



GRENOBLE ALPES
MÉTROPOLE

PLH 2017-2022

Webinaire

*La politique de l'habitat de la Métropole : enjeux
et perspectives au regard du bilan 2017-2019*

1^{er} mars 2021

SOMMAIRE

- 1. La politique de l'habitat de la Métropole :
rappel des orientations et objectifs**
- 2. Enjeux, actions, perspectives et échanges :**
 - L'accès au logement des ménages les plus en difficulté
 - L'accompagnement et le développement de l'offre de logements
 - L'amélioration de l'attractivité de l'habitat
- 3. Les prochains rendez-vous du PLH**



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

1

La politique de l'habitat de la Métropole

Rappel des orientations et objectifs

La politique de l'habitat de la Métropole

→ Définie dans le **PLH 2017-2022** et déclinée en **30 fiches actions** et **49 guides de programmation communaux**

→ Organisée autour d'une **vision systémique** couvrant toute la chaîne de l'habitat : de l'action foncière à l'accompagnement social des ménages

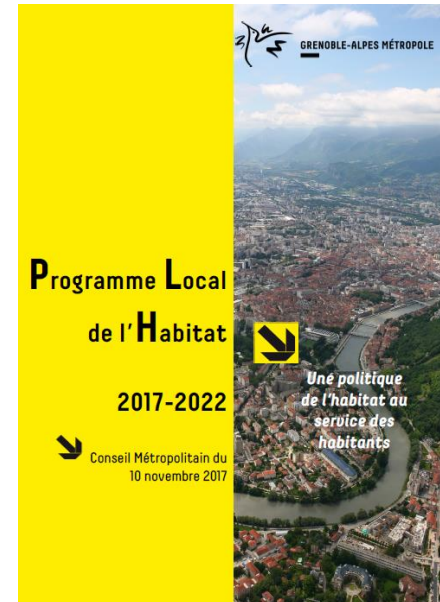
→ Constituée autour de **3 enjeux** :

1/ L'accès au logement des ménages les plus en difficulté

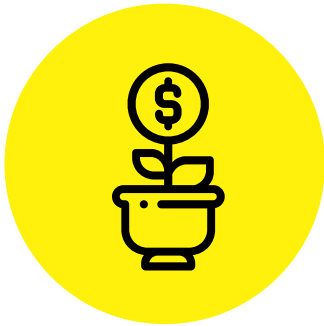
2/ L'accompagnement et le développement de l'offre de logement

3/ L'amélioration de l'attractivité de l'habitat

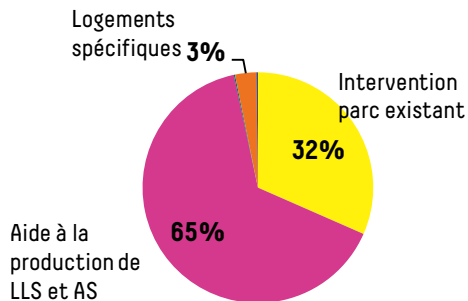
→ Evaluée annuellement pour chaque action et à mi-parcours dans le bilan 2017-2019 avec l'appui de **l'observatoire de l'habitat et de l'immobilier**



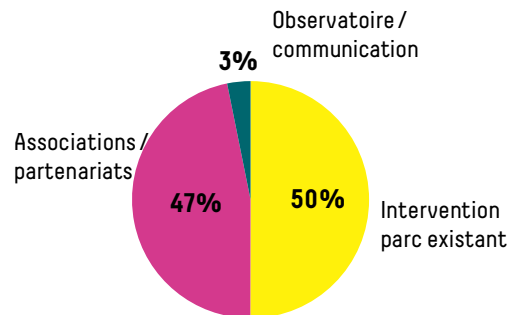
La politique de l'habitat de la Métropole



11 M€ de dépenses
annuelles moyennes
d'investissement



1,5 M€ de dépenses
annuelles moyennes
de fonctionnement



70 agents au sein de la
Direction du Foncier et
de l'Habitat

Les grands objectifs quantitatifs du PLH 2017-2022

Produire des logements pour tous et bien les répartir

2 900 logements par an

2 650 nouveaux logements
+ 250 logements vacants
privés remis sur le marché

dont

**1 300 logements
sociaux par an**

1 200 logements sociaux
familiaux (dont 200 AA et 100
conventionnés)
+ 100 logements sociaux
spécifiques

**850 logements
sociaux** familiaux
dans les 16 communes
déficitaires SRU

35% de PLAI dans
l'ensemble des
PLUS/PLAI

Améliorer le parc de logements existants

**10 000 logements privés
accompagnés MURMUR2**

5 000 logements privés dans des
copropriétés 1945-75
+ 5 000 autres logements privés
(autres copros et maisons)

**1 000 logements
sociaux par an
réhabilitation
énergétique**

**4 copropriétés
fragilisées par an
accompagnées**



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

2

**Enjeux, actions et
perspectives**

L'accès au logement des ménages les plus en difficulté

ENJEU

Agir pour que chacun ait un toit et trouver des solutions adaptées aux ménages les plus fragiles et les plus précaires



2018-2023

Objectif : loger **1 600**
ménages en difficultés
sociales

ACTIONS 2017-2019

➤ Développement de l'offre très sociale à destination des plus démunis :

- Production de logements très sociaux : 855 PLAI agréés, soit 37% des PLUS/PLAI, **81% de l'objectif triennal**
- 80% de la production de PLAI située dans les 16 communes déficitaires
- Production de PLAI adaptés et coordination partenariale pour accompagnement social renforcé : 46 PLAI adaptés agréés
- Développement de l'offre en pension de famille : 5 nouvelles structures agréées

➤ Intensification du travail d'accompagnement social des familles :

- Dispositif d'insertion de la mission de résorption des campements et squats: 24 ménages (92 personnes) accompagnés
- Plateforme territoriale Logement d'abord: harmonisation des mesures d'accompagnement, modularité de l'accompagnement selon les besoins, cohérence de fonctionnement entre dispositifs

➤ Développement d'une réponse inter-partenaires à l'urgence de la mise à l'abri

➤ Application de la Convention intercommunale d'attribution et du Plan partenarial de gestion de la demande

- Tenue des instances locales de suivi des objectifs d'attribution
- Finalisation de la démarche de design de service

L'accès au logement des ménages les plus en difficulté

COMMENT FAIRE MIEUX ?

↳ Mobilisation du parc privé à des fins sociales dans le cadre du dispositif Louez facile (54% de l'objectif triennal)

- Mise en place d'une plateforme unique de captation du parc privé pour le territoire « Louez+Facile »
- Développement d'un produit LCTS minoré avec le doublement de l'aide directe au propriétaire (+ 4000 €)
- Réponse à l'appel à manifestation d'intérêt pour la mise en place du Plan national de lutte contre la vacance
- Sollicitation de l'expérimentation d'encadrement des loyers du parc privé

↳ Intensification du rééquilibrage de peuplement (ménages les plus pauvres hors QPV)

- Consolidation des instances locales (ISLOA)
- S'appuyer sur la gestion en flux des contingents de réservation pour mieux articuler les enjeux de peuplement et de priorisation des candidats

POINTS EN DEBAT

- Des incitations financières à ajuster selon les différents taux d'imposition des propriétaires ? Selon les typologies de logement ?
- Un objectif de rééquilibrage difficile à atteindre ?
- Location active : le public logé en QPV ne participe pas au rééquilibrage souhaité (1er et 2ème quartiles)
- Un partenariat inter institutionnel à renforcer





**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

Echanges

L'accompagnement et le développement de l'offre de logement

ENJEU

Agir pour sur le développement d'une offre de logement abordable, diversifiée, adaptée à tous les ménages et répartie de manière équilibrée sur le territoire



ACTIONS 2017-2019

↳ Production de logements

- 9 707 logements produits, **112% de l'objectif triennal**
- 85% des logements produits dans les centralités urbaines ou périurbaines
- 3 435 logements sociaux produits, 35% de la production totale, **88% de l'objectif triennal**
- 1875 logements sociaux produits dans les communes déficitaires, **60% de l'objectif triennal**
- Production portée par la construction neuve (95% de la production)
- Développement de l'offre à destination des publics spécifiques (15% de la production totale)

↳ Maîtrise publique du foncier

- Organisation de la connaissance à l'appui des observatoires, diffusion et partage d'information à destination des habitants et partenaires
- Utilisation complète des outils de l'action foncière (planification, outils réglementaires ou d'acquisition)

↳ Soutien financier aux opérations de logements sociaux

- 20M€ engagés par la Métropole et 10,7M€ dans le cadre de la délégation des aides à la pierre
- Fonds de minoration foncière de l'EPFL : 5,45 M€ mobilisés pour près de 300 logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe

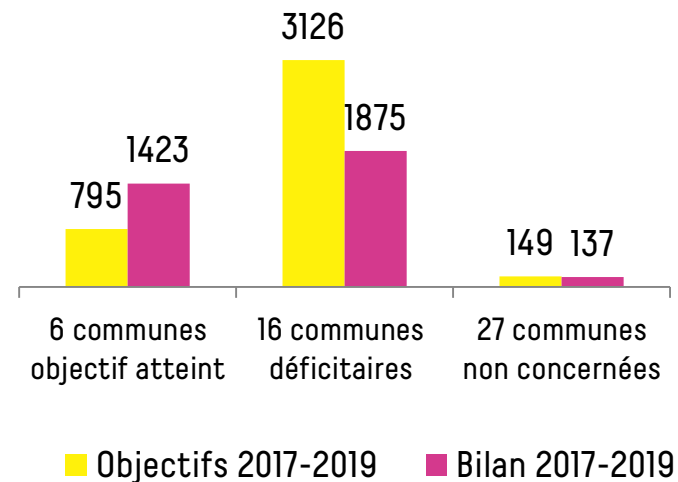
L'accompagnement et le développement de l'offre de logement

COMMENT FAIRE MIEUX ?

- ↘ **Rééquilibrage territorial de l'offre de logements sociaux (55% des LLS produits situés dans les communes déficitaires SRU)**
 - Accompagnement renforcé des communes déficitaires pour la réalisation des projets identifiés pour 2020-2022
 - Réalisation d'études de capacités et d'études urbaines pour renforcer les secteurs de mixité sociale et emplacements réservés (modification PLUI)
 - Développement de la stratégie foncière pour des acquisitions à l'amiable : interventions en amont, développement de réserves foncières et portage à court terme dans les secteurs à enjeu

- ↘ **Intensification du développement de l'offre en accession sociale à la propriété (52% de l'objectif triennal)**
 - S'appuyer sur l'Organisme de Foncier Solidaire Grenoble Alpes pour développer une accession sociale sécurisée et pérenne dans des secteurs attractifs (obj. 50/an)

- ↘ **Mobilisation du parc de logements existants**
 - Réponse à l'appel à manifestation d'intérêt pour la mise en place du Plan national de lutte contre la vacance
 - Identification de potentiels de mono propriétés pour des projets d'acquisition-amélioration
 - Examen du financement de l'AA dans le diffus



POINTS EN DEBAT

- Impact des risques sur la faisabilité des projets
- Difficultés de montage des petites opérations de LLS
- Difficultés des bailleurs sociaux pour engager des opérations d'AA (travaux, gestion...)
- Acceptabilité de la densification



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

Echanges

L'amélioration de l'attractivité de l'habitat

ENJEU

Agir sur la qualité de l'habitat, du parc de logements neufs et du parc de logements existants, permettant ainsi de limiter l'évolution d'une offre à deux vitesses, sources d'inégalités sociales et territoriales

ACTIONS 2017-2019

➤ Amélioration de la qualité des logements par la rénovation énergétique

- 5 290 logements privés accompagnés, soit 130 copropriétés, **objectif triennal atteint**
- 2 100 logements locatifs sociaux familiaux financés, soit 41 opérations, dont 46% des logements en QPV, **70% de l'objectif triennal**

➤ Amélioration de la qualité des logements par la réhabilitation

- 26 copropriétés dégradées accompagnées, soit 540 logements, **85% de l'objectif triennal**
- Intervention en centre ancien : Fontaine

➤ Inciter à la qualité des logements neufs

- Majorations locales de loyer
- Réalisation d'enquêtes directes auprès des habitants de logements neufs et Echange avec les opérateurs
- Mener des démarches innovantes



L'amélioration de l'attractivité de l'habitat

COMMENT FAIRE MIEUX ?

- **Poursuivre la réhabilitation énergétique du parc privé et social**
 - ➔ Mise en place d'un service public de l'énergie et le renforcement des aides MurMur 2 en priorisant sur les PO modestes et en articulant avec les dispositifs nationaux
 - ➔ Engagement de l'évolution du référentiel de travaux du dispositif MurMur parc social

- **Poursuivre l'intervention dans les 4 quartiers prioritaires NPNRU et dans les centres anciens :**
 - ➔ Mise en œuvre opérationnelle du Plan Initiative Copropriétés sur le périmètre de GrandAlpe élargi.
 - ➔ Mise en œuvre opérationnelle de la démarche 10 quartiers en mouvement
 - ➔ Structuration métropolitaine contre l'habitat indigne (PDLHI)

- **Poursuivre les démarches innovantes favorisant la qualité, l'attractivité et les nouveaux usages du logement**
 - ➔ Intégrer les démarches d'habitat participatif, et de conception alternative dans les opérations d'aménagement
 - ➔ Anticiper les modalités de gestion des opérations complexes
 - ➔ Poursuivre la réflexion sur de nouvelles formes d'urbanisation (BIMBY, BAMBA,;) et l'intégrer dans les projets urbains

POINTS EN DEBAT

- Importance de l'action sur le parc existant
- Fragilité économique de certains propriétaires pour engager des travaux
- Difficultés récurrentes pour attirer les demandeurs de logement au sein des QPV





**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

Echanges



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

3

**Les prochains rendez-vous
du PLH**

Les rendez-vous du PLH pour 2021

Février

Lettre du PLH 8

*L'observatoire de
l'habitat et de
l'immobilier*

Juin
**Bilan 2020
du PLH**

Septembre
Groupe Focus
Parc privé

Novembre
**Note de
conjoncture**
*Marché immobilier
et foncier*

Avril
**Groupe
Focus**
*Promoteurs
immobiliers*

Juillet
Lettre du PLH 9
*La réhabilitation
énergétique des
logements*

Octobre
Groupe Focus
*Logement des jeunes
et des étudiants*

Décembre
Lettre du PLH 10
*La Politique du
Logement d'Abord*