

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme

**Indice de construction à appliquer**

minimum pour les pôles urbains,  
maximum pour les autres communes

5,5 logements par an, pour 1000 hts

soit en équivalent par an : 30,5

soit en équivalent pour 12 ans : 366

dont logements locatifs sociaux

% dans la production : 50%

dont logements en accession sociale (recommandation)

% dans la production : 10%

Pour les communes SRU

Bonus de construction accordé, par rapport à l'indice de construction de la strate

40 logements sur 12 ans

Au vu du projet de PLH 2024-2029 transmis et de l'exposé ci-dessus retranscrit, le Conseil municipal de la commune d'Etoile Sur Rhône, après en avoir débattu, relève les éléments suivants :

La commune d'Etoile a activement participé à l'élaboration de ce projet de PLH et ne s'oppose pas aux grandes orientations retenues pour celui-ci.

Bien qu'ayant émis de grandes réserves sur la capacité qu'elle aura à atteindre les objectifs qui lui sont fixés, en raison notamment du temps nécessaire à l'aboutissement de la procédure de révision globale de son PLU (Plan local d'urbanisme) engagée au mois d'août 2022, la commune ne s'oppose pas non plus auxdits objectifs.

**Considérant** néanmoins les grandes difficultés que les élus éprouvent à faire respecter les règles d'urbanisme en vigueur sur la commune,

**Considérant** que le projet de PLH est en lien direct avec les problématiques d'urbanisme,

**Considérant** les dizaines de milliers d'euros de frais de contentieux d'urbanisme engagés par la commune depuis 4 ans, dont une majorité en pure perte à ce jour,

**Considérant** qu'il est inacceptable que cette charge repose sur le contribuable,



**Considérant** la faillite des institutions compétentes à faire respecter l'urbanisme, y compris lorsque les contrevenants portent gravement atteinte à l'environnement,

**Considérant** enfin le désarroi et le sentiment d'abandon dans lequel se trouvent les élus face à cette situation,

La commune ne saurait prendre des engagements et se soumettre à des objectifs qu'elle ne pense pas être en mesure de respecter, et qu'elle ne pense pas être en mesure de faire respecter.

**Après en avoir délibéré**

**Le conseil Municipal décide à l'unanimité :**

- **D'EMETTRE UN AVIS DEFAVORABLE** sur le projet de PLH arrêté par Valence Romans Agglomération.
- **D'AUTORISER** le Maire à signer toutes les pièces relatives au dossier.

La présente délibération sera notifiée à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo.

La présente délibération, qui sera transmise au représentant de l'Etat, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois, à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Grenoble, 2 place de Verdun 38 022 GRENOBLE, ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal.

ETOILE SUR RHONE

Le 21 mars 2024

Le Maire,

Françoise CHAZAL