GRENOBLEALPES MÉTROPOLE



COLLECTION **STRATÉGIE**

2025-2030

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT, UN PLH DE TRANSITION

—

CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 20 DÉCEMBRE 2024

EDITO : LE PLH 2025-2030 AU CŒUR DES TRANSITIONS

La Convention Citoyenne Métropolitaine pour le Climat a encouragé la Métropole à agir fortement dans le domaine du logement pour permettre à chacun de se loger dans de bonnes conditions, en recherchant une plus grande solidarité et en favorisant le bien vivre, ainsi que la préservation de la planète, en réponse aux enjeux climatiques et de transitions : favoriser le renouvellement urbain et conforter les centralités existantes.

Actuellement, Grenoble-Alpes Métropole comprend 240 000 logements accueillant près de 450 000 habitants. Le parc social représente quant à lui 20% des résidences principales.

Afin de nous adapter aux évolutions démographiques et aux réalités sociales de notre territoire, le programme 2025-2030 vise ainsi la production de 2 550 logements par an, soit environ 1% de progression du parc existant par an. Pour répondre à la demande croissante de logements sociaux, il est prévu, chaque année, la production de 1300 logements à destination du parc social, dont 150 logements locatifs par an dédiés aux publics spécifiques – étudiants, personnes âgées et ménages précaires.

Dans le but de concilier ce besoin de logements sociaux avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), ainsi qu'avec les enjeux climatiques et énergétiques, la Métropole souhaite par ailleurs mobiliser et rénover largement le parc existant de logements privés. À partir de ce dernier, nous avons pour objectif de transformer, dans le diffus donc, 400 logements sociaux par an en identifiant au mieux les habitations vacantes ou sous-occupées, ou à des prix de marchés acceptables pour les bailleurs, mais aussi en encourageant la réhabilitation des passoires thermiques (étiquetées E, F et G), dans le parc privé et social, notamment à l'aide du dispositif métropolitain « MurMur », considérant malheureusement l'insuffisance des aides nationales.

Par ailleurs, Grenoble-Alpes Métropole s'attache à résorber les déséquilibres territoriaux et à encourager la mixité sociale, notamment en encourageant une meilleure répartition des logements sociaux entre et au sein même des différentes communes. Ce Programme Local de l'Habitat, assure également la continuité des projets de renouvellement urbain enclenchés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Plus globalement, les grands projets métropolitains tels que GrandAlpe, la Polarité Nord-Est ou la Centralité Vizilloise sont les applications concrètes de l'ensemble des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

D'autre part, face aux attentes nouvelles des ménages en termes de qualité de vie et de logement, la Métropole agit sur plusieurs aspects, par exemple en encourageant des formes d'habitats intermédiaires ou en accompagnant la division parcellaire des lotissements afin de la rendre plus qualitative.

Enfin, les enjeux climatiques sont au cœur de ce PLH : éviter l'étalement urbain, densifier les villes de façon agréable, adapter les filières de la construction, écouter les préoccupations environnementales des citoyens, sont autant de leviers à activer pour tenir les grands engagements du PLH 2025-2030, calqués sur un objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050. Un objectif qui implique une détermination sans faille, tout comme de la justice sociale, par un accompagnement soutenu et constant, à la hauteur de ces enjeux.

En lien avec son volontarisme sur les politiques environnementales et sociales, la Métropole fournit à l'ensemble des acteurs du logement un document de programmation ambitieux et réaliste pour répondre à ses enjeux actuels et futurs.

Christophe FERRARI, Président

Jérôme RUBES, Vice-Président Habitat, Logement et Hébergement

SOMMAIRE

INTRODUCTION p.2

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL p.18

PARTIE 2 : ORIENTATIONS p.142

PARTIE 3 : PROGRAMME D'ACTIONS p.178

PARTIE 4 : FICHES COMMUNALES p.244

REMERCIEMENTS p.448

ANNEXES p.452

Introduction

SOMMAIRE DE L'INTRODUCTION

1. Contexte et évolutions à prendre en compte 4
2. Un cadre législatif et réglementaire renforcé 5
3. Portée juridique et liens de compatibilité 7
4. La construction du PLH 2025-2030 9
   4.1. Contenu 9
   4.2. Modalités d'élaboration 10
   4.3. Le calendrier d'élaboration 16
5. Les attentes de l'Etat 16

INTRODUCTION

1. Contexte et évolutions à prendre en compte

Le Conseil Métropolitain du 8 juillet 2022 a engagé l'élaboration du cinquième Programme Local de l'Habitat (PLH) de Grenoble-Alpes Métropole pour la période 2025-2030.

Ce programme s'inscrit dans la compétence « politique locale de l'habitat » menée par la Métropole et traduite dans le PLH 2017-2022. Ce dernier a fait l'objet d'une prorogation de 2 ans (2023-2024), le temps de l'élaboration et de la validation du PLH 2025-2030.

- PLH 1995-2001 : 23 communes
- PLH 2004-2009 : 23 communes
- PLH 2010-2016 : 28 communes, étendu à 49 communes par modification en 2015.
- PLH 2017-2022 : 49 communes, prorogé pour les années 2023-2024

L'élaboration de ce PLH se fait dans un contexte où des tendances de fond se sont accentuées, aussi bien au niveau national que local :

- Intensification de la pauvreté et précarisation des ménages avec une baisse globale du pouvoir d'achat : inflation, prix immobiliers élevés, hausse des coûts de l'énergie, hausse des taux d'intérêt, précarisation des jeunes, mais aussi hausse de l'épargne des ménages.

- Hausse des coûts de construction qui complexifie l'équilibre des opérations : réglementation exigeante, hausse des coûts des matières premières et pénurie de matériaux, manque de main d'œuvre, objectifs de neutralité carbone à horizon 2050.

- Urgence climatique et préservation de la biodiversité : disparition progressive des passoires énergétiques dès 2025, mise en œuvre de la zéro artificialisation nette des sols (ZAN)

- Aspiration plus forte pour de nouveaux modes d'habiter, renforcée par la crise sanitaire : diversité d'attentes, habitat plus qualitatif, modulable, besoin d'espaces extérieurs...

- Evolutions démographiques tendancielles : ralentissement de la croissance démographique, vieillissement de la population, diminution de la taille des ménages... : un besoin en logement plus faible en volume, portant davantage sur de petits logements en location.

- Une réflexion menée par les habitants dans le cadre de la Convention Citoyenne pour le Climat Métropolitaine sur laquelle le PLH s'appuie.

A cela s'ajoute un territoire métropolitain toujours contraint par les risques, rendant encore plus difficile l'acte de construire et renforçant les enjeux de maîtrise foncière.

Ces différentes tendances contribuent à rendre l'équation pour permettre à chacun et chacune de se loger encore plus complexe, avec un risque accru de renforcement de la ségrégation socio-spatiale : les coûts s'élèvent, les opérateurs publics et privés peinent à équilibrer leurs opérations et les capacités des ménages les plus modestes se réduisent pour financer leur logement.

Le défi de ce nouveau PLH sera donc de répondre à la fois à :
- l'enjeu des solidarités par un accès au logement pour tous, avec des logements qui correspondent aux besoins et aux capacités financières des ménages et répartis de manière équilibrée sur le territoire,
- l'enjeu climatique par l'amplification des rénovations énergétiques et par un aménagement sobre et équilibré de l'espace en priorisant la mobilisation du parc existant, le renouvellement urbain et la préservation de la biodiversité et des sols fertiles.

2. Un cadre législatif et réglementaire renforcé

Afin de répondre aux besoins en termes de logement mais aussi aux enjeux environnementaux, de nouvelles réglementations concernant l'habitat sont intervenues depuis le PLH 2017-2024, qui modifient le cadre dans lequel s'inscrivent les réflexions pour le nouveau PLH de la métropole.

Loi Evolution du logement, de l'aménagement, du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 :

Construire mieux et moins cher :
- Développement de Projets Partenariaux d'Aménagement, Grandes Opérations d'Urbanisme…
- Transformation des bureaux en logement encouragée
- Simplification des PC, des ZAC, lutte contre les recours abusifs

Evolutions du secteur du logement social :
- Regroupement ou fusion des organismes HLM
- Vente des logements sociaux favorisée

Répondre aux besoins, favoriser la mixité sociale :
- Création d'un bail mobilité, encadrement des locations touristiques
- Cohabitation intergénérationnelle solidaire, habitat inclusif
- Transparence des attributions : cotation des demandes et gestion en flux des réservations

Améliorer le cadre de vie :
- Opération de Revitalisation des Territoires, en lien avec le plan Action Cœur de ville
- Lutte contre l'habitat indigne, les marchands de sommeil

Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 et préparer la société à plus de résilience face au changement climatique

Rénover les bâtiments et diminuer la consommation d'énergie :
- Consécration du DPE et des étiquettes énergétiques, de l'audit énergétique
- Service public de la performance énergétique de l'habitat
- Interdiction d'augmenter les loyers des passoires énergétiques, et interdiction progressive de les louer (G en 2025, F en 2028, E en 2034)

Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme :
- Diviser par 2 la consommation d'espace naturel/agricole dans les dix prochaines années
- Fixer une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols : viser le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050
- Étoffer les observatoires de l'habitat et du foncier

Loi Différenciation, Décentralisation, Déconcentration, (3DS) du 21 février 2022 :

Logement social :
- Pérennisation des obligations SRU au-delà de 2025, évolution et modulation possible des taux de rattrapage
- Evolution du contrat de mixité sociale : ouvert à toutes les communes déficitaires, doit être annexé au PLH.
- Evolution des critères d'exemption des communes aux obligations SRU

Compétences :
- Elargissement des délégations de compétences possibles pour les EPCI en matière d'aide au logement et d'hébergement
- Création du statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH) pour renforcer le rôle des collectivités.

Décret n° 2022-1309 du 12 octobre 2022 relatif aux observatoires de l'habitat et du foncier :

Evolution des dispositifs d'observation de l'habitat adossés aux observatoires de l'habitat et du foncier. Ces observatoires assurent le suivi des prix du foncier et l'optimisation de son utilisation, pour permettre la production de logements à prix maîtrisés, tout en veillant à une gestion économe des espaces et à limiter l'artificialisation des sols. Le décret détermine les modalités d'instauration de ces observatoires, en précisant les analyses, les suivis et les recensements qu'ils assurent.

Les obligations pour le logement social

La loi SRU (article 55) du 13 décembre 2000 :
La loi SRU du 13 décembre 2000, modifiée par la loi 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, dispose que les communes de plus de 3500 habitants appartenant à des agglomérations de plus de 50 000 habitants (au sens Unité Urbaine de l'Insee), comprenant au moins une commune de plus de 15 000, habitants, doivent disposer de 25 % de logements sociaux en regard des résidences principales, d'ici 2025.

⇨ Sur le territoire, 22 communes sont soumises à la loi SRU au 01/01/2023, 16 d'entre elles sont déficitaires et 6 ont déjà atteint leurs objectifs de logement social.

La loi 3DS (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification) du 21 février 2022 : La loi supprime la date butoir de 2025 imposée par la loi SRU aux communes pour remplir leurs obligations de production de logements sociaux. Les communes les plus peuplées qui ne disposent pas encore de 25 % de logements sociaux (ou 20 % dans les territoires moins tendus) devront s'inscrire dans une trajectoire de rattrapage continue jusqu'à ce qu'elles atteignent le taux de logement social fixé par la loi. La loi fixe un taux de rattrapage triennal de référence à 33 % du déficit de logements locatifs sociaux (communes à plus de 4 points de l'objectif de 20 % ou 25 % de logements sociaux /résidences principales). Le taux de 33 % sera relevé automatiquement à l'approche de l'objectif pour permettre le rattrapage complet ; le taux passera ainsi à 50 % dès que la commune sera à moins de 4 points de l'objectif et à 100 % dès que la commune sera à moins de 2 points de l'objectif. Des Contrats de Mixité Sociale peuvent être établis, notamment pour les communes en constat de carence, entre l'Etat, la commune, la Métropole et l'EPFL-D, déclinant les obligations triennales revues par la loi 3DS.

Le décret du 30 avril 2023 :
Il fixe les valeurs des seuils des ratios permettant de déterminer les taux cibles SRU (20 % ou 25 %) pour la période triennale 2023-2025.
Les communes situées dans une unité urbaine ou un EPCI à fiscalité propre dont le taux de tension (nombre de demandes sur nombre d'attributions) est inférieur à 4 bénéficient du taux cible réduit à 20 %.

⇨ Avec ce décret, les communes de l'Unité urbaine de Grenoble soumises à l'obligation SRU voient leur taux cible abaissé à 20 % pour la période 2023-2025. Ce sont ainsi 11 communes qui sont déficitaires pour la période 2023-2025.

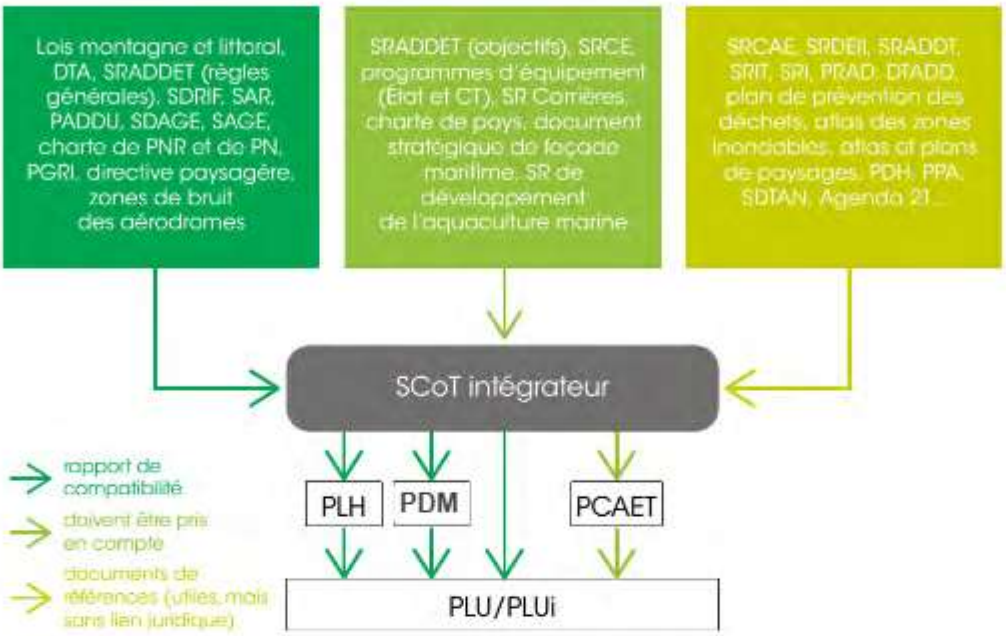
La réforme des attributions des logements sociaux :
Engagée dès 2014 avec les lois Lamy et ALUR, et confirmée par les lois Égalité-Citoyenneté (2017), et ELAN (2018), elle répond notamment aux enjeux de simplification des démarches des demandeurs, pour plus de lisibilité, de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution. Elle repose sur la mise en œuvre d'une politique intercommunale et partenariale de la gestion des demandes et de la politique d'attribution.
Pour la Métropole, la mise en œuvre de la politique intercommunale d'attribution s'inscrit dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), instituée le 30 octobre 2015, à travers plusieurs documents cadres :

- Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGD-ID) 2017-2022 : il décline le plan d'actions concernant le processus d'attribution des logements sociaux et l'information des demandeurs en s'inscrivant dans les enjeux du Logement d'abord. Il intègre depuis 2022 le dispositif de cotation de la demande. Le PPGDID fait l'objet d'une évaluation à chaque fin de période.
- La Convention intercommunale d'attribution (CIA) 2019-2025 : elle fixe les objectifs d'attribution aux ménages prioritaires. Le principe de gestion en flux est mis en place au 1er janvier 2024 par la Métropole et ses partenaires.

Par ailleurs, sur le champ du parc privé et des logements vacants, plusieurs lois et décrets se sont succédés : loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions de 1998, loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005, loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 (ENL), loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, loi de finance de 2013, et décret relatif à l'encadrement des loyers lors de la mise en location d'un logement vacant du 30 juillet 2014.

3. Portée juridique et liens de compatibilité

Le PLH n'est pas un document opposable aux tiers ; il s'inscrit dans une hiérarchie des normes suivante :



Source : Porter à connaissance de l'Etat - Extrait de « Le schéma de cohérence territoriale (ScoT), Un projet stratégique partagé pour l'aménagement durable d'un territoire », Ministère du Logement et de l'Habitat durable

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région Urbaine Grenobloise 2013-2030** : exécutoire depuis mars 2013, il définit les orientations à long terme de l'aménagement du territoire et notamment de l'habitat, que le PLH doit prendre en compte dans un rapport de compatibilité. Les objectifs du SCoT, en matière d'habitat, s'articulent autour de plusieurs axes :
    - Poursuivre l'effort de production de logements en renforçant l'articulation entre développement économique et développement résidentiel ;
    - Requalifier et améliorer le bâti existant ;
    - Accroître l'offre en logements abordables et plus particulièrement l'offre en logements locatifs sociaux ;
    - Répondre aux besoins spécifiques des populations : accompagner le vieillissement de la population, loger les jeunes, se doter et adapter les structures d'hébergement, accueillir les gens du voyage ;
    - Définir des objectifs de construction de logements en articulation avec les objectifs de structuration du territoire et de maîtrise des besoins de déplacements. Cette orientation implique notamment de renforcer l'attractivité résidentielle du secteur « agglomération grenobloise » par un renforcement de l'offre en logements, d'accroître l'offre en logements dans les pôles principaux et leurs pôles d'appui (lorsqu'ils offrent plus d'emplois que d'actifs), modérer le développement résidentiel des pôles secondaires et locaux.
    - Localiser en priorité l'offre nouvelle de logements dans les espaces préférentiels de développement ;
    - Diversifier les formes bâties et les concevoir de manière plus compacte ;
    - Réduire la consommation de foncier par type d'habitat ;
    - Intensifier les espaces préférentiels du développement et les espaces à proximité des arrêts de Transports en Commun.

Les objectifs de production de logements inscrits dans le SCOT ont été définis à une période de forte croissance démographique (0,6%/an) et de dynamisme de construction. Le bilan du SCoT à 12 ans (en 2024) pourra faire le constat de l'écart entre les objectifs initiaux et la dynamique actuelle.

- **Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) Métropolitain** : approuvé en décembre 2019, le PLUI couvre l'intégralité du territoire de la Métropole. Il est aujourd'hui compatible avec le PLH 2017-2024 par ses objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (mettre en œuvre une politique de réhabilitation des logements existants, développer une offre nouvelle, requalifier les centre anciens dégradés, mieux repartir les logements locatifs sociaux...). Il traduit réglementairement les objectifs du PLH, avec la définition, pour les communes concernées, d'emplacements réservés pour mixité sociale et de secteurs de mixité sociale.
  Le PLUI a fait l'objet de 2 modifications, l'une en septembre 2021 et l'autre qui devrait être exécutoire mi 2024, qui permettent, entre autres modifications, d'adapter et de renforcer des taux de logements sociaux à atteindre dans les secteurs de mixité sociale, pour certaines communes. D'autres évolutions du PLUi sont en cours de procédure et devraient être exécutoires d'ici fin 2025.
  Le PLUI devra se mettre en compatibilité avec le PLH 2025-2030, lors d'une procédure d'évolution ultérieure.

Il doit par ailleurs prendre en compte les autres plans nationaux et documents locaux de référence :

- **Le 2ème Plan quinquennal pour le Logement d'Abord 2023-2027 :**
  Dans la continuité du premier plan (2018-2022), ce deuxième plan poursuit une ambition forte pour l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus vulnérables, autour de trois priorités : la mobilisation d'une offre de logements adaptés et abordables ; la construction de parcours d'accompagnement efficaces ; la prévention des ruptures, pour éviter à chacun de se retrouver sans abri.
  La Métropole, territoire de mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord dès 2018, poursuit ses actions à travers ce second plan.

- **Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées en Isère (PALHDI) 2022-2028** : adopté le 8 juillet 2022 par le Préfet de l'Isère et le Président du Conseil Départemental. Il s'inscrit dans la stratégie nationale de renforcement de la démarche « Logement d'Abord » qui vise à orienter le plus rapidement possible les personnes sans logement vers une solution durable de logement, avec un accompagnement adapté. Le logement devient le levier d'une action d'insertion plus globale. Il ambitionne d'agir tant sur la prévention des difficultés d'accès et de maintien dans le logement que sur le développement et l'adaptation de l'offre pour les plus fragiles.

- **Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2018-2023** : copiloté et cofinancé par le Département et l'État, il s'appuie sur 4 grandes orientations : un observatoire du PDH renforcé et enrichi sur le volet social ; une capitalisation de l'information sur les aides financières aux travaux et ingénierie en matière d'habitat ; une optimisation de la coordination du conseil sur l'habitat aux particuliers proposé aux EPCI ; un espace de mise en réseau et d'échange dédié aux acteurs de l'habitat.

- **Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV) 2019-2024** : adopté le 17 février 2019 par Préfet de l'Isère et le Président du Conseil Départemental. Il prévoit les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisés :
  - des aires permanentes d'accueil, ainsi que leur capacité ;
  - des terrains familiaux locatifs aménagés, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles, ainsi que le nombre et la capacité des terrains ;
  - des aires de grand passage, destinées à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, ainsi que la capacité et les périodes d'utilisation de ces aires.

  Un nouveau schéma sera établi pour sur la période 2025-2030.

- **Le Plan Climat Air Énergie Métropolitain 2020-2030** : constitue la feuille de route du territoire pour réduire ses émissions de gaz à effet de serre, améliorer la qualité de l'air et s'adapter aux inévitables évolutions climatiques. Il décline au niveau local les orientations de lutte contre le changement climatique définies aux niveaux national et international et fixe les objectifs du en matière d'amélioration de la qualité de l'air, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de développement des énergies renouvelables. Le PCAEM fait l'objet d'un bilan à mi-parcours et d'études prospectives en 2024 sur la base du scénario neutralité carbone en 2050.

- **Le contrat de ville de Grenoble-Alpes Métropole 2024-2030** : Ce contrat définit les modalités de mise en œuvre de la politique de la ville dans la Métropole. Ses objectifs sont la réduction des inégalités sociales et l'amélioration de la qualité de vie dans les 10 quartiers politique de la ville (QPV) du territoire.

- **Les contrats de mixité sociale (CMS) :** définis par l'instruction gouvernementale du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à la loi SRU, puis renforcés par la loi 3DS. Il s'agit d'un outil partenarial et opérationnel, qui à travers différents outils (fonciers, de planification...), permet à la commune de créer les conditions nécessaires pour rattraper le retard pris dans la production de logements locatifs sociaux.
  Ces contrats « nouvelle génération » pour la période 2023-2025, peuvent se décliner selon trois modalités :
  - Un contrat de mixité sociale qui reprend les objectifs de rattrapage fixés par la loi sans les aménager,
  - Un contrat de mixité sociale "abaissant" destiné aux communes qui estiment ne pas pouvoir atteindre leurs objectifs de production de logements sociaux du fait des difficultés spécifiques qui touchent leur territoire. Ce contrat peut permettre, sous conditions, un abaissement des objectifs de rattrapage. L'aménagement est dans ce cas autorisé par le représentant de l'État dans le département, avec l'accord de tous les partenaires signataires.
  - Un contrat de mixité sociale "mutualisant". L'aménagement des objectifs de rattrapage doit nécessairement être réalisée à l'échelle de l'EPCI et emporter l'adhésion de l'ensemble des communes déficitaires, un avis de la Commission Nationale SRU est requis.

  Les CMS élaborés et signés par les partenaires (Etat, commune, Grenoble-Alpes Métropole, Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné) pour la période 2023-2025 sont annexés au PLH.

4. La construction du PLH 2025-2030

4.1. Contenu

Le PLH est élaboré conformément aux articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation qui précisent la nature, les principes généraux et le mode d'adoption du PLH.

Le programme local de l'habitat définit, pour une période de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il comporte :

Un **diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire, qui comporte :

- Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande de logement, d'hébergement et de foncier ;
- Une analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;
- Une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée ;
- Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat et foncières mises en œuvre sur le territoire ;
- Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement prévues dans le SCOT.

Un **document d'orientation** énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le SCOT.

Un **programme d'actions** détaillé pour l'ensemble du territoire et pour chaque commune qui précise :

- Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier
- Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement
- La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir,
- La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.
- Les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme ;
- Les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

4.2. Modalités d'élaboration

- **Le pilotage du projet :**

L'élaboration du PLH est conduite sous la responsabilité du Président de Grenoble-Alpes Métropole. Un comité de pilotage du PLH s'est réuni à 6 reprises entre 2023 et 2024 pour suivre et valider les différentes étapes du projet.

Composition du comité de pilotage :

Présidé par Christophe Ferrari, Président de Grenoble-Alpes Métropole et Nicolas Beron-Perez, Vice-Président habitat, logement et hébergement, puis Jérôme Rubes, à compter de fin novembre 2023.

Elus métropolitains :
- Ludovic Bustos : VP stratégie foncière, urbanisme et PLUI
- Renzo Sulli : VP grands projets d'aménagement et renouvellement urbain
- Pierre Verri : VP air, énergie et climat
- Guy Jullien, VP économie, industrie et résilience économique
- Mélina Herenger : VP tourisme, attractivité, innovation, université et qualité de vie
- Eric Rossetti, VP communes, proximité, politique funéraire et cimetière
- Dominique Scheiblin : CD gens du voyage
- Jean-Yves Porta : CD risques naturels et technologiques
- Pierre Bejjaji : CD prévention de la délinquance

- Laetitia Rabih : CD Solidarités et politique de la Ville
- Philippe Cardin : conseiller métropolitain, VP SCoT
- Françoise Charavin : représentante du groupe « Arc des Communes en Transitions Ecologiques et Sociales »
- Christian Balestrieri : représentant du groupe « Notre Métropole Commune »
- Leah Assali : représentante du groupe « Communes, Coopération et Citoyenneté »
- Kheira Capdepon : représentante du groupe « Une Métropole d'Avance »

Partenaires :

- Représentant de l'État
- Représentant de l'Etablissement Public du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Région de Grenoble
- Représentant de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné
- Représentant de l'Association des Bailleurs Sociaux de l'Isère

Une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été confiée à l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG) pendant toute la durée d'élaboration et de validation du document.

- **L'animation partenariale**

Les travaux d'élaboration du PLH ont associé l'ensemble des acteurs institutionnels et socio-économiques de l'habitat constituant les personnes morales du PLH. L'objectif étant d'aboutir à un projet co-construit, partagé et approprié par l'ensemble des parties prenantes.

La journée de lancement du 10 novembre 2022 :

Plus de 130 participants réunis aux côtés de Christophe Ferrari, Président de Grenoble Alpes Métropole, Nicolas Beron-Perez, VP Habitat, Logement et Hébergement et de Laurent Prévost, Préfet de l'Isère, ont échangé sur les enjeux de la politique locale de l'habitat à l'horizon 2030.

Des visites d'opérations de logement en construction et en réhabilitation ont été organisées le matin à Gières, Le Pont de Claix, Grenoble et Saint-Égrève.

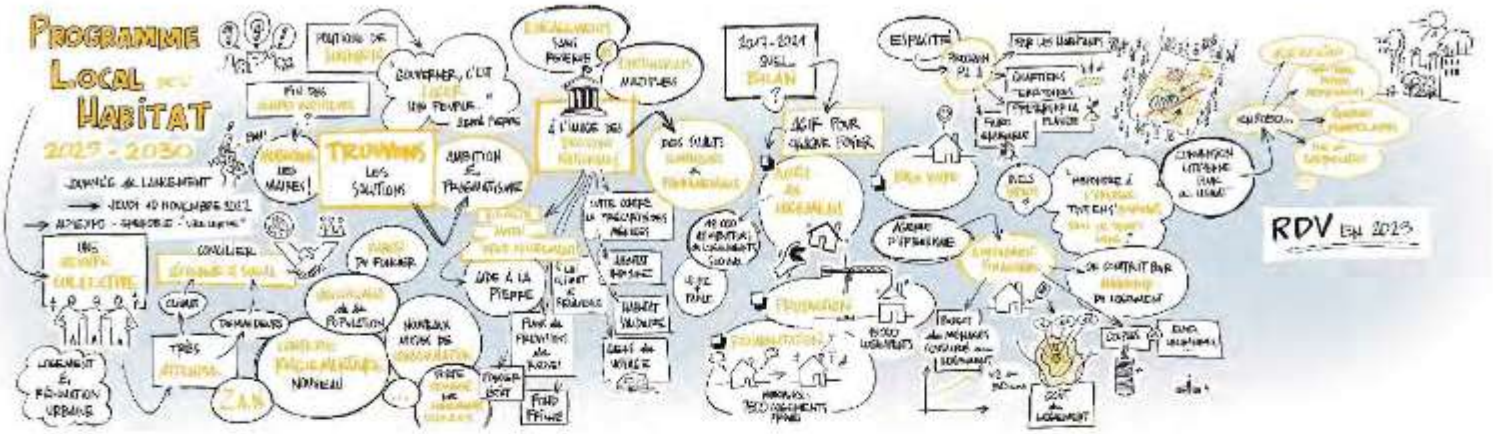




Une séance plénière avec plusieurs interventions s'est tenue l'après-midi :

- Ouverture de la séance par Christophe Ferrari et Laurent Prévost
- Le film du bilan 2017-2021
- Les enjeux du territoire – Espacité
- L'accessibilité financière des logements de la Métropole - AURG
- Témoignage de la Convention Citoyenne pour le Climat



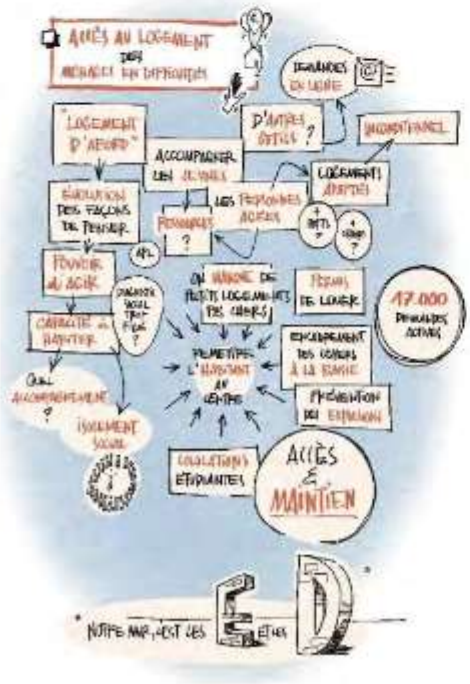


2 ateliers ont permis d'échanger sur les marges de progrès pour le prochain PLH



ATELIER 1 : Quelle production et attractivité des logements pour répondre aux besoins des ménages ?

- Comment produire pour mieux répondre à la demande ?
- Comment concilier besoins en logements et sobriété foncière ?
- Comment accélérer le rythme de mobilisation des logements dans le parc existant ?
- Comment intensifier les réhabilitations énergétiques et la requalification du bâti ?



ATELIER 2 : Comment améliorer l'accès au logement des ménages en difficultés ?

- Faut-il développer d'autres outils pour améliorer l'accès au logement des ménages ?
- Quelle suite du Logement d'Abord et de l'accompagnement des ménages en difficulté ?
- Comment mieux accompagner les jeunes en précarité dans leur accès au logement ?
- Quelles solutions logement pour les personnes âgées ?



Les ateliers participatifs :

La Métropole a organisé 3 ateliers les 28 février, 28 mars et 9 mai 2023. Ces ateliers participatifs ont réuni plus de 240 partenaires (élus, institutionnels, associations et professionnels de l'habitat...) afin d'échanger sur les enjeux et contribuer à la construction de pistes d'actions pour le prochain PLH sur 12 thématiques :



Atelier 1 : Permettre à chacun et à chacune de se loger dans de bonnes conditions
- L'offre de logements pour les personnes en grande précarité
- La production de logement social dans l'existant
- La diversification des produits logements
- La réhabilitation des passoires énergétiques



Atelier 2 : Favoriser le bien-vivre dans les quartiers et sur tout le territoire
- Le rééquilibrage territorial de l'offre de logement
- La politique d'attribution
- La rénovation du parc en copropriété
- L'attractivité des Quartiers Politique de la Ville



Atelier 3 : Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale
- La production de logement en contexte de sobriété foncière
- L'acceptabilité des projets en densification résidentielle
- Les modes de production et de réhabilitation des logements
- Habitat et urbanisme plus favorables à la santé

Les comptes rendus synthétiques de ces ateliers sont en annexe du PLH.

Les Groupes Focus thématiques :

Des groupes focus techniques d'une vingtaine de personnes se sont tenus pour échanger sur des problématiques spécifiques et définir des pistes d'actions :

- Groupes focus observatoire habitat foncier le 2 mars 2023
- Groupe focus logement des personnes âgées le 6 avril 2023
- Groupe focus logement des publics précaires et des gens du voyage le 22 juin 2023
- Groupe focus logement des jeunes et des étudiants le 13 juillet 2023

Les Communes :

Une implication forte des communes a été recherchée tout au long du processus d'élaboration et de validation du document. Outre les ateliers et les groupes focus techniques, les communes ont été associées via :

- La tournée communale politique : organisée de janvier à juillet 2023, dans la plupart des communes, pour partager le diagnostic et échanger sur les enjeux communaux de l'habitat.

- Les réunions par territoire : organisées en septembre-octobre 2023 et en janvier 2024 pour présenter la déclinaison territoriale des objectifs du PLH dans quatre grands bassins de vie de la Métropole : Cœur urbain, Rive-gauche du Drac, Chartreuse/Rive-droite et Sud.

- Les réunions avec les Directeurs Généraux des services des Communes : 2 réunions spécifiques puis un point d'actualité tout au long du second semestre 2023.

- Les conférences des maires : organisées en janvier et juin 2024 pour partager les principales orientations du PLH avec les maires.

- Une consultation des communes a été organisée en novembre 2023, en amont de l'avis officiel, afin de recueillir leurs contributions sur les projets de fiches communales.

Les habitants :

Pour associer les citoyens à la lutte contre le changement climatique, Grenoble Alpes Métropole a organisé, entre mars et octobre 2022, une Convention Citoyenne pour le Climat (CCC). Celle-ci a réuni 100 habitantes et habitants tirés au sort et représentatifs du territoire.

Au cours de plusieurs sessions de travail, les citoyens ont élaboré une vision du territoire neutre en 2050, identifié les grands leviers pour y parvenir et proposé des mesures venant soutenir ou compléter les politiques publiques déjà mises en place.

Parmi les propositions remises officiellement aux élus lors du conseil métropolitain du 14 octobre 2022, 52 concernent la thématique Habitat, Aménagement et Urbanisme. Des représentants de la CCC ont été invités à présenter ces propositions lors de la journée de lancement du PLH et à participer aux différents ateliers pour la construction des actions du PLH. Les fiches actions listées dans le programme d'action du PLH identifient celles qui intègrent des préconisations de la CCC.

Conformément aux engagements pris dans la délibération du 28 avril 2023 relative à la convention citoyenne métropolitaine pour le climat, la métropole promeut un PLH des transitions, soucieux de répondre à 2 enjeux principaux :

- Permettre à chacun de se loger dans de bonnes conditions, en recherchant une plus grande solidarité et en favorisant le bien vivre
    - Développer une offre de logements abordables et adaptée aux capacités financières des ménages
    - Produire plus en répondant mieux à la demande (localisation, typologie…)
    - Poursuivre la Politique du Logement d'Abord : consolidation de l'inscription dans le droit commun du changement des pratiques, accompagnement pour l'accès et le maintien dans le logement
    - Répondre aux besoins diversifiés des plus précaires, en particulier des jeunes, et aux besoins en terme d'accueil des gens du voyage
    - Accompagnement du vieillissement, adaptation des logements (handicap)…

- Préserver la planète et les ressources, en réponse aux enjeux climatiques et de transitions : favoriser le renouvellement urbain et le confortement des centralités existantes
    - Accélérer le rythme de mobilisation des logements dans le parc existant
    - Poursuivre les réhabilitations énergétiques et la requalification du bâti (parcs public et privé)
    - Améliorer l'attractivité résidentielle : qualité des logements, acceptabilité de la densité, accompagnement espaces publics, lutte contre l'habitat indigne
    - Développer des programmes innovants : opérations mixtes habitat / activités économiques, béguinages, utilisation de matériaux biosourcés, mise en œuvre de l'urbanisme résilient…

La plateforme participative :

Un espace d'information et de contribution sur le PLH 2025-2030 a été ouvert durant la période d'élaboration sur la plateforme participative de la Métropole. Cet espace regroupe toutes les informations sur la démarche et le calendrier d'élaboration, ainsi que les supports présentés lors des ateliers collectifs et les synthèses des travaux.

Les Lettres Actus PLH :

5 Lettres d'actualités ont été réalisées et diffusées à l'ensemble des partenaires en 2023 et 2024 pour diffuser des informations sur les étapes d'élaboration du PLH et sur des points d'actualité de la politique de l'habitat de la Métropole.











4.3. Le calendrier d'élaboration

2023 : ELABORATION DU PROJET

nov-22	déc-22	janv-23	févr-23	mars-23	avr-23	mai-23	juin-23	juil-23	août-23	sept-23	oct-23	nov-23	déc-23
10/11 Lancement officiel du PLH	**16/12 Délibération** prorogation PLH 2017-2022	**31/01 Copil n°1** évaluation des besoins en logement	**28/02 Atelier 1** Permettre à chacun.e de se loger dans de bonnes conditions	**28/03 Atelier 2** Favoriser des quartiers, des territoires et des villes qui vivent bien **02/03 Groupe Focus** Observatoire Habitat Foncier **02/03 Atelier** Logement CMA	**06/04 Groupe Focus** Logement des personnes âgées	**02/05 Copil n°2** choix d'un scénario de production de logement / orientations **09/05 Atelier 3** Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale	**22/06 Groupe Focus** Accès au logement des publics précaires et des GDV	**04/07 Copil n°3** territorialisation des objectifs **13/07 Groupe Focus** Logement des jeunes et des étudiants		**18-20-28/09 et 03/10** Réunions territoriales par bassin de vie	**17/10 Copil n°4** Interfaces EPCI voisins	**07/11** Les rendez-vous Logement et Transitions #1 "Comment répondre à la crise du logement ?" Réunion des DGS Réunions des groupes politiques	**12/12 Copil n°5** validation du projet Réunion des DGS
		Tournée communale politique									**Contributions des communes**		
		Bilan 2017-2022											
		Rédaction du projet de PLH : diagnostic, orientations, fiches actions,fiches communales											

2024 : VALIDATION DU PROJET

janv-24	févr-24	mars-24	avr-24	mai-24	juin-24	juil-24	août-24	sept-24	oct-24	nov-24	déc-24	janv-25
8-11/01 Réunions territoriales par bassin de vie	**9/02 Délibération** arrêt du projet de PLH 2025-2030	Avis des communes et de l'EPSCOT		**23/05 Copil n°8** Prise en compte des avis	Conférence des maires	**5/07 Délibération** 2ème arrêt du projet de PLH 2025-2030		**30/09** Présentation CRHH		Conférence des maires	**20/12 Délibération** adoption du PLH 2025-2030	**PLH 2025-2030 exécutoire**
18/01 Conférence des maires : présentation projet PLH	Notification du projet aux communes et à l'EPSCOT				Exécutif	Notification du projet à l'Etat		Avis du CRHH	Prise en compte de l'avis de l'Etat			

5. Les attentes de l'Etat

En application des dispositions de l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), l'Etat a notifié son porter à connaissance le 16 juin 2023. Ce document expose les enjeux de l'Etat, à prendre en compte dans le PLH :

1. **Inscrire le développement résidentiel et l'évolution démographique du territoire dans le respect de l'armature urbaine du SCOT**
   - Bâtir une hypothèse de développement démographique qui permette de renforcer la croissance démographique des communes urbaines, d'être en cohérence avec le SCOT et avec les obligations SRU/3DS
   - Investir les fonciers ciblés comme stratégiques dans le cadre du PPA GRANDALPE pour enclencher une nouvelle dynamique urbaine sur la centralité sud

2. **Assurer une production de logements locatifs sociaux prioritairement dans les communes SRU déficitaires et carencées pour atteindre les objectifs de la loi 3DS et permettre l'accès des ménages à un logement abordable adapté à leurs capacités financières**
    - Intensifier le rythme de rattrapage des logements locatifs sociaux pour les communes déficitaires et carencées
    - Mobiliser du foncier par un portage en maîtrise publique de projets structurants d'intérêt communautaire avec un taux de logement locatif social à la hauteur des enjeux
    - Mener une réflexion poussée sur la stratégie foncière à mettre en œuvre pour définir des secteurs de développement potentiel en lien avec les évolutions du PLUI
    - Accompagner les communes SRU dans la production de logements sociaux : élaboration des Contrats de Mixité Sociale

3. **Porter et impulser l'enjeu national de lutte contre l'artificialisation des sols en mobilisant le parc existant, notamment vacant, pour amplifier la production de logements locatifs sociaux**
    - Veiller à s'inscrire dès à présent dans la lutte contre l'artificialisation des sols en densifiant les zones urbaines et en mobilisant davantage le parc existant pour limiter les extensions urbaines
    - Veiller à une densification suffisante à proximité des secteurs bien desservis
    - Renforcer la mobilisation du parc existant et impulser la remise sur le marché de logements vacants prioritairement dans les communes déficitaires en développant la production locative sociale (Acquisition-Amélioration, conventionnement privé Agence Nationale pour l'Habitat)

4. **Continuer à impulser les démarches d'amélioration de l'habitat pour augmenter la production de logements abordables et lutter contre les passoires thermiques**
    - Porter l'enjeu national de lutte contre la précarité énergétique des ménages en s'appuyant sur les dispositifs nationaux d'aide à la rénovation (MaPrimeRénov Sérenité, MaPrimeRénov Copropriété)
    - Affiner la connaissance du parc privé potentiellement indigne
    - Prioriser l'action pour poursuivre la réhabilitation des logements sociaux les plus énergivores (F et G)

5. **Continuer à répondre aux besoins spécifiques des ménages en s'inscrivant dans le cadre de la stratégie nationale du Logement d'Abord et d'un habitat solidaire**
    - Investir la connaissance de l'ensemble des besoins spécifiques des ménages pour cibler les produits logement à développer pour faciliter les parcours résidentiels
    - Poursuivre les objectifs d'équilibre et de rééquilibrage de l'occupation du parc locatif social pour parvenir à l'objectif de 25 % des attributions réalisées, hors QPV, en faveur des ménages les plus pauvres du 1er quartile
    - Continuer à porter conjointement avec la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités, la mise en œuvre accélérée de la politique du Logement d'Abord en s'appuyant sur le PALHDI 2022-2028 pour favoriser l'accès au parc locatif social de tous les ménages prioritaires
    - Répondre au Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage avec la réalisation d'une aire de grand passage de 200 places et la transformation des 12 terrains sédentarisés en terrains familiaux locatifs aux normes de salubrité.
    - Répondre aux besoins en logement des travailleurs saisonniers

En synthèse, le PLH fait face à de nombreux défis qui ont été partagés avec l'ensemble des partenaires, notamment les communes dont une première contribution a déjà été prise en compte dans le document. L'Etat confirme les enjeux dans son porter à connaissance. Dans un contexte réglementaire en constante évolution, une loi nouvelle sur le logement est prévue par le gouvernement au premier semestre 2024 et devrait marquer une nouvelle étape de décentralisation, à prendre en compte dans la politique de l'habitat Métropolitaine.

PARTIE 1

Diagnostic territorial

SOMMAIRE

PORTRAIT DE L'HABITAT DANS LA METROPOLE ---- 20

CHAPITRE 1

Permettre à chacun et à chacune de se loger dans de bonnes conditions ---- 24

1.1 Faciliter les parcours résidentiels : faire en sorte que chacun et chacune selon ses ressources, ses attentes et ses besoins, puisse trouver un logement adapté ---- 26

1.2 Loger les publics en situation précaire dans un contexte de tension de la demande et de hausse des prix ---- 36

1.3 Permettre aux publics spécifiques de vivre dans un logement adapté à leurs besoins, dans leurs diversités ---- 44

1.4 Garantir la qualité et le confort thermique des logements : une ambition aussi bien sociale, qu'environnementale et de santé ---- 56

CHAPITRE 2

Favoriser le bien-vivre dans les quartiers et sur tout le territoire ---- 66

2.1 Assurer l'équilibre territorial et la mixité sociale de l'offre produite ---- 68

2.2 Travailler les politiques d'attribution à l'échelle métropolitaine pour améliorer la mixité sociale ---- 80

2.3 Améliorer l'attractivité des quartiers dans un contexte de précarité économique des occupants ---- 84

2.4 Articuler les politiques de l'habitat avec les projets d'aménagement urbains en faveur d'un cadre de vie attractif et favorable à la santé ---- 88

CHAPITRE 3

Préserver la planète et les ressources tout en veillant à l'équité sociale ---- 102

3.1 Reconstruire la ville sur la ville ---- 104

3.2 Penser l'évolution sobre et frugale de nos modes d'habiter et de construire ---- 112

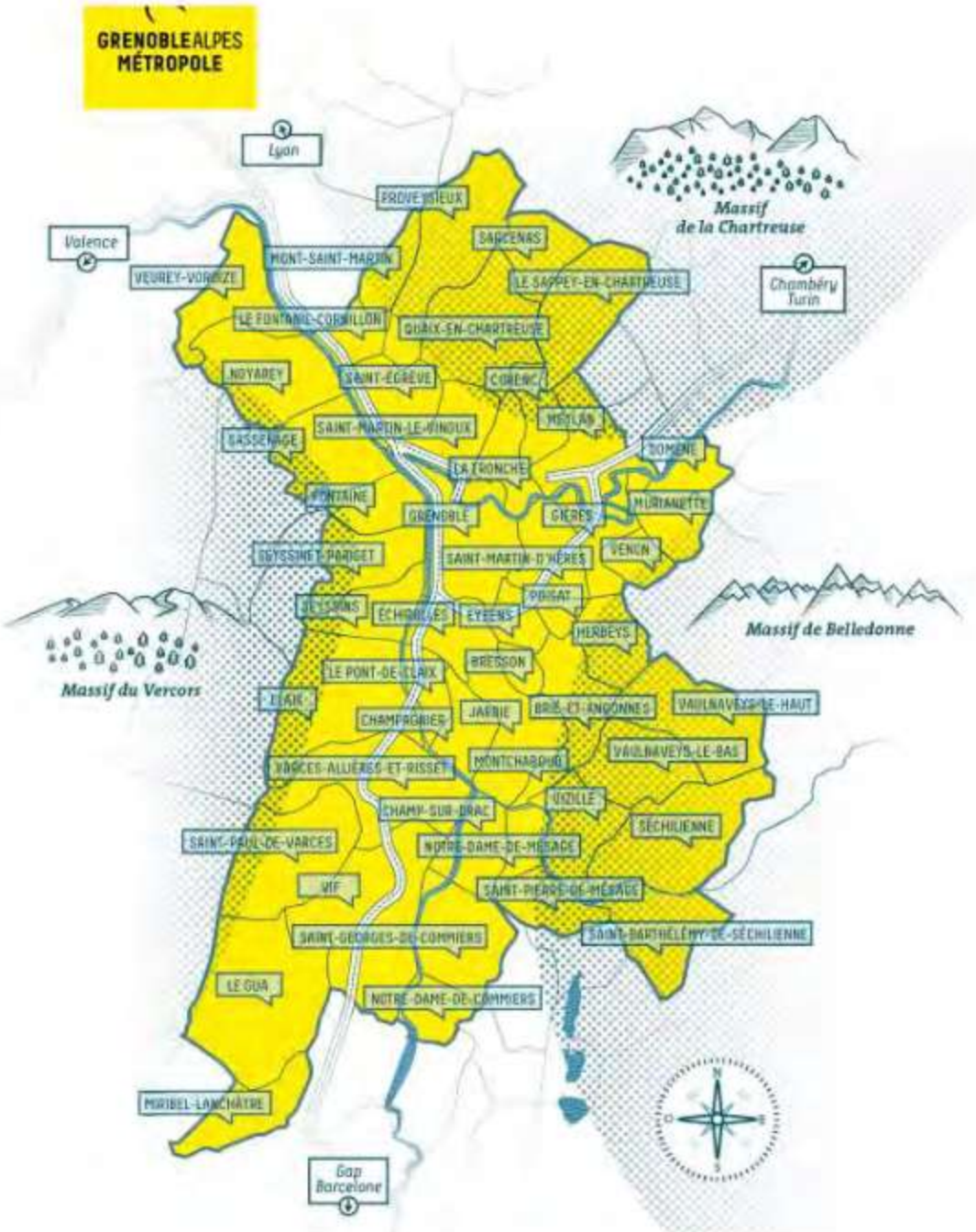
CHAPITRE 4

Faire ensemble pour rendre possible : penser la gouvernance ---- 118

4.1 Bilan du PLH 2017-2023 : bilan qualitatif et quantitatif ---- 119

4.2 Enjeux, difficultés et capacités à faire, remontés par les communes et les partenaires ---- 136

LE TERRITOIRE EN CHIFFRES



49 communes
De **76** à plus de **150 000 habitants**

9 communes de + de 10 000 hab.

27 communes de - de 3 500 hab.

448 457
habitants, soit
35% de la population du département

+0,2% par an
entre 2014 et 2020

Sources : Insee 2020, Grenoble Alpes Métropole

LE TERRITOIRE EN CHIFFRES

POPULATION

9,3%
d'habitants de **+ de 75 ans**, avec une augmentation de 8% entre 2014 et 2020
Un taux de **8,7% en Isère**

104%
Indice de jeunesse du territoire en 2019 (110% en 2013)
Un taux de **106% en Isère**
Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.

Population par grandes tranches d'âge

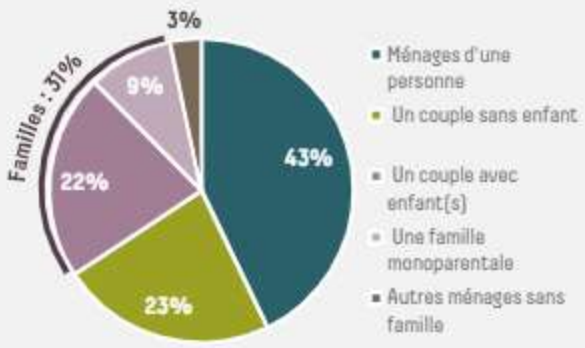


CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

2,07
personnes par ménage en moyenne (2,11 en 2014)
2,24 en Isère

43 %
Des **ménages composés d'une personne** (+4,6 points par rapport à 2009)
Un taux de **35% en Isère**

Ménages selon leur composition



DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

119
Emplois sur le territoire **pour 100 actifs** ayant un emploi résidant dans la zone (indicateur de concentration d'emploi)
91,4 en Isère

14,1%
Taux de pauvreté
Un taux de **11,3% en Isère**

34 600€
Revenu médian disponible par ménage en 2020
37 000€ en Isère

8,7%
Taux de chômage en 2020 (-0,6% par rapport à 2014)
Un taux de **7,9% en Isère**

Sources : Insee RP 20219 et 2020 , filosofi 2020

LE TERRITOIRE EN CHIFFRES

PARC DE LOGEMENTS

240 020
Logements, dont 88% de résidences principales

50 000 maisons (21%)

187 000 appartements (78%)

8 290 copropriétés

1 logement sur 2 dispose de **4 pièces ou plus**

La moitié des ménages est **propriétaire** de son logement (50,3%)

Un tiers des résidences principales construit entre **1946 et 1970**

8,4%
De **logements vacants**, soit près de **20 000 logements** en 2022

1,6%
De **logements vacants depuis plus de 2 ans**, soit environ **3 700 logements**

Entre 9 000 et 12 000 passoires thermiques locatives
Estimation des **logements étiquetés F ou G** dans le **parc locatif privé**, concernés par l'interdiction de mise en location respectivement à horizon 2025 et 2028 fixée par la loi Climat et Résilience.

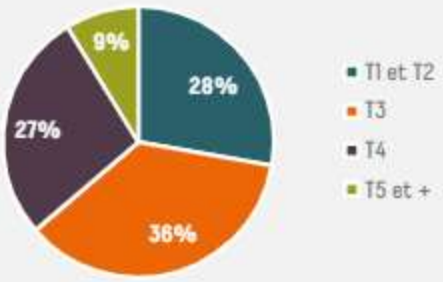
FOCUS SUR LE PARC SOCIAL

51 144
Logements sociaux, soit **24,36% des résidences principales**

9,9 %
De **rotation dans le parc social** (12,8 % dans le reste de l'Isère)

4,2
demandes en instance pour **1 attribution** (+1,5 entre 2019 et 2021)
Délai moyen d'attribution : **16 mois**

Typologies de logements sociaux



48% des demandes portant sur des **T1/T2**

27% des demandes portant sur des **T3**

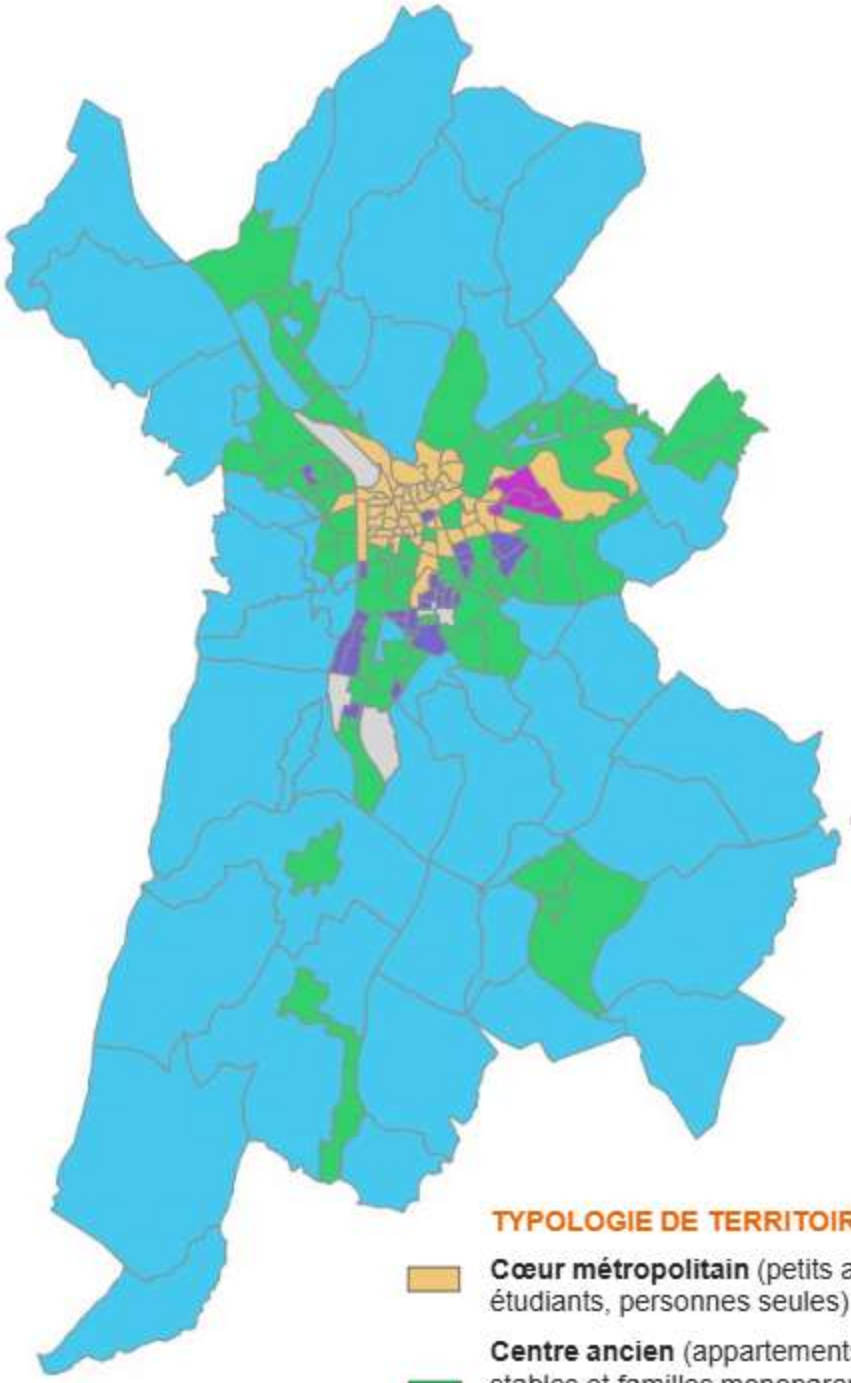
CONSTRUCTION ET CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

3 000
Logements produits par an entre 2017 et 2022,
dont **1 000 logements sociaux**

18,6 ha / an
consommés par l'habitat entre 2010 et 2020, sur 33 ha / an au total

Sources : Insee RP 2020, Fichier SRU au 01/01/2022, Lovac 2021, RPLS, SNE, GAM Base Habitat, MOS©urba4 2020

DES SECTEURS DIFFÉRENCIÉS SELON LE TYPE DE LOGEMENTS ET DE MÉNAGES



PÉRIMÈTRES

IRIS : Îlots Regroupés pour l'Information Statistique, leur population se situe en général entre 1 800 et 5 000 habitants

TYPOLOGIE DE TERRITOIRE (caractéristiques spécifiques)

- **Cœur métropolitain** (petits appartements en location, jeunes et étudiants, personnes seules)
- **Centre ancien** (appartements des 30 Glorieuses, T3, emplois stables et familles monoparentales, retraités dans une moindre mesure)
- **Secteur étudiant** (petits meublés à forte rotation occupés par des étudiants)
- **Quartiers populaires** (logements sociaux, familles et notamment monoparentales, appartements des 30 Glorieuses)
- **Périurbain** (grandes maisons, familles et couples âgés, propriétaires de longue date, emplois stables)
- *Quartier non résidentiel*

Source : Insee fichier-détails Logement et données infracommunales Famille, 2019

CHAPITRE 1

PERMETTRE À CHACUN ET À CHACUNE DE SE LOGER DANS DE BONNES CONDITIONS

1. **FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS : FAIRE EN SORTE QUE CHACUN ET CHACUNE SELON SES RESSOURCES, SES ATTENTES ET SES BESOINS, PUISSE TROUVER UN LOGEMENT ADAPTÉ**

2. LOGER LES PUBLICS EN SITUATION PRÉCAIRE DANS UN CONTEXTE DE TENSION DE LA DEMANDE ET DE HAUSSE DES PRIX

3. PERMETTRE AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES DE VIVRE DANS UN LOGEMENT ADAPTÉ À LEURS BESOINS, DANS LEUR DIVERSITÉ

4. GARANTIR LA QUALITÉ ET LE CONFORT THERMIQUE DES LOGEMENTS : UNE AMBITION AUSSI BIEN SOCIALE, QU'ENVIRONNEMENTALE ET DE SANTÉ

SYNTHÈSE DU CHAPITRE 1

Une trajectoire démographique qui questionne les besoins

Du fait du vieillissement de la population et de la baisse de la natalité, la Métropole grenobloise connait **un tassement de sa dynamique démographique**, qu'on rencontre aussi à l'échelle départementale ou nationale. Les projections de l'Insee indiquent pour les prochaines décennies **des niveaux de croissance de population et de besoins en nouveaux logements plus modérés que durant le PLH 2017-2022**. Mais le vieillissement de la population se poursuit, et de plus en plus de personnes vivent seules, entraînant une augmentation des **besoins en logement pour des petits ménages**.

Du fait de sa dynamique économique et universitaire qui rayonne à une échelle nationale, **la Métropole grenobloise attire de nombreux ménages jeunes** qui contribuent à renouveler sa population et alimentent la demande en logements locatifs. Par ailleurs, vu la diversité de son offre d'habitat, le territoire métropolitain fournit l'opportunité de parcours résidentiels internes à un grand nombre de ménages, de familles. Toutefois la Métropole perd des ménages plus grands et plus souvent propriétaires que ceux qu'elle accueille ; son **déficit migratoire s'est accru**, ce qui **implique une stagnation ou une baisse de la population**.

La densité des échanges résidentiels avec le Grésivaudan et le Pays Voironnais invite à penser les besoins en logement à l'échelle du bassin de vie, en prenant en compte à la fois les projets de développement économique et de mobilité, mais aussi la nécessité de sobriété foncière et de limitation des migrations pendulaires.

Des besoins sociaux et spécifiques importants et renouvelés

Le maintien d'une frange des ménages dans des situations de ressources très modestes, face à un coût du logement en hausse alimente **une demande de logement locatif social en augmentation**, avec une rotation qui baisse au sein du parc social et des demandes de mutation difficiles à satisfaire.

La tension est aussi forte et croissante sur le secteur de **l'hébergement** d'urgence ou d'insertion, en lien avec la demande d'asile. La sédentarisation et l'accueil des gens du voyage sur les terrains continue d'être une problématique face aux besoins.

Il s'agit aussi de poursuivre le développement des réponses adaptées face à la hausse des effectifs **étudiants, ou à la précarité des jeunes.**

De même, la **croissance du public âgé** qui va se poursuivre questionne l'adaptation du parc ancien et le développement de solutions adaptées aux séniors modestes.

La qualité du logement, un enjeu accru

La qualité du logement pèse sur la santé des habitants : dans la perspective du réchauffement climatique et de la transition énergétique, **l'amélioration du bâti reste un enjeu fort** dans l'agglomération grenobloise, où le parc existant doit pouvoir être notablement amélioré.

La formation d'un **noyau dur de logements durablement vacants** dans les centralités anciennes indique le besoin d'accompagner fortement la requalification du parc historique dont une frange se déqualifie. La présence de passoires thermiques aggrave la **précarité énergétique**. L'interdiction progressive de location des passoires thermiques dans le cadre de la Loi Climat Résilience peut amener à une **contraction du parc locatif privé à vocation sociale.**

UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

448 457
Habitants en 2020

+ 730
Habitants / an entre 2014 et 2020

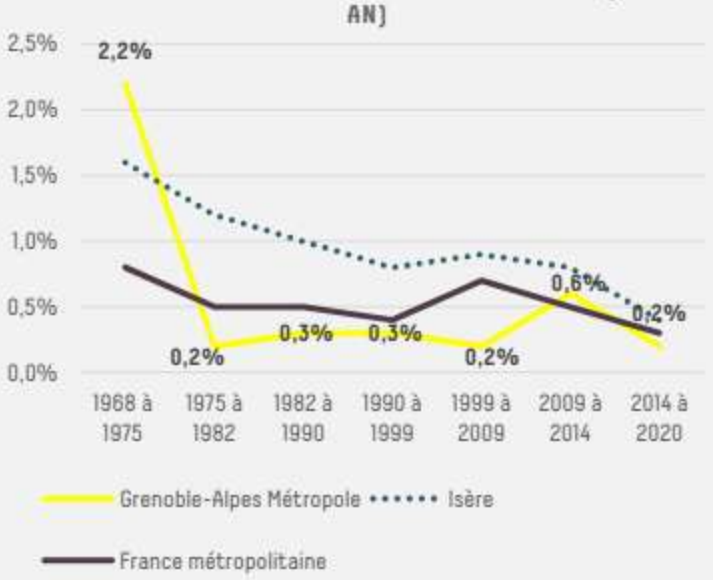
+ 0,2%/an
Évolution de la population entre 2014 et 2020

UN TASSEMENT DÉMOGRAPHIQUE

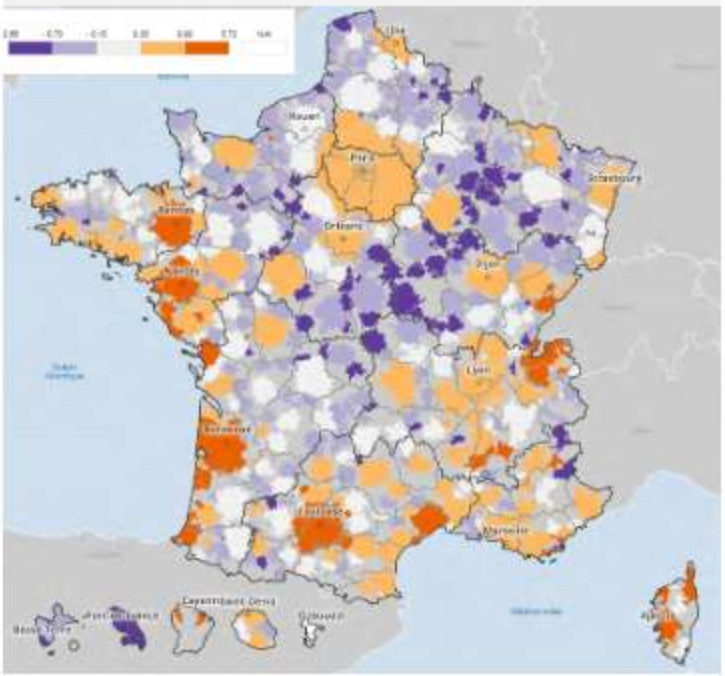
Depuis 1975, l'évolution démographique de la Métropole est relativement modérée (autour de 0,3% par an), en deçà du rythme observé au niveau national ou départemental. Après une relance entre 2009 et 2014, la croissance atteint son seuil le plus bas sur la période récente.

L'évolution démographique de la Métropole et des intercommunalités voisines a tendance à converger ces dernières années, en cohérence avec un tassement démographique national.

VARIATION ANNUELLE DE LA POPULATION PAR PÉRIODE (EN % PAR AN)



TAUX D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION DES AIRES D'ATTRACTION DES VILLES 2014-2020



UNE AIRE URBAINE DYNAMIQUE À L'ÉCHELLE NATIONALE

L'aire urbaine grenobloise affiche entre 2013 et 2018 un taux de croissance démographique dynamique, porté par les EPCI environnants de Grenoble Alpes Métropole.

Toutefois, l'aire grenobloise n'a pas le dynamisme de métropoles comme Toulouse, Bordeaux, Lyon, Nantes ou encore Rennes où les taux de croissance démographique annuels dépassent les 1%.

Source : Insee RP 2020

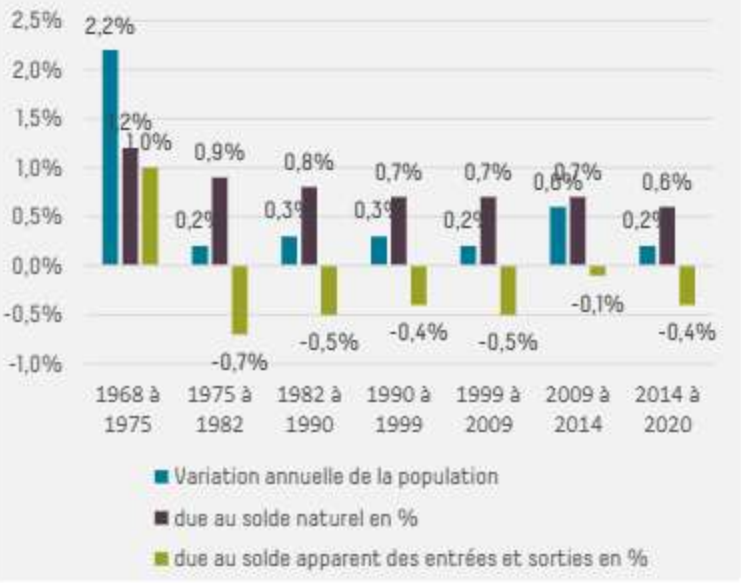
UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE PORTÉE PAR LE SOLDE NATUREL

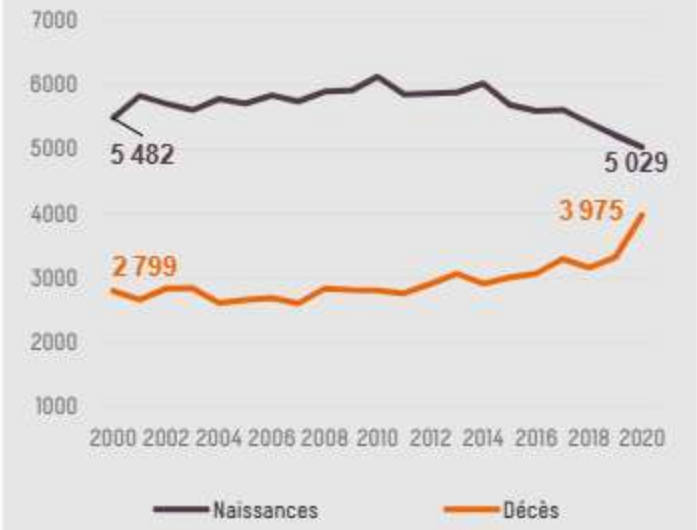
Depuis plusieurs décennies, **le solde naturel** - excédent des naissances sur les décès - **est le moteur de la croissance démographique**.

A l'inverse, **le solde migratoire est structurellement déficitaire** avec plus de départs que d'arrivées dans la Métropole, ce qui contribue plutôt à limiter la croissance démographique.

COMPOSANTES DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE (EN % PAR AN)



ÉVOLUTION DES NAISSANCES ET DES DÉCÈS DE 1999 À 2020 DANS LA MÉTROPOLE



MAIS LA NATALITÉ NE PERMET PLUS DE GAGNER AUTANT D'HABITANTS

Du fait du vieillissement de la population et de la baisse de la natalité, **le nombre de naissances diminue alors que le nombre de décès augmente,** le solde naturel se dégrade. Ce phénomène n'est pas propre à Grenoble Alpes Métropole, il s'observe à l'échelle nationale et s'est accentué depuis 2015.

Le moteur de la dynamique démographique s'érodant, **la croissance devient très ralentie** (0,2%/an entre 2014 et 2020).

Synthèse : Une recomposition des besoins en logements

Un tassement de la dynamique démographique s'est opéré cette dernière décennie du fait du vieillissement de la population et d'un solde naturel qui s'amenuise, avec un solde migratoire toujours négatif. Sans reprise de la natalité ou évolution forte des mouvements migratoires, le scénario tendanciel qui se dessine pour les prochaines années est plutôt celui d'une croissance démographique modérée.

Source : Insee RP 2020

DES MÉNAGES PLUS PETITS ET PLUS ÂGÉS

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

43%
de ménages d'une personne en 2020

+22%
de ménages d'une personne entre 2009 et 2020 et +10% depuis 2014

2,08
personnes par ménage en moyenne en 2020

UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

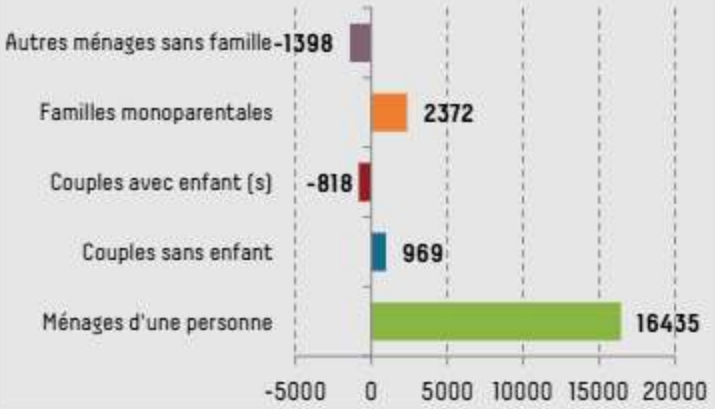
Entre 2009 et 2020, les seules tranches d'âge ayant progressé au sein de la Métropole sont celles des moins de 14 ans et **de manière plus importante, celles des personnes âgées de 60 ans et plus.**

Ce vieillissement de la population n'est pas un phénomène propre à la Métropole, il impacte la composition des ménages.

+16,5%
60 à 74 ans

+21,1%
75 ans et plus

EVOLUTION 2009-2020 DE LA COMPOSITION DES MÉNAGES



UNE FORTE AUGMENTATION DES MÉNAGES DE PERSONNES SEULES

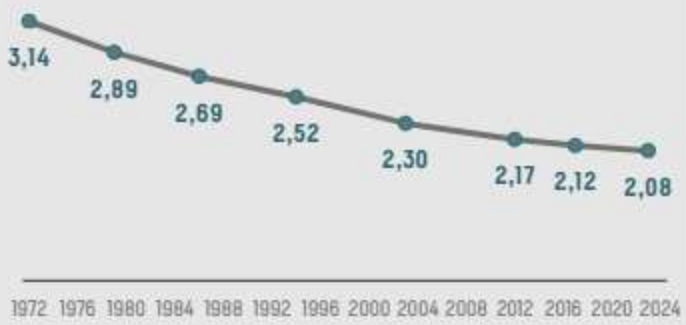
Comme au niveau national, il y a une **très forte progression du nombre de personnes vivant seules** ainsi qu'une hausse significative des familles monoparentales. Les couples avec enfants, quant à eux, sont en baisse.

LE NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS PAR LOGEMENT CONTINUE DE DIMINUER

L'évolution des structures familiales et démographiques (séparations, mises en couple plus tardives, diminution des familles nombreuses, vieillissement de la population, augmentation de l'espérance de vie, etc.) conduit **à l'augmentation des petits ménages**.

Des besoins en logements portant ainsi davantage vers des petits logements.

EVOLUTION DU NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MÉNAGE



Source : Insee RP 2020

SCÉNARIOS DE PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

LES CONNUS ET INCONNUS DES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES DE L'INSEE

Des futurs connus, déjà inscrits dans la pyramide des âges :

> **Le ralentissement de la croissance démographique française**, jusqu'à une baisse du nombre d'habitants (à partir de 2045 selon le scénario central)

> **Le vieillissement de la population** avec une augmentation considérable des plus de 60 ans

> **La réduction du solde naturel** du fait du vieillissement démographique et de l'évolution des modes de vie

Des incertitudes :

L'évolution démographique dépend d'hypothèses sur la fécondité et sur le solde migratoire.

Au niveau local, le solde migratoire évolue sensiblement et ne peut faire l'objet de projections.

3 SCÉNARIOS DE PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES POUR GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE EN 2030

> **Scénario population haute** : si toutes les hypothèses favorables se combinaient (forte fécondité, gain d'espérance de vie, hausse de l'excédent migratoire), **la population continuerait d'augmenter**. Un besoin en logements liés aux nouveaux habitants estimé alors à 1 300 logements / an dans la Métropole.

> **Scénario central** : la croissance démographique de la Métropole se stabiliserait autour de **445 000 / 450 000 habitants à l'horizon 2030**. Un besoin en logements liés aux nouveaux habitants estimé à 750 logements / an.

> **Scénario population basse :** une population **en légère baisse dès la décennie 2020.** Un besoin en logements liés aux nouveaux habitants estimé alors seulement à 200 logements / an.

LES BESOINS EN LOGEMENTS LIES AU DESSERREMENT DES MENAGES

A ces besoins liés à la croissance démographique, il faut **ajouter les besoins en logements liés au desserrement des ménages**. Il y a en effet de moins en moins de personnes par logement, donc à nombre d'habitants égal il y a besoin davantage de logements. Le desserrement des ménages se poursuit à l'horizon 2030 d'après l'INSEE. Il impacte les besoins en logements à l'inverse des scénarios de croissance démographique : plus la population augmente, plus il y a de personnes par ménages (car la fécondité est plus forte et la mortalité moins marquée) et donc moins il y a de besoins en logements liés au desserrement.

SCÉNARIOS DE PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES DE L'INSEE

Estimation des besoins en logements	Scénario bas	Scénario central	Scénario haut
Liés à la croissance démographique	200 logts / an	750 logts / an	1 300 logts / an
Liés au desserrement des ménages	1 070 logts / an	800 logts / an	530 logts / an
Total liés aux projections démographiques	**+ 1 270 logts / an**	**+ 1 550 logts / an**	**+ 1 850 logts / an**

Synthèse : Des besoins en logements liés aux évolutions démographiques plus faibles

Des projections de croissement démographique de l'Insee qui induisent des besoins en logements plus faibles que sur les décennies précédentes. Pour autant, il faut ajouter les besoins liés au desserrement des ménages qui se poursuit à l'horizon 2030 d'après l'Insee. Au total, les besoins en logements liés aux évolutions démographiques sont estimés entre 1 270 et 1 850 logements / an selon les scénarios retenus. Il faut ensuite ajouter les besoins qualitatifs en logements (demande sociale, évolution des modes de vie, accessibilité financière, ...) et les besoins liés aux mutations du parc (vacance, renouvellement, etc).

Source : Insee Omphale 2022

1.1 FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

DES BESOINS EN LOGEMENTS AUSSI LIÉS AUX ÉVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

3 700
Logements vacants depuis **plus de 2 ans**
Soit **1,6%**

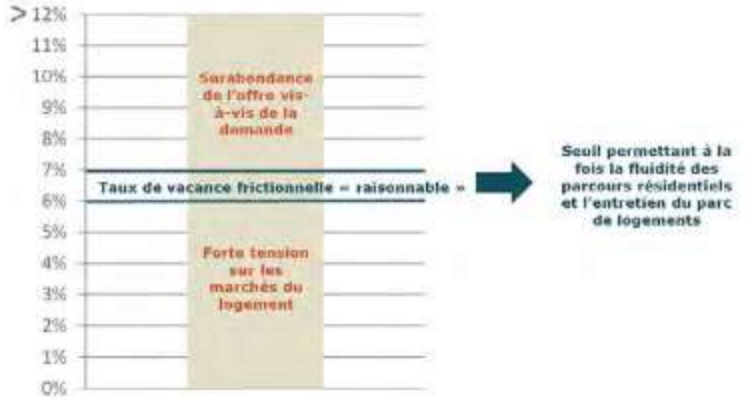
3 000
Logements construits / an (2017-2022)

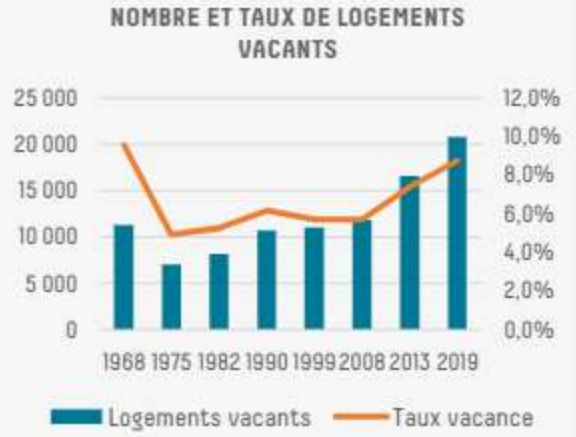
1 000
Logements locatifs sociaux construits / an (2017-2022)

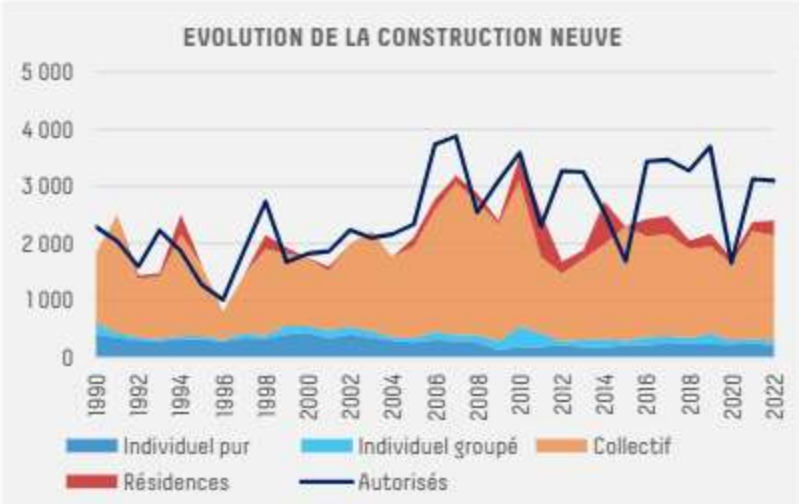
UNE AUGMENTATION MARQUEE DE LA VACANCE

Entre 2008 et 2019, la vacance est passée dans la Métropole de 6,2 à 8,8% selon l'Insee. L'augmentation de la vacance est un phénomène également constaté à l'échelle nationale et départementale, mais il est plus prononcé dans la Métropole. En cause, un parc de logements construit massivement dans les années 1960 et 1970 avec des qualités constructives moindres. Cette augmentation de la vacance a des impacts négatifs sur la dynamique démographique, affectant le nombre de résidences principales pour les ménages.

Le taux de vacance frictionnelle ou conjoncturelle : lecteur de l'indicateur







DES RYTHMES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOUTENUS

Des rythmes de construction de logements élevés dans la Métropole par rapport aux années 1990, sans atteindre les pics d'avant la crise de 2008. Depuis cette crise, une décorrélation marquée entre le nombre de logements autorisés et commencés, qui met en lumière les difficultés de mise en œuvre des projets immobiliers (recours, commercialisation, problèmes techniques, ...). Ce n'est pas un phénomène propre à la Métropole grenobloise.

Synthèse : Les composants résidentiels de la dynamique démographique

La dynamique de construction relativement soutenue sur la dernière décennie a contribué au gain de population métropolitain. Dans le même temps, l'augmentation de la **vacance** dans le parc ancien a **joué plutôt en défaveur de la dynamique démographique. La lutte contre la vacance, au-delà des intérêts de réhabilitation du parc existant, est un levier pour le dynamisme démographique métropolitain.**

Sources : Insee RP 2020, Sitadel 2022

LA DYNAMIQUE DE RENOUVELLEMENT GÉNÉRATIONNEL

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

17 %
de logements occupés par des propriétaires de 75 ans et plus

17 320 logements
Potentiel de renouvellement générationnel

LE RENOUVELLEMENT GÉNÉRATIONNEL COMME LEVIER POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

L'essentiel du développement immobilier de la Métropole s'est opéré au sortir de la seconde guerre mondiale. Les logements construits étaient alors destinés à l'accueil de jeunes propriétaires occupants, en début de parcours résidentiel. Les situations familiales de ces premiers occupants ont évolué, engendrant des phénomènes de sous-occupation des logements et laissant présager une phase de renouvellement avec l'arrivée progressive d'une seconde génération d'habitants. Ce phénomène est déjà prégnant dans certains quartiers grenoblois en particulier (Europole / Presqu'île, Berriat).

Plus d'un logement sur six sur la Métropole est en effet occupé par un propriétaire âgé de plus de 75 ans. Il s'agit majoritairement d'appartements, de grande taille (T4 et plus), construits avant les premières réglementations thermiques. Plus de 17 000 logements pourraient ainsi être remis sur le marché.

Ce potentiel de renouvellement générationnel est cependant inégalement réparti sur le territoire, certaines communes telles que Meylan, Poisat, Herbeys ou Montchaboud concentrant une part importante de propriétaires âgés de plus de 75 ans.

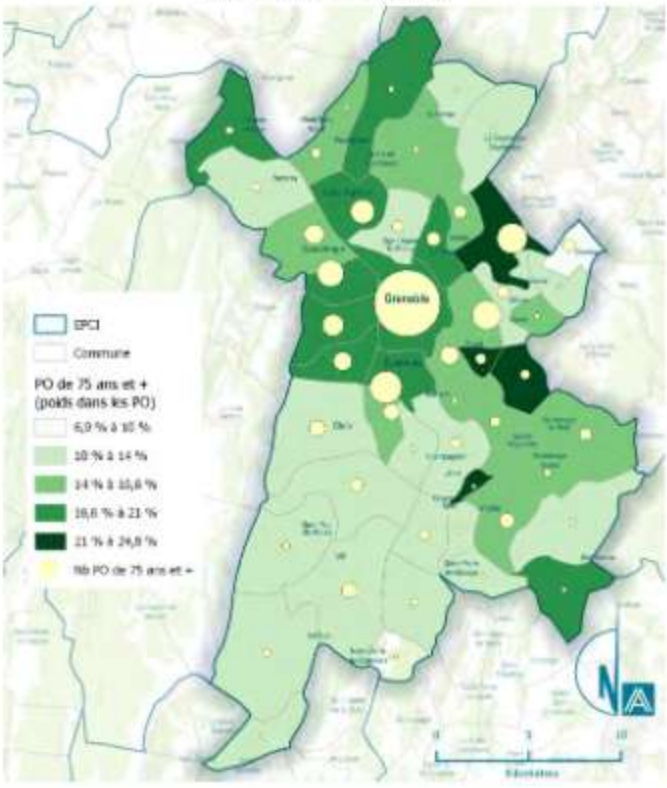
68 %
Des 75 ans et plus logent dans un appartement

1 logement sur 2
de taille T4 ou plus

2 logements sur 3
Construits avant 1975 (avant les premières réglementations thermiques)

55 %
de logements acquis avant les années 2000

LOCALISATION DES GRANDS LOGEMENTS OCCUPÉS PAR DES PROPRIÉTAIRES ÂGÉS



Source : AURG d'après DGI (Majic 2021). Locaux à usage d'habitation de type appart / maison, propriété d'une ou deux personnes physiques, occupés par leurs propriétaires.

1.1 FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

DES PARCOURS RÉSIDENTIELS ESSENTIELLEMENT LOCAUX

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

61 %
de déménagements internes à GAM en 2019

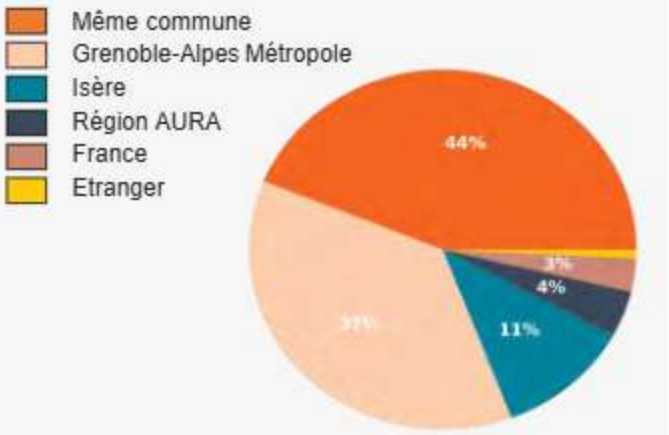
81 %
d'acquéreurs internes (2018-2022)

9 600
ménages sortants de GAM en 2019

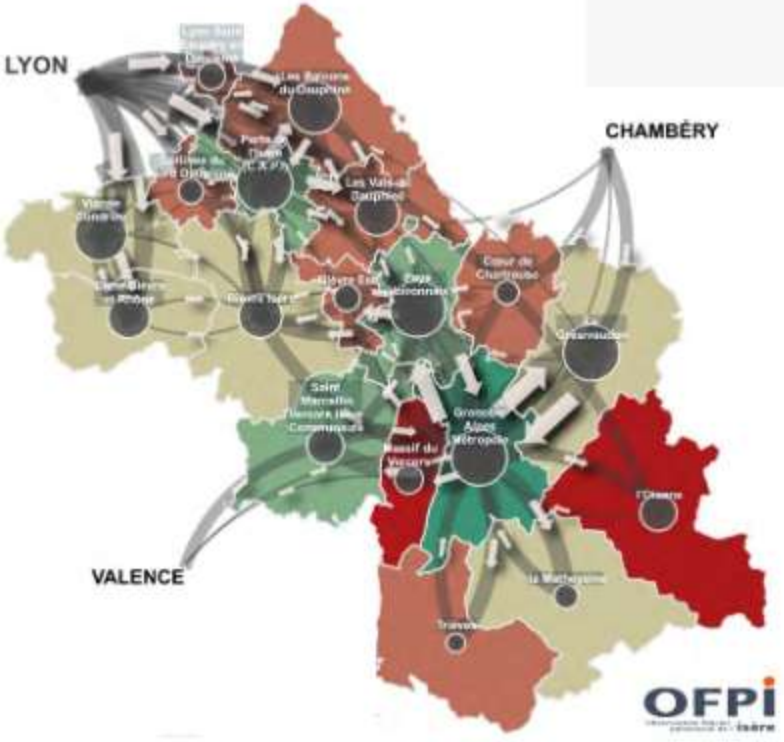
DES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES LOCALES

La première destination des ménages métropolitains ayant déménagé est la Métropole elle-même. En effet, 61% des déménagements en 2019 sont internes au territoire. Le marché immobilier de la Métropole est de loin le plus endogène de l'Isère, avec **plus de 80% d'acquéreurs résidant déjà sur le territoire.**

ORIGINE DES ACQUÉREURS (2017-2021)

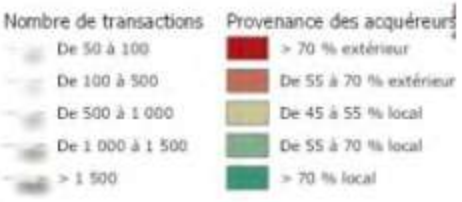


FLUX D'ACQUISITIONS (2017-2021)



DE FORTS ÉCHANGES RÉSIDENTIELS AVEC LE GRÉSIVAUDAN ET LE PAYS VOIRONNAIS

Les flux d'acquisitions sont très forts avec le Grésivaudan (en entrée comme en sortie) et avec le Pays Voironnais, avec un solde négatif pour la Métropole dans les deux cas.



Synthèse : Penser les besoins en logements à l'échelle de la Métropole élargie

Du fait de la diversité de son parc et des cadres de vie qu'elle propose, la Métropole offre de nombreuses possibilités à ses habitants pour y construire leur parcours résidentiel. Les interactions avec les territoires voisins sont fortes et invitent à penser les besoins en logement à l'échelle du bassin de vie, en prenant en compte à la fois les projets de développement économique et de mobilité, mais aussi la nécessité de sobriété foncière et de limitation des migrations pendulaires.

Source : Insee FD Migrations résidentielles 2019, Perval 2022, traitement OFPI 2023

PARMI LES ENTRANTS, UNE MAJORITÉ D'ÉTUDIANTS

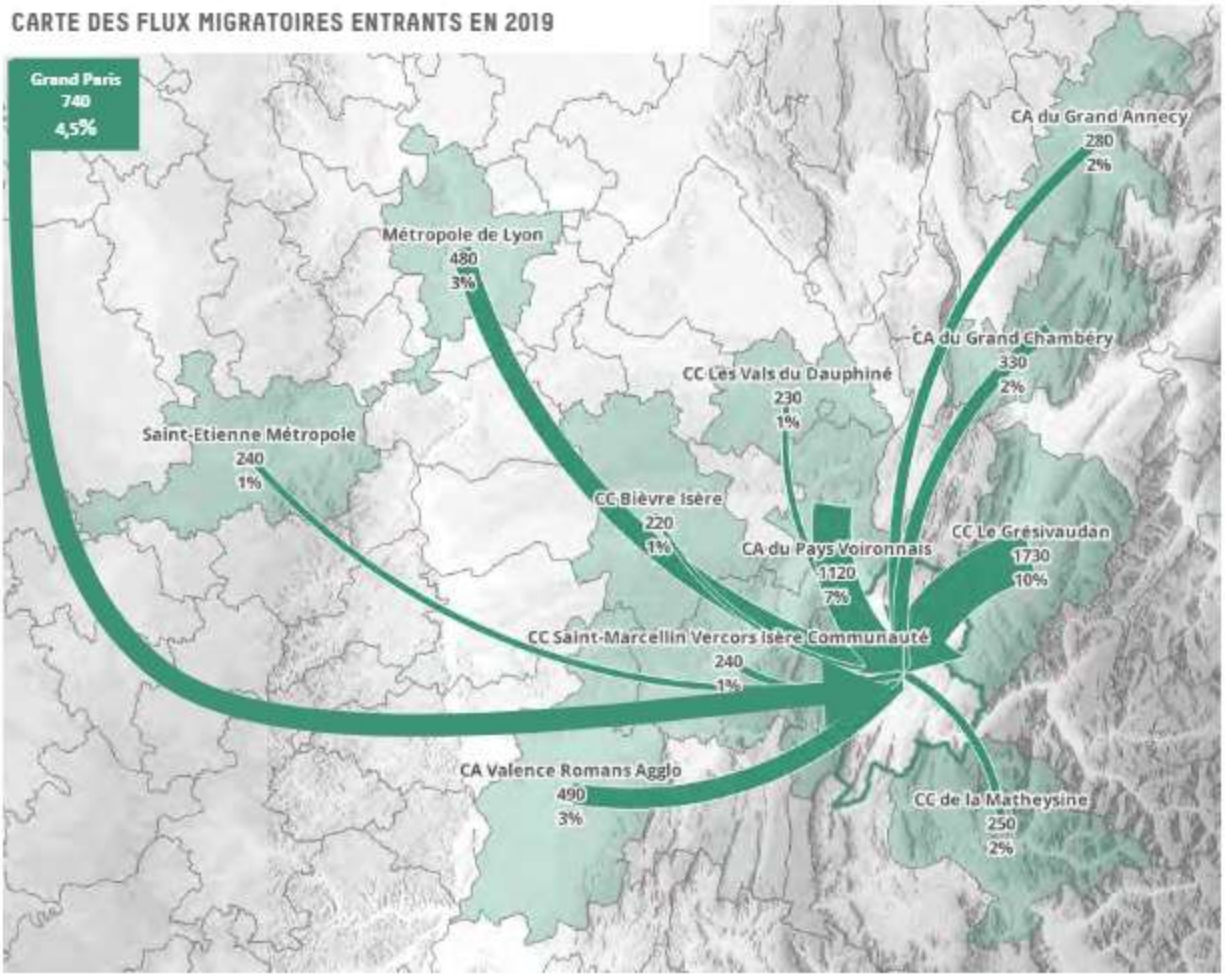
QUELQUES CHIFFRES CLÉS

55%
d'entrants âgés de moins de 25 ans en 2019

86%
Des entrants sont locataires du parc privé en 2019

64%
Des entrants sont des ménages d'une personne en 2019

CARTE DES FLUX MIGRATOIRES ENTRANTS EN 2019



DES ENTRANTS LOCAUX ET JEUNES

Les ménages qui viennent s'installer dans la Métropole viennent en majorité des territoires voisins. Le Grésivaudan est l'EPCI d'où provient le plus fort taux d'entrants en termes de migration résidentielle avec plus de 10%. Le Pays Voironnais arrive en deuxième position avec 7% d'entrants en 2019. En dehors de l'Isère, les emménagés récents proviennent à 4,5% de la Métropole du Grand Paris mais également de la CA Valence Romans Agglo, de la Métropole de Lyon, des CA du Grand Chambéry et du Grand Annecy.

Le profil type des entrants est avant tout celui d'étudiant(es) âgé(es) de moins de 25 ans, s'installant seul(e) dans un logement du parc locatif privé. De manière générale, la Métropole attire des ménages jeunes : 87% des ménages entrants ont moins de 40 ans. Les ménages entrants s'installent à 94% dans des appartements.

Source : Insee FD Migrations résidentielles 2019

DES MÉNAGES SORTANTS RELATIVEMENT JEUNES

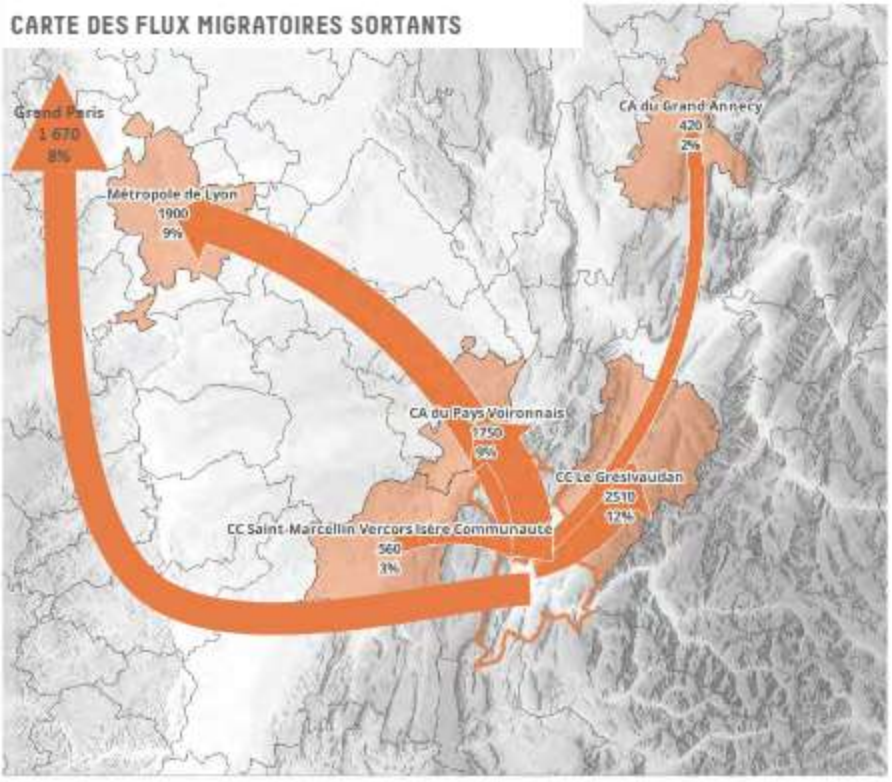
QUELQUES CHIFFRES CLÉS

24%
des ménages sortants sont des couples sans enfants en 2019

41%
de ménages sortants âgés de 25 à 39 ans en 2019

23%
des ménages sortants sont propriétaires en 2019

CARTE DES FLUX MIGRATOIRES SORTANTS



DES DÉPARTS PRINCIPALEMENT VERS LES TERRITOIRES PROCHES

Ce sont principalement les territoires proches qui accueillent les ménages quittant l'agglomération, tels que le Grésivaudan (12%) le Voironnais (9%), Saint Marcellin (3%).

Une frange des ménages quitte la région grenobloise, pour s'installer dans la Métropole de Lyon (9%) le Grand Paris (8%), l'agglomération d'Annecy (2%).

Les ménages sortants sont jeunes mais un peu moins que les ménages entrants : 75% ont moins de 40 ans. **Les personnes seules composent la moitié des flux sortants**, mais les couples avec et sans enfants sont plus présents dans les flux sortants qu'entrants.

Cela ne signifie pas qu'il y a une fuite des familles ou des jeunes en dehors de la Métropole. **Il y a près de 3 fois plus de familles avec enfants qui déménagent au sein de la Métropole que de familles qui la quittent**. Les familles monoparentales en particulier quittent peu le territoire.

Les ménages quittant la Métropole sont en grande majorité **locataires du privé**. 28% s'installent dans des **maisons** et 23% **achètent** leur logement. Peu sont **dans des logements sociaux** (6%).

Synthèse : Attirer et retenir les familles et couples sans enfants

La Métropole accueille des petits ménages jeunes, étudiants ou actifs, locataires du parc privé, mais nombreux sont ceux du même profil qui la quittent en étant un peu plus âgés.

Même si l'essentiel des familles déménagent au sein de l'agglomération, certains ménages partent pour devenir propriétaires, notamment d'une maison.

Source : Insee FD Migrations résidentielles 2019

PROGRAMMER L'HABITAT EN ARTICULATION AVEC L'EMPLOI, LA MOBILITÉ ET LES ÉQUIPEMENTS

DES PROJETS ÉCONOMIQUES À PRENDRE EN COMPTE

Voici les secteurs susceptibles d'accueillir des nouveaux emplois à court et moyen termes dans la Métropole :

- GrandAlpe : jusqu'à 5 000 nouveaux emplois d'ici 2030
- Hyparc à Sassenage (450 emplois)
- Renouvellement et développement économique à l'échelle de la Polarité des Boucles de l'Isère : jusqu'à 3 000 emplois
- Finalisation Saut du Moine à Champagnier (800 à 900 emplois au total)
- Actipole à Veurey-Voroize (200 emplois)
- Presqu'île à Grenoble (150 emplois)

Quelques projets économiques importants vont aussi s'implanter aux portes de la Métropole, impactant possiblement la demande en logements :

- Extension Soitec et ST sur Bernin et Crolles, jusqu'à 3 700 nouveaux emplois.
- Projet de requalification et densification de Centr'Alpe dans le Pays Voironnais

VILLE DU QUART D'HEURE OU DÉCONNEXION ENTRE LE LOGEMENT ET LE TRAVAIL GRÂCE AU TÉLÉTRAVAIL ?

La proximité entre le travail et le lieu d'habitation se joue à l'échelle d'un bassin de vie, dépassant les limites de la Métropole grenobloise (d'où les prise en compte des projets dans les EPCI environnants). Deux tendances influent plus récemment sur le lien entre travail et logement : le modèle de la « ville du quart d'heure», les ménages recherchant plus de proximité à leur travail et à l'inverse le développement du télétravail qui rend acceptable l'éloignement entre le travail et le logement.

PROJETS DE MOBILITÉ TOUT MODE À COURT ET MOYEN TERME

Plusieurs projets améliorant l'accessibilité tous modes seront mis en service à court ou moyen terme :

Transports en commun

- Projet de Métrocâble entre Fontaine La Poya et Saint Martin le Vinoux
- Mise en place d'un nouveau réseau bus & cars en septembre 2024 offrant notamment une meilleure desserte pour les territoires périurbains
- Prolongement de la Chrono 6 à Sassenage
- Voie réservée pour les transports en commun sur l'A480 sud
- Aménagements à Meylan et Montbonnot visant à améliorer la performance la ligne C1
- Extension de la tarification solidaire et refonte des tarifs jeunes
- Etudes de transformations de lignes chrono en trolleybus (C1, C3 et C4)
- Etudes d'extension des lignes de tramway A à Sassenage, D à Grand-Place et E à Pont-de-Claix
- Création de la halte ferroviaire de Pont-de-Claix l'Etoile
- Etude de création de la halte ferroviaire de Domène

Intermodalité

- Mise en œuvre du schéma directeur des parcs-relais et aires de covoiturage du SMMAG

Véhicules motorisés

- Aménagement de l'échangeur du Rondeau
- Réduction des capacités routières des cours de l'Europe, avenue Esmonin & Etats Généraux
- Allée métropolitaine dans la ZAC Porte du Vercors
- Développement du covoiturage
- Extension du stationnement payant à Grenoble
- ZFE tous véhicules sur 13 communes et utilitaires et moins lourds sur 27 communes.

Modes actifs :

- Plan Vélo, augmentation de l'offre Métro Vélo +, aménagements de modes actifs dans de nouveaux secteurs (ZAE, Gières, Vizille).

Synthèse : des logements à programmer en prenant en compte les grands projets

Sur la durée du PLH 2025-2030, plusieurs projets économiques et des travaux d'amélioration des mobilités sont à prendre en compte dans la localisation de production de logements. Les projets économiques se concentrent dans le cœur d'agglomération mais aussi dans le Grésivaudan et pourront générer des flux pendulaires ou migratoires.

CHAPITRE 1

PERMETTRE À CHACUN ET À CHACUNE DE SE LOGER DANS DE BONNES CONDITIONS

1. FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS : FAIRE EN SORTE QUE CHACUN ET CHACUNE SELON SES RESSOURCES, SES ATTENTES ET SES BESOINS, PUISSE TROUVER UN LOGEMENT ADAPTÉ

2. **LOGER LES PUBLICS EN SITUATION PRÉCAIRE DANS UN CONTEXTE DE TENSION DE LA DEMANDE ET DE HAUSSE DES PRIX**

3. PERMETTRE AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES DE VIVRE DANS UN LOGEMENT ADAPTÉ À LEURS BESOINS, DANS LEUR DIVERSITÉ

4. GARANTIR LA QUALITÉ ET LE CONFORT THERMIQUE DES LOGEMENTS : UNE AMBITION AUSSI BIEN SOCIALE, QU'ENVIRONNEMENTALE ET DE SANTÉ

1.2 LOGER LES PUBLICS EN SITUATION PRÉCAIRE DANS UN CONTEXTE DE TENSION DE LA DEMANDE ET DE HAUSSE DES PRIX

UNE AUGMENTATION DE LA TENSION LOCATIVE DANS LE PARC SOCIAL

QUELQUES CHIFFRES CLES

51 144 logements locatifs sociaux au 01/01/2022

17 915 demandes actives au 31/12/2022

3 978 attributions en 2022

70% des ménages éligibles au logement social à l'échelle de la Métropole

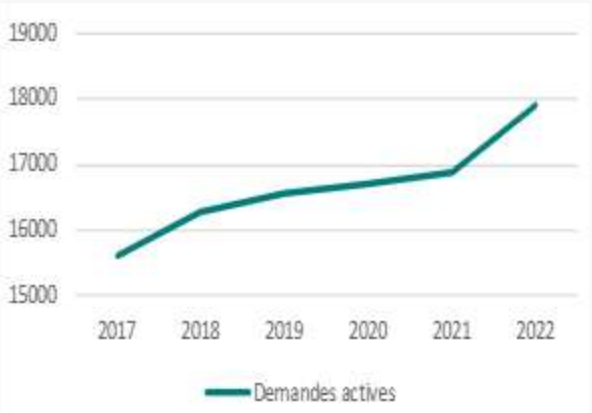
UNE OFFRE TRÈS INSUFFISANTE POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE

En 2022, le parc social métropolitain représente 51 144 logements, soit 24,3 % des résidences principales. Parmi ces logements sociaux, plus de 4 200 ont été disponibles à l'attribution en 2022 pour 17 915 demandes actives. **L'offre disponible est donc insuffisante pour satisfaire l'ensemble des besoins en logement exprimés**.

Au-delà du volume, une telle disproportion laisse aussi envisager une certaine inadéquation entre les caractéristiques de l'offre disponible et celles des souhaits de logement des ménages demandeurs (localisation, typologie, loyer...).



ÉVOLUTION DES VOLUMES DE DEMANDES ACTIVES DE LOGEMENT SOCIAL



DES DEMANDEURS TOUJOURS PLUS NOMBREUX

Le volume de demandeurs de logements sociaux, d'accès et de mutation confondus, est en constante augmentation (+15 % depuis 2017), ainsi que le taux annuel de renouvellement (de l'ordre de 50 % entre 2017 et 2022). Il y a une augmentation significative des demandes en 2020 et 2021 dues à la crise sanitaire. La part des demandeurs de logements sociaux en ligne augmente aussi (+ 27% entre 2017 et 2022).

En conséquence, la demande active métropolitaine est caractéristique d'un territoire à **tension locative élevée**. En effet le seuil de 4 demandes pour 1 attribution implique au niveau national, un taux cible de 25% de logements sociaux à atteindre sur les résidences principales.

UNE BAISSE DES ROTATIONS DANS LE PARC SOCIAL

Le nombre de rotations dans le parc social est passé en-dessous de 4 000 en 2022. Cela représente **une baisse de 5,4 % par rapport à la période pré-covid** (4 206 rotations en 2019). La baisse de la rotation est symptomatique d'un parc sous tension.

Les locataires du parc social, globalement précaires, sont en effet confrontés à la cherté du marché du logement et à la tension sur le parc social, ce qui limite la mobilité.

TAUX DE ROTATION DANS LE PARC SOCIAL



Sources : RPLS 2022 et Grenoble-Alpes Métropole 2022, SRU au 01/01/2022

1.2 LOGER LES PUBLICS EN SITUATION PRÉCAIRE DANS UN CONTEXTE DE TENSION DE LA DEMANDE ET DE HAUSSE DES PRIX

UN TERRITOIRE À TENSION LOCATIVE ÉLEVÉE

UNE TENSION LOCATIVE DANS LE PARC SOCIAL EN HAUSSE

La tension locative, rapport entre les demandes actives et les baux signés, a connu une augmentation constante jusqu'en 2019. Elle atteint un taux de 3,9 en accès en 2022. Cette tendance lourde a été alimentée par la **croissance continue du volume de ménages demandeurs.**

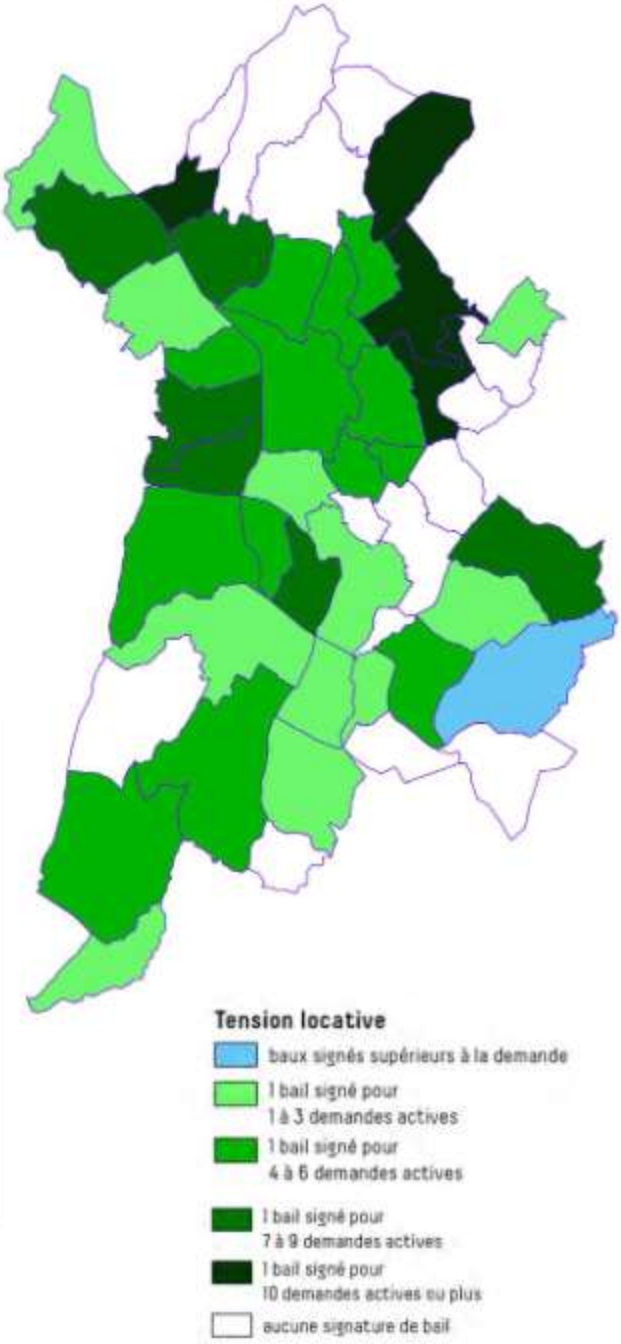
La situation est **assez contrastée au niveau communal**, avec un ratio oscillant entre 1 bail pour 15 demandes (Fontanil-Cornillon) et 1 bail pour 1 demande (Séchilienne). A l'exception notable d'Echirolles, la tension locative a augmenté dans toutes les communes accueillant une proportion importante du parc social métropolitain.

Le confinement de 2020 a lourdement impacté la situation, entravant le processus d'attribution sans diminuer d'autant le besoin en logement des ménages. L'année 2021 s'est ensuite inscrite dans une dynamique de rattrapage.

RAPPORT ENTRE LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL (ACCÈS ET MUTATION) ET LES ATTRIBUTIONS



TENSION LOCATIVE DANS LE PARC SOCIAL PAR COMMUNE



Synthèse : Des besoins en logements sociaux qui restent prégnants

La demande en logements sociaux a connu une hausse non négligeable entre 2017 et 2022, et les logements sociaux construits n'ont pas permis de répondre aux besoins. En conséquence, la pression sur le parc social est en hausse, visible dans la baisse du taux de rotation comme dans la tension locative proche de 4. Les efforts de production de logements sociaux doivent donc être maintenus.

Source : SNE, demandes actives au 31/12/2022

1.2 LOGER LES PUBLICS EN SITUATION PRÉCAIRE DANS UN CONTEXTE DE TENSION DE LA DEMANDE ET DE HAUSSE DES PRIX

DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX PRÉCAIRES

QUELQUES CHIFFRES CLES

10 102 demandes actives en accès

7 813 demandes actives en mutation

74 % de demandeurs relevant du plafond PLAI

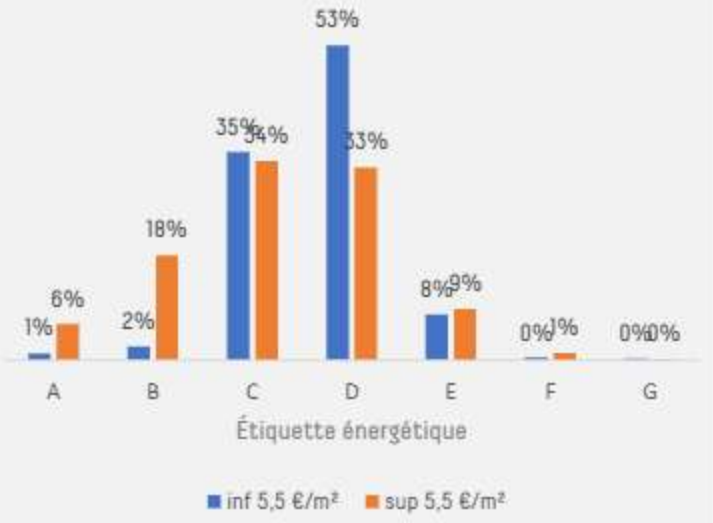
UN LOGEMENT RÉCENT A UN MEILLEUR DPE MAIS UN LOYER PLUS ÉLEVÉ

Les logements sociaux les plus abordables sont de qualité moyenne à médiocre : plus de la moitié des logements inférieurs à 5,5 €/m² ont un DPE D, tandis qu'un quart des logements sociaux de plus de 5,5 €/m² sont très bien classés (DPE A ou B).

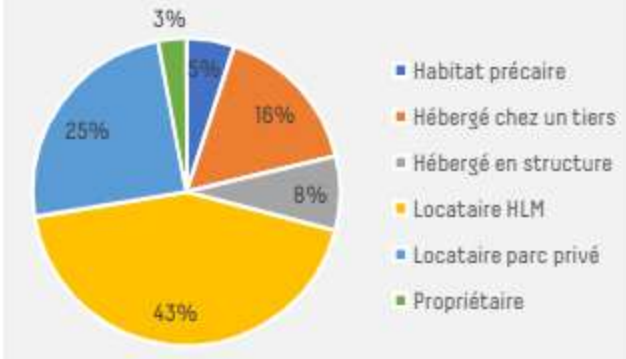
Cette tendance est liée à l'âge du parc : 62 % du parc très social a plus de 50 ans.

Inversement, seulement 5 % du parc très social a été construit depuis moins de 20 ans (contre 37 % pour les loyers plus élevés).

RÉPARTITION DU PARC SOCIAL SELON LE DPE ÉNERGIE DES LOGEMENTS ET LA CLASSE DE LOYER



STATUT RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES DEMANDEURS AU 31/12/2022



DES DEMANDEURS À FAIBLES RESSOURCES, FRÉQUEMMENT ACTIFS ET VIVANT SEULS

74 % des ménages demandeurs d'un logement social sont en-dessous des plafonds de ressources PLAI (soit 11 626 €/an pour une personne seule en 2022). 22 % sont sous les plafonds PLUS (soit 21 139 €/an pour une personne seule). La part des demandeurs sont les plafonds PLAI a augmenté de 5 points entre 2017 et 2022.

59 % des ménages demandeurs ont un revenu principal provenant du travail

49 % des ménages se composent d'une seule personne (taux similaire pour l'ensemble des ménages de GAM)

29 % des ménages demandeurs n'ont pas de domicile personnel (cette part monte à **51%** pour les demandeurs en accès).

26 % des titulaires de demandes ont moins de 30 ans

Source : SNE, demandes actives au 31/12/2022, traitements Grenoble-Alpes Métropole

1.2 LOGER LES PUBLICS EN SITUATION PRÉCAIRE DANS UN CONTEXTE DE TENSION DE LA DEMANDE ET DE HAUSSE DES PRIX

DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX PRÉCAIRES

QUELQUES CHIFFRES CLES

3 900 demandeurs du 1er quartile (Q1) au 31 décembre 2022

18 % des demandeurs du 1er quartile recherchent des T1

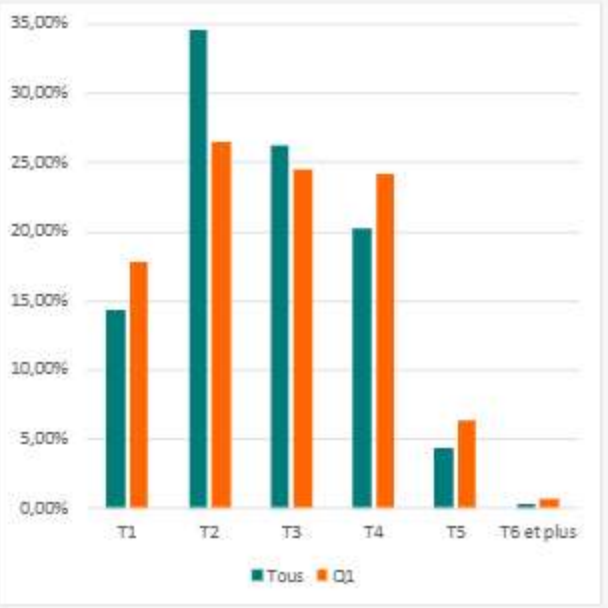
8 % des logements sociaux sont des T1

DES ATTENTES DIFFÉRENTES

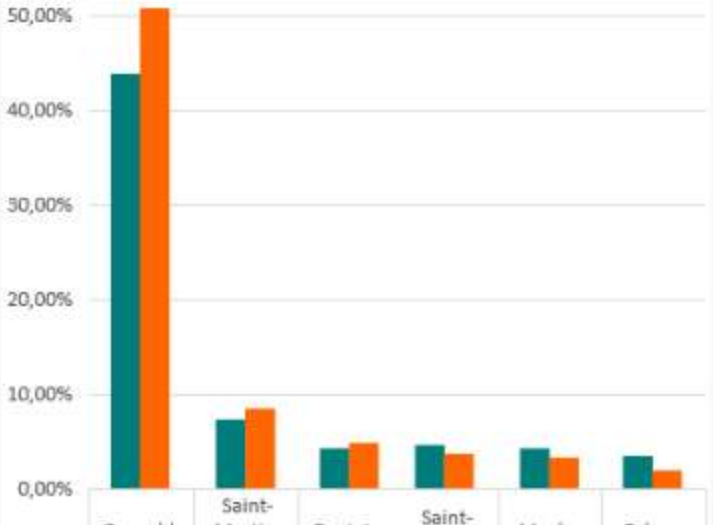
Le logement des ménages demandeurs les plus fragiles nécessite de prendre en compte les **caractéristiques particulières** de cette population afin de mobiliser, voire de réaliser, une offre de logements adaptés.

Les ménages relevant du premier quartile, c'est-à-dire ayant les 25% des revenus les plus faibles (soit moins de 9 390 € par unité de consommation en 2023), recherchent davantage à la fois des logements de **petites typologies** (18 % de T1 contre 14 % pour le reste des demandeurs) et de **plus grandes typologies** (31 % de T4 et plus contre 25 % pour le reste des demandeurs).

TYPOLOGIES DE LOGEMENTS SOCIAUX DEMANDÉES PAR LES MÉNAGES



PREMIERS CHOIX GÉOGRAPHIQUES DES MÉNAGES – ZOOM SUR LES PRINCIPALES COMMUNES



	Grenoble	Saint-Martin-d'Hères	Fontaine	Saint-Égrève	Meylan	Eybens
Tous	43,86%	7,36%	4,36%	4,60%	4,33%	3,43%
Q1	50,83%	8,58%	4,82%	3,77%	3,38%	2,05%

Q1 > Total

Total > Q1

UN CHOIX EN PARTIE DICTÉ PAR LES NIVEAUX DE LOYERS

La structure des premiers choix géographiques des ménages relevant du premier quartile montre **un besoin plus marqué d'aménités urbaines avec une plus grande concentration des demandes sur les communes centrales**, qui concentrent également la plus grande offre en logement social à bas loyer.

Saint-Égrève, Meylan et Eybens ont peu de logements sociaux à bas loyers (moins de 5 €/m²) : en moyenne 4 %, contre 21 % pour l'ensemble de la Métropole. Les ménages relevant du premier quartile sont moins souvent demandeurs dans ces communes.

Source : SNE, demandes actives au 31/12/2022

ZOOM SUR LES MÉNAGES DEMANDEURS ISSUS DU PARC SOCIAL

QUELQUES CHIFFRES CLES

56 % de ménages avec enfants dans les demandes de mutation

26 % des demandes datent de 4 ans ou + en 2022

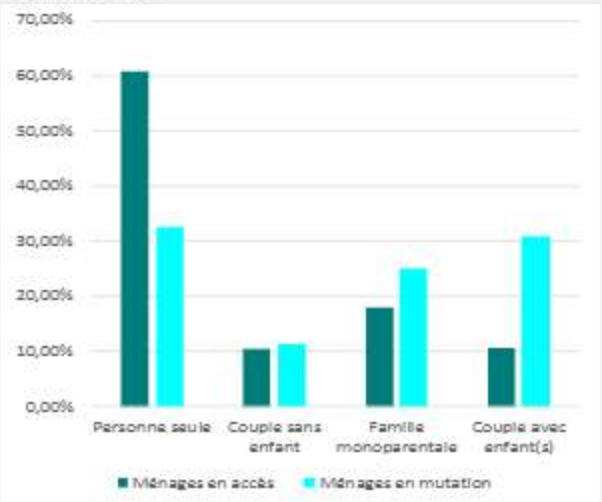
+4,5 % de demandes de 4 ans et + (2017-2022)

LA SPÉCIFICITÉ DES DEMANDES DE MUTATION

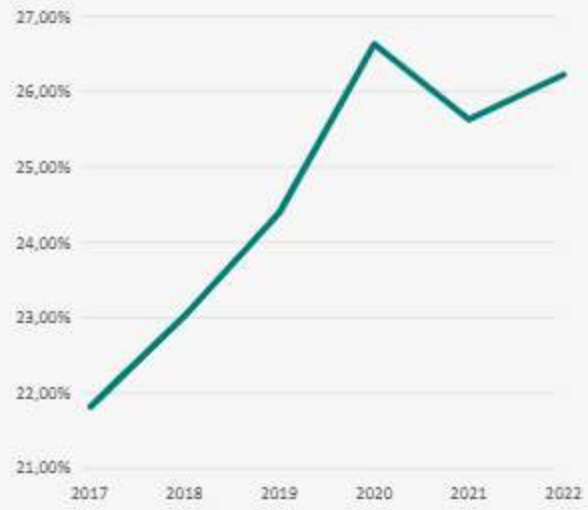
56 % des demandeurs de mutation, résidant déjà le parc social, sont des ménages avec enfants et 61 % des demandeurs d'accès sont des personnes seules. Cette différence dans la structure des ménages explique les typologies demandées : T3/T4 pour 60 % des demandes de mutation, T1/T2 pour 62 % des demandes d'accès.

Le taux de rotation étant faible, les ménages sont plus exigeants sur le fait d'avoir un logement adapté car ils savent qu'il sera difficile d'en sortir.

STRUCTURES FAMILIALES DES MÉNAGES DEMANDEURS



ÉVOLUTION DES DEMANDES DE + 4 ANS AU SEIN DE LA DEMANDE ACTIVE



UN STOCK CROISSANT DE DEMANDES DE MUTATION TRÈS ANCIENNES

La structure de la demande active fait apparaître **un véritable stock de demandes très anciennes (4 ans et plus)** qui fait grimper la tension locative globale. Au-delà d'une simple augmentation de volume, la proportion de la demande active globale croît continuellement (+4,5 % entre 2017-2022).

Chez les demandeurs d'accès, la proportion de demandes de plus de 4 ans est stable sur l'ensemble de la période couverte par le précédent PLH (13 % en moyenne).

Synthèse : Un enjeu de qualification de la demande active

La demande active métropolitaine a un caractère massif, avec des attentes particulières suivant les profils des ménages. L'enjeu de qualification de la demande est donc incontournable, car elle permet d'appréhender correctement la demande active dans toute sa pluralité, et d'orienter chacun des ménages demandeurs ainsi que la production d'offre nouvelle.

Source : SNE, demandes actives au 31/12/2022

1.2 LOGER LES PUBLICS EN SITUATION PRÉCAIRE DANS UN CONTEXTE DE TENSION DE LA DEMANDE ET DE HAUSSE DES PRIX

UNE HAUSSE DE LA DEMANDE EN HÉBERGEMENT

QUELQUES CHIFFRES CLES

5 805 places d'hébergement

3 752 places en hébergement d'urgence et d'insertion

2 280 places du dispositif national d'asile

LE LOGEMENT D'ABORD : ACCÉLÉRER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES PERSONNES SANS-ABRI ET MAL LOGÉES

Face à une augmentation de la demande d'hébergement et à travers la mise en œuvre accélérée du Logement d'abord (LDA), Grenoble-Alpes Métropole s'est engagée en 2019 pour un accès le plus rapide possible au logement des personnes qui en sont dépourvues en déployant, un accompagnement adapté. L'objectif est **d'améliorer l'accès au logement des personnes les plus en difficulté et d'identifier le logement personnel comme l'un des premiers leviers d'insertion.**

L'HÉBERGEMENT D'URGENCE ET D'INSERTION : LE SIAO, UN ACTEUR CENTRAL

L'hébergement d'urgence est une compétence de l'Etat. Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) est l'acteur central de la gestion de **l'hébergement d'urgence**. Au 1er octobre 2023, 1873 places d'hébergement d'urgence sont comptabilisées sur l'ensemble du département, dont **1082 places sur la Métropole**.

En 2021, le 115 a été appelé par 3 817 ménages distincts, pour un nombre total de 16 870 demandes. Dans 83 % des cas, les ménages ont déclaré dormir dans la rue.

Dans les demandes d'hébergement d'urgence :

> **Les jeunes** (- 25 ans) sont fortement représentés, ils constituent un quart des personnes en demande, alors même qu'ils font moins appel au 115 car ils ne souhaitent pas être hébergés en structures collectives (étude jeunes de l'OHL)

> Depuis plusieurs années, **une personne sur deux est un homme seul**

> Après une augmentation, **le nombre de familles monoparentales en demande diminue**. A contrario, le nombre de couples avec enfant(s) augmente.

Les variations d'effectifs constatées sont tributaires d'éléments structurels et conjoncturels (typologie de l'offre d'hébergement, critères de vulnérabilité...).

Le SIAO constate une **augmentation de la durée d'hébergement d'urgence et une augmentation des motifs de sortie sans solution.** Dans ces situations, les ménages présentent le plus souvent, une situation administrative qui ne permet pas un accès au logement.

Le SIAO gère également **1 064 groupes de places d'hébergement d'insertion, soit 2 132 places**. Avec 1 392 demandes en 2021, on constate **une hausse de 17 % par rapport à la demande 2020.** Il y a une augmentation de la demande de ménages avec enfant(s) (couple et monoparental) et des personnes seules. Les ménages sont relativement jeunes : 1/3 ont moins de 30 ans.

Synthèse : Des besoins en hébergement en hausse

La demande d'hébergement (urgence, insertion) est en hausse ces dernières années. **La pression est forte en particulier sur l'hébergement d'urgence**. Le contexte géopolitique international laisse à penser que cette tendance à l'accroissement de la demande d'asile se poursuivra ou se maintiendra. Les différents segments de l'hébergement seront impactés, notamment pour des personnes déboutées de la demande d'asile qui ne pourront accéder au logement.

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, DDETS, SIAO, millésime 2022

LE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ, UN MAILLON INTERMÉDIAIRE ESSENTIEL MAIS CONCENTRÉ SUR LE TERRITOIRE

2 053 places en logements accompagnés

ETAT DES LIEUX DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

Les gestionnaires de logements accompagnés ont en gestion 24 structures. Elles représentent 1 698 logements et proposent 2 053 places.

Elles s'adressent aux ménages les plus éloignés du logement familial ordinaire et qui nécessitent un accompagnement social renforcé.

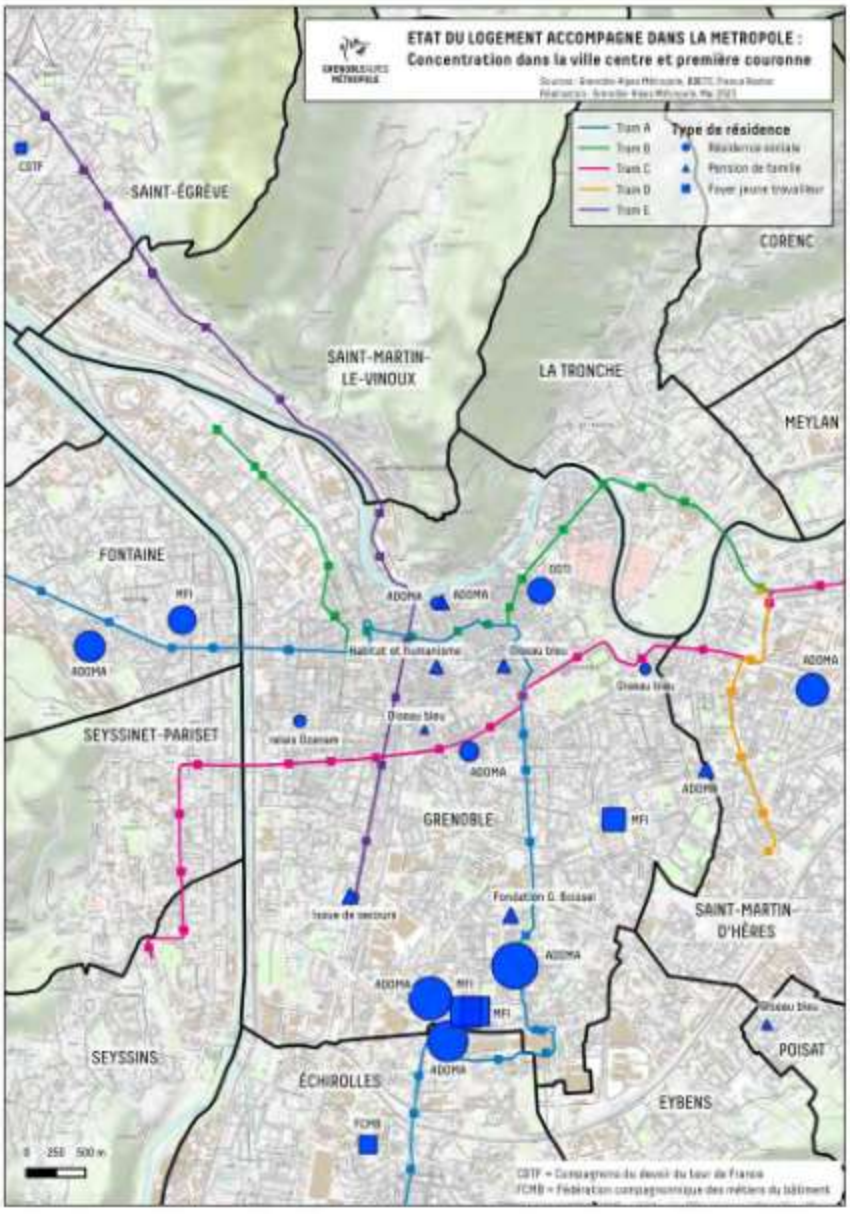
Elles sont reparties selon 3 types :

- **Les résidences sociales**, 11 structures, 1 218 logements pour 1 419 places
- **Les pensions de famille**, 5 structures, 156 logements pour 172 places
- **Les foyers jeunes travailleurs**, 5 structures, 324 logements pour 462 places

Il existe 10 gestionnaires différents sur le territoire métropolitain dont ADOMA qui gère 9 structures et la Mutualité Française de l'Isère et l'Oiseau bleu qui gèrent chacun 4 structures.

Les structures de logements accompagnés se répartissent dans 4 communes et se concentrent essentiellement sur la commune de Grenoble.

ÉTAT DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ DANS LA MÉTROPOLE



Synthèse : Le logement accompagné, un maillon essentiel

Le segment du logement accompagné, dans ses différentes formes, offre une réponse pertinente pour un certain nombre de ménages en situation de précarité. Son développement est encouragé dans le cadre du second plan quinquennal Logement d'abord. Néanmoins, son modèle économique reste précaire conduisant parfois à s'interroger sur la pérennité de certaines structures.

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, DDETS, SIAO, millésime 2022

CHAPITRE 1

PERMETTRE À CHACUN ET À CHACUNE DE SE LOGER DANS DE BONNES CONDITIONS

1. FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS : FAIRE EN SORTE QUE CHACUN ET CHACUNE SELON SES RESSOURCES, SES ATTENTES ET SES BESOINS, PUISSE TROUVER UN LOGEMENT ADAPTÉ
2. LOGER LES PUBLICS EN SITUATION PRÉCAIRE DANS UN CONTEXTE DE TENSION DE LA DEMANDE ET DE HAUSSE DES PRIX
3. **PERMETTRE AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES DE VIVRE DANS UN LOGEMENT ADAPTÉ À LEURS BESOINS, DANS LEURS DIVERSITÉS**
4. GARANTIR LA QUALITÉ ET LE CONFORT THERMIQUE DES LOGEMENTS : UNE AMBITION AUSSI BIEN SOCIALE, QU'ENVIRONNEMENTALE ET DE SANTÉ

1.3 PERMETTRE AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES DE VIVRE DANS UN LOGEMENT ADAPTÉ À LEURS BESOINS, DANS LEUR DIVERSITÉ

UNE POURSUITE DE LA POLITIQUE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

QUELQUES CHIFFRES CLES

1 aire de grand passage (AGP) en projet

3 aires permanentes d'accueil (APA)

31 terrains sédentaires et 2 terrains provisoires

161 emplacements sédentaires

ETAT DES LIEUX SUR LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

La Métropole exerce la compétence en matière de création, de gestion et d'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage. **Elle accueille ainsi sur des terrains sédentaires et provisoires près de 200 familles issues de la communauté des gens du voyage** et implantées, depuis plusieurs décennies pour certaines, sur son territoire. Elle accueille également de nombreuses familles de passage.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2019-2024, en cours de révision, impose plusieurs obligations à la Métropole, auxquelles elle a répondu en partie :

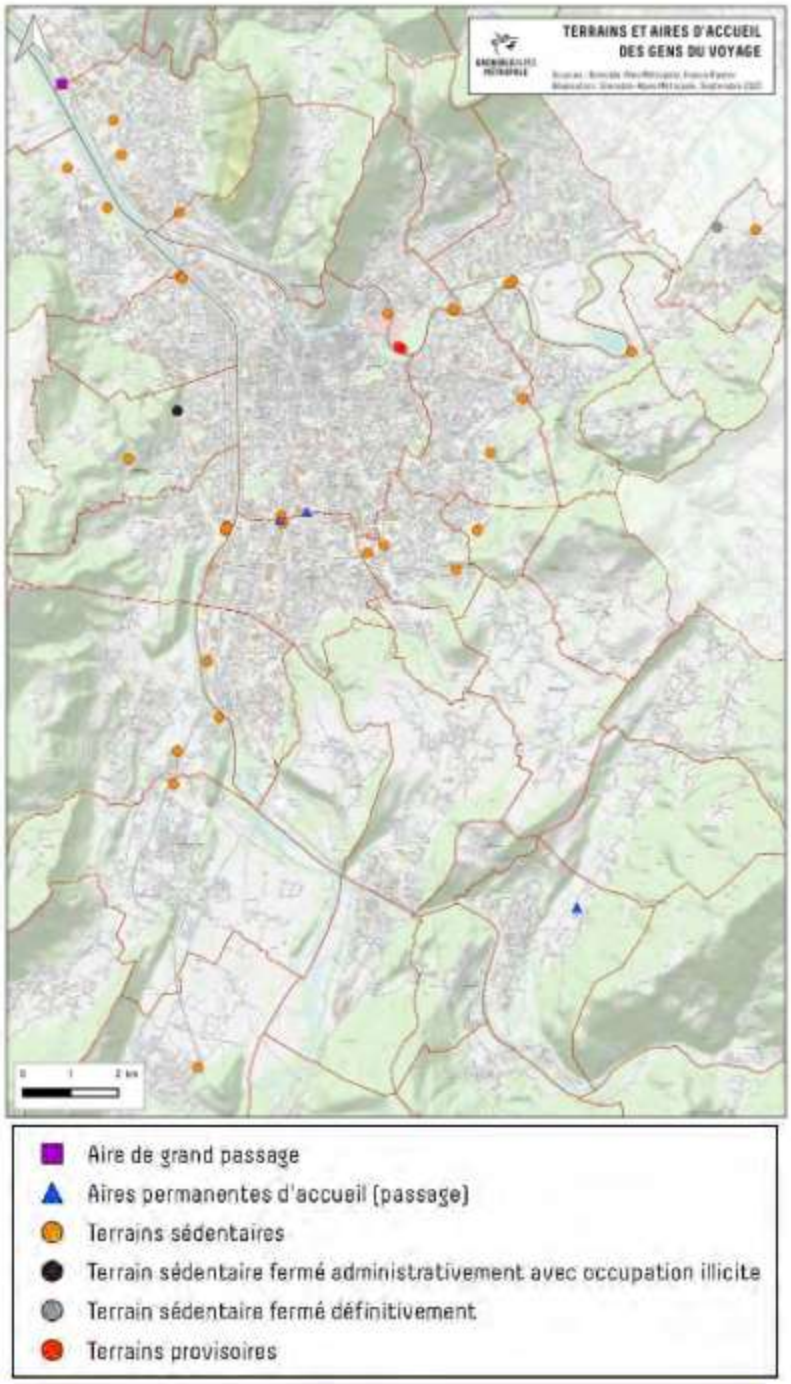
> **La réalisation d'une aire de grand passage pérenne de 200 places** sur le site Pont barrage (Fontanil-Cornillon et Saint-Egrève). Ce projet est actuellement en cours de réalisation.

> **La création de l'aire permanente d'accueil** (APA) du Rondeau sur la commune d'Echirolles (mise en service en 2021) et le maintien de la vocation d'itinérance des APA de Grenoble-Esmonin et Vizille.

> **La transformation des 13 terrains sédentaires** inscrits au SDAHGV, en terrains familiaux locatifs (travail de réflexion en cours).

Enfin, depuis 2021, la Métropole a fait un **important travail de refonte de la contractualisation**, permettant la régularisation des situations d'occupation de nombreuses familles.

LOCALISATION DES AIRES ET TERRAINS MÉTROPOLITAINS D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE



Source : Grenoble-Alpes Métropole, 2023

1.3 PERMETTRE AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES DE VIVRE DANS UN LOGEMENT ADAPTÉ À LEURS BESOINS, DANS LEUR DIVERSITÉ

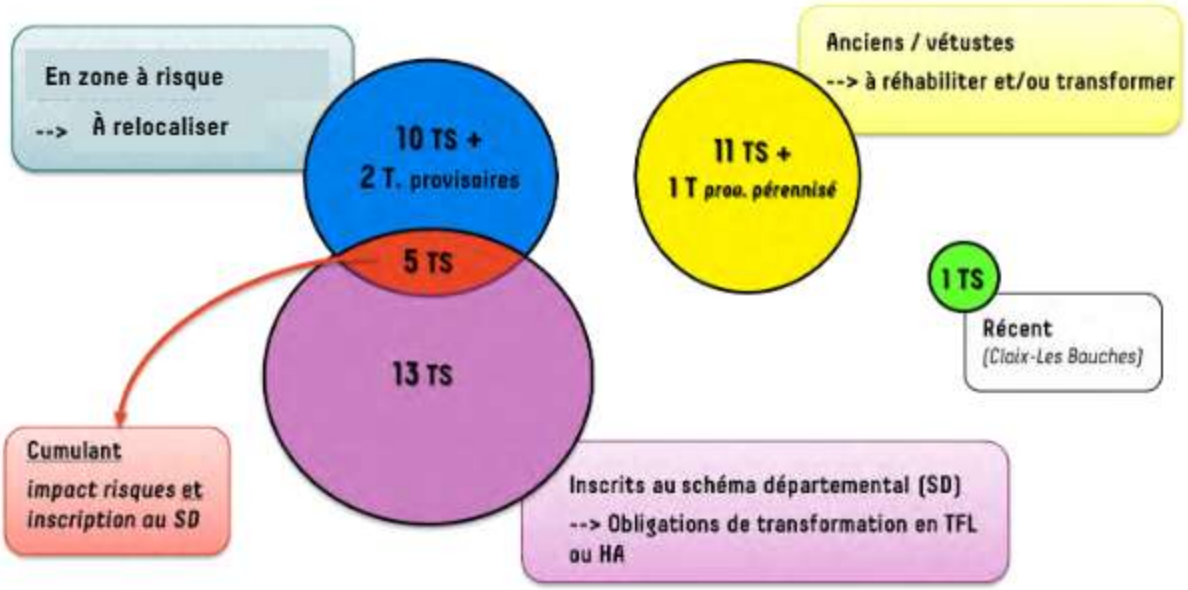
UNE POURSUITE DE LA POLITIQUE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

DES PROBLÉMATIQUES CROISÉES SUR L'ÉVOLUTION ET LE DEVENIR DES TERRAINS SÉDENTAIRES

La Métropole compte 31 terrains sédentaires et 2 terrains provisoires, ce qui est particulièrement élevé par rapport à d'autres territoires. Ce besoin de sédentarisation, déjà identifié dans le PLH précédent a conduit la Métropole à s'intéresser de près à ces enjeux et besoins.

Plusieurs problématiques sont identifiées et contraignent l'évolution de ces terrains sédentaires :

- 12 terrains sont situés en zone à risque ou nécessitent une étude risque, et doivent être relocalisés, parmi lesquels 5 sont inscrits au SDAHGV actuel pour être transformés en terrains familiaux locatifs, voire en habitat adapté aux spécificités des gens du voyage.
- 12 terrains sont anciens et vieillissants et une réhabilitation lourde doit être envisagée.
- Certaines familles ont un ancrage territorial fort, rendant difficiles les projets de relocalisation.
- Des contraintes d'urbanisme et d'accès au foncier, et des constructions « en dur » qui ne permettent pas toujours la transformation (normée) des terrains actuels.
- Des gens du voyage sédentarisés sur des terrains privés, en dehors des propriétés de la Métropole



UNE OFFRE DE TERRAINS DÉJÀ CONSÉQUENTE, MAIS IL RESTE D'IMPORTANTS ENJEUX LIÉS À LA SÉDENTARISATION

- **Des objectifs du SDAHGV qui seront consolidés dans le schéma 2025-2030**
- **Une sédentarisation importante nécessitant une adaptation des modalités d'occupation des terrains à poursuivre**

Source : Grenoble-Alpes Métropole, 2023

1.3 PERMETTRE AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES DE VIVRE DANS UN LOGEMENT ADAPTÉ À LEURS BESOINS, DANS LEUR DIVERSITÉ

UNE FORTE PRÉSENCE DES ÉTUDIANTS ET DES JEUNES DANS LA MÉTROPOLE

QUELQUES CHIFFRES CLES

88 700
jeunes de 18 à 29 ans (soit 20 %)

63 000
étudiants

141
étudiants pour 1 000 habitants

UNE POPULATION JEUNE ET ÉTUDIANTE TRÈS PRÉSENTE DANS LE CŒUR MÉTROPOLITAIN

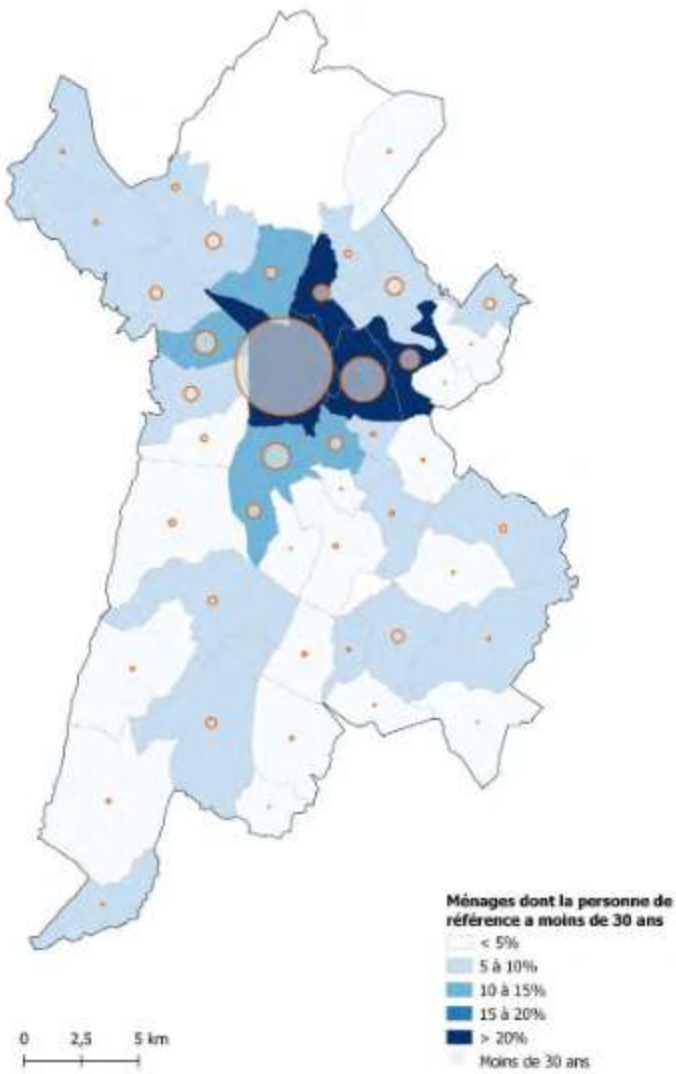
Loger les étudiants est un enjeu primordial pour Grenoble Alpes Métropole bien que la compétence soit exercée par l'Etat. **63 000 étudiants sont inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur** (rentrée 2020-2021). Les effectifs étudiants seront en augmentation dans les années à venir, estimés à environ 7500 étudiants supplémentaires d'ici 2030. Les filières présentes sont attractives et accueillent un nombre important d'étudiants venus d'autres territoires, voire de l'étranger. Ainsi, la rentrée universitaire est synonyme de recherche d'un logement pour beaucoup de jeunes qui n'ont pas nécessairement les ressources suffisantes (et avec la nécessité de trouver un emploi pour certains).

Tous les étudiants inscrits dans la Métropole n'y résident pas, une partie effectue les trajets depuis le Pays Voironnais, le Grésivaudan ou d'autres communes. On estime à **44 300 les étudiants résidant dans la Métropole.**

Les trois quarts des étudiants qui vivent dans la Métropole n'habitent plus chez leurs parents (décohabitants). Cela représente environ **33 000 étudiants décohabitants**.

Au-delà de la problématique des étudiants (pour qui des solutions spécifiques existent), **d'autres publics jeunes peuvent être confrontés à des difficultés d'accès au logement, qu'ils soient en emploi ou non**. Les jeunes sont en début de parcours professionnel et résidentiel, donc confrontés à de multiples difficultés : faibles ressources financières, plus forte probabilité de mobilité professionnelle, difficulté d'accès financière ou administrative au logement (trouver des garants par exemple), etc.

LOCALISATION DES MÉNAGES DE MOINS DE 30 ANS



Source : INSEE RP 2019 et OTLE du Sillon alpin, base 2023, AURG

1.3 PERMETTRE AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES DE VIVRE DANS UN LOGEMENT ADAPTÉ À LEURS BESOINS, DANS LEUR DIVERSITÉ

LES JEUNES ET LES ETUDIANTS, DES SOLUTIONS RÉSIDENTIELLES PLURIELLES

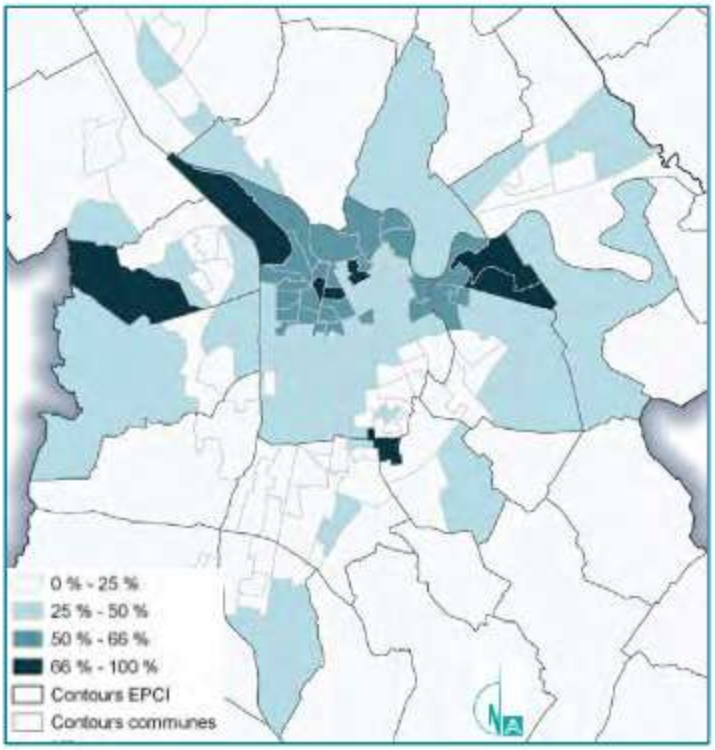
DES SOLUTIONS PLURIELLES POUR LES JEUNES ET LES ETUDIANTS

Plusieurs types d'offre du parc résidentiel permettent de loger les jeunes et les étudiants. On distingue généralement le parc « ordinaire » (ou « diffus ») et l'offre « dédiée » à ces publics, souvent en résidence.

L'offre locative en diffus (dont la colocation) **peut être privée ou sociale.**

Le parc locatif social « ordinaire » est aujourd'hui difficilement accessible (durée, disponibilité) et en décalage avec les besoins des étudiants.

TAUX DE LOCATAIRES (PARC PRIVÉ VIDE ET MEUBLÉ) PAR IRIS ET COMMUNES - ZOOM



LE PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LE DIFFUS (PÉRIMÈTRE DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS, OLLL)

7 750 T1 (15 % du parc locatif privé non meublé). Pour rappel, plus de la moitié des T1 ont un mauvais DPE (E, F ou G).

17 % d'occupants étudiants

11 €/m² : loyer médian du parc (620 €/mois)

14,7 €/m² : loyer médian des T1 (420 €/mois)

38 % des T1 non meublés gérés par un particulier sont occupés par un ou plusieurs étudiants (signataires du bail)

54 % des logements non meublés gérés par un particulier et occupés par des étudiants sont situés dans l'hypercentre et le Nord des grands boulevards grenoblois.

DES QUESTIONS SPÉCIFIQUES AJOUTÉES À L'OLL POUR MIEUX APPRÉHENDER LE PUBLIC ÉTUDIANT

En 2022, 2 questions ont été ajoutées au questionnaire de l'Observatoire Local des Loyers de la région grenobloise, à destination :

- **Le bail est-il signé par un ou plusieurs étudiants ?**
- **Ce logement est-il occupé par des colocataires ?**

Ces informations ne sont pas disponibles pour les biens gérés par une agence immobilière.

Sources : Insee RP 2019 et OLL 2022 (formulaire standard et questions spécifiques)

LES JEUNES ET LES ETUDIANTS, DES SOLUTIONS RÉSIDENTIELLES PLURIELLES

L'OFFRE DÉDIÉE AUX ETUDIANTS

En 2023, l'Observatoire Territorial du Logement Etudiant du Sillon alpin recense **11 440 places dédiées aux étudiants** :

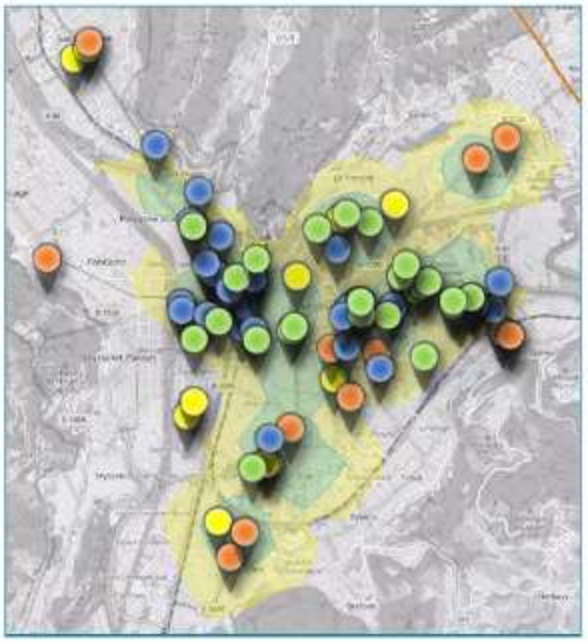
- **38 résidences « sociales »** étudiantes gérées par le CROUS, les bailleurs sociaux ou les associations, pour 6 840 places recensées (qui peuvent être des chambres ou des logements propres).
- A cela s'ajoutent **3 Foyers Jeunes Travailleurs** (FJT) pour un total de 312 places. Environ un tiers des places en FJT sont proposées aux étudiants.
- **9 résidences d'école**, internats ou foyers privés, pour 470 places dédiées.
- **30 résidences privées avec services** sont présentes sur le territoire pour 4 040 places, soit 35 % de l'offre dédiée totale.

Les résidences « sociales » (en majorité gérées par le CROUS) offrent des loyers (ou redevances) modérés. Ainsi, plus d'un tiers du parc dédié est proposé à moins de 300 €/mois, soit environ 4 200 places.

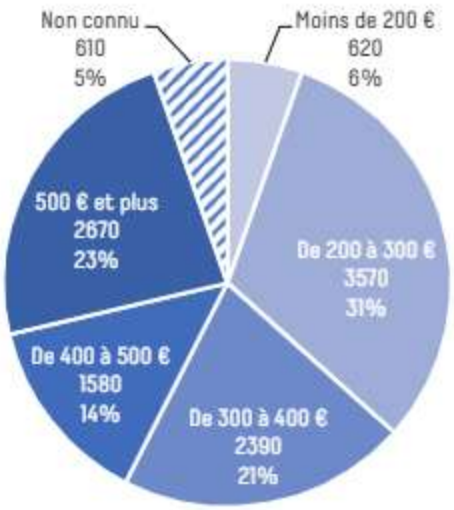
Inversement, plus d'un tiers du parc dédié coûte plus de 400 €/mois, principalement dans des résidences privées avec services.

Les FJT ont une redevance comprise entre 300 et 500 €/mois environ.

LOCALISATION DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES DÉDIÉES



RÉPARTITION DES PLACES DÉDIÉES AUX ÉTUDIANTS PAR NIVEAU DE LOYERS / REDEVANCES



Source : OTLE du Sillon alpin, base 2023, AURG. Carte : https://vizualiz.aurg.fr

1.3 PERMETTRE AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES DE VIVRE DANS UN LOGEMENT ADAPTÉ À LEURS BESOINS, DANS LEUR DIVERSITÉ

LES JEUNES ET LES ETUDIANTS, DES BESOINS EN LOGEMENTS GRANDISSANTS

UNE OFFRE DÉDIÉE EN AUGMENTATION LÉGÈRE MAIS UN BESOIN GRANDISSANT FACE À LA TENSION DU PARC LOCATIF

Le nombre d'étudiants inscrits dans les établissements métropolitains est à la hausse, avec 5 420 étudiants supplémentaires entre 2014 et 2020. Or, **le parc locatif ordinaire répond de plus en plus difficilement à la demande étudiante** : de plus en plus cher, il risque par ailleurs de connaitre une tension forte dans les années à venir du fait de l'interdiction progressive de louer les passoires énergétiques.

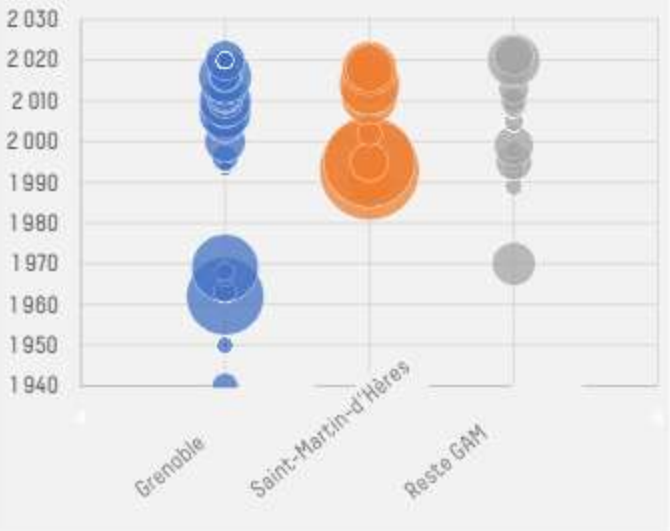
Une politique nationale volontariste en matière de création de logements dédiés aux jeunes et étudiants, conjuguée au besoin d'une offre adaptée et complémentaire à la location classique, ont permis une augmentation du nombre de résidences étudiantes (y compris sociales) dans Grenoble-Alpes Métropole.

L'enjeu est aussi celui de la **réhabilitation**. Certaines résidences étudiantes sont anciennes et nécessiteraient d'être rénovées. 5 100 places dédiées ont été mises en service depuis plus de 20 ans, dont plus de 1 500 durant les Trente Glorieuses.

Les financements du Plan de Relance permettent d'accélérer la rénovation énergétique des résidences du CROUS. Il est à noter qu'une partie du parc du CROUS doit être démolie et reconstituée en offre neuve (Résidence Le Rabot à Grenoble).

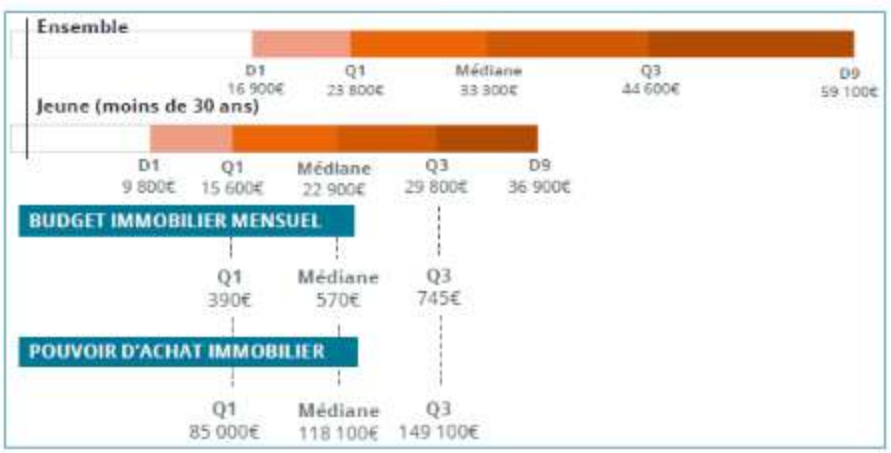
En parallèle, l'Association des Villes Universitaires de France (AVUF) travaille sur la construction d'un label Qualité et Transparence des résidences pour jeunes, étudiants et personnes en mobilité ce qui devrait permettre d'améliorer la qualité du parc, neuf comme existant.

DATE DE MISE EN SERVICE DES LOGEMENTS



***Note de lecture** : une bulle par résidence dédiée. La taille de la bulle donne le nombre de places dans la résidence. Son positionnement sur l'axe vertical indique l'année de mise en service.*

REVENUS DISPONIBLES PAR MÉNAGES



Par ailleurs, **la prise en compte de la précarité et du mal-logement des jeunes** dépasse le public des étudiants : des revenus qui stagnent, une hausse généralisée des prix, un taux d'effort énergétique plus élevé, un parc locatif difficilement accessible, etc. Les difficultés se renforcent et le besoin d'une offre sociale permettant un accompagnement adapté s'accroit, que ce soit en résidence dédiée ou dans le logement ordinaire.

Sources : INSEE Filosofi 2019, OLL 2021, OTLE du Sillon alpin base 2023, AURG, Perval 2021 (prix du T1 collectif au T3 individuel). Traitement : AURG 2022.

LES JEUNES ET LES ETUDIANTS : L'ENJEU DE LA LISIBILITÉ DE L'OFFRE

UN BESOIN DE LISIBILITE ET DE COHERENCE

La question du logement des jeunes renvoie à plusieurs réalités, mêlant des publics aux profils variés, avec des besoins et des aspirations qui peuvent diverger.

Il s'agit de se préoccuper du logement des étudiants, mais aussi des alternants (et des possibles distances lieu de travail – lieu d'étude), des entrants sur le marché de l'emploi ou encore des jeunes en situation de grande précarité ou de mal-logement.

Face à la multiplicité des solutions, la difficulté tient parfois à la lisibilité de l'offre autant qu'à sa disponibilité. Il n'est pas toujours évident de savoir ce qui existe et ce à quoi on a droit. Il faut donc permettre à un jeune ou un étudiant de pouvoir connaître les dispositifs qui peuvent lui être proposés en fonction de sa situation et des besoins.

En effet, les solutions pour les jeunes ne se limitent pas à l'offre résidentielle. Elles comprennent aussi des systèmes d'aide divers : Bourse d'enseignement supérieur sur Critères Sociaux (BCS), Aide Personnalisée au Logement (APL), ainsi que les dispositifs d'Action Logement : Garantie Visale, Mobili-pass ou Avance Loca-pass.

Un ensemble d'acteurs jouent un rôle d'information et de conseil auprès des jeunes dans leur recherche de solutions adaptées (Université, CROUS, Conseil Habitat Jeune, etc.). **Coordonner ces interventions permettrait de limiter les interlocuteurs pour plus de clarté. La Maison Universitaire des Services Étudiants (MUSE)**, ouverte en septembre 2023, réunit le CROUS Grenoble-Alpes et l'Université Grenoble-Alpes dans un lieu unique, doit répondre en partie à cet enjeu.



MUSE, espace aux services à l'étudiant.e au cœur du campus à Saint Martin d'Hères. Il est installé dans l'actuelle Halle Ampère D entièrement réhabilitée.

Photo : CROUS Grenoble

Synthèse : Les enjeux concernant le logement des jeunes

- **Une meilleure lisibilité de l'offre et des solutions à destination des jeunes, des étudiants et des personnes en mobilité professionnelle**
- **La réhabilitation du parc ancien de résidences étudiantes**
- **Une meilleure prise en compte des besoins des plus précaires et du mal-logement des jeunes et des étudiants**
- **Anticiper la raréfaction potentielle de l'offre locative classique (interdiction des passoires thermiques)**

1.3 PERMETTRE AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES DE VIVRE DANS UN LOGEMENT ADAPTÉ À LEURS BESOINS, DANS LEUR DIVERSITÉ

UNE POPULATION VIEILLISSANTE AVEC DES BESOINS RÉSIDENTIELS SPÉCIFIQUES

QUELQUES CHIFFRES CLES

81 760
séniors de 65 ans et plus en 2020

74,3
séniors pour 100 jeunes de moins de 20 ans

+ 1,5 %
Entre 2013 et 2019

UN VIEILLISSEMENT DU TERRITOIRE QUI VA S'ACCENTUER

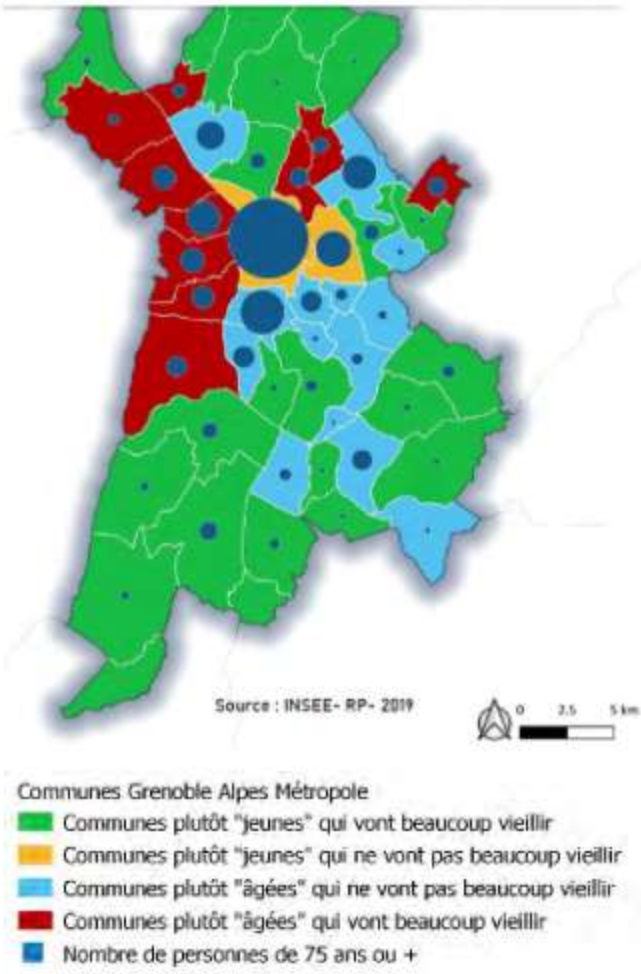
Grenoble Alpes Métropole compte **81 760 personnes âgées de 65 ans ou plus en 2020**, soit 18 % de sa population totale. Ainsi, la Métropole présente un indice de vieillesse particulièrement élevé de 74,3 personnes âgées de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans. Il est au-dessus de celui de l'Isère et surtout de celui d'autres Métropoles comme Rennes, Lyon, ou Nantes qui sont plus jeunes.

On compte par ailleurs 41 696 individus de 75 ans ou plus, soit la moitié des séniors et 9,3 % de la population. Sur la période 2014-2020, cette tranche d'âge a connu une évolution légèrement moins forte que celle des 65-74 ans mais l'avancée en âge de la population devrait inverser la tendance dans les années à venir.

Le taux de croissance des séniors est plus important que celui de la population dans son ensemble, accentuant le vieillissement que connait la Métropole. Cette tendance devrait se prolonger dans les années à venir : **une augmentation significative des effectifs âgés est à prévoir d'ici 10 ans**. En effet, les « baby boomers », nés entre 1945 et 1960 auront tous plus de 75 ans autour de 2030 et plus de 85 ans autour de 2040.

Il faut cependant noter des disparités territoriales dans les rythmes de croissance et les volumes observés, qui dessinent des enjeux différents selon les communes.

TYPOLOGIE DES COMMUNES SELON LA PART DES + 75 ANS ET LE TAUX D'EVOLUTION DES 60-74 ANS



Source : INSEE RP 2019. Traitement : CD38, Cellule Conseil Logement

1.3 PERMETTRE AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES DE VIVRE DANS UN LOGEMENT ADAPTÉ À LEURS BESOINS, DANS LEUR DIVERSITÉ

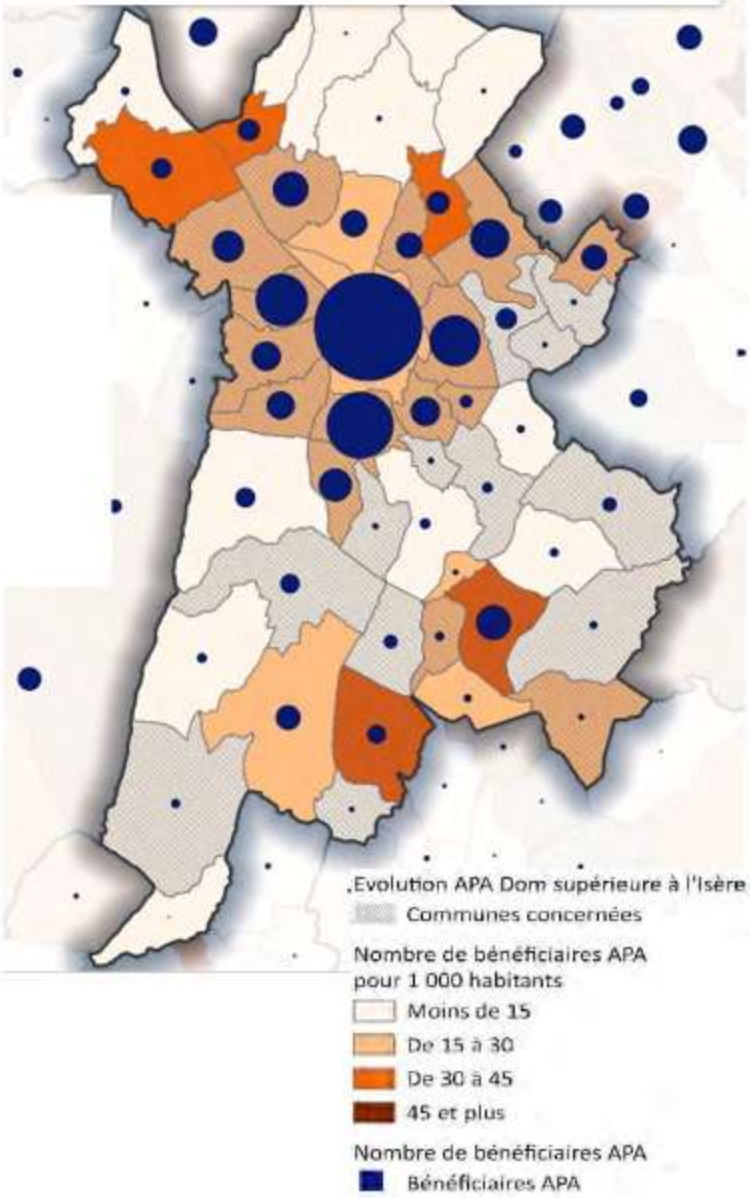
UNE POPULATION VIEILLISSANTE AVEC DES BESOINS RÉSIDENTIELS SPÉCIFIQUES

DES MOUVEMENTS RÉSIDENTIELS QUI REFLÈTENT LA RECHERCHE DE CENTRALITÉ ET D'UNE OFFRE ADAPTÉE

Le solde migratoire des séniors (entrants – sortants) est négatif : **davantage de séniors quittent le territoire qu'il n'en vient chaque année**. La moitié des arrivants vient des territoires voisins. Les plus jeunes seniors achètent majoritairement un appartement, tandis que les plus âgés intègrent un hébergement type EHPAD.

La structure des migrations reflète l'attractivité de la métropole pour le public senior, **en recherche d'une offre adaptée**. Le pôle métropolitain répond à ce besoin : davantage de collectif, proximité des services et des commerces, accès aux soins et aux personnes aidantes, potentiellement un rapprochement familial, etc.

BENEFICIAIRES DE L'AIDE APA EN 2021



DE FORTE DISPARITÉS DE SITUATIONS ET DE REVENUS DES MÉNAGES SENIORS

Le niveau de vie des personnes âgées de Grenoble-Alpes Métropole est plus important que celui du département. Mais il y a de fortes disparités entre les communes et **un taux de pauvreté plus important qu'à l'échelle de l'Isère**.

La présence de logements sociaux explique en grande partie ces disparités : l'offre sociale, qui est implantée différemment sur le territoire, accueille une part importante de personnes âgées.

Ainsi, les locataires se concentrent sur les communes les plus urbaines, dotées d'un parc collectif, alors que **les communes les plus rurales accueillent presque uniquement des propriétaires vivant en maison**.

Le besoin d'une offre adaptée pour cette population vieillissante, souvent isolée et éloignée des services, est grandissant. Il peut s'agir du développement d'une offre spécifique et dédiée à ce public ou encore de l'adaptation des logements existants au vieillissement.

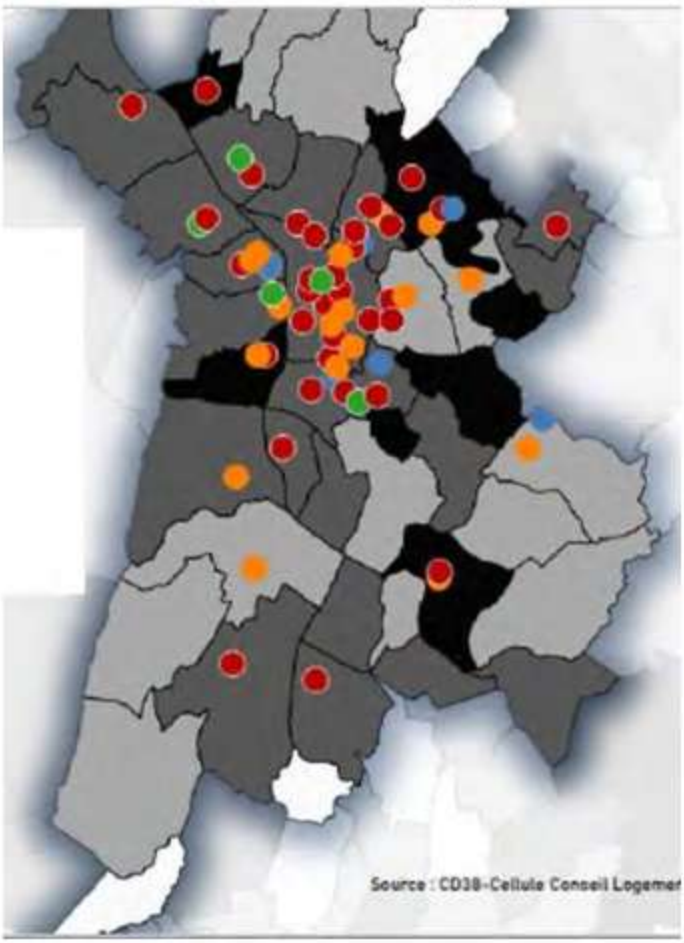
APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie versée par le Département

Source : CD38 2021. Traitement : CD38, Cellule Conseil Logement.

1.3 PERMETTRE AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES DE VIVRE DANS UN LOGEMENT ADAPTÉ À LEURS BESOINS, DANS LEUR DIVERSITÉ

UNE POPULATION VIEILLISSANTE AVEC DES BESOINS RÉSIDENTIELS SPÉCIFIQUES

LOCALISATION DE L'OFFRE ADAPTEE POUR PERSONNES AGEES



EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes
RA : Résidence Autonomie
RSP : Résidence Sénior Privée

UN ENJEU D'ADAPATION DE L'EXISTANT ET DE MAINTIEN A DOMICILE

L'autonomie des personnes âgées est une compétence du Département, dont les orientations sont traduites dans le Schéma de l'autonomie et des handicaps, adopté en mars 2023.

La plupart des mouvements résidentiels des personnes âgées se font pour entrer ou quitter la métropole. Mais **les seniors déménagent très peu** : le taux de rotation de cette tranche d'âge est très faible (3 % par an). Ce qui rend d'autant plus pertinent **l'enjeu du maintien à domicile et de l'adaptation des logements** à cet effet.

En dehors du maintien à domicile, **l'offre en logement adapté ou en établissement médico-social** pour personnes âgées se concentre sur le cœur métropolitain et sur les communes urbaines.

Le territoire dispose d'une bonne implantation en EHPAD (33 établissements et 2545 places) et en résidences autonomie (19 établissements et 1074 places).

Notons que cette offre se développe peu aujourd'hui, au profit du maintien à domicile ou d'une offre nouvelle telle que l'habitat inclusif. Cet ajustement des politiques publiques questionne la capacité d'intervention des services à domicile.

L'habitat inclusif, qui propose des services individualisables à la carte et s'adresse à des séniors autonomes, se développe de plus en plus. Il s'agît d'un produit nouveau qui demande du recul et de la prudence.

Enfin, les **résidences séniors du secteur privé** se destinent à un public autonome et aux revenus généralement plus élevés (5 établissements et 451 places) .

Synthèse : Une anticipation fondamentale des besoins

> **Un vieillissement important de la population prévu sur le territoire dans la décennie à venir.**

> **Un enjeu fort d'adaptation du parc existant.**

> **Une nécessité de connaitre finement l'offre sur le plan quantitatif et qualitatif afin d'avoir une approche globale lors des réflexions sur l'implantation d'un projet dédié aux séniors.**

> **Un enjeu de coordination des politiques publiques entre les différentes collectivités concernées**

> **Un enjeu d'anticipation et de moyens alloués**

> **Un enjeu d'innovation sur les produits logements adaptés à proposer**

Source : INSEE RP 2019, CD38. Traitement : CD38, Cellule Conseil Logement.

CHAPITRE 1

PERMETTRE À CHACUN ET À CHACUNE DE SE LOGER DANS DE BONNES CONDITIONS

1. FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS : FAIRE EN SORTE QUE CHACUN ET CHACUNE SELON SES RESSOURCES, SES ATTENTES ET SES BESOINS, PUISSE TROUVER UN LOGEMENT ADAPTÉ

2. LOGER LES PUBLICS EN SITUATION PRÉCAIRE DANS UN CONTEXTE DE TENSION DE LA DEMANDE ET DE HAUSSE DES PRIX

3. PERMETTRE AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES DE VIVRE DANS UN LOGEMENT ADAPTÉ À LEURS BESOINS, DANS LEUR DIVERSITÉ

4. **GARANTIR LA QUALITÉ ET LE CONFORT THERMIQUE DES LOGEMENTS : UNE AMBITION AUSSI BIEN SOCIALE, QU'ENVIRONNEMENTALE ET DE SANTÉ**

1.4 GARANTIR LA QUALITÉ ET LE CONFORT THERMIQUE DES LOGEMENTS

LA QUALITÉ DU LOGEMENT, UN ÉLÉMENT CLÉ DE LA SANTÉ DES HABITANTS

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

56 %
Des bâtiments de la Métropole datent d'entre 1930 et 1997, date d'interdiction de l'amiante en France

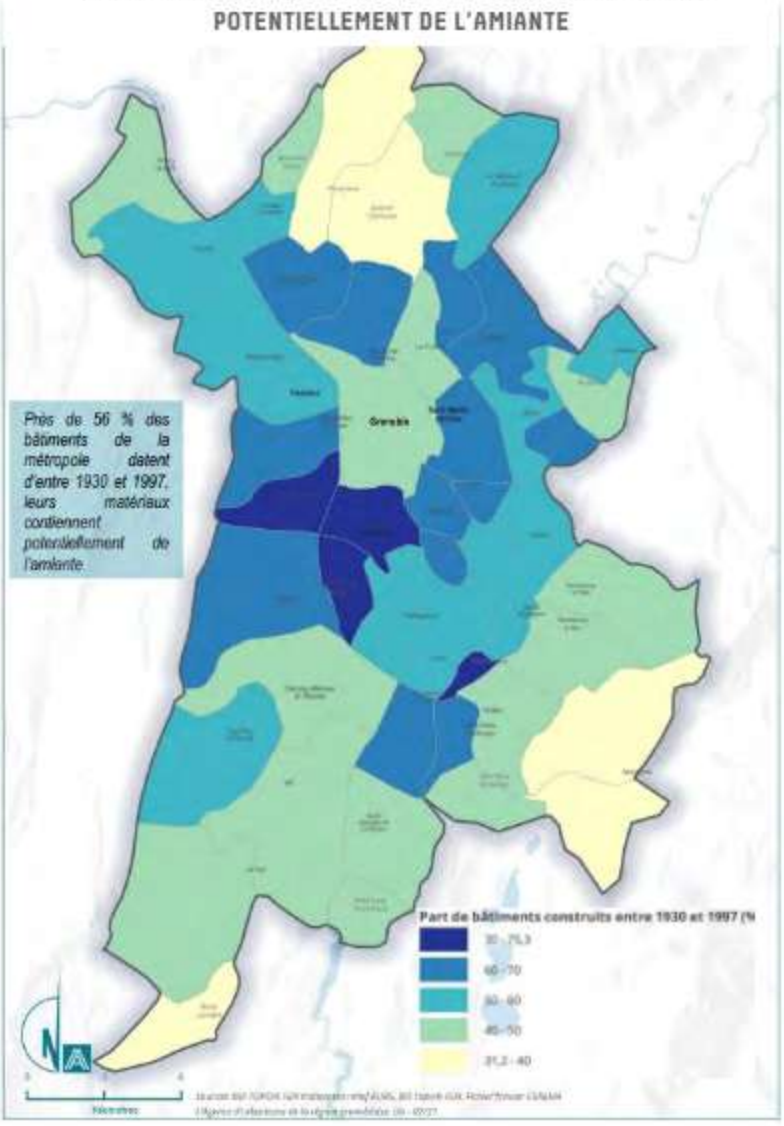
5 à 10 fois plus
De pollution dans l'air que l'on respire en intérieur qu'en extérieur *(selon l'OMS)*

PRÉSERVER LA SANTÉ ET LE BIEN ÊTRE EN AMÉLIORANT LE BÂTI

Le **logement** représente un **déterminant majeur de l'état de santé de la population**. Les matériaux utilisés ont par exemple fait l'objet de réglementations progressives visant à prévenir les risques sanitaires constatés au cours du XX^{ème} siècle (plomb dans les peintures, amiante, etc.), en lien avec l'évolution des caractéristiques techniques des bâtiments et des modes de vie. En effet, on passe aujourd'hui, en moyenne, plus de 80% de notre temps en intérieur.

Au-delà des matériaux, **le bâtiment peut également être source d'inconfort voire de risques sanitaires**. Ainsi, selon l'OMS, l'air qu'on y respire serait 5 à 10 fois plus pollué que l'air extérieur. Les matériaux du bâtiment et mobiliers, les activités humaines et les appareils à combustion sont les 3 principales sources de **pollution de l'air** dans les bâtiments d'habitation. Le confort et la qualité sanitaire des bâtiments s'apprécient également au regard d'autres paramètres tels que le **bruit**. Des réglementation sur l'isolation phonique ont été mises en place en 1995. Dès lors, **la qualité du bâti joue un rôle essentiel sur la santé des individus.**

PART DES BÂTIMENTS DONT LES MATÉRIAUX CONTIENNENT POTENTIELLEMENT DE L'AMIANTE



QUELS ENJEUX POUR LA MÉTROPOLE EN MATIÈRE DE SANTÉ ENVIRONNEMENTALE ?

A l'échelle de la Métropole, la qualité des logements représente un enjeu important, en effet :

- 31% des bâtiments datent d'avant 1949 et l'interdiction du plomb dans les peintures,
- 56% des bâtiments datent d'entre 1930 et 1997, date d'interdiction de l'amiante en France,
- 12 communes ont un potentiel radon moyen ou élevé.

***Pour aller plus loin** : Diagnostic local de santé et santé-environnement (2022)*

Source : Diagnostic local de santé et santé-environnement (mai 2022)

1.4 GARANTIR LA QUALITÉ ET LE CONFORT THERMIQUE DES LOGEMENTS

UN PARC DATÉ MAJORITAIREMENT D'APRÈS-GUERRE

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

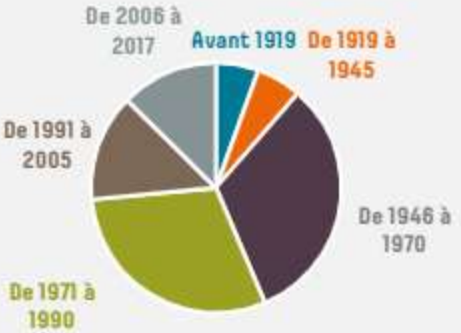
32 %
Des résidences principales construites entre 1946 et 1970
21% en Isère

31%
Des logements du parc locatif social construits entre 1946 et 1970
25% en Isère

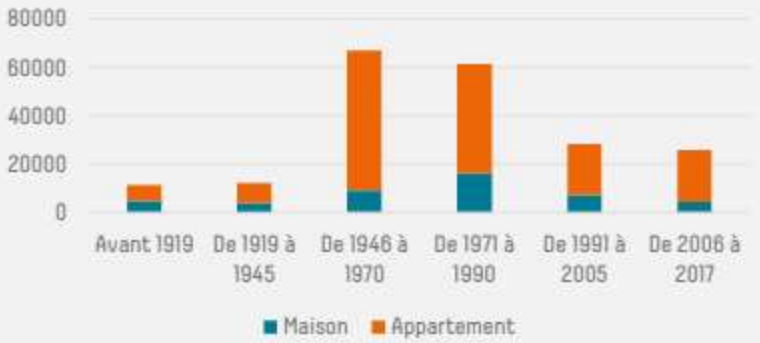
UN PARC DE LOGEMENTS ANCIEN

La Métropole se distingue par un **parc de logements ancien**, 44% des résidences principales ayant été construites avant 1970 et les premières réglementations thermiques. Une attention particulière peut être prêtée aux **logements construits après-guerre**, dans un contexte de perte des savoir-faire traditionnels et de construction massive. Les logements construits entre 1946 et 1970 présentent ainsi des **besoins accrus en termes de rénovation énergétique**.

PÉRIODES DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE TYPE DE LOGEMENT



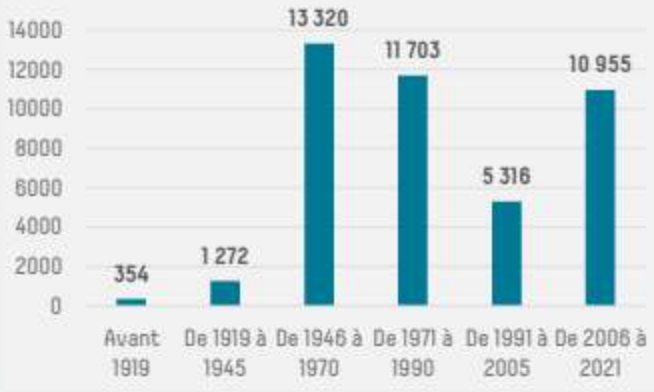
UN PARC ANCIEN CONSTITUÉ PRINCIPALEMENT DE GRANDS APPARTEMENTS

Les logements construits avant 1970 sont essentiellement des **appartements familiaux** (T4 et plus). Plus **d'un tiers des résidences individuelles** ont par ailleurs été **construites entre 1970 et 1990**.

UNE CONCENTRATION DES LOGEMENTS 1946-1970 DANS LES QUARTIERS POLITIQUES DE LA VILLE

Près d'un tiers du parc de logements sociaux a été construit entre 1946 et 1970, avec des normes aujourd'hui obsolètes (thermiques, phoniques, d'accessibilité). Sur 15 000 logements construits avant 1970, **8 100 sont localisés dans les quartiers politique de la ville**. Ainsi, dans ces quartiers, près de **3 logements sur 5 ont été construits avant 1970** et plus de 90% ont été construits avant 1990.

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR ANNÉE DE CONSTRUCTION

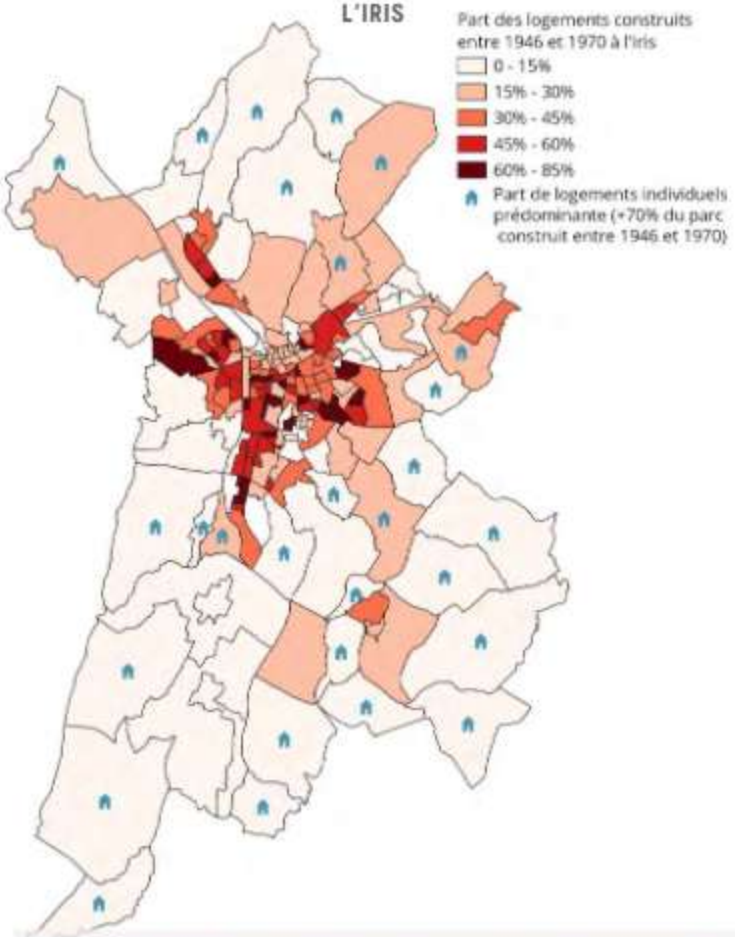


Source : Insee RP 2020, RPLS 2021

1.4 GARANTIR LA QUALITÉ ET LE CONFORT THERMIQUE DES LOGEMENTS

UN PARC DATÉ MAJORITAIREMENT D'APRÈS-GUERRE

PART DES LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 1946 ET 1970 À L'IRIS



UNE CONCENTRATION DES APPARTEMENTS ANCIENS DANS LA VILLE CENTRE

Les logements construits entre 1946 et 1970 sont **concentrés dans la ville centre et sa première couronne** avec des configurations morphologiques variées. Ces logements sont essentiellement des appartements situés dans des copropriétés publiques et privées, faisant face à des **fragilités croissantes** (faible performance énergétique et phonique, absence de balcons ou d'ascenseurs, occupants modestes, vacance, ...). Il s'agit aussi de potentiels de réinvestissement à saisir.

C'est dans ce contexte que s'inscrit depuis plusieurs années la campagne de réhabilitation du parc privé, avec le **dispositif MurMur**, qui propose un accompagnement technique et financier aux travaux d'isolation du parc privé, collectif dégradé et individuel.

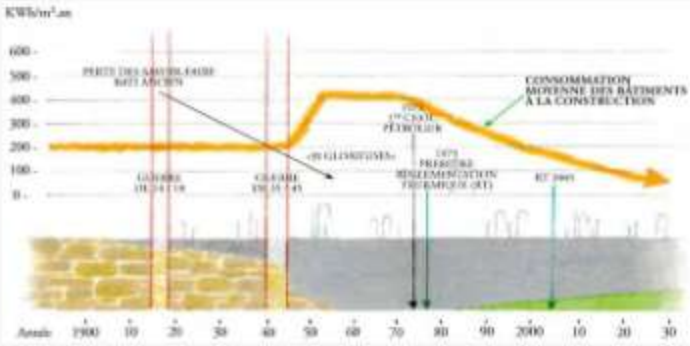
7 056 logements privés ont ainsi été rénovés sur la période 2017-2022 et plus de **700 maisons individuelles**.

FOCUS SUR L'ÉVOLUTION DES RÉGLEMENTATIONS THERMIQUES

La réglementation thermique des bâtiments vise à encadrer la performance thermique des bâtiments neufs. A ce jour, **5 règlementations thermiques se sont succédées** (RT1974, 1988, 2000, 2005, 2012), suivies récemment de la RE2020, qui fixent des **objectifs en termes de performance énergétique de plus en plus ambitieux**. L'analyse de la date de construction d'un logement permet de le situer sur la temporalité de ces réglementations.

Le PLUi de la Métropole approuvé en décembre 2019 était en avance sur la réglementation thermique nationale.

Le bâti ancien et les réglementations thermiques



Synthèse : Un parc de logement ancien

Le **logement** est un **déterminant majeur de l'état de santé de la population**. L'**amélioration du bâti** représente donc un **enjeu fort**, d'autant plus sur le territoire métropolitain où près de **45% des résidences principales datent d'avant 1970** et les premières réglementations thermiques. Ces logements représentent alors des **potentiels de réinvestissement à saisir**.

Source : Insee RP 2019 à l'Iris, Athéba (schéma)

1.4 GARANTIR LA QUALITÉ ET LE CONFORT THERMIQUE DES LOGEMENTS

UNE AUGMENTATION DE LA VACANCE

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

8,4%
De **logements vacants**, soit près de **20 000 logements** en 2022

1,6%
De **logements vacants depuis plus de 2 ans**, soit environ **3 700 logements**

+ 440
Logements vacants depuis plus de 2 ans entre 2020 et 2022

DES SITUATIONS DE VACANCE HÉTÉROGÈNES

Grenoble-Alpes-Métropole compte près de **20 000 logements vacants en 2022,** toute vacance confondue, récente (frictionnelle) ou de logue durée (structurelle), en augmentation ces dernières années (+ 2 700 logements vacants entre 2020 et 2022). A l'échelle communale, les taux oscillent entre 3,5% pour Saint-Paul-de-Varces et 15,1% pour Sarcenas. A noter une **concentration des logements vacants à Grenoble** (10 400), **Saint-Martin d'Hères** (1 400) et **Echirolles** (1 250). 7 communes présentent des **taux de vacance supérieurs à 10%,** dont **La Tronche** (12,7%), **Corenc** (10,9%), **Grenoble** (10,4%) et **Vizille** (10,3%).

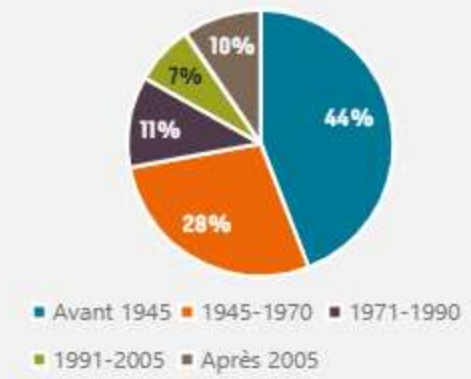
UNE VACANCE STRUCTURELLE QUI CONCERNE PRINCIPALEMENT LES LOGEMENTS ANCIENS ET DE PETITE TAILLE

L'analyse de la **vacance longue durée** et de ses caractéristiques présente un intérêt pour identifier **les « points durs »** représentant de **potentiels gisements mobilisables pour répondre aux besoins en logements.**

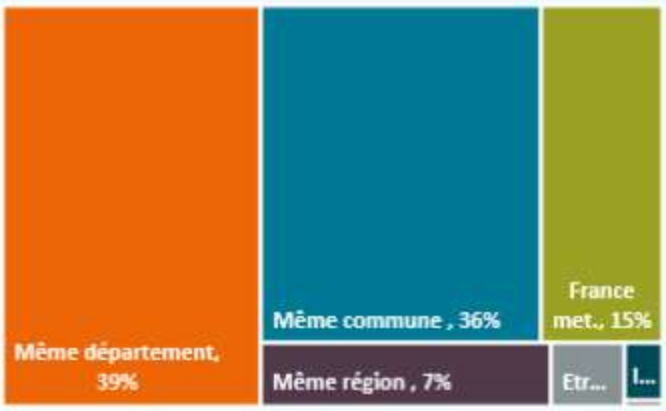
La vacance de plus de 2 ans représente ainsi **3 750 logements** (soit 19% des logements vacants). Une commune, Mont-Saint-Martin, n'est pas concernée par ce type de vacance tandis que la commune de Séchilienne enregistre le taux le plus élevé (5,7%). En outre, **plus de la moitié des communes** de la Métropole présentent des **taux de vacance structurelle supérieurs au taux métropolitain** (26 communes). Cette vacance **concerne principalement les logements construits avant 1970** et les premières réglementations thermiques (72% des logements vacants depuis plus de 2 ans alors qu'ils représentent 44% des logements du parc privé). Il apparait également que la vacance structurelle touche principalement les **appartements** et les **logements de petite taille** (plus de la moitié des logements vacants depuis plus de 2 ans sont des T1 ou T2, alors qu'ils représentent seulement un quart des logements du parc privé). Dès lors, l'inadaptation de certains logements vacants aux attentes des ménages (en termes de confort, de surface, etc.) peut être une explication de cette vacance longue durée.

Les **propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans** sont pour la plupart des **personnes physiques** (70%) et **originaires du département** (75%) .

DATES DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS



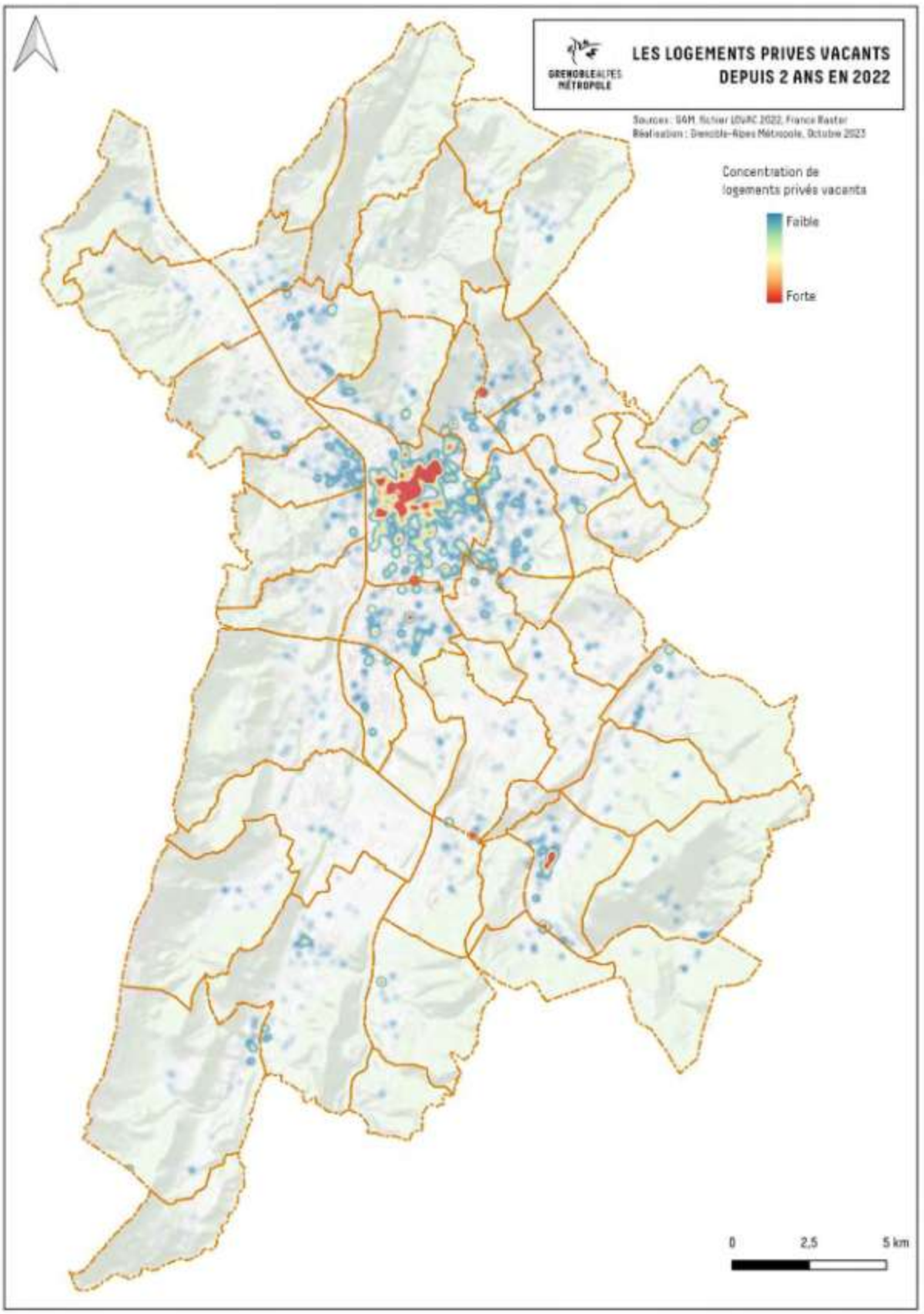
ORIGINE DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS



Source : Lovac 2022

UNE AUGMENTATION DE LA VACANCE

UNE VACANCE STRUCTURELLE CONCENTRÉE SUR LA VILLE CENTRE



Source : GAM, Lovac 2022

DES IMPACTS POTENTIELS MAJEURS DE L'INTERDICTION DE LOCATION DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

21 000 à 28 000 logements privés étiquetés F ou G soit environ 14% du parc privé de la Métropole (17% à l'échelle nationale)

9 000 à 12 000 logements locatifs privés étiquetés F ou G

200 logements locatifs sociaux (parc Absise) étiquetés F ou G

11%
Des ménages de la Métropole en situation de **précarité énergétique**

LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE ET LA LUTTE CONTRE LES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 interdit progressivement à la location les logements avec une forte consommation d'énergie, dits « passoires thermiques ». Le critère de performance énergétique a été aussi modifié :

> Au 1er janvier 2023, interdiction de louer les logements très énergivores (plus de 450 kWh / m²/an),

> En 2025, interdiction de louer les logements étiquetés G,

> En 2028, interdiction de louer les logements étiquetés F,

> En 2034, interdiction de louer les logements étiquetés E.

DES IMPACTS IMPORTANTS À ANTICIPER SUR LE PARC PRIVÉ

Il s'agit d'une **problématique qui concerne principalement le parc privé**, les bailleurs sociaux ayant mis en place depuis plusieurs années une politique de réhabilitation des logements étiquetés F et G (ne représentant plus que 1,1% des logements sociaux, soit environ 500 logements). Pour ces derniers, l'enjeu réside principalement dans la réhabilitation des logements étiquetés E, représentant près de 7% du parc social de la Métropole, soit environ 3 300 logements.

Si la dynamique de réhabilitation haute performance ne s'enclenche pas, de **possibles impacts négatifs** de ces mesures sont à anticiper, tels que :

> La **contraction du parc locatif privé notamment à vocation sociale**, avec, en effet-report, une **tension accrue sur le parc locatif social**,

> Des **tensions sur le marché locatif étudiant** (les passoires sont surtout des petites surfaces),

> Une progression de la **vacance**,

> Une accentuation du **mal logement**,

> Une **fragilisation de certaines copropriétés**.

UN ENJEU D'IDENTIFICATION DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

L'**identification de ces passoires thermiques est indispensable pour mener l'action de réhabilitation.** A l'avenir la généralisation des DPE collectifs ainsi que l'analyse des données afférentes permettra de mieux connaitre l'état réel du parc privé et un meilleur ciblage des adresses sur lesquelles intervenir.

La Métropole repère, étudie et programme les opérations de réhabilitations thermiques et globales. Elles sont financées par l'ANAH, la Métropole et les communes.

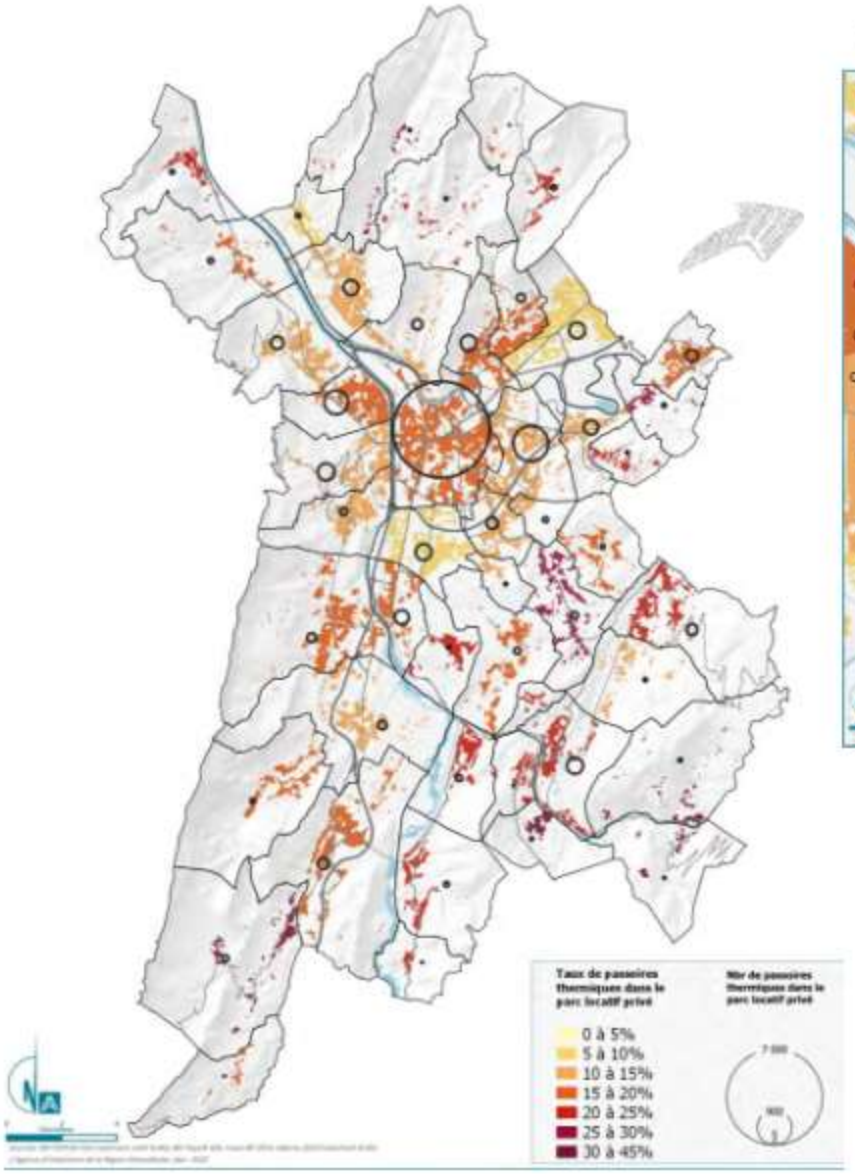
Source : Insee 2019, ADEME 2023, RPLS 2022

1.4 GARANTIR LA QUALITÉ ET LE CONFORT THERMIQUE DES LOGEMENTS

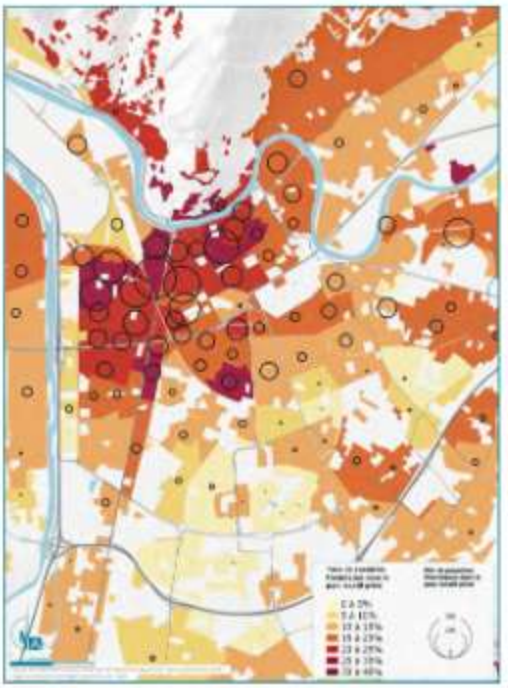
DES IMPACTS POTENTIELS MAJEURS LIES A L'INTERDICTION DE LOCATION DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

UNE CONCENTRATION DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES AUTOUR DES GRANDS BOULEVARDS ET DANS LES CENTRES ANCIENS

LOCALISATION DES LOGEMENTS PRIVÉS ÉTIQUETÉS F OU G



ZOOM SUR LA VILLE CENTRE



9 000 à 12 000 logements locatifs privés étiquetés F ou G, potentiellement concernés par l'interdiction de mise en location progressive fixée par la loi Climat et Résilience

Synthèse : De forts besoins en réhabilitation des logements

Corrélée au sous-investissement global dans le parc privé, la date de construction du parc est une des principales explications de **l'augmentation de la vacance** dans la Métropole depuis 2008. **Concentrée sur la ville centre** et concernant plus particulièrement les **petits logements,** cette vacance peut également être liée à une inadaptation des logements aux attentes des ménages (surface, confort, thermique, etc.) et met en lumière un **enjeu de réhabilitation des logements.**

Source : Insee 2019, ADEME 2023

UNE BAISSE DE L'HABITAT INDIGNE

QUELQUES CHIFFRES CLES

3 628 logements privés potentiellement indignes

2,1 % des résidences principales potentiellement indignes

-5,4 % de logements potentiellement indignes entre 2013 et 2017

UNE BAISSE PROGRESSIVE DE L'HABITAT INDIGNE

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) de Grenoble-Alpes Métropole représente 3628 logements (soit 2,1 % des résidences principales privées). Cet indicateur est en baisse progressive (-5,4 % entre 2013 et 2017).

Une expérimentation du Permis de Louer démarre en 2024 sur la commune de Grenoble.

Communes les plus concernées	Nombre de logements PPPI	Poids dans les résidences principales
Grenoble	1 758	2,5 %
Fontaine	429	5,2 %
Saint-Martin-d'Hères	366	2,7 %
Vizille	136	4,9 %

LES DISPOSITIFS DE SUIVI ET D'ACTION

La Métropole s'inscrit dans l'exercice de ses compétences opérationnelles de lutte contre l'habitat indigne (lois MAPTAM, ALUR, ELAN, ordonnance du 17 septembre 2020), aux côtés de l'Etat et des communes. Son action en faveur de la qualité de vie des centres anciens s'exerce en collaboration avec les services compétents (aménagement, espaces publics, commerce...).

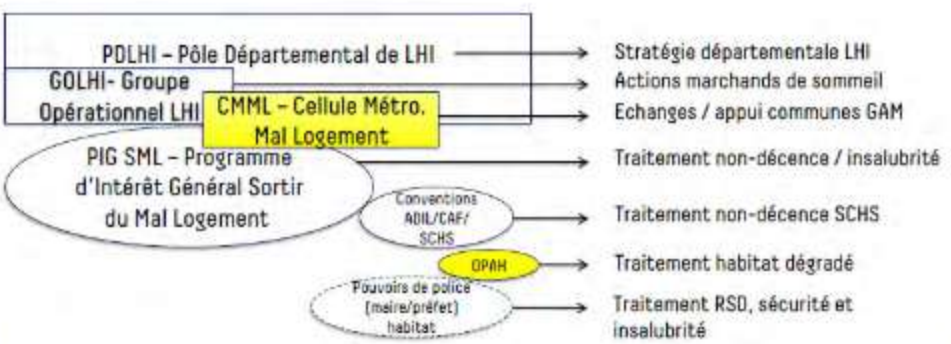
Des dispositifs ont été mis en place sur le territoire et avec les partenaires, pour la plupart au sein du **Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne** – PDLHI (État, Conseil Départemental, Agence Départementale d'Information dur le Logement, Caisse d'Allocations Familiales, Métropole, communes).

Une **Cellule Métropolitaine de lutte contre le Mal-Logement** (CMML) a été créée afin de permettre des échanges avec les communes et les partenaires sur des sujets généraux ou des situations particulières complexes.

Il s'agit de repérer les situations, coordonner les acteurs, former les parties prenantes, appuyer les communes, proposer des stratégies d'action, mettre en place des opérations et des dispositifs adaptés.

Le **Programme d'Intérêt Général** (PIG) départemental « Sortir du Mal Logement » a permis d'engager des financements ANAH pour la réhabilitation des logements dégradés ou indignes, y compris dans les centres anciens. Plus de **1 500 signalements de mal logement** ont été recensés entre 2017 et 2021 via le PIG et les Services Communaux d'Hygiène et de Santé **et 44 arrêtés** ont été pris sur le territoire de la Métropole,

Afin de traiter le parc ancien ou indigne, sont menées concrètement des **opérations à l'immeuble**, type Opérations de Restauration Immobilière (ORI) ou des programmes opérationnels (OPAH, OPAH RU, POPAC, etc.). **21 copropriétés fragilisées** ont été accompagnées entre 2017 et 2022.



Source : DDT 38, 2017

UN ENJEU DE RÉHABILITATION PRÉGNANT : LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

QUELQUES CHIFFRES CLES

1 780 copropriétés potentiellement fragiles

21,7 % de copropriétés potentiellement fragiles

1 550 copropriétés avec 1 critère de fragilité

LES COPROPRIETES POTENTIELLEMENT FRAGILES

Il existe deux sources de données : **l'outil de veille et d'observation des copropriétés (VOC)** qui permet d'apprécier des données techniques (nombre de logements, période de construction, statut d'occupation...) et **le registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC)** qui permet d'évaluer la gestion de la copropriété (syndic, budget...).

La quasi-totalité des logements collectifs est gérée sous le statut de la copropriété, soit environ 8 200 copropriétés composées de 156 000 logements.

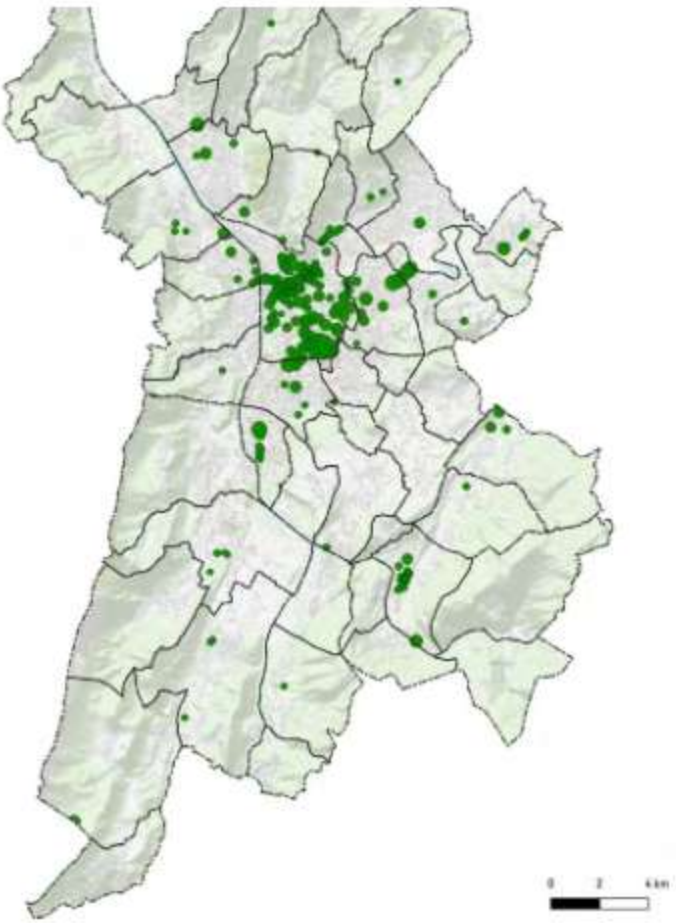
Certaines de ces copropriétés cumulent des difficultés d'ordre fonctionnel (taux d'impayés élevés, difficultés ou absence de gestion et/ou de cadre juridique clair...), d'occupation (paupérisation) et accusent un retard important d'entretien et de remise aux normes.

D'après l'outil de VOC, **1 780 copropriétés sont identifiées comme potentiellement fragiles**. Les critères principaux de fragilité potentielle sont : des valeurs de marchés anormalement basses, un taux de vacance élevé et une occupation à dominante locative.

Une très grande majorité de copropriétés (près de 1 550) ne présente qu'un seul critère de fragilité, mais 232 copropriétés cumulent au moins 2 critères.

En valeur absolue, 6 communes présentent plus de 50 copropriétés potentiellement fragiles, Grenoble (922), Vizille (94), Fontaine (88), Saint-Martin-d'Hères (85), Échirolles (52) et Sassenage (52).

COPROPRIÉTÉS PRÉSENTANT AU MOINS DEUX CRITÈRES DE FRAGILITÉ POTENTIELLE



6 424 copropriétés sont immatriculées dans le registre national. **Environ 1 780 copropriétés ne seraient pas gérées par un syndic** et leur situation financière ne peut être observée. Pour les autres, **562 copropriétés sont en difficulté au regard de leur gestion financière.**

Synthèse : Des dispositifs dédiés à la résorption de l'habitat indigne et des copropriétés dégradées

L'habitat indigne est en baisse (-5,4% entre 2013 et 2017). Il se concentre sur les communes de Grenoble, Fontaine, Saint-Martin d'Hères et Vizille, de même que les copropriétés potentiellement dégradées, en plus d'Echirolles et Sassenage.

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, VOC et RNIC, 2022

CHAPITRE 2

FAVORISER LE BIEN VIVRE DANS LES QUARTIERS ET SUR TOUT LE TERRITOIRE

1. **ASSURER L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET LA MIXITÉ SOCIALE DE L'OFFRE PRODUITE**
2. TRAVAILLER LES POLITIQUES D'ATTRIBUTION À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE POUR AMÉLIORER LA MIXITÉ SOCIALE
3. AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DES QUARTIERS DANS UN CONTEXTE DE PRÉCARITÉ ÉCONOMIQUE DES OCCUPANTS
4. ARTICULER LES POLITIQUES DE L'HABITAT AVEC LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT URBAINS EN FAVEUR D'UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ET FAVORABLE À LA SANTÉ

SYNTHÈSE DU CHAPITRE 2

Une pauvreté et des disparités socio-spatiales confortées

Le coût du logement de plus en plus élevé en France contribue structurellement aux inégalités sociales en pénalisant davantage les ménages modestes et les locataires. Dans l'agglomération grenobloise, les disparités socio-spatiales sont confortées. La pauvreté reste forte dans les quartiers populaires du cœur métropolitain et à Vizille. **La population des quartiers prioritaires de la politique de la ville reste particulièrement paupérisée**, l'inflation actuelle tendant à dégrader un pouvoir d'achat déjà très réduit.

L'évolution récente des marchés immobiliers tend à conforter cette ségrégation. La Métropole est un territoire parmi les plus chers au sein de la région grenobloise. Si les loyers demeurent relativement stables, ils sont plutôt élevés sur les quartiers centraux de Grenoble, les petites surfaces, les logements les plus récents. L'évolution marquée des prix depuis 2017 (et *a fortiori* la remontée des taux d'intérêt depuis 2022) **rogne le pouvoir d'achat immobilier des plus modestes** - jeunes, primo-accédants, locataires - pour qui acquérir un appartement neuf ou une maison est difficilement envisageable. D'autre part l'évolution des prix a **conforté la cherté des secteurs déjà les plus prisés et la déqualification de l'immobilier des quartiers populaires** (Echirolles, Pont de Claix, Vizille notamment).

Une mixité sociale lente à conquérir

La Métropole a développé de multiples outils à travers la politique d'attribution pour équilibrer le peuplement des quartiers d'habitat social et mieux rapprocher l'offre et la demande. Ils contribuent à améliorer la diversité sociale des quartiers prioritaires. Mais c'est un **rééquilibrage qui s'effectue lentement** : l'image des quartiers est longue à faire évoluer, l'accession s'y développe peu ; l'offre très sociale se développe difficilement hors des quartiers et des communes populaires (cherté du foncier, questions d'accessibilité et d'acceptabilité, ...).

Des attentes croissantes sur la qualité du logement et du cadre de vie

Les habitants plébiscitent les logements spacieux, avec accès à un **balcon** ou un **jardin** et qui ménagent un **bon confort thermique été comme hiver**. La qualité du cadre de vie et du logement est déterminante pour l'ancrage territorial des métropolitains.

L'impact de la crise sanitaire est venu renforcer les attentes en terme de qualité du cadre de vie, dans un contexte territorial plus exposé que d'autres au changement climatique (augmentation des températures).

Plus globalement, l'habitat est un déterminant majeur de la santé et du bien-être des habitants, en particulier au regard de l'évolution climatique. Les démarches de projet qui croisent urbanisme et santé permettent de développer une approche préventive, **d'améliorer la qualité des opérations neuves et des requalifications** (logements traversants, éclairage naturel végétalisation, ventilation, rafraichissement, environnement apaisé...) et des espaces extérieurs.

L'habitat au cœur des enjeux de requalification urbaine des polarités métropolitaines

Les réflexions et projets d'aménagement portés par la Métropole et les communes dans le cadre des polarités (GrandAlpe, Polarité Nord Est, Centralité vizilloise) visent à améliorer la qualité urbaine métropolitaine. Elles présentent des situations de départ très différenciées vis-à-vis de l'habitat, avec des marchés plus ou moins porteurs, un habitat plus ou moins déqualifié, mais entrent par de multiples voies en résonnance avec les enjeux portés par le PLH. En tant que secteurs de projets métropolitains majeurs pour les prochaines années, elles seront des **lieux de traduction concrète et transversale des orientations du PLH** en matière d'accès au logement, de diversité sociale, de requalification et de renouvellement urbain.

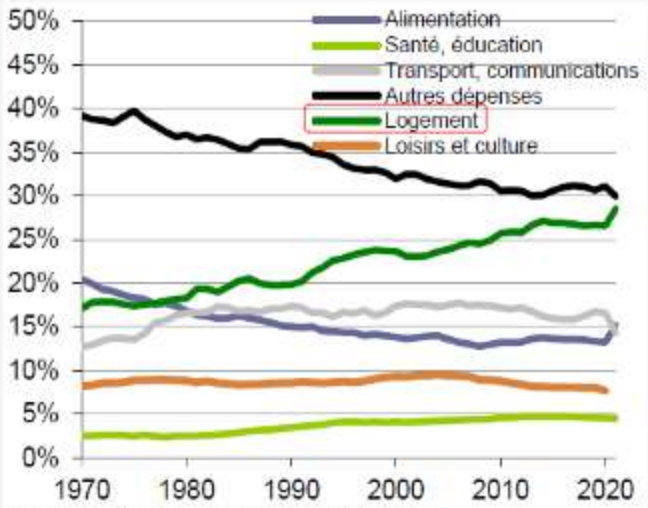
UNE AUGMENTATION DES INÉGALITÉS DE LOGEMENTS EN FRANCE

UNE AUGMENTATION DES INÉGALITÉS LIÉES AU LOGEMENT EN FRANCE

La propriété immobilière est très concentrée en France : **3,5% des ménages détiennent la moitié des logements locatifs privés.** Ainsi, les efforts de réhabilitation du parc privé portent sur une faible proportion des propriétaires – mais une proportion aisée pour la majorité.

En outre, **le budget des ménages français alloué au logement a quasiment doublé en 50 ans**, jusqu'à représenter 28% en 2021. Le logement devient donc un facteur aggravant les inégalités entre les ménages.

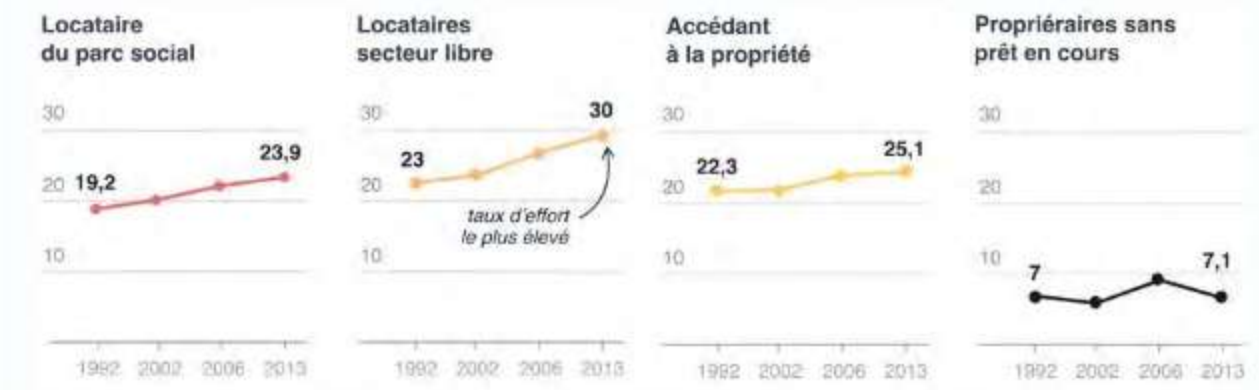
EVOLUTION DES POSTES DE CONSOMMATION DANS LA DÉPENSE TOTALE DE CONSOMMATION DES MÉNAGES (EN %)



***Source :** Insee, Comptes nationaux*

Les inégalités face au logement s'expriment également dans le statut de propriété : les locataires du secteur libre ont le taux d'effort le plus élevé alors que les propriétaires sans prêt en cours ont le taux d'effort le plus faible. Les locataires du parc social et les accédants à la propriété ont un taux d'effort similaire, à la différence que les accédants constituent un patrimoine immobilier.

TAUX D'EFFORT NET EN % DU REVENU DES MÉNAGES
(inclus les loyers, prêts et charges)



Sources : Insee, Comptes nationaux Le Monde – Les décodeurs 2017

UNE AUGMENTATION DES DISPARITÉS SOCIO-SPATIALES MÉTROPOLITAINES

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

2 920 €
Revenu disponible médian mensuel d'un ménage en 2020
3 090€ à l'échelle de l'Isère

Le diagnostic social intercommunal de la Métropole de 2022 montre que **la population de la Métropole n'est pas uniformément répartie quant aux situations socio-économiques des personnes**. Ces disparités socio-spatiales interrogent les politiques publiques sur les enjeux comme le vieillissement, l'accès à l'emploi, au logement, etc.

➢ ***Pour aller plus loin** : Diagnostic social métropolitain (2022)*

DES REVENUS DISPARATES AU SEIN DE LA MÉTROPOLE

La Métropole présente **de fortes inégalités et des territoires socialement différenciés**. Le cœur métropolitain et Vizille concentrent les revenus médians les plus faibles mais également les taux de pauvreté les plus importants de la Métropole (revenu disponible inférieur ou égal à 870€/mois par unité de consommation).

Le cœur métropolitain rassemble également les plus grandes disparités de revenus, contenant des quartiers aisés et des quartiers concentrant la pauvreté, en particulier les quartiers relevant de la politique de la ville.

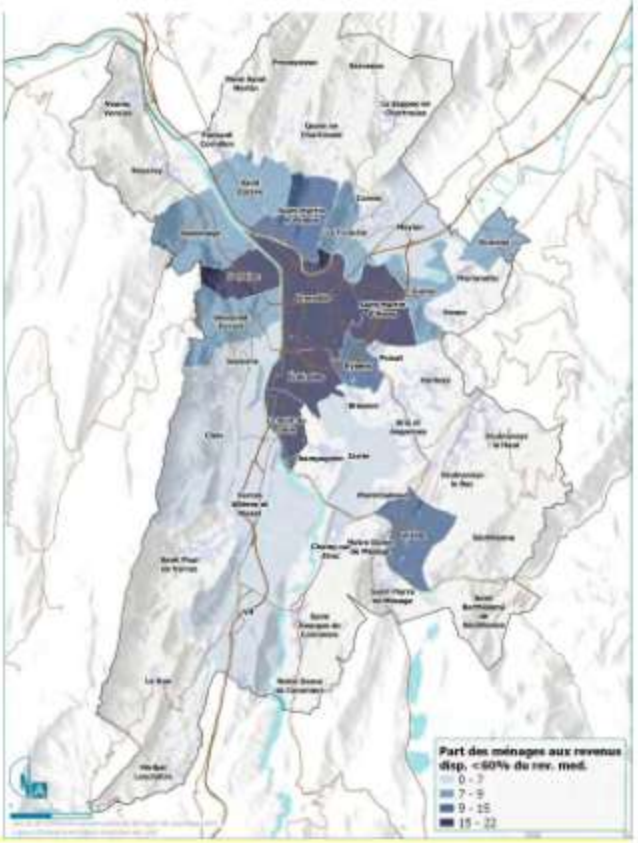
A contrario, les revenus les plus élevés sont localisés dans des communes situées en immédiate proximité du cœur métropolitain ou en situation de coteaux, où se développent un habitat collectif de standing et l'habitat pavillonnaire.

L'évolution récente des prix immobiliers a tendance à conforter cette hiérarchie, augmentant la valeur foncière des secteurs aisés et dépréciant celle des quartiers populaires.

REVENUS MÉDIANS EN 2019



TAUX DE PAUVRETÉ EN 2019

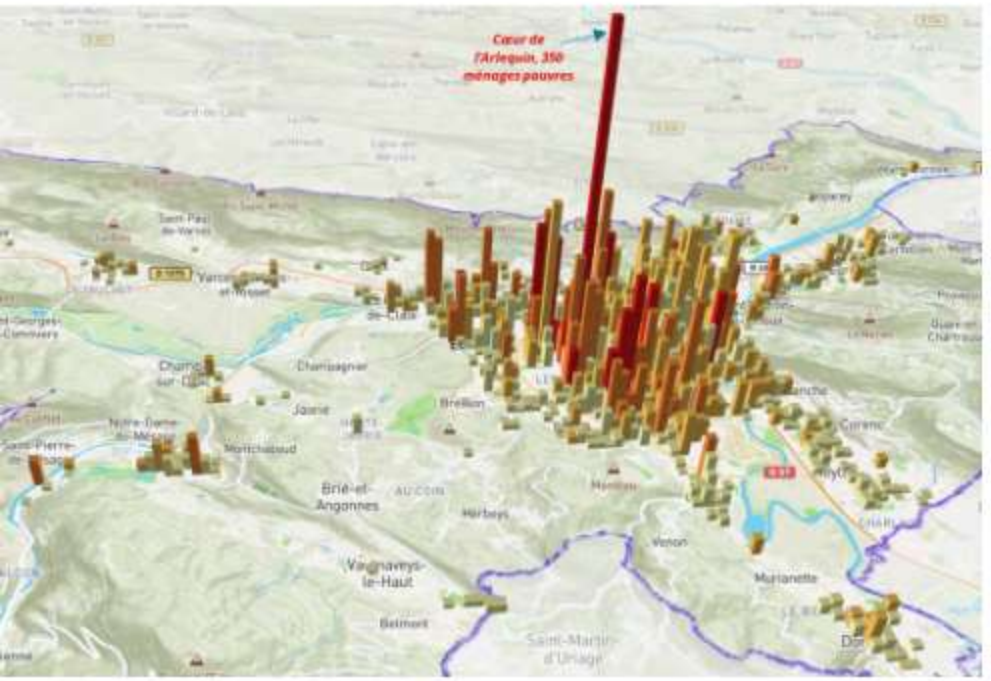


Source : Diagnostic social métropolitain, 2022.

UNE AUGMENTATION DES DISPARITÉS SOCIO-SPATIALES

DISTRIBUTION ET POIDS DES MÉNAGES PAUVRES PAR PETITS QUARTIERS (2017)

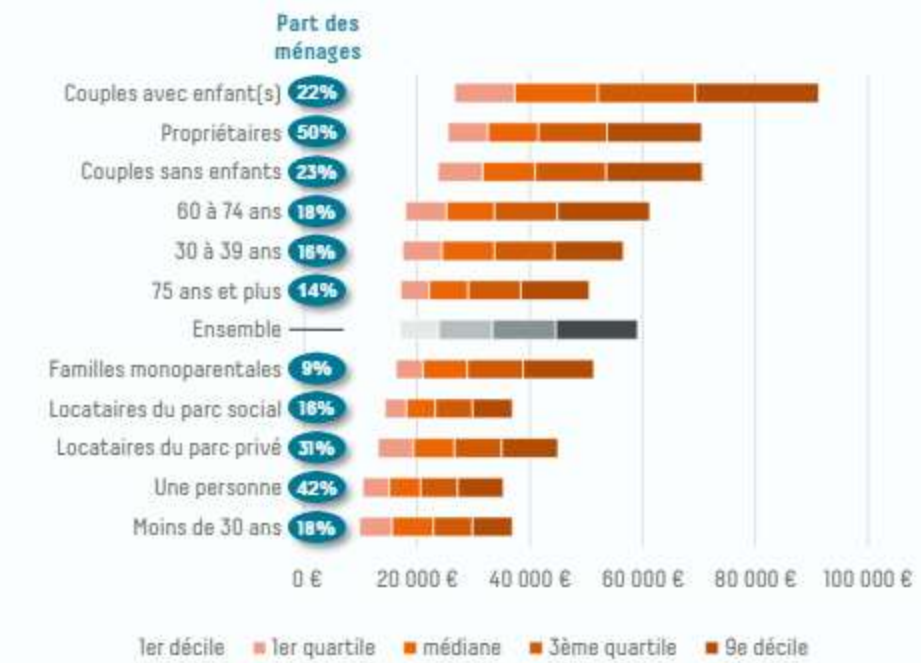
Cette cartographie combine le volume des ménages sous le seuil de pauvreté (taille du bâton) et le poids de ces derniers au sein de la population totale (couleur du bâton) par carreau de 200 m². Le quartier de l'Arlequin ressort, avec un effectif et une proportion de ménages pauvres très élevés.



UNE POPULATION TRÈS PAUPÉRISÉE DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES (QPV)

Les quartiers prioritaires concentrent une population très paupérisée, et en particulier les quartiers de la galerie de l'Arlequin, le quartier Mistral, le Village Olympique au sein de Grenoble et le quartier de la Butte aux Essarts à Echirolles. D'autres quartiers relevant de la politique de la ville ressortent également dans une moindre mesure.

DISTRIBUTION DES REVENUS SELON LE PROFIL DE MÉNAGES À GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE (2019)



Les jeunes de moins de 30 ans et les personnes seules sont les ménages ayant les revenus les plus faibles, avec un poids important des étudiants dans ces deux catégories.

Les couples et les propriétaires sont les ménages avec les plus hauts revenus. Ce sont des ménages en moyenne plus stables et avec deux sources de revenus.

Sources : Diagnostic social métropolitain 2022, Traitement AURG 2022 à partir des sources Insee Filosofi 2019, FD Logement 2018 et FD Individus 2018

LES LOYERS DANS LE PARC PRIVÉ DE LA RÉGION GRENOBLOISE EN 2022

QUELQUES CHIFFRES CLÉS



75
Communes observées par l'Observatoire des loyers

11 €/m²
Loyer médian de la région grenobloise en 2022

11,5 €/m²
Loyer médian de la ville de Grenoble en 2022

DES LOCATAIRES MAJORITAIREMENT JEUNES, DIPLÔMES, ET MOBILES

Des ménages jeunes et diplômés : 27 % des locataires du parc privé ont moins de 25 ans, en lien avec la forte présence d'étudiants (voir Chapitre 1. Partie 3).

Les ménages locataires du parc privé sont plus souvent en **contrat précaire** (CDD, intérim, contrat court, ...) que les autres ménages.

Plus d'un tiers des ménages du parc locatif privé occupent leur logement depuis moins de 2 ans. Cette **forte mobilité** peut s'expliquer par différents facteurs :

> Nombreux à être encore étudiants ou à débuter leur carrière professionnelle, les locataires du parc privé sont amenés à devoir déménager afin de pouvoir obtenir un premier poste ou évoluer professionnellement.

> Plus jeunes, les locataires du parc privé sont en train d'acquérir leur autonomie, d'entrer dans la vie active et éventuellement de construire une famille, l'emménagement avec un(e) conjoint(e) ou l'arrivée d'enfant(s) pouvant nécessiter un logement plus grand ou avec plus de pièces.

> La mobilité est plus complexe pour les propriétaires (crédit, moins-value possible dans certains secteurs et selon la période d'achat, ...) comme pour les locataires du parc social (les demandes de mutation sont largement supérieures aux attributions).

> Enfin, devenir propriétaire reste une forte aspiration pour de nombreux ménages. La location peut n'être alors qu'une étape dans leur parcours résidentiel.

UNE FORTE DISPARITÉ DES LOYERS, (TAILLE, ANNÉE DE CONSTRUCTION, LOCALISATION, ...)

Le loyer au m² suit une logique simple : **plus le logement est petit, plus le niveau de loyer rapporté au m² est élevé**. Ainsi, le coût au m² largement supérieur pour un T1 (14,7 €/m²) que pour un T4 ou plus (9,6 €/m²).

Les logements récents sont fortement valorisés (12 €/m² lorsqu'ils sont construits après 2005), ceux d'après-guerre sont dévalués (10,5 €/m² pour les 30 Glorieuses).

LA MÉTHODOLOGIE DE L'OLL

L'Observatoire Local des Loyers de la région grenobloise collecte les **loyers du parc privé vide** (les logements sociaux et les meublés ne sont pas intégrés).

Le périmètre comprend toute la Métropole et des communes limitrophes, pour un total de 75 communes observées (Grenoble-Alpes Métropole, CC Bièvre-Est, CA Pays Voironnais, CC Grésivaudan).

Ce périmètre est découpé en 6 zones homogènes en termes de niveau de loyer (zones 1,2,3 et A,B,C), permettant une pertinence tant statistique qu'opérationnelle.

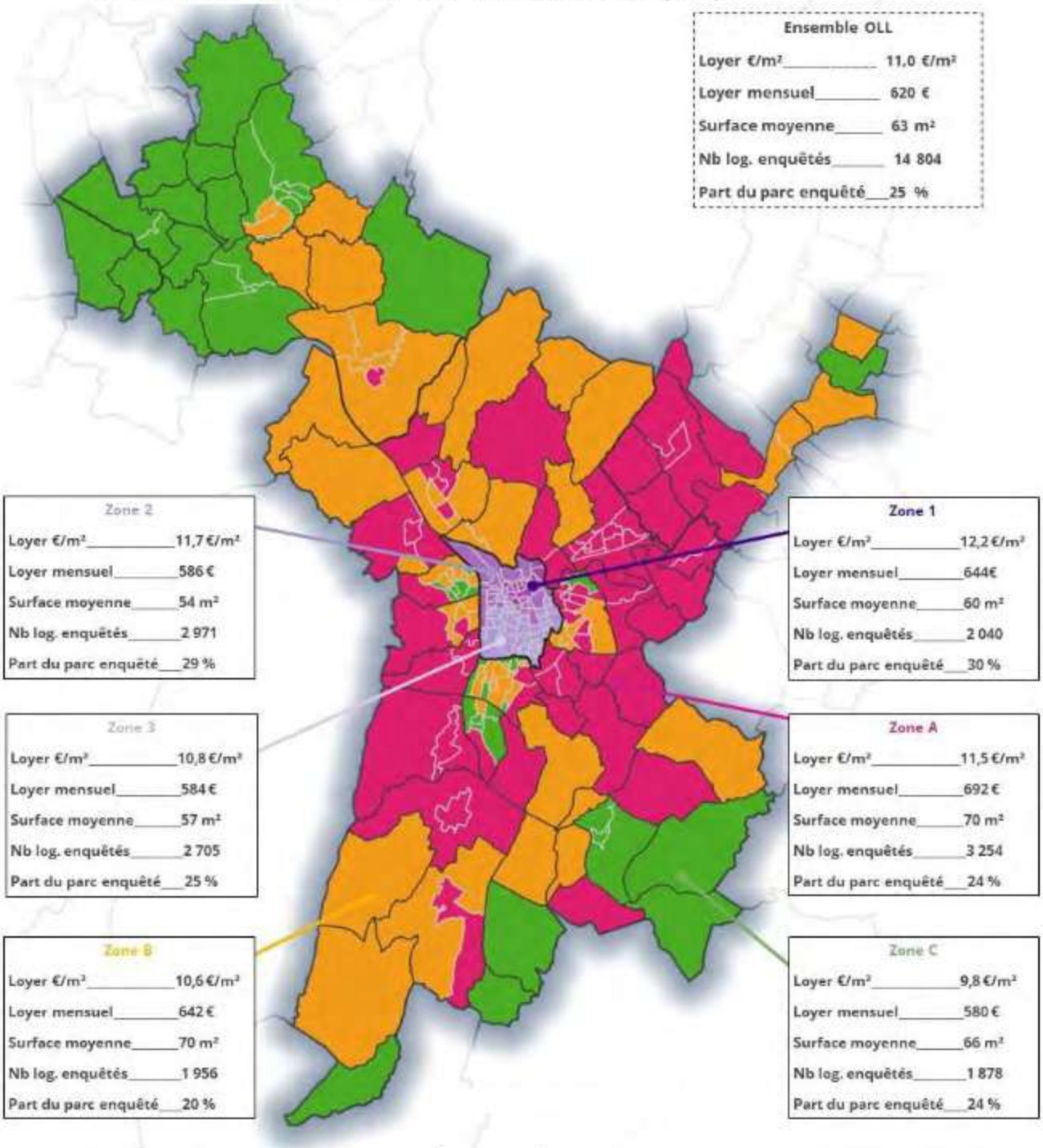
De par sa méthodologie, **les loyers de l'OLL ne peuvent être calculés qu'à la zone, pas à la commune**.

Les loyers ne tiennent pas compte des charges locatives (frais de copropriété, chauffage...).

Source : Observatoire Local des Loyers (OLL) 2022

LES LOYERS DANS LE PARC PRIVÉ DE LA RÉGION GRENOBLOISE EN 2022

LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE LA RÉGION GRENOBLOISE (2022)



UN OUTIL DE RÉGULATION DES LOYERS SOUHAITÉ PAR LA MÉTROPOLE

Au vu des niveaux de loyers du parc privé dans les zones 1, 2 et A qui apparaissent élevés, la Métropole a décidé, par délibération du 30 septembre 2022, de demander la mise en œuvre du **dispositif expérimental d'encadrement des loyers** sur les communes situées en zone tendue et concernées en totalité ou pour partie par ces 3 zones (21 communes). Le Ministère de la Cohésion des Territoires a validé par décret la demande d'expérimentation en novembre 2023. L'encadrement sera effectif dans les communes concernées dès lors que le Préfet aura pris l'arrêté fixant les niveaux de loyers de référence.

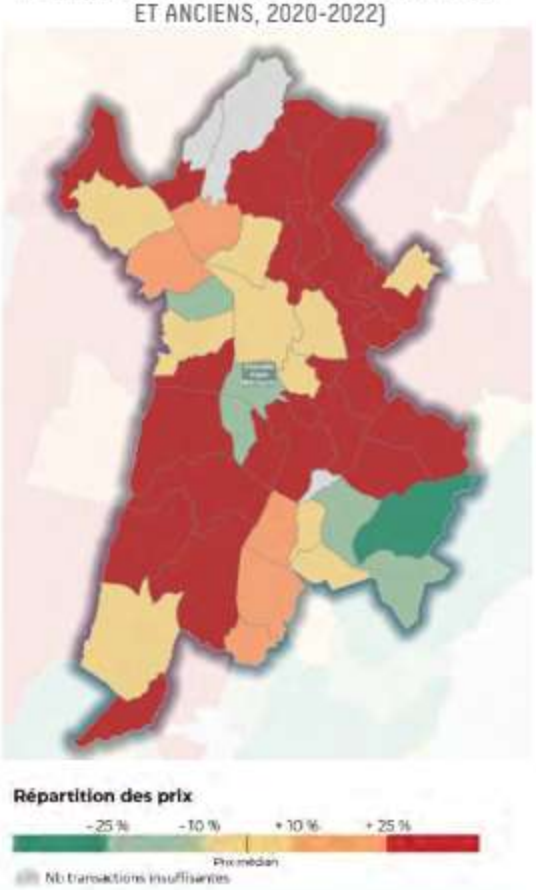
Sources : Observatoire Local des Loyers (OLL) 2022, Insee 2019

DES MARCHÉS DE L'ANCIEN DE PLUS EN PLUS CHERS

LA MÉTROPOLE, UN DES TERRITOIRES LES PLUS CHERS DE L'ISÈRE MAIS AVEC DES DISPARITÉS COMMUNALES

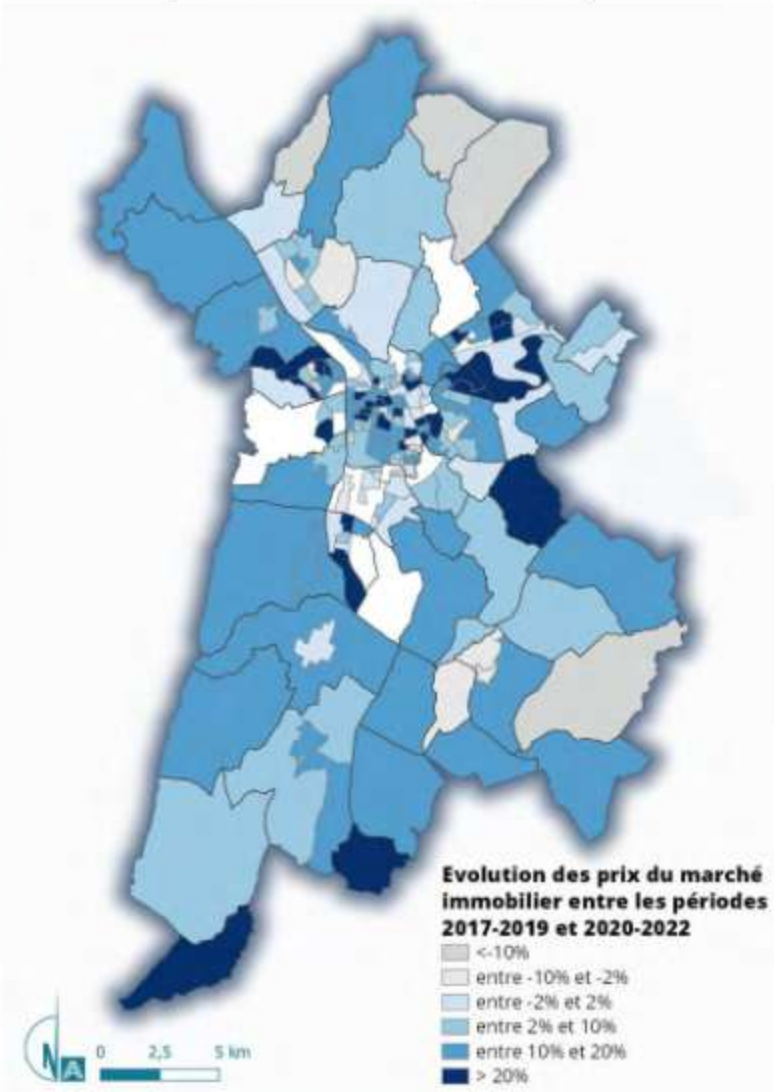
En 2022, **Grenoble-Alpes-Métropole fait partie des EPCI les plus chers de l'Isère** quels que soient les marchés observés, (avec le Massif du Vercors et le Grésivaudan). **Mais les marchés sont assez hétérogènes au sein de la Métropole**, avec de nombreuses communes chères mais aussi des secteurs plus abordables (Sud Est, rive gauche du Drac). Dans le cœur métropolitain, les différences de prix sont plus visibles à l'échelle des quartiers, d'où des prix médians à la commune.

RÉPARTITION DES PRIX IMMOBILIERS (NEUFS ET ANCIENS, 2020-2022)



Cette carte représente l'écart entre les prix médians des communes et de l'Isère. Les marchés pris en compte sont l'individuel ancien, le collectif ancien et neuf et les terrains à bâtir.

ÉVOLUTION DES PRIX DES MARCHÉS IMMOBILIERS DE L'ANCIEN (MAISONS ET APPARTEMENTS, 2017-2022)



DES MARCHÉS HÉTÉROGÈNES AU SEIN DE LA MÉTROPOLE, ILLUSTRANT LES SPÉCIALISATIONS

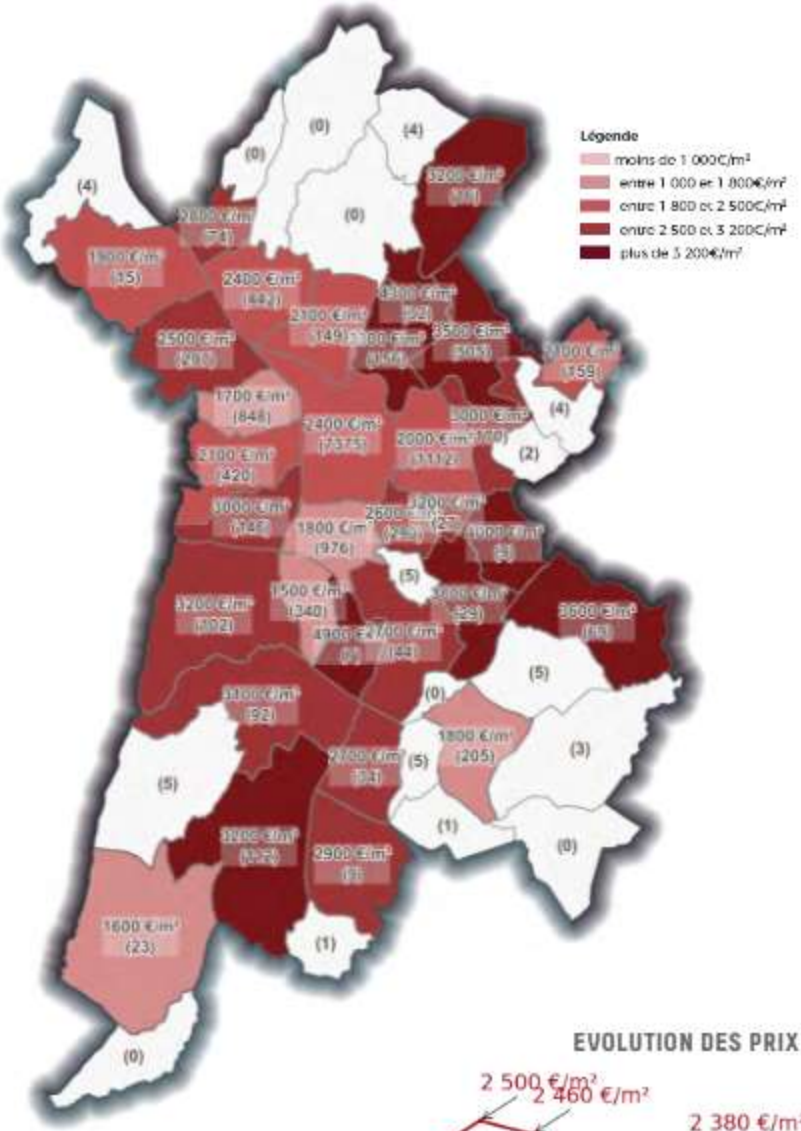
Comme partout, **les prix immobiliers ont significativement augmenté depuis 2017, mais de manière plus ou moins marquée selon les territoires**. La différenciation des prix entre les secteurs résidentiels prisés et les secteurs d'habitat déqualifiés s'accroit, rendant visible la ségrégation socio-spatiale.

➢ ***Pour aller plus loin :*** *Fiche OFPI 2022 de Grenoble Alpes Métropole*

Source : Perval 2022, traitement OFPI 2023

DES MARCHÉS DE L'ANCIEN DE PLUS EN PLUS CHERS

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS (2022)



UN MARCHÉ MÉTROPOLITAIN MAJORITAIREMENT EN COLLECTIF

Le marché immobilier de la Métropole est principalement porté par le collectif (à 83% entre 2019 et 2021, dont 74% de collectif ancien).

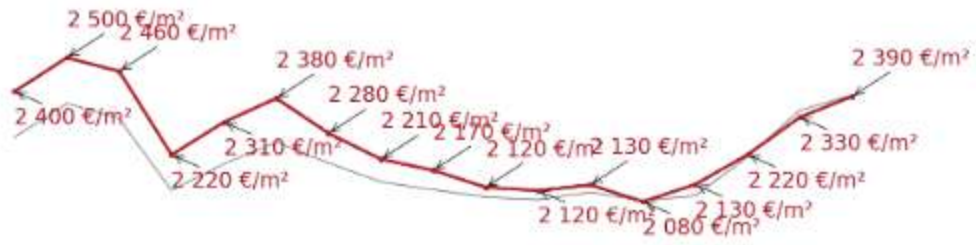
Les volumes de transactions sont en constante augmentation depuis 2009 atteignant des volumes et des prix records en 2022.

UNE ENVOLÉE DES PRIX DU COLLECTIF ANCIEN DEPUIS LE COVID

Les prix des appartements anciens sont en forte augmentation depuis 2019, sans pour autant retrouver les prix pratiqués avant crise de 2008.

Les prix les plus importants sont localisés à proximité du Grésivaudan et dans le Sud Métropolitain avec des prix au m² supérieurs pouvant même atteindre - voire franchir - la barre des 4 000 €/m² dans certaines communes (Corenc, Herbeys, Champagnier).

EVOLUTION DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS ANCIENS





Source : Perval 2022, traitement OFPI 2023

DES MARCHÉS DE L'ANCIEN DE PLUS EN PLUS CHERS

PRIX DES MAISONS ANCIENNES (2022)



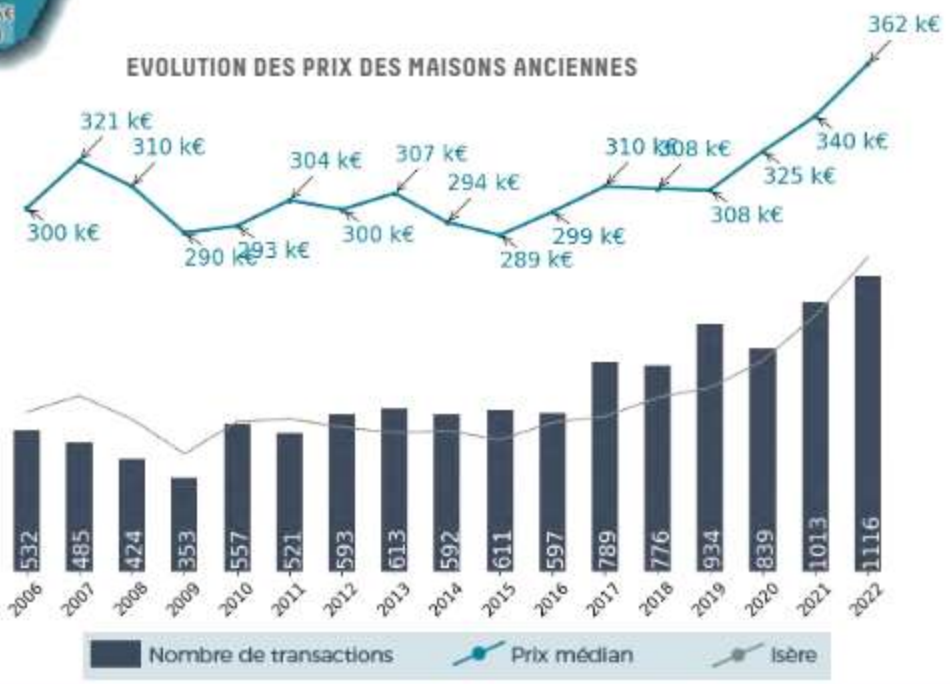
UNE ENVOLÉE DES PRIX DE L'INDIVIDUEL ANCIEN DEPUIS LE COVID

L'individuel ancien suit la même tendance que le collectif ancien : **les prix comme les volumes de transactions sont en forte hausse depuis 2019.**

Les prix de maisons anciennes les plus élevés sont pratiqués à proximité immédiate du cœur métropolitain, de nombreuses communes dépassent les 400 000 € en prix médians. Les prix sont particulièrement élevés, supérieur à 600 000 € dans les communes Nord-Est, et plus accessibles dans les communes à l'entrée de la Vallée de la Romanche.

Il est probable que, dans les années à venir les prix immobiliers baissent suite à l'augmentation marquée des taux d'intérêt (avec des projections variées, de -5% à moins 20% selon les économistes).

EVOLUTION DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES



Source : Perval 2022, traitement OFPI 2023

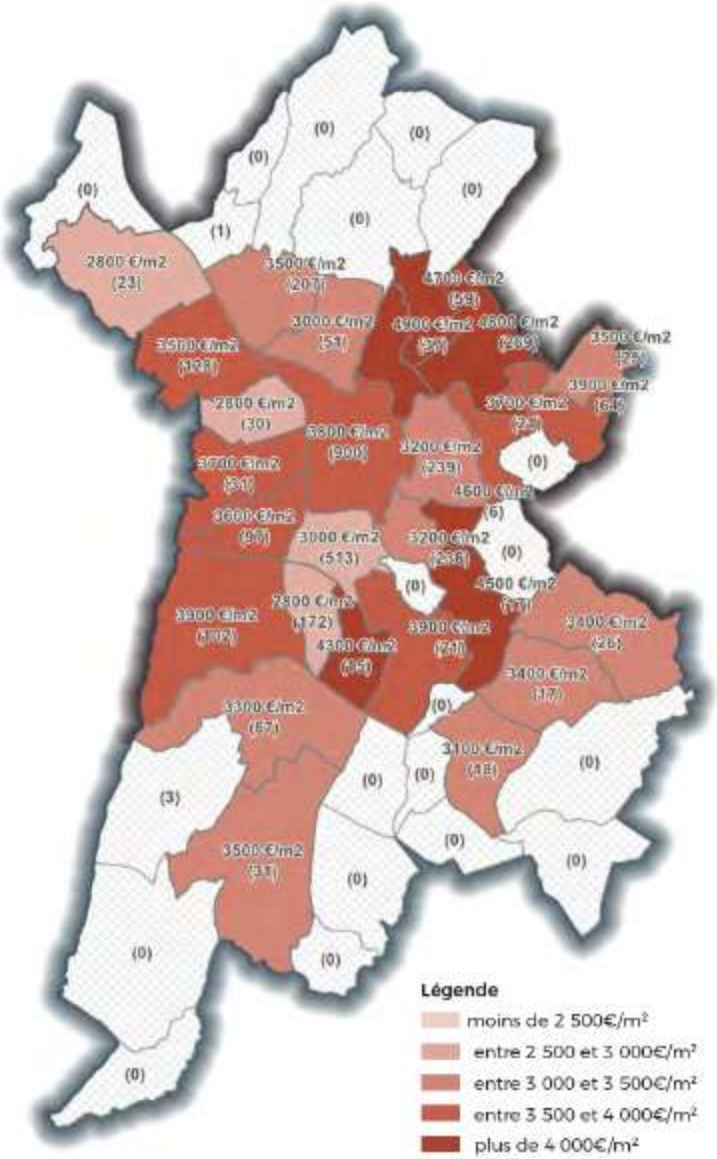
DES MARCHÉS DU NEUF DE PLUS EN PLUS CHERS

17% Part de l'accession sociale dans le collectif neuf (2020-2022)
19% en Isère

2 540 €/m²
Prix médian en **accession sociale*** entre 2020 et 2022

3 590 €/m²
Prix médian en **accession libre** entre 2020 et 2022

PRIX DES APPARTEMENTS NEUFS (2022)



DES PRIX EN AUGMENTATION ET DES VOLUMES PLUS STABLES

Les volumes de transactions des appartements du marché libre repartent à la hausse, sans atteindre les volumes de 2010 ni être dans les mêmes proportions que les marchés de l'ancien.

Les prix du neuf sont en forte augmentation, atteignant un prix médian record de 3 890 €/m² en 2022 (3 980€/m² en moyenne en Isère, 3180€/m² Pays Voironnais, 4 180€/m² Grésivaudan). Les prix les plus importants sont pratiqués dans des communes à proximité du cœur métropolitain.

Les programmes en accession sociale représentent 17% des transactions du neuf entre 2020 et 2022, avec **une différence de 1 050 €/m² entre le marché libre et l'accession sociale**.

** Accession sociale pour le CECIM (Centre d'Etudes de la Conjoncture Immobilière) = Les logements vendus en TVA réduite incluant PLSA, BRS et localisation dans ou à proximité d'un QPV.*

Synthèse : Une envolée des prix depuis la crise sanitaire

L'ensemble des marchés métropolitains voient leurs prix s'envoler, et ce particulièrement depuis la crise sanitaire, aussi bien pour les maisons que pour les appartements. Cette augmentation des prix ainsi que la crise actuelle du logement accentue les disparités socio-spatiales au sein du territoire. Une offre en accession sociale se déploie dans la Métropole, mais peine à répondre à l'ensemble des besoins.

Source : CECIM 2022, traitement OFPI 2023

DES LOGEMENTS PEU ACCESSIBLES FINANCIÈREMENT

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE D'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS (2022)

- Un budget théorique médian estimé à **830 €/mois** pour la location et **164 900 €** pour l'achat d'un bien immobilier *(avec un apport de 20 000€ et les taux d'intérêt encore bas pratiqués début 2022 – le graphique et les indicateurs ci-dessous sont mis à jour fin 2023)*.
- **Le parc social est accessible** à tous et remplit ainsi sa fonction
- **Les appartements privés sont à un loyer supérieur au taux d'effort sain pour 40% des ménages**, notamment les personnes seules, de moins de 30 ans et les locataires HLM *(en médiane pour un appartement de 65 m²)*.
- **Un appartement ancien de 65 m² peut être acquis par la moitié des ménages** (les propriétaires, les plus de 30 ans et les couples principalement).
- **Seuls les couples avec enfants aux revenus médians peuvent acquérir un appartement de 65 m² dans le neuf** *(avec un apport de 20 000€)*.
- **L'achat d'une maison est inaccessible** pour la plupart des ménages qui ont un apport limité à 20 000€

➢ ***Pour aller plus loin : Lien vers l'étude Accessibilité financière des logements effectuée par l'Agence pour Grenoble***

INDICATEURS CLÉS SUR L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS (OCTOBRE 2023)

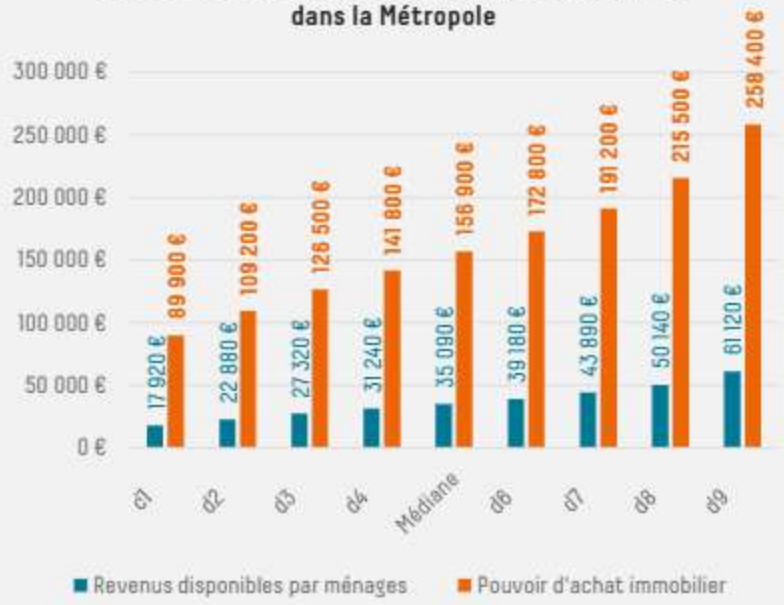
35 100 €
Revenu médian annuel disponible d'un ménage en 2020

155 350 €
Prix médian pour un appartement ancien de 65 m² en 2022

362 000 €
Prix médian pour une maison ancienne en 2022

252 850 €
Prix médian pour un appartement neuf de 65 m² en 2022

Budget théorique* par décile l'achat d'un logement dans la Métropole



**** Budget théorique calculé sur la base d'un endettement sur 20 ans, d'un apport de 20 000 € et un taux d'intérêt de 4%.***

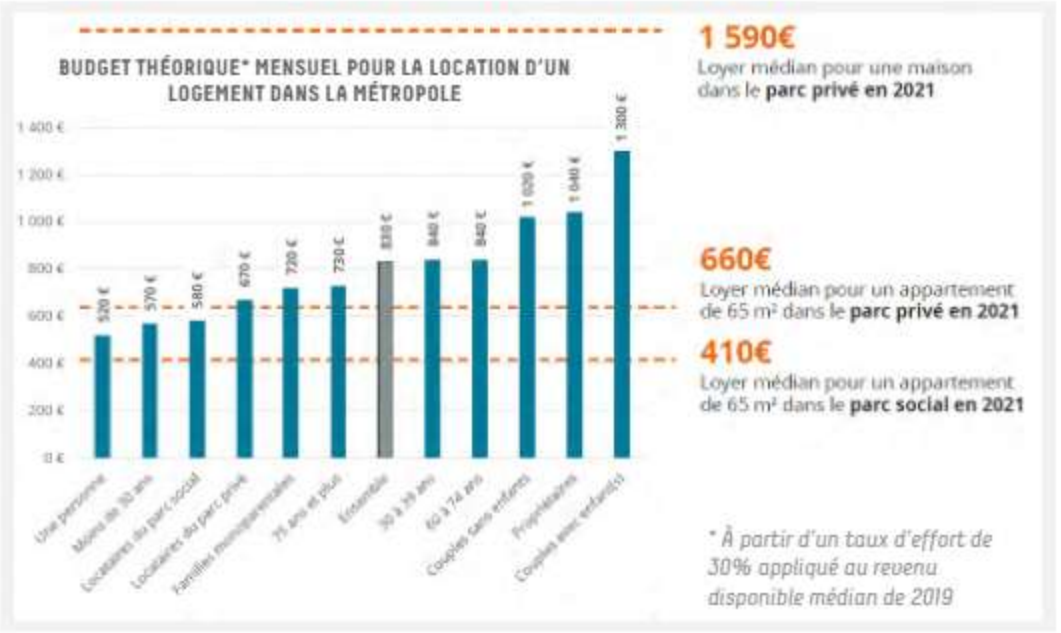
Notes de lecture : *Les déciles partagent la population en 10 classes de même taille. Le seuil du 1er décile, les ménages les plus pauvres ont des revenus annuels de 17 920 €, contre 61 120 € pour le seuil du 9ème, les ménages les plus aisés. Le budget théorique pour l'achat d'un logement est estimé à 89 900 € pour un ménage métropolitain du 1er décile, contre 258 400 € pour un ménage du dernier décile. A noter que le pouvoir d'achat immobilier a significativement baissé avec la remontée des taux d'intérêt.*

Sources : Perval 2022, ECLN 2022, Insee Filosofi 2020 – Traitement AURG

DES LOGEMENTS PEU ACCESSIBLES FINANCIÈREMENT

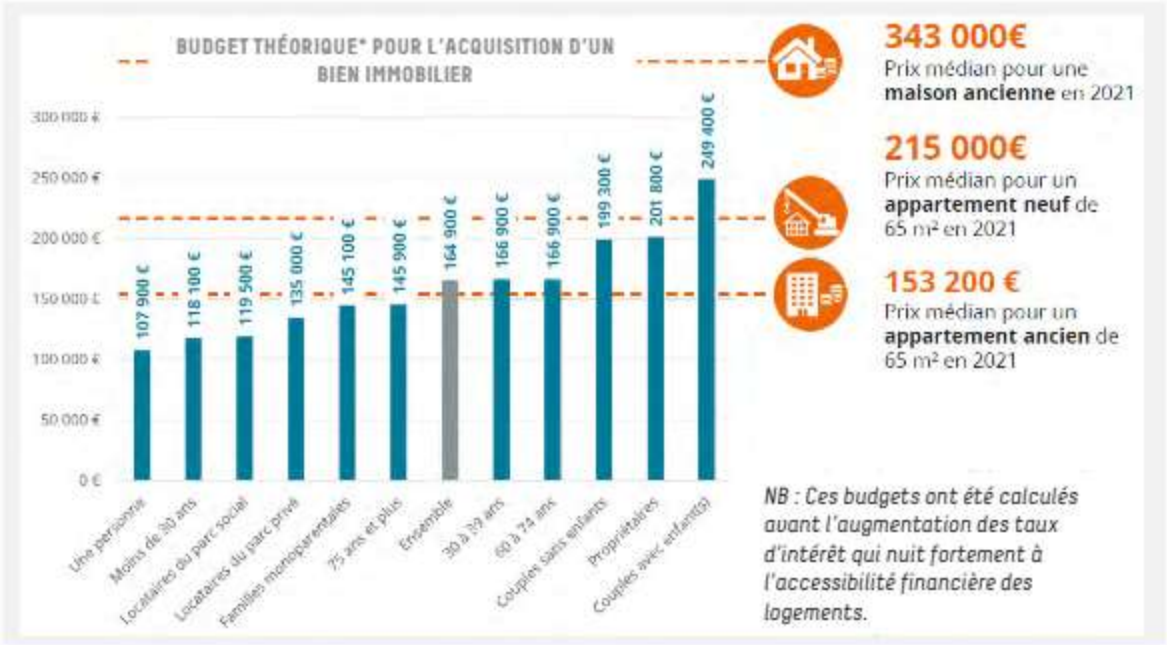
UN MARCHÉ LOCATIF PEU ACCESSIBLE POUR CERTAINS MÉNAGES (ÉTUDE 2022)

Le parc social de la Métropole est accessible à tous les revenus médians, quel que soit le profil des ménages. **Le parc locatif privé métropolitain** est **très peu accessible pour les locataires du parc social, les jeunes et les personnes seules** (pour un logement de 65 m²) et rend ainsi difficile leur parcours résidentiel.



UN MARCHÉ IMMOBILIER PEU ACCESSIBLE AUX PRIMO-ACCÉDANTS (ÉTUDE 2022)

Acquérir un appartement ancien est très difficile pour les locataires (sociaux ou privés), **les jeunes,** et les **ménages d'une personne** sans apport conséquent, donc pour la plupart sans revente préalable d'un autre bien. **Le marché des appartements neufs est encore plus sélectif et les maisons neuves sont presque inaccessibles.** La quasi-totalité des ménages n'y aurait pas accès avec un apport de 20 000 €.



Sources : Etude Perval 2021, Cecim 2021, Insee Filosofi 2019 – Traitement AURG

CHAPITRE 2

FAVORISER LE BIEN VIVRE DANS LES QUARTIERS ET SUR TOUT LE TERRITOIRE

1. ASSURER L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET LA MIXITÉ SOCIALE DE L'OFFRE PRODUITE
2. **TRAVAILLER LES POLITIQUES D'ATTRIBUTION À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE POUR AMÉLIORER LA MIXITÉ SOCIALE**
3. AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DES QUARTIERS DANS UN CONTEXTE DE PRÉCARITÉ ÉCONOMIQUE DES OCCUPANTS
4. ARTICULER LES POLITIQUES DE L'HABITAT AVEC LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT URBAINS EN FAVEUR D'UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ET FAVORABLE À LA SANTÉ

2.2 TRAVAILLER LES POLITIQUES D'ATTRIBUTION A L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE POUR AMÉLIORER LA MIXITÉ SOCIALE

LA MÉTROPOLE PILOTE ET ANIME LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION (CIA)

A travers sa CIA adoptée le 5 juillet 2019 pour une durée de 6 ans, la Métropole pilote une politique d'attribution territoriale assise sur ces grands principes :

- Le poids des ménages prioritaires dans les attributions doit être égal à leur poids dans la demande
- Ses objectifs annuels par quartier sont définis sur la base de l'analyse de l'occupation du parc social
- La valorisation du parc de logements disponibles en QPV

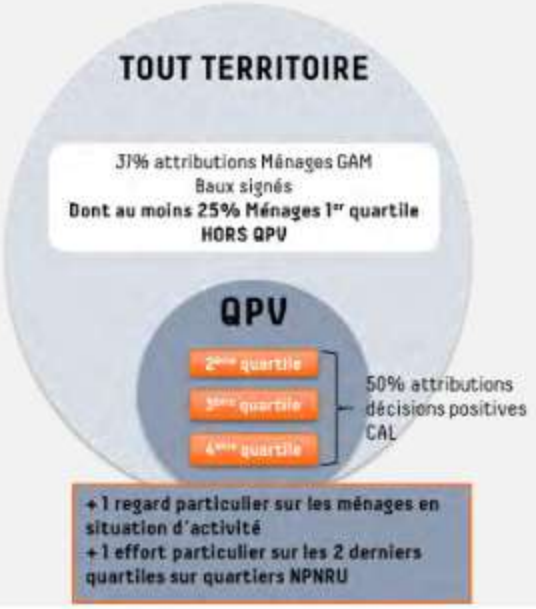
Au-delà des obligations légales d'attribution, la CIA définit des **objectifs territorialisés d'attribution pour 2 catégories spécifiques** de demandeurs :

- Les ménages définis localement comme prioritaires dits « ménages GAM »
- Les ménages actifs

Elle définit également un cadre de travail global pour développer la capacité d'accueil des ménages prioritaires hors quartiers QPV (révision des loyers, politique de l'offre nouvelle, location active...).

ADAPTATION LOCALE DE LA LOI

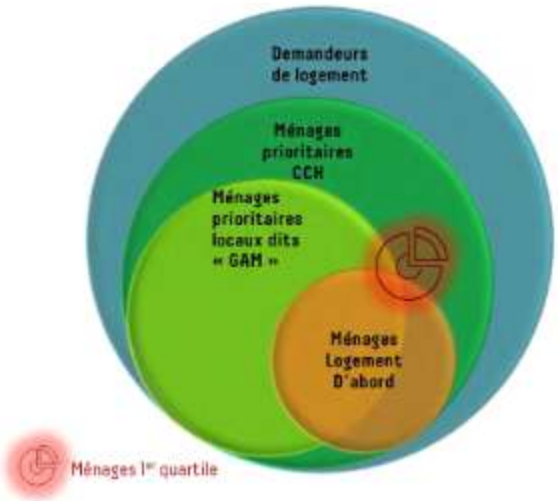
= OBJECTIFS CHIFFRÉS CIA



LES MÉNAGES PRIORITAIRES « GAM »

Il s'agit des ménages cumulant des difficultés sociales et / ou économiques, ainsi que des ménages DALO et des relogements opérationnels de l'ANRU. Ces critères peuvent être assortis ou non de conditions de ressources.

CATÉGORIES DE DEMANDEURS



LE PPGDID

Une démarche d'évaluation du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, engagée en 2023 sur les différents axes, permet d'identifier des préconisations et axes de travail en vue de l'élaboration du prochain PPGDID (2024-2030).

Synthèse : Un large panel d'outils au service de la politique d'attribution

Une adéquation entre l'offre produite, captée ou réhabilitée et le besoin de logements sociaux, en matière de localisation, de niveaux de loyers et de typologie notamment, doit concourir à la réussite de ces ambitions.

2.2 TRAVAILLER LES POLITIQUES D'ATTRIBUTION A L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE POUR AMÉLIORER LA MIXITÉ SOCIALE

LES OUTILS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), la Métropole et ses partenaires conjuguent leurs efforts pour développer un système efficient de rapprochement entre l'offre disponible et la demande de logement social.

Deux nouveaux outils décrits ci-dessous, instaurés par la loi ELAN dans le cadre de la réforme des attributions de logements sociaux se déploient depuis le 1er janvier 2024.

LA COTATION DE LA DEMANDE

Cet outil se fonde sur une grille avec des critères imposés par la loi et d'autres **critères définis par le partenariat local**. Avec les apports de l'évaluation de la phase expérimentale 2020-2022, la version définitive est mise en œuvre au 1er janvier 2024.

Cet outil est une aide à la décision dans le rapprochement offre / demande permettant de départager des situations proches via la génération automatique de scores.

Des outils de communication dédiés aux professionnels et aux demandeurs sont mis en place.

LA GESTION EN FLUX DES DROITS DE RÉSERVATIONS

Dès 2024, la Métropole est pilote de la coordination du bloc collectivités territoriales (Métropole, Communes, Département) pour réaliser le **rapprochement Offre / Demande pour les réservataires «collectivités» qui se verront orienter 25% des logements sociaux libérés.** La Métropole s'appuiera sur les communes qui ont la connaissance du terrain.

Des instances de coordination sont mises en place et assurent les missions réglementairement dévolues aux commissions de coordination, notamment le suivi de la Commission Intercommunale d'Attribution (CIA).

Sources : Grenoble Alpes Métropole 2019

2.2 TRAVAILLER LES POLITIQUES D'ATTRIBUTION A L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE POUR AMÉLIORER LA MIXITÉ SOCIALE

LA MÉTROPOLE PILOTE ET ANIME LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

QUELQUES CHIFFRES CLES

4 000 baux signés en 2022

57 % des attributions pour des demandes déposées dans l'année (2017-2022)

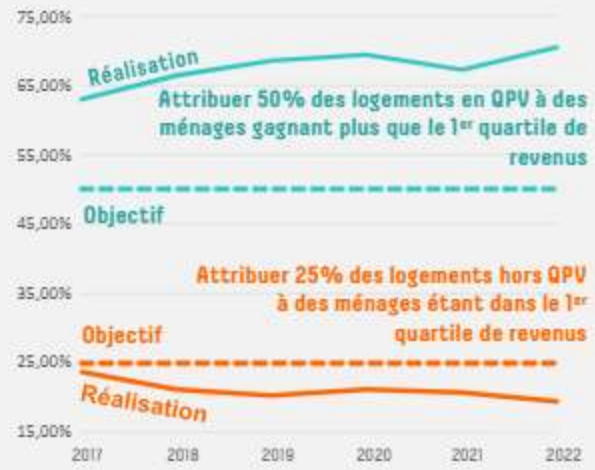
38 % des attributions pour des ménages sans domicile personnel (2017-2022)

UNE MISE EN ŒUVRE VARIABLE DES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION DE LA LOI EGALITE-CITOYENNETE (LEC)

L'objectif national d'attribuer 50% des logements libérés en QPV à des ménages ne relevant pas du premier quartile de revenus est largement dépassé, il l'était déjà avant la promulgation. Toutefois, le seuil de revenu du 1er quartier est bas (un allocataire de l'Allocation Adulte Handicapé relève du 2ème quartile par exemple).

On constate une stagnation - régression dans l'attribution des logements à des ménages défavorisés hors QPV (moins de 25% des baux signés avec des ménages relevant du 1er quartile) qui laisse apparaître une marge de progression dans la prise en compte de l'enjeu par l'ensemble des acteurs locaux du logement social, à travers les attributions mais aussi la production de logements PLAI. La notion de quartile entre en effet en concurrence avec d'autres critères de priorité (ménages sans logement par ex.).

ÉVOLUTION DU NIVEAU DE RÉALISATION DES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION



UNE PÉNURIE DE T2 QUI ENTRAINE UNE CERTAINE ADAPTATION DANS LE RAPPROCHEMENT OFFRE-DEMANDE

Il existe un décalage entre les demandes et les attributions : la typologie attribuée est supérieure à celle recherchée. Du fait des caractéristiques du parc social, la réponse sur certaines typologies (T3, T4) est plus forte que sur d'autres.

STRUCTURE DES TYPOLOGIES EXISTANTES, DEMANDÉES ET ATTRIBUÉES



Synthèse : Une attention particulière à porter sur les attributions hors QPV

Poursuivre les objectifs de rééquilibrage de l'occupation du parc locatif social pour loger des ménages modestes hors QPV passe par l'attention collective portée aux attributions, mais aussi par le fait de continuer à développer une offre à très bas loyer (PLAI) hors des QPV.

Sources : Grenoble Alpes Métropole 2023, SNE 2022

CHAPITRE 2

FAVORISER LE BIEN VIVRE DANS LES QUARTIERS ET SUR TOUT LE TERRITOIRE

1. ASSURER L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET LA MIXITÉ SOCIALE DE L'OFFRE PRODUITE
2. TRAVAILLER LES POLITIQUES D'ATTRIBUTION À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE POUR AMÉLIORER LA MIXITÉ SOCIALE
3. **AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DES QUARTIERS DANS UN CONTEXTE DE PRÉCARITÉ ÉCONOMIQUE DES OCCUPANTS**
4. ARTICULER LES POLITIQUES DE L'HABITAT AVEC LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT URBAINS EN FAVEUR D'UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ET FAVORABLE À LA SANTÉ

2.3 AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DES QUARTIERS DANS UN CONTEXTE DE PRÉCARITÉ ÉCONOMIQUE DES OCCUPANTS

LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA MÉTROPOLE

QUELQUES CHIFFRES CLES

10
Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

10
Quartiers de Veille Active de la Politique de la Ville (QVA) jusqu'en 2023

40 000
habitants en QPV au 01/01/2024

UN RISQUE DE PAUPERISATION ET DE DEQUALIFICATION DE CERTAINS QUARTIERS QUI CONTRIBUE AU MAINTIEN DES INEGALITES SPATIALES

Les difficultés sociales et économiques se concentrent dans les grands ensembles des années 1960-1970, les anciennes cités ouvrières et les quartiers d'habitat très anciens. Ces quartiers accueillent des publics modestes et fragilisés et des logements à vocation sociale. On y retrouve un habitat vieillissant, souvent énergivore, et des formes urbaines en fort décalage avec les attentes de la population. De fait, ces quartiers subissent des effets induits de stigmatisation et de faible attractivité, ce qui limite le renouvellement de la population par des ménages plus aisés, voire entraine des phénomènes de paupérisation.

Il est donc essentiel d'agir pour ces quartiers, tant pour améliorer la qualité de vie des habitants, que pour enrayer les dynamiques de déqualification et recréer de la mixité sociale.

DES QPV POUR LA MISE EN PLACE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

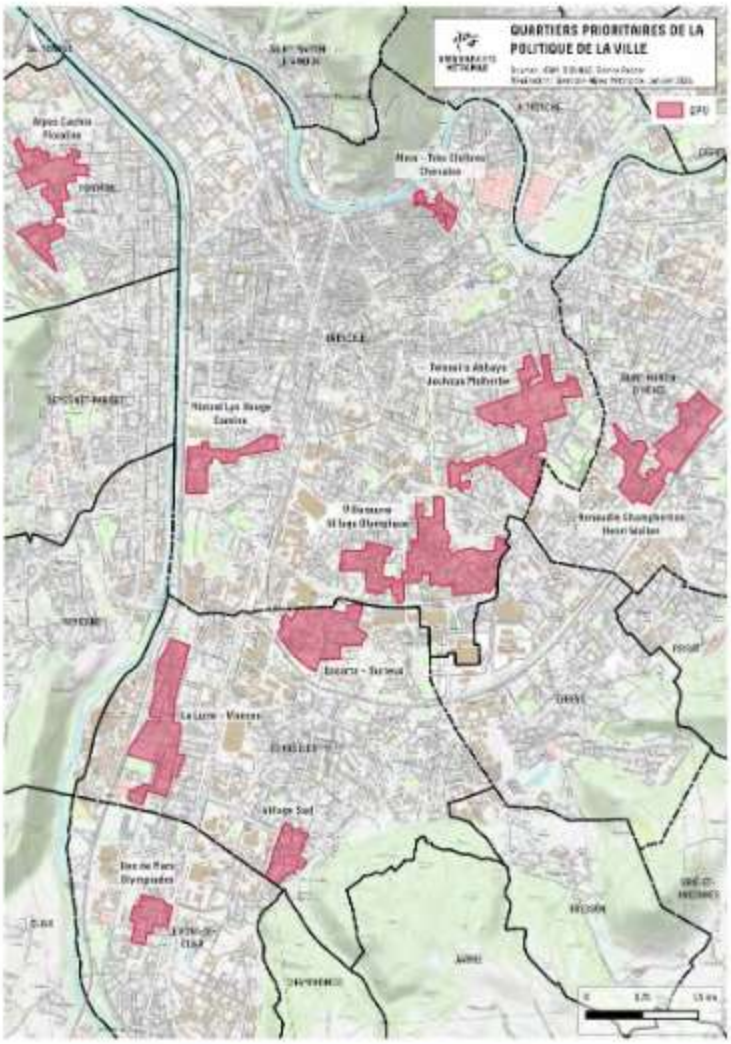
Le contrat de ville 2015-2020 consistait à mettre en œuvre une **politique partenariale de cohésion urbaine et de solidarité en faveur des quartiers**. Le nouveau contrat porte sur la période 2024-2030.

4 QPV font l'objet d'un projet de renouvellement urbain inscrit au Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU). 5 autres QPV sont ciblés par le programme de renouvellement urbain de la Métropole.

Un Plan de Sauvegarde sur le quartier de l'Arlequin à Grenoble est en cours de réalisation, son achèvement est prévu en 2026.

Par ailleurs, des dispositifs opérationnels sont mis en œuvre pour traiter les copropriétés fragilisées présentes sur le secteur, notamment dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés.

LES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE



Source : contrat de ville Grenoble-Alpes Métropole. Réalisation : AURG

2.3 AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DES QUARTIERS DANS UN CONTEXTE DE PRÉCARITÉ ÉCONOMIQUE DES OCCUPANTS

UNE CONCENTRATION DES LOGEMENTS SOCIAUX À BAS LOYER DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES

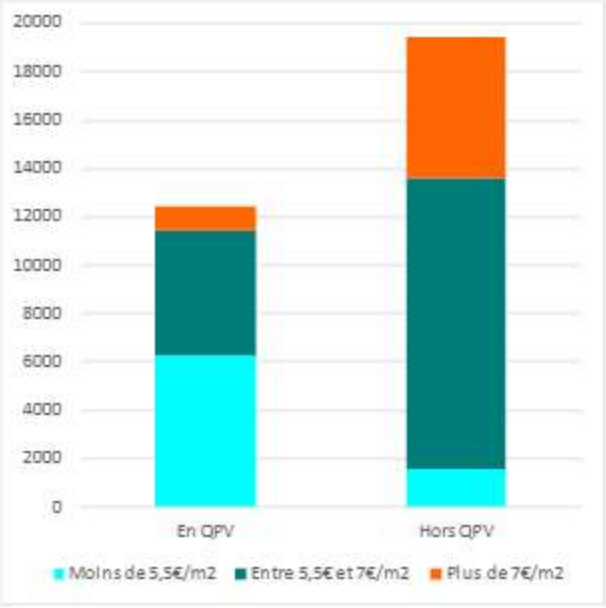
QUELQUES CHIFFRES CLES

41 % des logements sociaux sont situés en QPV ou en QVA

19 % des loyers sociaux GAM < à 5,5 €/m²

8 % des loyers sociaux hors QPV/QVA < à 5,5 €/m²

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX QPV / HORS QPV PAR NIVEAUX DE LOYERS



L'OFFRE ABORDABLE POUR LES PLUS FRAGILES CONCENTRÉE EN QPV

77 % du parc social métropolitain se concentre dans 7 communes de la première couronne : Grenoble, Echirolles, Saint-Martin d'Hères, Fontaine, Le Pont-de-Claix, Saint-Martin le Vinoux et Eybens.

Les logements avec les niveaux de loyers les plus bas sont très largement concentrés en zone de géographie prioritaire (QPV). Cette situation vient complexifier la mise en œuvre de la politique d'équilibrage social voulue par la loi. **Un enjeu est la production de PLAI en dehors des QPV.**

UN PARC TRÈS SOCIAL FRÉQUEMMENT SITUÉ DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES

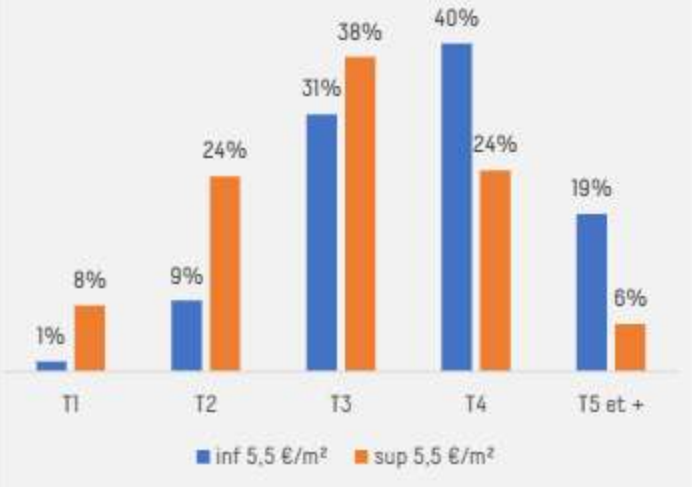
La typologie des logements du parc social diffère en fonction de loyers (inférieurs ou supérieurs à 5,5 €/m²). Ainsi, seulement 10 % du parc très social est constitué de T1/T2, contre 32 % pour les logements aux loyers les plus élevés.

Inversement, les logements très peu chers ont généralement une grande superficie (T4 ou plus).

Au total, en moyenne dans la Métropole, **près d'un logement social sur cinq a un loyer inférieur à 5,5 €/m².**

Mais cette proportion tombe à 8 % parmi les logements situés hors QPV ou QVA.

CLASSE DE LOYER PAR NOMBRE DE PIÈCES



2.3 AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DES QUARTIERS DANS UN CONTEXTE DE PRÉCARITÉ ÉCONOMIQUE DES OCCUPANTS

LE DÉFI DE LA MIXITÉ SOCIALE DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES

RELEVER LE DEFI DE LA QUALITE DE VIE DANS LES QUARTIERS, DE LA MIXITE SOCIALE ET DE L'EQUILIBRE TERRITORIAL : UN BILAN MITIGÉ

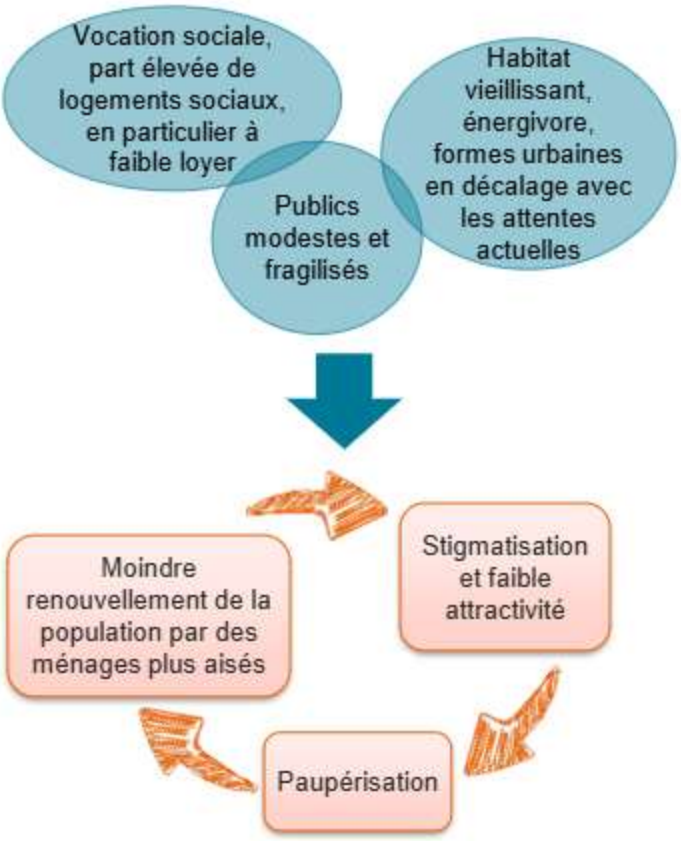
Les projets de renouvellement urbain cherchent à favoriser la **mixité sociale** et le **rééquilibrage territorial**, avec pour enjeux une **diversification de l'offre résidentielle** au sein des quartiers et une **politique de peuplement** qui permettent de mieux répartir les ménages selon leur catégorie socioéconomique.

Actuellement, **la Métropole atteint partiellement l'objectif règlementaire d'attribution par quartile** (cf. attribution des logements) mais la reconfiguration du peuplement prend du temps pour des raisons structurelles.

L'accession sociale à la propriété se fait à la marge et en périphérie des quartiers prioritaires. En effet, il est constaté une faible commercialité et des prix de sortie trop élevés par rapport aux capacités financières des publics intéressés, dans des quartiers encore peu attractifs.

UNE CAMPAGNE ACTIVE DE VALORISATION

La Métropole publie des livrets de présentation des quartiers (avec les logements et services de proximité), soutient les journées portes ouvertes d'Actis, participe à des travaux collaboratifs d'amélioration des pieds d'immeubles et lance des actions « d'aller vers » (accueil des nouveaux arrivants en partenariat avec les bailleurs sociaux).



DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ SUR LES SECTEURS À ENJEUX

La mobilisation des Offices Fonciers Solidaires, grâce à la souplesse du Bail Réel Solidaire (BRS) et à la sécurisation qu'il offre, pourra contribuer à développer une stratégie d'accession à la propriété.

Ce nouvel outil peut aussi permettre d'offrir des possibilités d'accession à des publics modestes aux ressources moindres dans des quartiers qui leur sont aujourd'hui inaccessibles et contribuer ainsi également à la mixité sociale.

Synthèse : Une requalification multidimensionnelle de l'habitat à poursuivre

- > **Continuer d'œuvrer au rééquilibrage territorial par une diversification de l'offre résidentielle au sein des quartiers, la reconstitution d'une offre sociale en dehors des quartiers et une politique d'attribution des logements sociaux équilibrée.**
- > **Poursuivre la mise en œuvre de la Politique de la Ville et des projets de rénovation urbaine pour améliorer la qualité de vie et l'attractivité des quartiers.**
- > **Parvenir à un renversement d'image des quartiers en s'appuyant sur une action totale : multithématique, transversale, coordonnée.**
- > **Réhabiliter le parc des quartiers les plus dégradés et redresser les copropriétés privées en difficulté pour endiguer la spirale de déqualification.**

CHAPITRE 2

FAVORISER LE BIEN VIVRE DANS LES QUARTIERS ET SUR TOUT LE TERRITOIRE

1. ASSURER L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET LA MIXITÉ SOCIALE DE L'OFFRE PRODUITE
2. TRAVAILLER LES POLITIQUES D'ATTRIBUTION À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE POUR AMÉLIORER LA MIXITÉ SOCIALE
3. AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DES QUARTIERS DANS UN CONTEXTE DE PRÉCARITÉ ÉCONOMIQUE DES OCCUPANTS
4. **ARTICULER LES POLITIQUES DE L'HABITAT AVEC LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT URBAINS EN FAVEUR D'UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ET FAVORABLE À LA SANTÉ**

DES ATTENTES DES MÉNAGES DE PLUS EN PLUS FORTES VIS-À-VIS DE LEUR LOGEMENT ET LEUR CADRE DE VIE

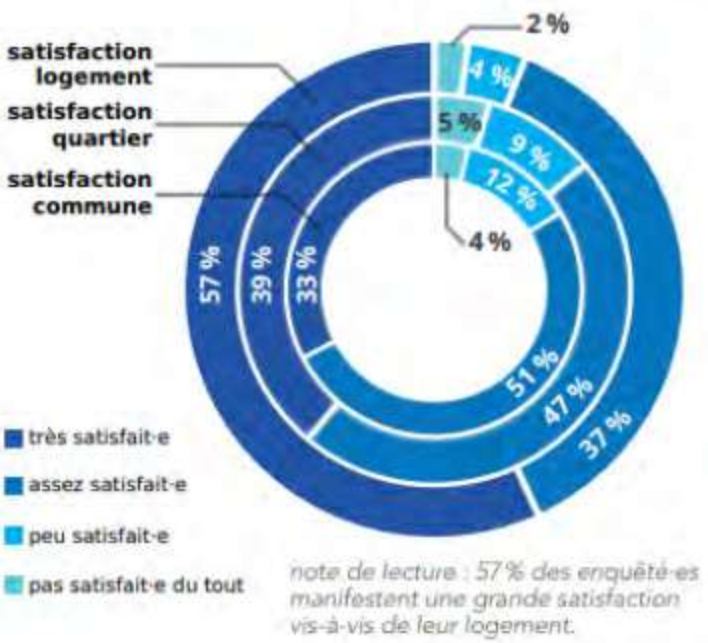
L'ENQUÊTE IBEST (2018) : RETOUR SUR LES ATTENTES DES MÉNAGES MÉTROPOLITAINS

Dans le cadre de la démarche « Indicateurs de bien-être soutenable » (IBEST, 2018), un **panel de ménages de la Métropole** a été interrogé, en 2018, sur leur **niveau de satisfaction vis-à-vis de leur cadre de vie environnant.**

*« Le cadre de vie de la métropole grenobloise satisfait une grande majorité de la population résidente. En plus d'être un **critère important d'installation** pour les nouveaux métropolitains, il constitue un des principaux motifs de **maintien dans l'agglomération grenobloise**. À l'échelle du quartier, le cadre de vie est aussi un élément clé lorsque les métropolitains choisissent leur logement. Ainsi, la montagne, les espaces verts ou encore les logements de la métropole grenobloise plaisent à un grand nombre de résidents. »*

Les résultats de cette étude soulignent le rôle du **cadre de vie et du logement** comme **moteurs du choix résidentiel**. Le cadre de vie est un **fort critère d'ancrage résidentiel,** pour les nouveaux habitants comme pour les plus anciens. Il s'agit du **critère le plus cité pour choisir son quartier de résidence** (36%), devant la proximité du lieu de travail (25%) et l'accessibilité (23%). En ce qui concerne le logement, le **confort des résidents** est principalement lié à la **taille du bien occupé** (T5 et plus), au **confort thermique** (été comme hiver) ou encore à l'**accès à un jardin** (privatif ou collectif). Les raisons de déménagement varient suivant la situation des ménages : le départ des étudiants est davantage motivé par des raisons professionnelles tandis que les familles recherchent des logements plus adaptés à leurs besoins, les personnes âgées un cadre de vie agréable.

SATISFACTION VIS-À-VIS DU LOGEMENT, DU QUARTIER ET DE LA COMMUNE



note de lecture : 57 % des enquêté·es manifestent une grande satisfaction vis-à-vis de leur logement.

Source : Enquête Ibest, 2018

LE LOGEMENT, UN DÉTERMINANT MAJEUR DE LA SANTÉ DES HABITANTS

LA SANTÉ, UNE APPROCHE TRANSVERSALE

La saturation de l'offre de soins sous le poids des maladies chroniques, le virage ambulatoire notamment en psychiatrie, la crise sanitaire ainsi que l'accélération du vieillissement nécessitent **une approche beaucoup plus transversale entre urbanisme et santé**.

UN LEVIER : L'URBANISME FAVORABLE À LA SANTÉ

Si la résorption de l'habitat indigne fait depuis longtemps partie des contributions des Agences Régionales de Santé (ARS) aux politiques de l'habitat, elles s'élargissent désormais à une promotion plus globale d'un urbanisme favorable à santé (UFS) via les Plan Régionaux de santé environnementale (PRSE) comme en témoigne l'expérimentation en cours sur la commune de Vizille.

Sur le territoire métropolitain, la promotion de l'UFS a également rejoint les objectifs du Contrat de Ville ce qui a conduit à la mise en œuvre de deux évaluations d'impact en santé sur des QPV : Les Villeneuves de Grenoble et Echirolles (2018-2019) et les Îles de Mars-Olympiades à Le Pont de Claix (2019). Ces premières démarches en santé et urbanisme ont permis d'identifier l'intérêt de prendre en compte de la santé physique et mentale des habitants dans les projets de réhabilitation des logements des QPV ou des centres anciens. Elles ont également alerté les acteurs publics et privés sur les enjeux de maintien à domicile des personnes malades ou âgées, de précarité énergétique hivernale et estivale ou de suroccupation des logements des familles en attente de logement abordable et adapté à leur besoin.

Dans ce contexte, **le PLH représente un outil majeur pour la Métropole pour la réduction des inégalités territoriales de santé.**

LES DÉTERMINANTS DE SANTÉ



Sources : Urba4 (schéma)

LE LOGEMENT, UN DÉTERMINANT MAJEUR DE LA SANTÉ DES HABITANTS

UN LOGEMENT ABORDABLE ET DE TAILLE ADAPTÉE : DES ÉVIDENCES QUI ONT DES IMPACTS SUR LA SANTÉ DE LEURS OCCUPANTS

L'accès à un logement abordable présente un fort enjeu de reste à vivre pour les occupants et notamment pour les jeunes ou les ménages monoparentaux. Si les dépenses pour le logement sont trop importantes, l'accès à l'alimentation devient problématique, et les ménages ont tendance à diminuer leurs dépenses de soins. De même, il y a des implications en termes de santé pour les occupants d'un logement trop petit, en termes d'hygiène, d'intimité, de sommeil, de santé mentale. Dans la Métropole, **4,5% des logements sont suroccupés en 2020**.

Disposer d'un logement adapté à ses besoins tout au long de sa vie est fondamental pour la santé physique et mentale des occupants.

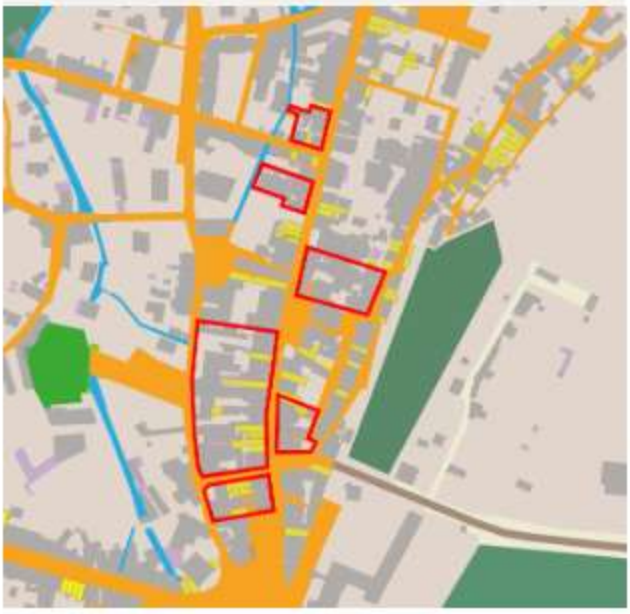
FOCUS HABITAT ET SANTÉ MENTALE

La crise sanitaire a également entrainé une forte hausse des problématiques de santé mentale sur le territoire. L'enjeu de développer sur le territoire des opérations de logements qui articulent habitat / offre de soins / action sociale devient de plus en plus prégnant dans les échanges avec les acteurs de santé du territoire. C'est une manière de soulager le parc social avec de fortes attentes sur les quartiers prioritaires.

89 % des personnes déclarent que leurs proches vivant avec des troubles psychiques n'a pas accès à un logement accompagné.

30 % des personnes vivant avec des troubles psychiques vivent dans leur famille faute de solutions.

Expérimentation en Urbanisme Favorable à la santé (2022) ARS – Ville de Vizille - Métropole : Repérage des secteurs du centre ancien les plus défavorables à la santé en termes d'accès à la lumière naturelle, d'humidité et de vieillissement à domicile.



LA SANTÉ ET LE BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS, UN FORT ENJEU DANS LA RÉHABILITATION DE L'EXISTANT

Les enjeux en termes de santé s'expriment dans la construction neuve (logements traversants, cadre de vie, situés en dehors des zones à risques, bruyantes ou polluées, ...), mais sont encore plus prégnants en réhabilitation.

Réhabiliter les logements améliore la santé physique et psychique des occupants. Les passoires énergétiques, copropriétés dégradées, habitat indigne, logements inaccessibles (absence d'ascenseurs) ont en effet des impacts négatifs majeurs sur la santé de leurs occupants.

Sources : Insee RP 2020, UNAFAM 2022

FORMES URBAINES ET SANTÉ À L'ÉPREUVE DU TEMPS : QUELQUES EXEMPLES

TISSU URBAIN MÉDIÉVAL



+

- Maison de ville en pierres, appartements traversants
- Bonne inertie, confort d'été (sauf derniers étages)
- Ventilation naturelle
- Présence partielle de jardins
- Proximité des services, d'une agriculture vivrière

–

- Peu de lumière (fenêtres étroites, plafonds bas, tissu dense)
- Risque d'humidité si isolation par l'extérieur
- Mauvaise acoustique entre les étages et les cloisons non porteuses
- Peu de rangements, pas de balcons
- Peu d'espaces communs (vélos, déchets...), escaliers raides
- Contexte urbain très minéral en dehors des quelques jardins

TISSU URBAIN HAUSSMANNIEN



+

- Immeubles en pierres ou en brique
- Plafonds hauts : luminosité et possibilité de rafraichissement
- Bonne inertie / confort d'été (sauf derniers étages)
- Appartements traversants, ventilation naturelle
- Possibilité de transformation de son logement (mezzanine, nombreux rangements)

–

- Mauvaise acoustique entre les étages et les cloisons non porteuses
- Peu d'espaces communs pour poussettes, vélos, déchets
- Contexte urbain très minéral : peu d'accès à la nature et risque d'îlot de chaleur

TISSU IMMEUBLES COLLECTIFS RÉCENTS (POST RT 2012)



+

- Immeuble en béton avec isolation par l'extérieur
- Confort hivernal
- Bonne acoustique entre les appartements
- Présence d'annexes, de salles d'eau
- Bonne accessibilité PMR (ascenseurs) ; espaces communs pour les poussettes, vélos, déchets
- Proximité à la nature (mais parfois sur dalle)

–

- Inconfort d'été : plafonds bas, appartements rarement traversants
- Réduction progressive de la taille des logements phénomène de suroccupation, conflits d'usage des pièces, peu de rangements
- Végétation sur dalle : peu ou pas d'arbres (donc nature plus « limitée » et rafraichissement moins efficace), inconfort acoustique

Accès relatif à la lumière naturelle (fenêtres larges mais plafonds bas et appartements pas toujours traversants)

TISSU MAISONS OUVRIÈRES



+

- Bon accès à la lumière naturelle
- Appartement traversant
- Présence d'annexes, de salle d'eau
- Jardin individuel ou collectif
- Proximité à la nature

–

- Maison en briques, mâchefer, moellons : mauvaise inertie, inconfort d'été et d'hiver
- Risque d'humidité si isolation par l'extérieur
- Mauvaise acoustique entre les appartements

- Étages supérieurs (inconfort thermique en été)
- Étages intermédiaires (luminosité, confort thermique en été et en hiver)
- Étages inférieurs (peu de lumière, fraîcheur, humidité)
- Commerce / service en RdC
- Locaux en RdC, froids et peu adaptés à l'habitat.
- Proximité à la nature : calme, biodiversité, saisonnalité
- Ventilation naturelle
- \+ Favorable pour la santé
- – Défavorable pour la santé

Synthèse : Des objectifs de santé en réhabilitation et en construction qui rejoignent les attentes des habitants

Les **objectifs croisant santé et urbanisme** au-delà des bénéfices connus qu'ils peuvent apporter à la santé des occupants, rejoignent les **attentes des habitants** après les épisodes de confinement et les canicules récurrentes. Ils pourront constituer **le socle d'un nouveau contrat social pour les habitants de la Métropole.**

Source: Plan régional de Santé environnementale n°3 – 2022 / ARS-DREAL-Urba 4

EVITER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DANS LES ZONES EXPOSÉES

LIMITER L'EXPOSITION DES POPULATIONS À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE

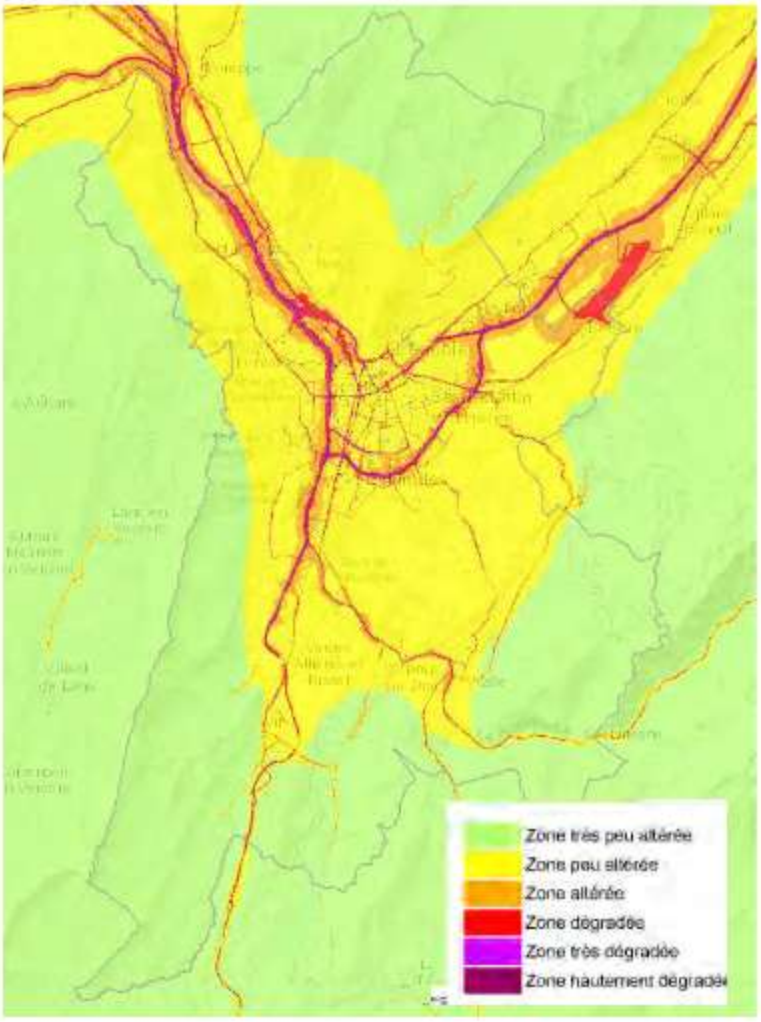
Aller vers des opérations d'habitat plus favorables à la santé est un levier important pour promouvoir la qualité dans les opérations neuves. Cela nécessite de limiter la construction de logements notamment sociaux dans **les secteurs les plus exposés au bruit, à la pollution de l'air et aux risques** (canicules, risques industriels et naturels, ...).

Par ailleurs, **localiser les opérations qui accueilleront les publics les plus vulnérables à proximité des transports publics, des équipements et des services est un enjeu fondamental** pour améliorer leur santé physique et psychique.

14%

De la population vit dans une zone ***hautement dégradée ou très dégradée en*** *termes d'exposition air-bruit dans la Métropole*

EXPOSITION AIR-BRUIT À L'ÉCHELLE DE LA MÉTROPOLE



>> Pour aller plus loin :
Le Diagnostic Santé Métropolitain (2022)



L'OAP QUALITÉ DE L'AIR DU PLUI

L'OAP prévoit dans certains secteurs de la Métropole d'éviter la création d'habitation. Les opérations de logements pourront y être autorisées dès lors qu'elles sont « *assorties de modalités de conception permettant une meilleure protection des habitants* ». Elles devront notamment être implantées de manière à réduire l'exposition des personnes par rapport aux émissions de polluants atmosphériques.

Source : diagnostic local de santé et santé-environnement, ORHANE

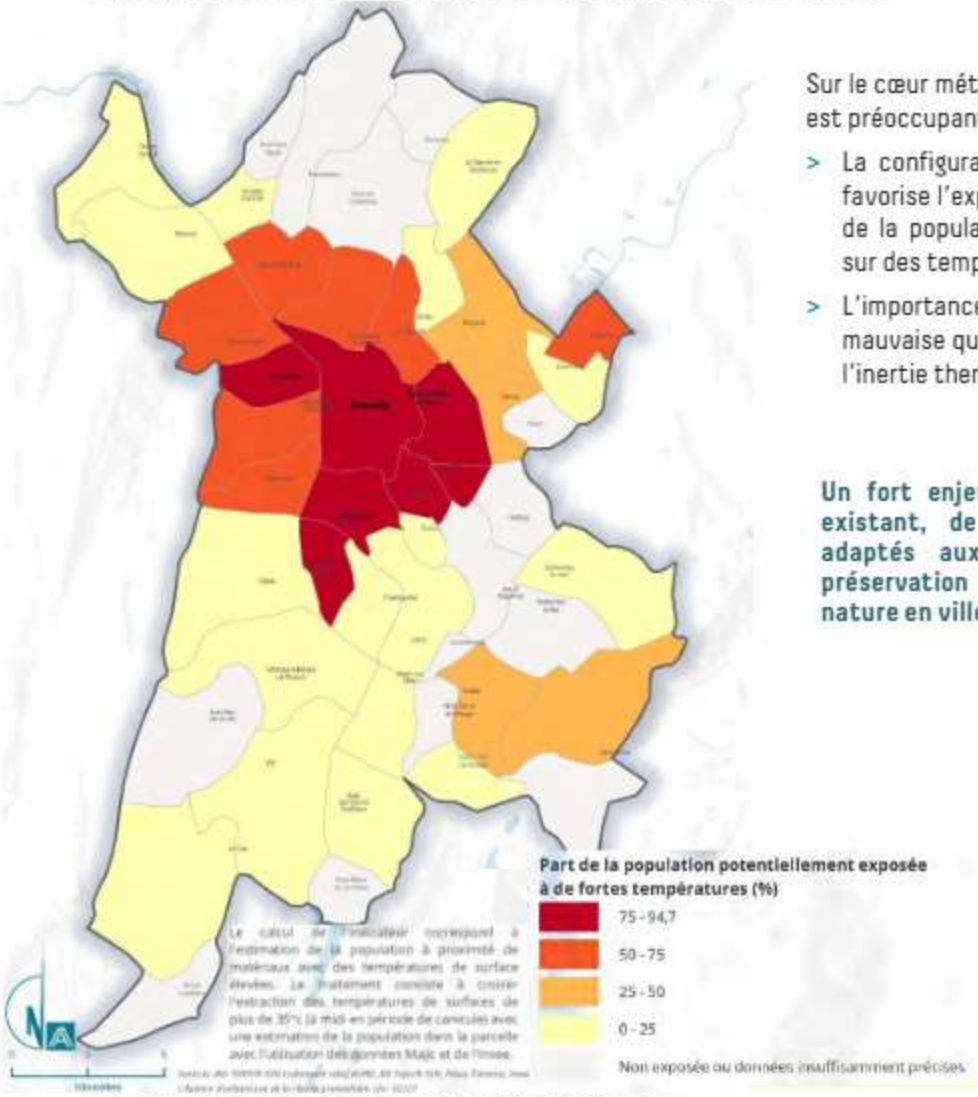
UNE PROBLÉMATIQUE DE PLUS EN PLUS PRÉGNANTE : LES ILOTS DE CHALEUR URBAINS

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

Près de 65 %
de la population métropolitaine est potentiellement exposées à de fortes températures

La précarité énergétique d'été est un enjeu de santé publique comme ont pu le démontrer les impacts des épisodes caniculaires successifs récents. Au-delà la surmortalité constatée par Santé Publique France notamment en région Auvergne Rhône Alpes, l'exposition prolongée à la chaleur dans son logement, même en dehors des épisodes caniculaires, nuit au sommeil des habitants favorisant le développement de pathologies cardiaques et rénales, des problèmes de circulation sanguine, la perte d'autonomie chez les personnes âgées, la déshydratation... Les personnes âgées ne sont pas les seules personnes concernées, les habitants des quartiers politiques de la ville, les précaires urbains, les jeunes qui souffrent de la chaleur dans leur logement sont également concernés... Ce sont souvent les mêmes populations qui sont en situation de précarité énergétique l'hiver qui vivent dans des logements surchauffés l'été.

PART DE LA POPULATION POTENTIELLEMENT EXPOSÉE À DE FORTES TEMPÉRATURES (>35°C, À MIDI, EN PÉRIODE DE CANICULE) PAR COMMUNE



Sur le cœur métropolitain cette problématique est préoccupante :

- La configuration géographique et urbaine favorise l'exposition d'une part importante de la population aux fortes températures sur des temps de plus en plus long,
- L'importance du parc de logements de mauvaise qualité sur le plan énergétique et l'inertie thermique.

Un fort enjeu de réhabilitation du parc existant, de production de logements adaptés aux fortes températures, de préservation et de renforcement de la nature en ville.

Sources : diagnostic local de santé et santé-environnement

2.4 ARTICULER LES POLITIQUES DE L'HABITAT AVEC LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT URBAINS

DES ATTENTES DES MÉNAGES DE PLUS EN PLUS FORTES VIS-À-VIS DE LEUR LOGEMENT ET LEUR CADRE DE VIE

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

39%
Ecart de prix entre les biens étiquetés A,B,C et E,F,G vendus entre 2018 et 2022

50%
Des biens vendus entre 2018 et 2022 disposaient d'un espace extérieur

26%
Ecart de prix entre un bien vendu avec et sans extérieur entre 2018 et 2022

DES ATTENTES RÉSIDENTIELLES DES MÉNAGES IMPACTÉES PAR LA CRISE SANITAIRE ET L'ÉVOLUTION DES MODES DE VIE

La crise sanitaire et plus globalement l'évolution des modes de vie ont eu des impacts sur les attentes des ménages vis-à-vis de leur logement, visibles dans les marchés immobiliers. **La qualité d'usage représente ainsi un critère de choix** : surfaces plus généreuses, modulables,... Surtout les **espaces privés extérieurs**, tels que les jardins, patios, terrasses et balcons sont plébiscités. Le contexte sanitaire a également conforté l'envie de **mieux vivre ensemble**, avec le souhait de voir se développer des **espaces et services mutualisés** entre résidents (potagers, services de courses et de livraison en commun, etc.).

Ces tendances s'observent également à l'échelle métropolitaine : près de la moitié des biens anciens vendus entre 2018 et 2022 disposaient d'un espace privatif extérieur. C'est nettement visible dans les prix pratiqués : les prix médians des biens vendus avec un extérieur sur la même période sont 26% plus élevés que ceux des biens sans extérieur.

UNE ATTRACTIVITÉ DES LOGEMENTS QUI VA DE PAIR AVEC LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les attentes des ménages portent également sur la performance énergétique de leur logement. Les préoccupations vis-à-vis des coûts induits, de l'environnement et de la santé sont plus fortes et orientent les recherches immobilières. Ainsi **les maisons et les appartements avec des bonnes performances énergétiques se vendent nettement plus chers.** Les biens étiquetés A, B et C se sont vendus près de 40% plus cher que les biens étiquetés E,F G (2018-2022).



➢ ***Pour aller plus loin :*** *Fiche OFPI 2022*

Synthèse : Le logement, un élément majeur de la santé et de l'attractivité

Le **logement** et le **cadre de vie** dans lequel il s'inscrit représentent un **déterminant majeur de l'état de santé de la population** et l'un des **leviers de prévention** sur lesquels l'action publique peut agir. La qualité des logements est pleinement prise en compte dans le **choix des logements** par les habitants et représente un **enjeu pour la conception de l'habitat de demain.** Ainsi, **la qualité des logements contribue globalement à l'attractivité des territoires,** positivement comme négativement.

Source : Perval 2022, OFPI 2022

UNE ANALYSE CRITIQUE DE LA PRODUCTION NEUVE RÉCENTE

QUELQUES CHIFFRES CLÉS



74 %
des résident.es ayant accès **à un jardin privatif** sont **très satifsait.es**

58 %
des résident.es ayant **accès à un jardin collectif** sont **très satifsait.es**

Seuls **45 %**
des résident.es **n'ayant pas d'accès à un jardin** sont **très satifsait.es**

DES LOGEMENTS PEU QUALITATIFS À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

Dans le cadre du PLUi, une évaluation des permis déposés et des esquisses en cours depuis 2019 a été effectuée par l'Agence pour voir s'ils répondaient aux enjeux de qualité détaillés plus haut. Résultat : plusieurs objectifs du PLUi en matière de qualité des formes urbaines ne sont pas atteints par les opérateurs et notamment celui de « **densifier qualitativement les lotissements** », **d'appliquer les orientations de l'OAP Paysage et Biodiversité**, et *in fine* de proposer une **diversité de formes urbaines.**

Ces projets moins qualitatifs ont principalement été identifiés dans les zones UC (tissus hétérogènes et collectifs) et UD (tissus pavillonnaires). Ce développement d'immeubles collectifs standards se traduit par une **faible intégration paysagère**. Ils sont souvent implantés en frontal vis-à-vis de la voie principale et coupent la profondeur de champ visuel depuis l'espace public. Les projets proposent un faible traitement de façade avec parfois une différence qualitative entre le traitement des logements sociaux et en accession. **Les espaces extérieurs font rarement l'objet d'un projet à part entière**, sans espaces de rencontres aménagés pour les habitants, avec une pleine terre résiduelle et pauvre en usage.

Ces enjeux se posent et se résolvent le plus souvent **à l'échelle du quartier**, rendant particulièrement pertinente **les opérations de requalification globale**. Au-delà des caractéristiques du programme immobilier, l'enjeu est également le cadre de vie (proximité des espaces verts, des équipements et services, desserte en transports en commun, qualité de l'air, etc).

Cependant, on constate aussi des points positifs. dans certains programmes, la promotion immobilière a amélioré les aménités des logements : accès à un espace extérieur privatif (balcons, terrasses), à un stationnement privatif et parfois aussi à des espaces de stockage. Pour preuve de l'amélioration globale de la qualité des logements produits, **les appartements récents construits après 2005 sont de loin ceux qui se vendent le plus cher** (+ 420 €/m²).



Photo : gtb+ architectes, Actis (maitre d'ouvrage), opération Mayflower, Grenoble

Source : Enquête Ibest, 2018

UNE ANALYSE CRITIQUE DE LA PRODUCTION NEUVE RÉCENTE

UNE STANDARDISATION PROBLÉMATIQUE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

Le développement de la typologie d'habitat collectif surnommé les « petits trapus » est repérée comme préjudiciable à la qualité urbaine et d'habiter. La largeur de ces « petits trapus » est souvent construite **suivant le dimensionnement et la structure des stationnements souterrains**. Cette manière d'intégrer la voiture dans le projet génère très souvent des **logements mono-orientés** (avec des fenêtres sur une seule façade) et **ne contribue pas à améliorer le confort d'été.**

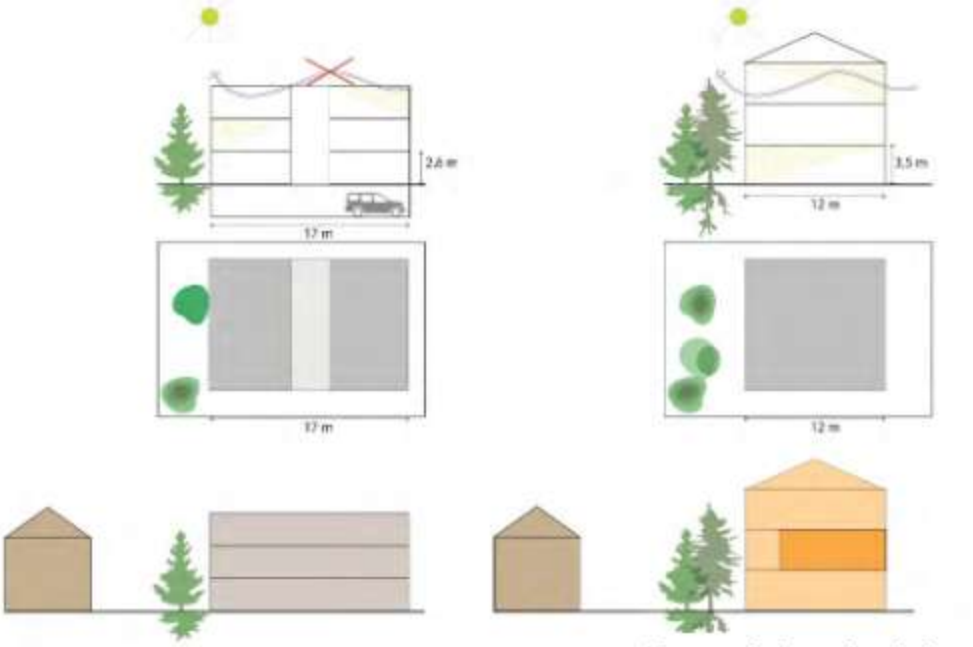
La largeur de ces blocs a des impacts sur la conception du plan d'étage courant. Le modèle prédominant reste celui d'un couloir central aveugle qui dessert des **appartements majoritairement non traversants**. Cette typologie n'est pas favorable à la **ventilation naturelle et à réduction de la consommation énergétique**.

Les façades sont le plus souvent uniformes, mais le **degré d'ouverture et d'accès à la lumière naturelle sont en amélioration** par rapport à la situation des années 1980. Toutefois, deux points de vigilance sont dressés : le premier sur la réalisation de **balcons très profonds sur des façades peu ensoleillées** et le second sur la **moindre solarisation de produits standardisés comme les projets de logements étudiants ou les hôtels**.

La faible hauteur des étages de certaines opérations pénalise les usagers en **limitant leur possibilité d'aménager leurs appartements :** pas de possibilité d'intégrer des dispositifs de brassages d'air en période de canicule, impossibilité d'adaptabilité (lits superposés, mezzanine, rangements plus grands,..), et **de réversibilité des logements** (possibilité de transformer un logement en bureau, commerce, etc.)

Enfin, ces logements collectifs ne proposent **plus de pièces de réserve** (espaces collectifs en RDC, des greniers, des caves). A contrario, les **surfaces dites techniques augmentent** (chaudière / local Vélo / déchets...).

FORMES URBAINES PRODUITES DANS LE PLUI



Forme urbaine relevée, « petit trapus »

Forme urbaine préconisée

Source : chantier « Formes Urbaines et Paysagères » AURG

UNE ANALYSE CRITIQUE DE LA PRODUCTION NEUVE RÉCENTE

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

16%
Des logements construits sont des maisons (2018-2022)

-24 000 €
En 2022 entre les maisons construites entre 1990 et 2005 et les maisons construites après 2005

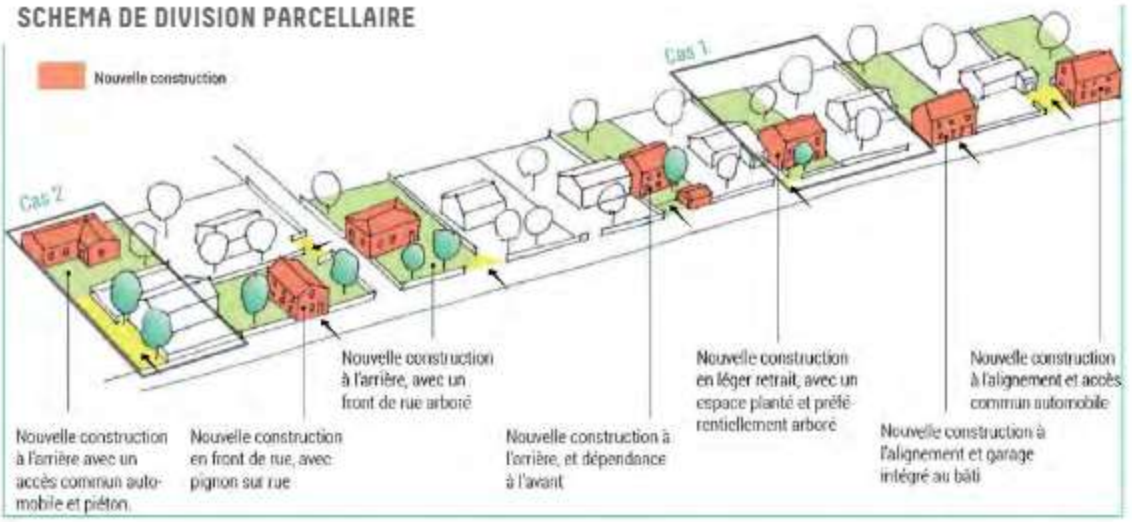
UN MANQUE DE QUALITÉ DES MAISONS NEUVES

Les maisons neuves sont essentiellement produites sur des terrains acquis par des particuliers faisant appel à des constructeurs, soit en lotissement (42%) soit en diffus (58%, incluant la division parcellaire) pour une taille médiane de 575 m². Dans la Métropole comme ailleurs, **la qualité de ces constructions neuves pose question** en termes de d'intégration paysagère, de co-visibilité mais aussi de qualité des matériaux. Pour preuve, les maisons récentes, construites après 2005 sont moins chères que les maisons plus anciennes.

PARTICULARITÉ DE LA DIVISION PARCELLAIRE

La division parcellaire favorise **une dégradation, voire une disparition de certaines trames pavillonnaires par une densification non maîtrisée**. Ce processus s'accompagne souvent d'un **mitage, voire d'une disparition des trames végétales** (grands parcs urbains et jardins privés connectés à des massifs montagneux et à des réseaux hydrographiques). Il se crée ainsi une **perte de qualité des ambiances et du confort du quartier**. Ce processus de division produit fréquemment une **perte de qualité de la maison existante**, qui se retrouve face à des arrières de maisons neuves, avec une forte diminution de la qualité des terrasses et de l'ensoleillement des pièces de vie.

SCHEMA DE DIVISION PARCELLAIRE



Synthèse : Une qualité à améliorer dans la production neuve de logements

L'analyse de la production récente de logements met en évidence un manque de qualité :

> Pour le collectif : **un manque de diversité des formes urbaines**, avec une standardisation des immeubles produits, en particulier le développement des « petits trapus » avec de logements mono-orientés, une faible intégration paysagère et des extérieurs peu qualitatifs.

> Pour l'individuel : **une densification peu qualitative des lotissements avec la division parcellaire** et globalement une production de maisons individuelles qui manque de qualité.

Sources : Sitadel 2022, Perval 2022, Extrait de l'OAP Paysage et Biodiversité

LES PROJETS RÉSIDENTIELS DES POLARITÉS MÉTROPOLITAINES

LES POLARITÉS, PROJETS MAJEURS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

Les projets d'aménagement conduits par la métropole ont chacun des spécificités au regard de la problématique habitat, mais constituent des opportunités pour la mise en œuvre du PLH, en articulation avec une vision urbaine transversale.

POLARITÉ DES BOUCLES DE L'ISERE

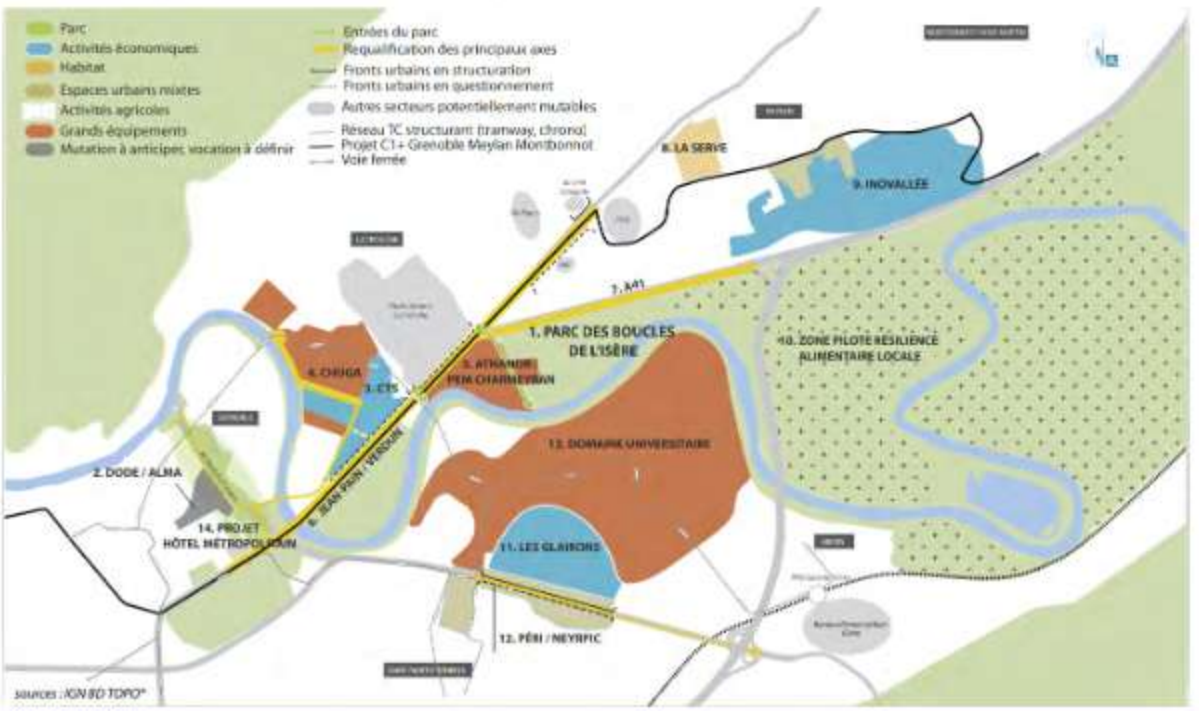
Couvrant une partie des communes de Grenoble, La Tronche, Meylan, Gières et Saint Martin d'Hères, la polarité des Boucles de l'Isère s'étend sur 5 communes, toutes astreintes à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. 4 d'entre-elles affichent des taux SRU inférieurs à 25% (Grenoble : 24,7% ; La Tronche : 18,1% ; Meylan : 17,8% et Gières : 23,4% au 1er janvier 2022).

La polarité des Boucles de l'Isère accueille 8% des habitants de la Métropole mais aussi **66% de ses étudiants,** notamment sur le Campus de saint Martin d'Hères.

En termes de marché immobilier, la polarité des Boucles de l'Isère a un positionnement spécifique au sein de la Métropole, avec des **prix immobiliers très élevés** par rapport à la moyenne métropolitaine et ce sur tous les segments du logement privé (prix de vente du foncier, de l'immobilier neuf ou ancien jusqu'au prix médian des biens soumis à la location), couplés à une **offre déficitaire en logements locatifs sociaux familiaux**.

L'enjeu métropolitain en matière d'habitat sera donc de veiller à proposer une **offre abordable de logements pour garantir la mixité, notamment en produisant les logements sociaux familiaux** nécessaires pour répondre aux besoins des ménages et aux obligations légales des communes (loi SRU) et en rééquilibrant l'offre de logements à bas loyer de l'ensemble du territoire métropolitain.

OCCUPATIONS ET MUTATIONS POSSIBLES DE LA POLARITÉ DES BOUCLES DE L'ISERE



Sources : AURG 2023

LES PROJETS RÉSIDENTIELS DES POLARITÉS MÉTROPOLITAINES

GRANDALPE

Le projet en quelques mots :

Vaste quartier de 30 000 habitants et 40 000 emplois, GrandAlpe porte sur 400 ha les ambitions de restructuration urbaine et de transition environnementale du cœur de la métropole à l'interface des communes de Grenoble, Echirolles et Eybens. En lien étroit avec le NPNRU des Villeneuves, GrandAlpe repense la modernité des années 1960 à l'échelle d'une polarité entière. En coordonnant des projets majeurs tels que la rénovation et l'extension de GrandPlace, le secteur Innsbruck (Alp'Expo, Alp'Congrès), le pôle gare d'Echirolles et la mutation de grands sites économiques, la dynamique GrandAlpe a pour ambition de transformer l'image et les usages du secteur, et d'améliorer l'attractivité et le cadre de vie.

Les enjeux résidentiels :

Sur la période 2010-2016, plusieurs projets de construction de logements en accession ont été ré-orientés vers des projets sociaux, accentuant encore la spécialisation sociale de ce territoire qui comporte déjà 50% de logements sociaux. Le PLH 2017-2024 a vu une baisse générale de la production, qui s'est surtout portée vers des projets de logements à destination de publics spécifiques (en privé et en social). Tout au long de ces deux PLH, très peu de logements en accession libre ont pu être commercialisés.

En parallèle, les projets du NPNRU ont défini des objectifs ambitieux pour la restructuration des quartiers avec un axe fort sur la réhabilitation des logements existants privés et sociaux, avec une part de démolition de logements sociaux. Ces projets sont déjà en cours de mise en œuvre.

Le Plan de Sauvegarde de l'Arlequin vise à requalifier durablement le parc de l'Arlequin en réhabilitant énergétiquement 5 copropriétés avec un niveau de performance inférieurs à 20% au label BBC rénovation. Le Plan a aussi comme objectif de diviser de grandes copropriétés en 5 copropriétés autonomes et indépendantes.

Aujourd'hui, la dynamique GrandAlpe est lancée et impulse d'ores et déjà des changements urbains visibles. L'enjeu est de **faire émerger des projets d'habitat pertinents et attractifs** en termes de prix et de produits logements. Cette offre nouvelle devra répondre à une demande sans venir concurrencer le marché immobilier du secteur qui continuera de bénéficier des programmes de renouvellement urbain.

SCHÉMA DE STRUCTURATION URBAINE DU LIVRET MÉTROPOLITAIN DU PLUI



Sources : AURG 2023

LES PROJETS RÉSIDENTIELS DES POLARITÉS MÉTROPOLITAINES

CENTRALITE VIZILLOISE

Le projet en quelques mots :

Avec ses 7 300 habitants, Vizille tient une place particulière au sein de la Métropole en tant que « porte d'entrée » vers l'Oisans et la Matheysine et au cœur du Sud grenoblois. Mais plusieurs indicateurs démontrent une **dégradation accentuée du centre ancien** :

> La **démographie de la commune est négative depuis une quinzaine d'année**, le solde naturel est légèrement déficitaire tandis que le solde migratoire est nettement négatif à - 0.7%/an.

> Le **potentiel commercial** est avéré, en revanche les locaux commerciaux du centre ancien connaissent une **vacance très importante à près de 25%,** soit l'un des taux les plus élevés de la métropole.

> Les diagnostics urbains font également ressortir une qualité urbaine des espaces publics assez faible, avec une prépondérance des espaces dédiés à la voiture et une faible mise en valeur du réel intérêt patrimonial du centre ancien (Château de Vizille)

Concernant **l'habitat,** la commune de Vizille a un **taux de vacance structurelle** de 3,8%, soit plus du double de la Métropole. Cette vacance est concentrée sur le secteur du centre ancien. L'habitat du centre ancien de Vizille conjugue plusieurs difficultés, avec de petits immeubles anciens de 3-4 étages sans ascenseur, dont les qualités sont en décalage avec les attentes de la population. Une moitié environ de ces immeubles ne sont pas constitués en copropriété et les éléments caractéristiques du logement indigne sont régulièrement relevés.

Le projet impulsé par la Métropole, en lien avec la commune, vise donc à une **amélioration générale du centre ancien de la commune autour de 3 axes généraux :**

> Enrayer le déclin du centre-ville autour de son cœur – la Place du château

> Renforcer l'attractivité touristique et relancer une activité économique résidentielle

> Améliorer les mobilités

EXTRAIT DU SCHÉMA DE RÉFÉRENCE (EN DATE DE SEPTEMBRE 2023)



PORTES DU VERCORS

Le projet des Portes du Vercors est une opération d'aménagement d'intérêt métropolitain. Au nord de la commune de Fontaine, à quelques minutes de la Presqu'Ile Scientifique de Grenoble, elle vise en effet à structurer la polarité Nord-Ouest (Saint Martin le Vinoux/Presqu'ile/ Fontaine la Poya) et à densifier la zone d'emploi de ce secteur de la Rive Gauche du Drac.

Sur près de **15 hectares et d'anciens sites industriels et commerciaux**, le site est l'une des dernières opportunités foncières de la première couronne grenobloise permettant d'accueillir une intensité urbaine importante pour les 20 à 30 ans à venir.

Il s'inscrit par ailleurs au sein du secteur de la Poya sur Fontaine, structuré autour d'un pôle commercial, que le projet d'aménagement des Portes du Vercors a vocation à conforter (construction de nouveaux logements et de commerces).



En plus du développement de près de **1 000 logements**, elle proposera une offre de **13 000 m² de commerces et services (cinéma, pôle loisirs...),** en complément de l'offre existante. Ce programme de construction sera par ailleurs desservi par un programme ambitieux d'espaces publics (promenades, parc, place) et d'infrastructures de transports (Pôle d'Echanges multimodal).

Synthèse : Des polarités métropolitaines laboratoire de la politique habitat

Le passage en revue des démarches de projet et des enjeux résidentiels des polarités métropolitaines permet de mettre en lumière à quel point elles résonnent avec les enjeux clés du prochain PLH : renouvellement urbain, mobilisation du parc existant, attractivité résidentielle, mixité sociale, qualité urbaine, expérimentation de nouvelles formes d'habiter, ... **La dynamique nécessairement partenariale de ces projets, avec la Métropole en pilotage, fait des polarités des territoires idéals pour mettre en œuvre le PLH**.

Sources : AURG 2023

CHAPITRE 3

PRÉSERVER LA PLANÈTE ET LES RESSOURCES, TOUT EN VEILLANT À L'ÉQUITÉ SOCIALE

1. **RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE**

2. PENSER L'ÉVOLUTION SOBRE ET FRUGALE DE NOS MODES D'HABITER ET DE CONSTRUIRE

SYNTHÈSE DU CHAPITRE 3

Le PLH, un document structurant métropolitain qui prend en compte les enjeux de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

L'objectif de Zéro Artificialisation Nette inscrit par la loi Climat et Résilience en 2021 conforte et renforce l'objectif de lutte contre l'étalement urbain déjà inscrit dans le PLUi approuvé en 2019. Pour l'atteindre, il est nécessaire d'activer plusieurs leviers (urbanisme règlementaire, mobilisation du parc existant, renouvellement urbain et densification, renaturation, ...) impliquant l'ensemble du PLH en transversalité avec les autres politiques métropolitaines et communales.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est en baisse ces dix dernières années. La majeure partie est consommée par les espaces urbains mixtes (hors économie). **La construction de maisons est particulièrement consommatrice de foncier**, il y a donc un enjeu dans le prochain PLH à en réduire la part, ou tout du moins à en augmenter la densité. En effet, la Métropole n'atteint pas l'objectif assigné par le SCOT de 5% d'habitat individuel isolé dans la construction. Un levier à mobiliser est la production d'**habitat intermédiaire**, forme urbaine entre le collectif et l'individuel, en lieu et place de la maison.

La mise à jour du gisement foncier établi par l'AURG (qui recense les terrains potentiellement constructibles ou densifiables au regard du règlement du PLUi) effectuée en 2023 a permis de mettre en lumière le volume et la localisation des gisements : 408 ha non contraints, dont 149 ha peuvent générer de la consommation d'ENAF*. Il y a donc un enjeu à **concentrer la production de logements sur les gisements fonciers situés au sein de la tache urbaine** (dents creuses, densification, renouvellement urbain), avec le défi de modèles économiques plus contraints.

Au-delà de la densification des formes urbaines, **la mobilisation du parc existant est un enjeu majeur,** nécessaire pour répondre aux besoins en logements tout en réduisant la consommation d'espaces. Les logements vacants, sous-occupés, dégradés, présentent des opportunités, en particulier quand ils sont regroupés. Des outils d'observation fins devront donc accompagner des politiques publiques d'intervention dans le parc privé pour repérer des ensembles immobiliers sur lesquels l'action immobilière doit se concentrer.

Améliorer les modes de construire et d'habiter dans la Métropole

Premier enjeu spécifique à la métropole grenobloise : plus de 50% du territoire est soumis à au moins un risque, qu'il soit naturel ou technologique. La prégnance des **risques naturels**, une grande partie des zones constructibles étant soumise à des aléas plus ou moins forts. Il s'agit donc de déployer des méthodologies pour construire de manière sécurisée aussi dans des zones soumises aux risques.

La production de logements se doit aussi d'être plus vertueuse dans ses modes de construction, pour consommer moins de ressources. Il s'agit de développer les projets cherchant une **nouvelle gestion des ressources**, par le recours à des matériaux biosourcés et géosourcés, le réemploi et/ou le recyclage, visant à dépasser un modèle de construction linéaire (extraire, fabriquer, consommer et détruire) pour favoriser une économie circulaire.

Afin de s'adapter et de lutter contre le réchauffement climatique, la Métropole de Grenoble souhaite également renforcer de manière plus ambitieuse les différentes **performances énergétiques et environnementales des constructions.** En particulier une anticipation des seuils de la RE 2020 est prévue dans le PLUi, aussi bien dans un objectif de réduire les consommations d'énergie que d'améliorer le confort d'été des logements. Plusieurs expérimentations récentes vont dans ce sens (Haut Bois, Cadran Solaire, ...).

L'ensemble de ces enjeux s'inscrivent dans la trajectoire de la neutralité carbone à l'horizon 2050.

** Consommation d'ENAF = Espaces naturels, agricoles ou forestiers urbanisés sur une période, que ce soit en extension ou en enclave par rapport à la tache urbaine.*

UN NOUVEL HORIZON : LE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE EN 2050

UN NOUVEAU CADRE LÉGAL

Pour atteindre le ZAN en 2050, la loi Climat et Résilience de 2021 instaure une étape intermédiaire : la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031 doit être divisée par deux par rapport à la décennie précédente (2011-2021). **Le PLH 2025-2030 est donc le 1er document structurant métropolitain intégrant et déclinant les objectifs du ZAN**, sachant que le PLUi approuvé en 2019 contient déjà un objectif de réduction de 35% de la consommation foncière, soit 27 ha / an maximum pour les espaces urbains mixtes.

Un autre changement majeur est instauré par la loi Climat et Résilience. **Pour le PLH 2025-2030, le suivi des surfaces urbanisées sera toujours bien évalué en consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**, avec les outils actuels (MOS, OFPI, ...).

A compter de 2031, le décompte du ZAN se fera d'une manière différente, et prendra en compte l'artificialisation des sols, et non plus seulement la consommation d'ENAF. Ceci est anticipé dès à présent avec le PLH 2025 - 2030, afin de mobiliser les bons leviers le plus tôt possible.

LES LEVIERS POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF ZAN À INTÉGRER DANS LE PLH

> Limiter l'urbanisation en dehors de la tache urbaine,

> Mobiliser largement le bâti existant,

> Identifier les possibilités de renouvellement urbain (friches) et de densification des tissus résidentiels,

> Produire des formes urbaines compatibles avec le ZAN et les enjeux climatiques.

Un des enjeux est de se servir du ZAN comme catalyseur de la qualité urbaine et paysagère au service des transitions sociales, climatiques et environnementales. Cet objectif doit être intégré dans toutes les politiques communales et métropolitaines.

LA DÉCLINAISON DES OBJECTIFS ZAN DANS LES DOCUMENTS STRUCTURANTS



LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSÉE

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

33 ha / an
Consommés entre 2010 et 2020

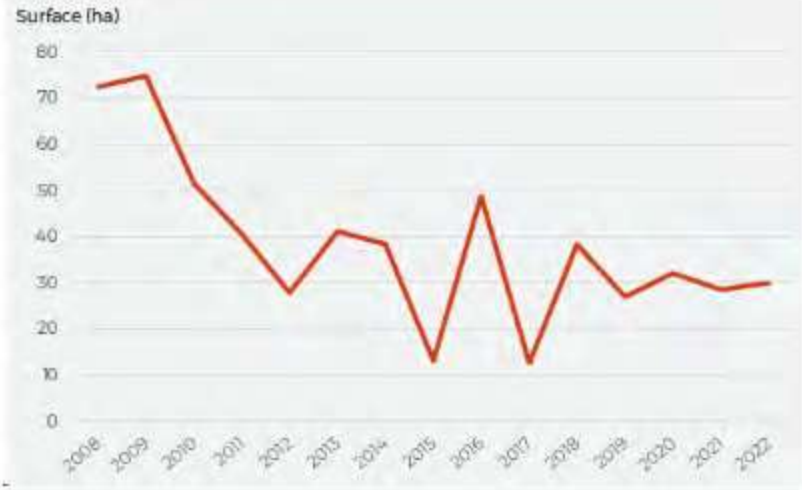
25,5 ha / an
Consommés par des espaces urbains mixtes

18,6 ha / an
Consommés par de l'habitat uniquement

UN RALENTISSEMENT PROGRESSIF DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

En France, l'artificialisation des sols augmente 4 fois plus vite que la population. Pour autant, dans la Métropole grenobloise, la consommation foncière s'est stabilisée depuis 2019 autour de 30 ha / an. L'enjeu est à présent de diminuer cette consommation d'espaces pour s'inscrire dans la trajectoire ZAN.

VOLUME ANNUEL DES SURFACES CADASTRALES CHANGEANT D'USAGE POUR LA CLASSE « URBAIN »



Source : OFPI 2022 à partir de Magic

16%
Des logements construits sont des maisons (2015-2020)

62%
De la consommation d'ENAF par l'habitat est générée par la construction de maisons (2015-2020)

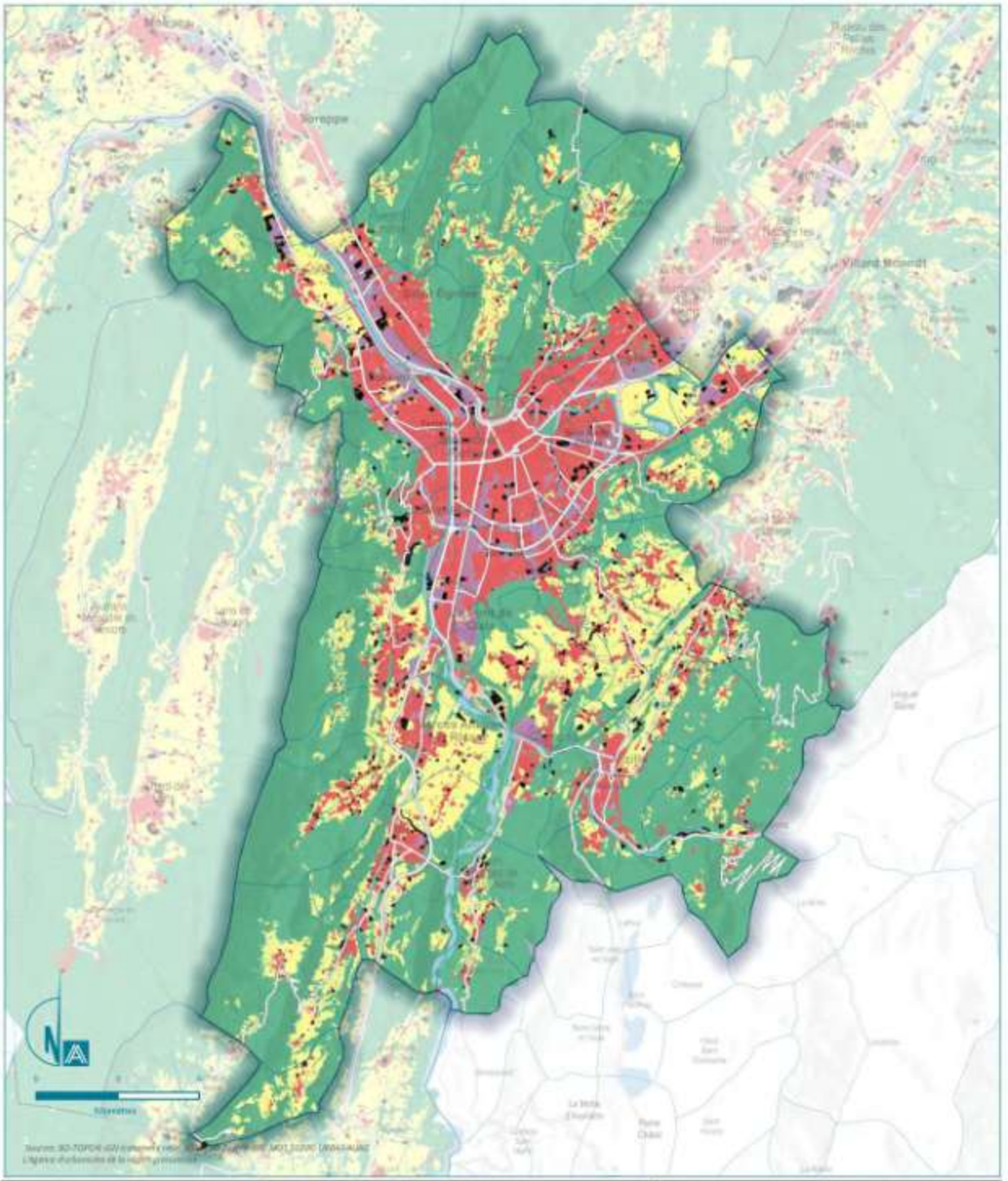
LA CONSTRUCTION DE MAISONS PARTICULIÈREMENT CONSOMMATRICE DE FONCIER

La production d'habitat individuel représente seulement 16% des logements construits dans la Métropole, mais 62% de la consommation d'espaces liée à l'habitat entre 2015 et 2020. Il est évident que pour répondre à l'objectif ZAN, il est nécessaire de réduire la production de logements individuels, du moins dans ses modalités actuelles.

Pour autant, la **densité de construction des maisons a augmenté**, passant de 11 maisons / hectare en 2005 à 20 maisons / hectare en 2020. Pour cause, la taille des terrains à bâtir a diminué, passant sur la même période de 1 000 m² à 575 m².

Sources : MOS©urba4 2020, OFPI, Sitadel, Majic et Perval (2015-2020)

LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSÉE (2010-2020)



	en HA			Evolution en pourcentage			Evolution en Ha par an		
Grenoble Alpes Métropole	2 088	2 085	2 080	2010-2015	2015-2020	2010-2020	2010-2015	2015-2020	2010-2020
Espaces urbains	9 560	9 713	9 838	1,6%	1,3%	2,9%	31 ha/an	25 ha/an	27 ha/an
Espaces d'activités	2 447	2 456	2 482	0,4%	1,1%	1,4%	2 ha/an	5 ha/an	4 ha/an
Espaces urbains en mutation (chantiers, dents creuses)	518	407	410	-13,9%	+0,8%	-21,0%	-11 ha/an	+0 ha/an	-11 ha/an
Espaces agricoles	9 654	9 521	9 450	-1,4%	-0,7%	-2,1%	-27 ha/an	-14 ha/an	-20 ha/an
Espaces naturels	32 070	32 104	32 081	0,1%	-0,1%	0,0%	7 ha/an	-5 ha/an	1 ha/an
	54 250	54 250	54 250						

Légende

Evolution entre 2010 et 2020

Mode d'occupation du sol en 2020

Espaces urbanisés (habitat, équipement,espaces verts/sols et de loisirs)

Espaces d'activités (infrastructures et zones d'activité)

Espaces en mutation (dents creuses urbaines, chantiers,...)

Espaces agricoles

Espaces naturels

Surfaces en eau

Source : MOS©urba4 2020

ZOOM SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

340
Maisons construites par an (2018-2022)

16%
Des logements construits (2018-2022)

5%
Objectif SCOT de production d'habitat individuel isolé

UNE FORME URBAINE DES LOGEMENTS ENCADRÉE PAR LE SCOT

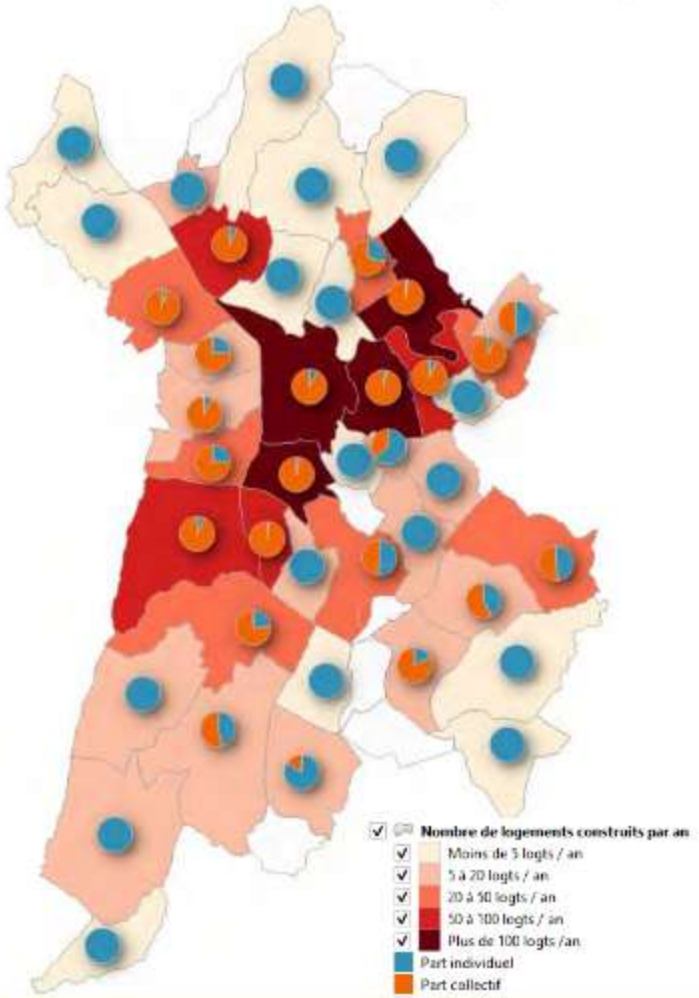
Pour économiser l'espace, le SCOT encadre la production de logements en termes de formes urbaines. **L'objectif inscrit en 2012 est de diminuer la part de construction d'habitat individuel isolé en la limitant à 5 %** et que 95 % des nouveaux logements soient produits en habitat collectif ou individuel groupé.

L'objectif n'est pas atteint depuis 2012 : la part de logement individuel dans la construction est stable depuis 2005, autour de 10% d'individuel isolé et 5% d'individuel groupé*.

Toutefois, le nombre et la part de **maisons construites a significativement baissé ces trois dernières années : 300 maisons construites par an entre 2020 et 2022** contre une moyenne de 385 nouvelles maisons / an entre 2005 et 2019.

UN OBJECTIF SCOT NON ATTEINT

NOMBRE ET PART DE LOGEMENTS COMMENCÉS (2020-2022)



UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DIFFÉREMMENT RÉPARTIE

En termes de volumes, la production de logements est essentiellement portée par le cœur d'agglomération sous forme d'habitat collectif.

Les communes du Grand Sud, de Chartreuse mais aussi certaines plus proches du cœur d'agglomération ont une production majoritaire d'habitat individuel, avec parfois un volume important.

** La catégorie « individuel groupé » de Sitadel (Base de données nationale sur les autorisations d'urbanisme) signifie qu'un seul permis a été déposé pour plusieurs logements individuels, elle ne renseigne donc pas la forme urbaine qui peut aller de l'individuel isolé au logement superposé.*

Source : Sitadel 2022

UN LEVIER : LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT INTERMÉDIAIRE

L'HABITAT INTERMÉDIAIRE, QUESAKO ?

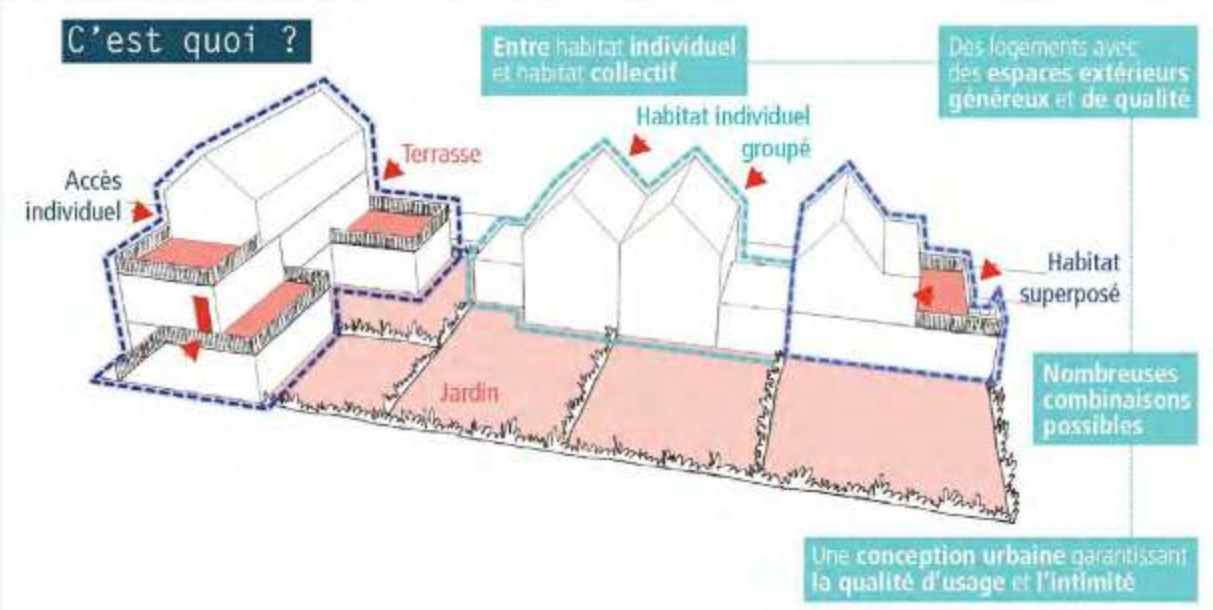
La Circulaire du 9 août 1974 définit l'habitat intermédiaire à partir de trois critères essentiels :

> Un accès individuel,

> Un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement

> Une hauteur maximale de R+3.

En plus de ces trois caractéristiques, ces logements garantissent une qualité d'usage et d'intimité. En termes de forme urbaine, l'habitat intermédiaire recouvre de nombreuses combinaisons possibles (habitat individuel groupé, habitat superposé, ...).



L'habitat intermédiaire offre en effet les **qualités de l'habitat individuel**, en particulier l'accès à un espace extérieur privatif, tout en proposant une **densité de construction plus importante**, et des formes urbaines plus intéressantes d'un point de vue urbain, architectural et paysager. Ces enjeux sont d'autant plus prégnants à l'heure de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette. En outre, les retours d'expérience du Pays Voironnais ont démontré que le profil des acquéreurs d'habitat intermédiaire est plus diversifié que celui des maisons neuves. L'habitat intermédiaire est également une réponse parmi d'autres à la problématique de la division parcellaire. A noter enfin, le logement social peut tout à fait être construit sous la forme d'habitat intermédiaire.

Attention, **les bases de données actuellement disponibles ne nous permettent pas de suivre la production d'habitat intermédiaire dans la Métropole**.

Synthèse : Un enjeu à faire évoluer les formes urbaines pour répondre au ZAN

La **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a baissé dans la Métropole ces dernières années**, mais la collectivité doit **poursuivre ses efforts pour intégrer la trajectoire Zéro Artificialisation Nette** à l'horizon 2050. Plusieurs leviers devront être déployés, dont l'**évolution des formes urbaines** des logements construits, la production de logements individuels restant non négligeable dans la Métropole. L'enjeu est de développer davantage d'habitat intermédiaire à la place de l'individuel.

Source : Agence d'urbanisme de la région grenobloise, AURG, 2020

LE GISEMENT FONCIER : ENTRE OPPORTUNITÉ DE CONSTRUCTION ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN – UNE PREMIERE APPROCHE A CONSOLIDER

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

47 ha consommés en moyenne entre 2005 et 2015

30 ha consommés en moyenne entre 2010 et 2020

PREMIERE APPROCHE DU GISEMENT FONCIER

Le potentiel de gisements fonciers estimé lors de l'élaboration du PLUi (2019) a été actualisé par l'Agence d'urbanisme en 2023. Le foncier libre ou densifiable disponible a été défini sur la base d'une méthode de calcul établi par le SCoT. Il prend en compte, dans les espaces urbains mixtes (classés en zone U ou AU au PLUi) :

- Les unités foncières non bâties de plus de 350 m² = **gisement foncier non bâti**
- Les unités foncières bâties de plus de 3 000 m² = **gisement foncier bâti**

Tous les chiffres présentés dans le diagnostic intègrent les gisements à vocation habitat ou mixte, donc en dehors des zonages économiques du PLUi.

Parallèlement, les **potentiels de densification ou de renouvellement** des tissus urbains mixtes et notamment pavillonnaires sur des seuils inférieurs ont été identifiés. Un potentiel de gisement foncier complémentaire, dit BIMBY, a été identifié, sur des unités foncières bâties de plus de 1 000 m² ou de 1 500 m² selon les communes.

Tous ces gisements concernent aussi bien les projets en devenir (intention de projet, opération envisagée) que des potentialités pour de futurs projets. Les projets déjà identifiés ont des échéances de livraison à court, moyen et long terme et sont ne sont donc que partiellement dédiés au PLH 2025-2030.

La fiabilisation de ces gisements et leur mobilisation doivent se travailler **commune par commune avec une approche terrain.**


Les Jardins de la Baume à Seyssins


Place du Laca à Champagnier


Les Clares à Jarrie

La métropole, les promoteurs et les bailleurs portent des opérations qui intègrent cette problématique de réduction de la consommation foncière, en portant des opérations plus denses mais aussi plus qualitatives.

Source : Mise à jour des gisements fonciers du PLUi par l'AURG – 2023; MOS

LE GISEMENT FONCIER : ENTRE OPPORTUNITÉ DE CONSTRUCTION ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

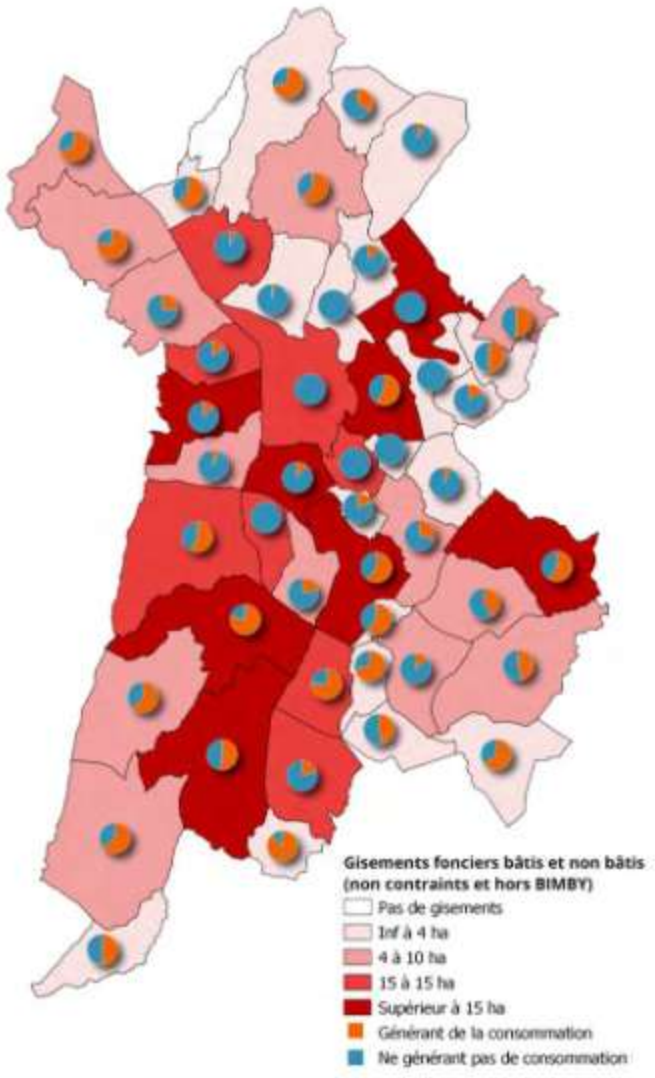
149 ha
De gisements non contraints générant de la consommation d'espaces

36%
Des gisements non contraints génèrent de la consommation d'espaces

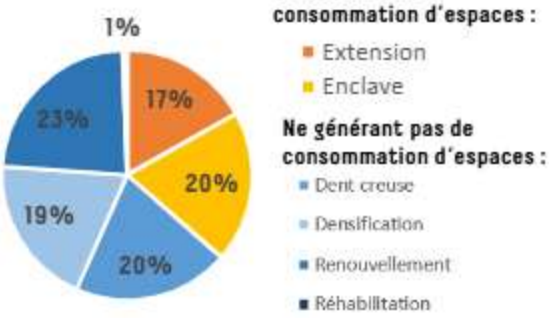
66%
Des gisements contraints génèrent de la consommation d'espaces **(60 ha)**

Dans la Métropole, près de 150 ha de gisements non contraints peuvent générer de la consommation d'espaces (extensions urbaines, enclaves...). La part de consommation est assez variée d'une commune à l'autre, mais globalement moindre dans le cœur d'agglomération.

VOLUME DU GISEMENT FONCIER ET TYPE D'URBANISATION (NON CONTRAINT) - 2023



TYPE D'URBANISATION DU GISEMENT (NON CONTRAINT) – 2023, EN HA



MUTABILITÉ DU GISEMENT – 2023



Synthèse : Des efforts à poursuivre en matière de consommation d'espaces

La dynamique de consommation d'espaces est en baisse dans la Métropole, mais pour s'inscrire dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette il va falloir poursuivre les efforts. **Le défi du prochain PLH est donc de construire majoritairement dans la tache urbaine, et le plus souvent en renouvellement urbain.**

Source : Mise à jour des gisements fonciers du PLUi par l'AURG - 2023

DES POTENTIELS DE MOBILISATION DES LOGEMENTS EXISTANTS

QUELQUES CHIFFRES CLÉS



3 700 logements
Vacants depuis plus de deux ans à l'échelle de la Métropole (1750 à Grenoble)



17 320 logements
Potentiel de renouvellement générationnel



3 628 logements
privés potentiellement indignes

LES LOGEMENTS INOCCUPÉS ET SOUS-OCCUPÉS COMME POTENTIELS MOBILISABLES POUR RENFORCER L'OFFRE EXISTANTE

La **vacance résidentielle** représente un **gisement potentiel de logements** mobilisables afin de **renforcer l'offre existante**, tout en **améliorant le cadre de vie**. Un logement vacant est un logement inhabité, qui n'est ni une résidence secondaire, ni un logement occasionnel. Cela représente près de 20 000 logements sur la Métropole en 2022, parmi lesquels 3 750 sont vacants depuis plus de deux ans. Ces derniers sont concentrés sur la ville de Grenoble. Il s'agit principalement d'**appartements anciens, de petite taille** (T2 et moins), appartenant à des **personnes physiques originaires du département de l'Isère**.

Les logements existants présentent un **potentiel de renouvellement générationnel. Ils sont sous occupés** car habités par des personnes âgées qui n'ont pas déménagé depuis l'occupation familiale (environ 17 000 logements à l'échelle de la Métropole) et représentent des potentiels mobilisables pour renforcer l'offre existante à court et moyen terme. Il s'agit **majoritairement de grands logements** (T4 et plus), **construits avant les premières réglementations thermiques**. Ce potentiel est cependant inégalement réparti entre les communes, certaines communes étant plus particulièrement concernées (notamment le cœur d'agglomération avec en particulier Meylan, Echirolles, Saint-Egrève, Grenoble, Seyssins et Corenc). Il y a toutefois une vigilance à prendre en compte : le renouvellement générationnel s'effectue moins si les prix immobiliers sont élevés car les jeunes ont globalement moins d'apports et de capacité d'emprunt.

UN ENJEU À AGIR SUR LE PARC DE LOGEMENTS DÉGRADÉS

La remobilisation des logements existants implique plus globalement d'**agir sur l'attractivité des quartiers écartés des processus de valorisation** et d'**encourager les dynamiques de requalification**. Cela passe par des actions sur l'existant, au sein des quartiers dégradés ou dévitalisés (centres bourgs anciens, quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville). L'amélioration du parc a ainsi des incidences sur les conditions de vie des habitants et permet d'endiguer les spirales de déqualification à l'œuvre. A l'échelle de la Métropole, plus de **3 600 logements privés sont identifiés comme potentiellement indignes.** Les communes les plus concernées sont **Grenoble, Fontaine, Saint-Martin-d'Hères et Vizille.**



Synthèse : Une nécessaire mobilisation de l'existant pour répondre aux besoins en logements, dans un contexte de limitation de l'étalement urbain

La **mobilisation du parc existant**, notamment le **parc inoccupé ou sous-occupé**, représente une **opportunité** pour **répondre aux besoins en logements** et **limiter l'étalement urbain**, dans un contexte de réduction de l'artificialisation des sols. Plus globalement, l'identification des **potentiels de renouvellement urbain** représente un enjeu afin de mobiliser le parc existant, en particulier sur les communes déficitaires en logement social, conformément aux objectifs de la délibération portant sur la stratégie foncière du 12 juillet 2023.

Sources : LOVAC 2022, Fichiers Fonciers 2022 (traitement AURG 2023), Grenoble Alpes Métropole 2023

CHAPITRE 3

PRÉSERVER LA PLANÈTE ET LES RESSOURCES, TOUT EN VEILLANT À L'ÉQUITÉ SOCIALE

1. RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

2. **PENSER L'ÉVOLUTION SOBRE ET FRUGALE DE NOS MODES D'HABITER ET DE CONSTRUIRE**

CONSTRUIRE DU LOGEMENT RÉSILIENT AVEC LES RISQUES

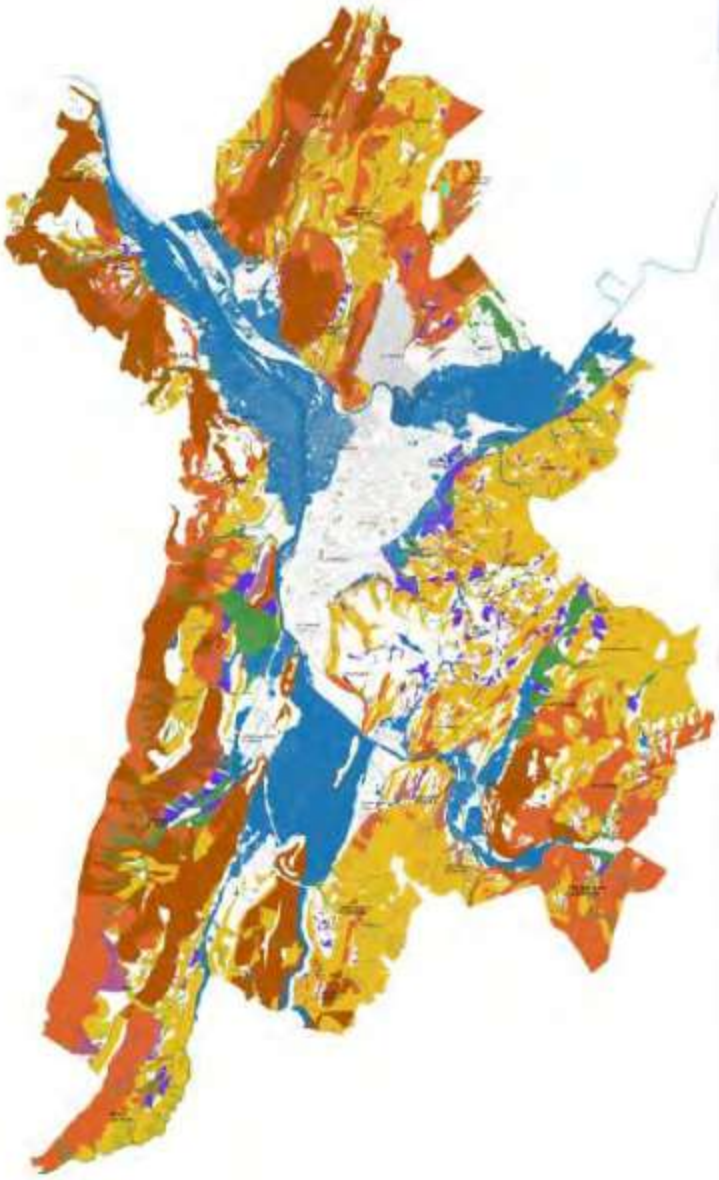
UN TERRITOIRE MULTIRISQUE ET RÉSILIENT

Depuis 2017, Grenoble Alpes Métropole est inscrite dans une stratégie Risques et Résilience transversale. En effet, le territoire de la Métropole à la géographie contrastée marquée par le relief des massifs montagneux et par les plaines alluviales est **impacté pour plus de la moitié par différents aléas naturels**, qu'ils soient de nature gravitaire (chute de bloc, glissement de terrain, avalanches...) ou de nature hydraulique (crue torrentielle, inondation de plaine, ruissellement...). Une partie du territoire est par ailleurs concernée par des **risques technologiques**. Ainsi, **240 000 habitants vivent dans une zone d'aléa**. Répondre aux multiples enjeux résidentiels du PLH implique donc de construire avec les risques.

La stratégie Risques et Résilience élaborée et conduite par la Métropole vise à mieux intégrer cette dimension dans le processus d'urbanisation du territoire. Ainsi, au-delà d'un objectif prioritaire de **protection des biens et des personnes exposés** par la construction d'ouvrages de protection notamment, l'enjeu est désormais **d'adapter le tissu urbain tout en réduisant sa vulnérabilité.**

Ce travail, innovant à l'échelle nationale, est reconnu par les services de l'Etat et par les organismes nationaux (CEREMA? RTM...) pour sa qualité, au regard de la réduction de l'exposition aux risques des personnes et des biens qu'il permet.

CARTE DES ALÉAS NATURELS COUVRANT LE TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLE



LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'élaboration du PLUI a été l'occasion des poser les premières pierres d'une prise en compte des risques dans ce document de planification. Le PLUi comporte notamment une **Orientation d'Aménagement et de Programmation traitant spécifiquement de la thématique risque.**

Sources : Mission risques de la Métropole, Guide métropolitain de l'aménagement résilient, 2022

CONSTRUIRE DU LOGEMENT RÉSILIENT AVEC LES RISQUES

UNE TRADUCTION DES RISQUES DANS UNE CARTOGRAPHIE RÈGLEMENTAIRE

Un zonage règlementaire du risque définit les secteurs dans lesquels les constructions sont interdites, les secteurs dans lesquels elles sont possibles sous prescriptions, et les secteurs non soumis aux aléas (voir carte ci-dessous).

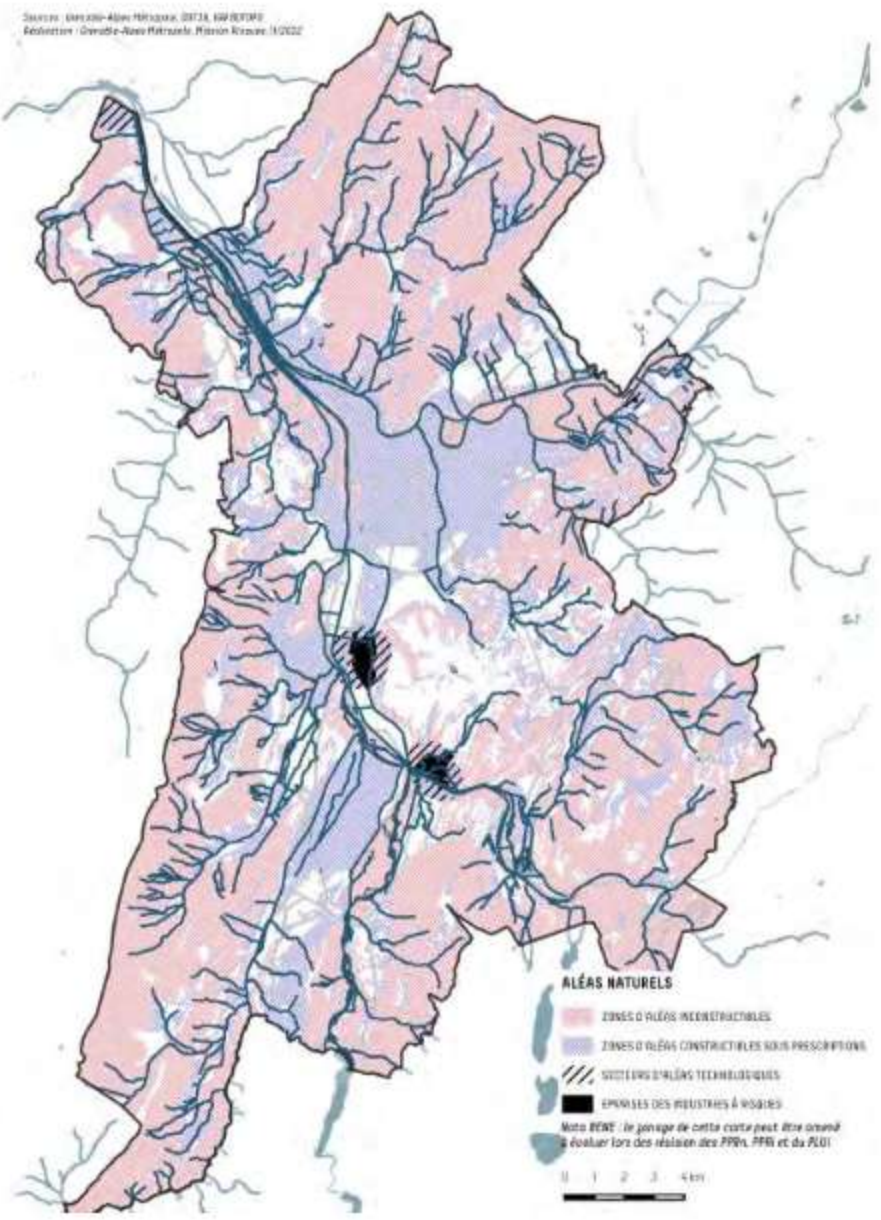
FOCUS SUR LE RISQUE INONDATION

La Métropole de Grenoble s'est historiquement développée en zone inondable ; le défi est donc de penser le renouvellement urbain résilient de ces quartiers et constructions.

La politique de gestion des risques inondation vise en premier lieu à augmenter la sécurité des personnes, à réduire le montant des dommages, et enfin à raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés. On estime sur la Métropole que **plus de 144 000 habitants vivent dans une zone d'aléa d'inondation** lié à l'un des trois cours d'eau majeur du territoire (Isère, Drac ou Romanche).

>> Pour aller plus loin :
Guide métropolitain de l'aménagement résilient en zone inondable constructible (2022) réalisé en partenariat avec le CEREMA.

CARTOGRAPHIE RÈGLEMENTAIRE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (NOV 2022)



Sources : Mission risques de la Métropole, Guide métropolitain de l'aménagement résilient, 2022

VERS UNE NOUVELLE GESTION DES RESSOURCES

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

23 %
Des émissions de GES nationales produites par le secteur du bâtiment

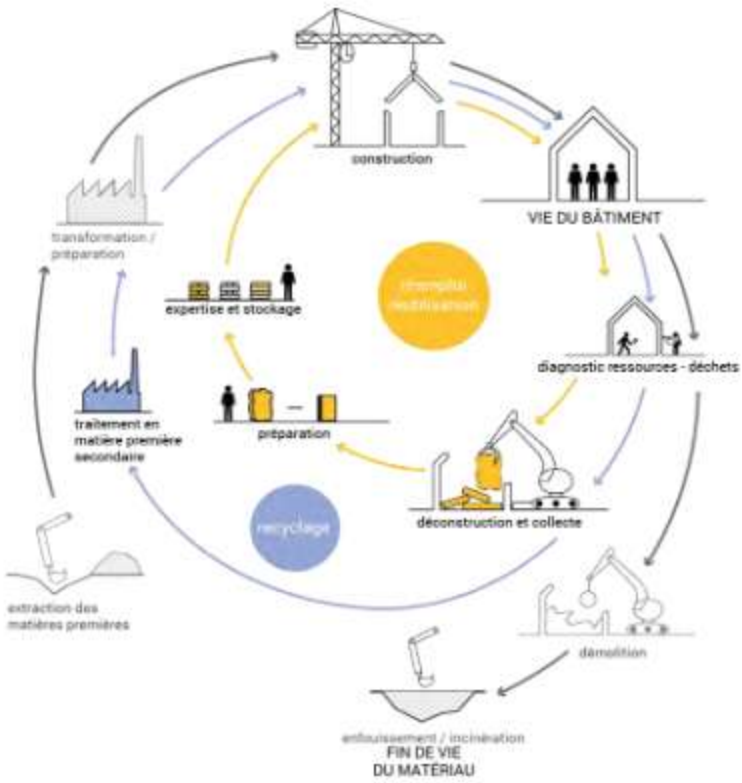
40 millions
De tonnes de déchets produites par le bâtiment dont moins de 1% sont réemployés

De l'extraction des matières premières nécessaires à la construction, en passant par l'énergie utilisée dans le processus de fabrication, **les matériaux de la construction ont un impact significatif sur l'environnement.** Des projets de logements recherchant une nouvelle gestion des ressources, par le recours à des matériaux biosourcés et géosourcés, le réemploi et / ou le recyclage, visent à **dépasser un modèle de construction linéaire** (extraire, fabriquer, consommer et détruire) pour **favoriser une économie circulaire.**

Cette démarche permet d'aller vers un mode de conception **plus sobre et responsable, économe en termes de ressources naturelles et de consommation de matières premières.** Ces projets de logements collectifs et individuels visent à :

- **Interroger l'opportunité de la démolition du bâtiment, et le cas échéant, privilégier des opérations de réhabilitation lourde, dites "de seconde vie".**
- **Développer de nouvelles filières de production de matière et d'énergie,**
- **Optimiser la gestion des ressources dans les projets pour les décliner aux différentes échelles et temporalités** (construction neuve, rénovation, réhabilitation, ...)
- **Développer le réemploi ou le recyclage** des matériaux utilisés.

COMPARAISON ENTRE UNE ÉCONOMIE LINÉAIRE ET UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE DANS LE SECTEUR DU BTP



DE FORTES COOPÉRATIONS ENTRE LES ACTEURS

La mise en place de ces expérimentations nécessite pour les maîtres d'ouvrage, les acteurs fonciers ou les aménageurs d' avoir une **meilleure connaissance technique et patrimoniale**. Pour les concepteurs, il s'agit de repérer des éléments de construction potentiels pour le réemploi, faire **évoluer et enrichir ce diagnostic tout au long du processus**. Enfin, pour les entreprises du BTP, il s'agit de **diminuer ou du moins mieux organiser** les opérations de déconstruction et de tri.

Le diagnostic – ressource devient une étape clef pour des projets de réemploi et oblige de nouvelles relations entre les acteurs et ce, tout au long du projet.

Sources : Ministère de la Transition énergétique (chiffres clés), Bellastock (schéma)

AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES LOGEMENTS

LES 6 INDICATEURS DE LA RE2020

- **Besoins bioclimatiques** - *Bbio*
- **Consommations d'énergie primaire totale** - *Cep*
- **Consommations d'énergie primaire non renouvelable** *Cep nr*
- **Confort d'été** *Degré / heure*
- **Impact carbone** *Ic Construction*
- **Impact carbone** *Ic Energie*

Le PLUi de la Métropole de Grenoble impose depuis son élaboration, un **renforcement des normes énergétiques par rapport à celles exigées sur le territoire national.**

Une nouvelle Réglementation Environnementale, RE2020, est entrée en vigueur depuis janvier 2022. Cette réglementation repose sur une **transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de garantir la montée en compétence des professionnels.** Cette réglementation vise des performances autour de trois enjeux : **l'énergie, le carbone et le confort d'été.**

Concernant **l'énergie**, à l'échelle de la Métropole, il est prévu une anticipation des valeurs seuils définis au niveau national. L'objectif vise à **favoriser une architecture bioclimatique** (optimisation du rayonnement solaire en hiver et protection du soleil durant l'été), mais aussi à accélérer la **sortie du recours aux énergies fossiles dans les nouvelles constructions.**

L'enjeu est de poursuivre cette réflexion et de l'élargir **aux performances liées au carbone et au confort d'été.** Cette réflexion est alimentée par des **expérimentations de logement collectif, intermédiaire et individuel dense** comme par exemple, l'immeuble « Haut Bois » à Grenoble, l'opération de reconversion du « Cadran Solaire » à la Tronche ou la construction de deux maisons dans la pente avec mur en briques d'adobe à Seyssins, qui **cherchent à avoir une approche globale de la construction et à dépasser les exigences environnementales actuelles.**

« HAUT BOIS » À GRENOBLE, CADRAN SOLAIRE À LA TRONCHE, MAISONS EN PENTE À SEYSSINS





Sources : France Ville Durable, ID Friches, Caracol Architectures

CHAPITRE 4

FAIRE ENSEMBLE POUR RENDRE POSSIBLE : PENSER LA GOUVERNANCE

1. **BILAN DU PLH 2017-2023 : BILAN QUANTITATIF ET QUALITATIF**

2. ENJEUX, DIFFICULTÉS ET CAPACITÉS À FAIRE REMONTÉS PAR LES COMMUNES ET LES PARTENAIRES

ORIENTATION 1 : PLACER L'HABITANT AU CŒUR DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Ce bilan apporte un éclairage sur l'avancée de la mise en œuvre des actions du PLH sur l'ensemble de la période 2017-2023.

1 – PRENDRE EN COMPTE LES ATTENTES ET LES USAGES DES HABITANTS

• **Diffusion des publications du PLH :** 14 Lettres du PLH, 7 Notes de conjoncture de l'immobilier, 1 Guide pratique « Habitat et Logement », 1 « Guide d'usage de la mixité sociale », 1 « Guide des aides pour l'habitat » pour une meilleure connaissance des actions et services mis en œuvre.


LES ACTUS DU PLH

2 – RENDRE L'HABITANT ACTEUR DE SON PARCOURS RÉSIDENTIEL

- Dans un contexte où les demandeurs de logement social sont plus nombreux (+24%), plus précaires et moins visibles (46% de demandes en ligne), l'évaluation du PPGDID de la mise en place et du fonctionnement complet du service métropolitain d'accueil et d'information du demandeur de logement social, montre un besoin d'élargir les articulations entre partenaires, de développer/adapter les outils d'information auprès des demandeurs et de renforcer les moyens pour mieux répondre aux besoins des ménages les plus fragiles.

- **19 261 demandes actives** au 31/12/2023, soit +24% depuis fin 2017.

- La **Location active** (2017-2020) consiste à proposer certains logements sociaux à la location via des annonces sur internet : **4100 attributions** de logement social réalisées via le dispositif de location active, soit 1000 par an et en moyenne **29% des attributions**.

ORIENTATION 2 : RENDRE LE PARC EXISTANT ATTRACTIF ET MAINTENIR UN NIVEAU DE PRODUCTION SUFFISANT

1 – CONFORTER LA POLITIQUE DE RÉHABILITATION ET DE REQUALIFICATION DES LOGEMENTS EXISTANTS PUBLICS ET PRIVÉS



- **MurMur2 parc privé copropriétés** : **7 562 logements en copropriété privée** rénovés au sein de 213 copropriétés du parc privé entrées dans le dispositif, pour un objectif de 7 000 dans le PLH - – atteignant aujourd'hui depuis le lancement de MurMur : 10 329 logements.
- **MurMur2 parc privé maisons individuelles** : **plus de 2 500 maisons individuelles** accompagnées pour un objectif de 4000 dans le PLH dont plus de 930 rénovations terminées ou en cours.
- **MurMur2 parc public** : **3 922 logements** rénovés dans le parc public (81 opérations) pour un objectif de 7 000 dans le PLH et 8 682 depuis 2010.
- **+ de 1 100 logements** ont bénéficié d'une **prime de l'ANAH** pour des travaux d'amélioration énergétique dans le cadre du dispositif départemental de lutte contre la précarité énergétique et de MurMur.
- **28 copropriétés fragilisées** accompagnées et sorties des critères de fragilité, soit 1 262 logements.
- Lancement du « **Plan Initiative Copropriétés** » dans le secteur centralité Sud : **28 copropriétés prioritaires**, 146 logements soit 26 copropriétés accompagnées.
- **Plan de Sauvegarde Arlequin** :
  - Première phase (2017-2020) : scission de **2 copropriétés mixtes** représentant un total de **1 147 logements** (dont 798 logements sociaux) et création de **5 nouvelles copropriétés** dont 2 bâtiments devenus propriétés entières d'Actis et de la SDH.
  - Deuxième phase : réhabilitation de **5 copropriétés nouvellement créées** (pour un total de 586 logements).
- Accompagnement des **mesures de sécurisation des logements** dans les communes de Jarrie, Champ-sur-Drac, Domène et Pont-de-Claix après approbation des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). **913 logements sécurisés ou en cours de sécurisation** pour 2133 logements concernés.
- **+ de 1 800 signalements de mal logement** ont été recensés entre 2017 et 2023 via le Programme d'Intérêt Général Sortir du Mal Logement et le Service Communal d'Hygiène et de Santé et 66 arrêtés ont été pris sur le territoire de la Métropole.

2 – MAINTENIR UN NIVEAU DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AMBITIEUX POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION, DANS UN CONTEXTE DE FONCIER CONTRAINT



- **Production de près de 20 530 logements** tous confondus en 7 ans (pour un objectif de 20 300), dont plus de **19 750 logements** neufs mis en chantier.
- En moyenne, **82% de la production de logements** se concentre dans les **18 communes** ayant un objectif minimum de 6,5 logements/an pour 1000 habitants au Scot.
- **6 803 logements sociaux produits** (pour un objectif de 9 100), dont **6 025 neufs** et **778 en acquisition-amélioration ou en conventionnement** du parc privé.
- **4 653 logements sociaux produits** dans les **16 communes déficitaires**, soit 68% de la production sociale.
- **64% de la construction de logements sociaux** réalisée dans **7 communes** sur les 49 du territoire : Grenoble (23%) , Saint-Martin-d'Hères, Echirolles, Saint-Egrève, Sassenage, Eybens, Meylan.
- **84 préemptions** réalisées qui permettront la production de 1 222 logements dont **599 logements sociaux.**

ORIENTATION 3 : AGIR SUR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE À TRAVERS LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE ET LES ORIENTATIONS D'ATTRIBUTION

1 – DIVERSIFIER ET ÉQUILIBRER L'OFFRE ET L'OCCUPATION DES LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE



- **4 210 agréments de logements locatifs sociaux familiaux** PLUS, PLAI, PLS délivrés en 7 ans (602 par an en moyenne) pour un objectif de 7000 logements sur la période 2017-2023.



- **3 830 agréments de logements locatifs sociaux en construction neuve**, dont **35%** (1 344 pour la période 2017-2023) des logements agréés neufs qui sont des **logements très sociaux** (PLAI).
- **227 ménages** ont bénéficié d'une **prime à l'accession sociale** en 7 ans pour un objectif de 700 sur la période 2017-2023.
- **19% des attributions hors QPV** réalisées en faveur des **ménages issus du 1er quartile le plus pauvre** (hors relogement opérationnel) en 2022 pour un objectif de 25% sur la période 2017-2023.
- **71% des attributions en QPV** réalisées en faveur des ménages issus **des trois quartiles les plus aisés** (objectif loi Égalité-Citoyenneté 50%) en 2022.

2 – COMPLÉTER L'OFFRE EN LOGEMENT POUR TOUS LES PUBLICS

- Développement de l'offre sociale en faveur des plus démunis : **110 PLAI Adaptés** agréés en 6 ans.
- Mise en place d'une **plateforme territoriale Logement d'abord** avec une commission accompagnement pour l'accès au logement.
- **4 253 demandes d'hébergement d'insertion ou de logement adapté** entre 2017 et 2020 inclus pour 1 040 ménages admis sur la même période, soit une tension qui reste forte avec 4 demandes pour une admission.
- **1 951 logements neufs mis en chantier** à destination des **publics spécifiques** (jeunes et étudiants, personnes âgées, personnes en situation de handicap, personnes en difficultés) soit 10% de l'offre nouvelle sociale et privée. Pour la période 2017-2023, 1 181 logements spécifiques sociaux ont été mis en chantier soir 112% de l'objectif PLH et 770 logements spécifiques privés.
- **Gens du voyage** : aménagement et ouverture en juin 2021 de l'Aire Permanente d'Accueil (APA) du Rondeau prescrite au SDHAGV soit **16 nouveaux emplacements** (32 places) ; refonte complète de la contractualisation pour l'ensemble des terrains sédentaires et des APA en 2022 ; aménagement d'une Aire de Grand Passage (AGP) provisoire agréée par l'Etat pour la période des grands passages estivaux de 2023.

ORIENTATION 4 : ANIMER LE PLH ET ÉVALUER LES ACTIONS

1 – RENFORCER LE PARTENARIAT ET L'ANIMATION DU PLH

- **+ de 20 réunions d'information et d'échanges** (groupes focus, forums habitat, réunions thématiques) ont été organisées à destination des partenaires.
- Réunions de préparation du prochain PLH 2025-2030 : bassins de vie, ateliers partenariaux, ...

2 – OBSERVER ET ÉVALUER EN CONTINU

- Animation et structuration de l'**observatoire de l'habitat** dans ses différentes thématiques : observatoire et application Webcarto dédiée grand public sur le parc de logements sociaux, structuration de l'observatoire de la vacance, observatoire des copropriétés, observatoire des sous-marchés immobiliers, observatoire local des loyers, observatoire territorial du logement étudiant....
- **Diffusion des résultats** de cette observation : note de conjoncture, Lettres Actus du PLH, plaquette Observatoire Local des Loyers, interventions en tables-rondes, articles de presse....

ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

La Métropole a défini un **niveau de production de logements** permettant de **répondre à la diversité des besoins des ménages** du territoire et au **rattrapage de logements sociaux** des communes déficitaires, visant ainsi un solde migratoire équilibré, en accord avec les objectifs du SCOT de la Grande Région Grenobloise (GREG) et de la loi SRU.

Il s'agit de permettre la production de près de **2 900 logements par an**, dont **1 300 logements locatifs sociaux**, par la mobilisation d'une production nouvelle à hauteur de **2 650 nouveaux logements** (comptabilisée en mises en chantier) et par la **réoccupation de 250 logements vacants** (acquisitions-améliorations et conventionnements de logements privés).

BILAN 2017-2023 TOUS LOGEMENTS CONFONDUS : PLUS DE 20 500 LOGEMENTS PRODUITS EN 7 ANS

	Objectifs PLH annuels			Bilan 2017-2023 (moy/an)			*Taux de réalisation*		
	Logts privés	**Logts locatifs sociaux**	**TOTAL**	**Logts privés**	**Logts locatifs sociaux**	**TOTAL**	*Logts privés*	*Logts locatifs sociaux*	*TOTAL*
NEUF (mis en chantier) dont transformation	1 600	1 050	2 650	1 960	860	2 820	*122%*	*82%*	*106%*
AA et Conv.	-	250	250	-	111	111	-	*44%*	*44%*
TOTAL	**1 600**	**1 300**	**2 900**	**1 960**	**971**	**2 931**	*122%*	*75%*	*101%*

20 526 logements (familiaux et spécifiques) ont été **produits en 7 ans** (2 931 par an) pour un objectif de 20 500 (2 900 par an). Malgré une baisse en 2020, l'objectif de production tous logements confondus (acquisitions-améliorations et conventionnements compris) a été atteint avec un taux de réalisation **de 101%.**

Cette production se répartit de la façon suivante :

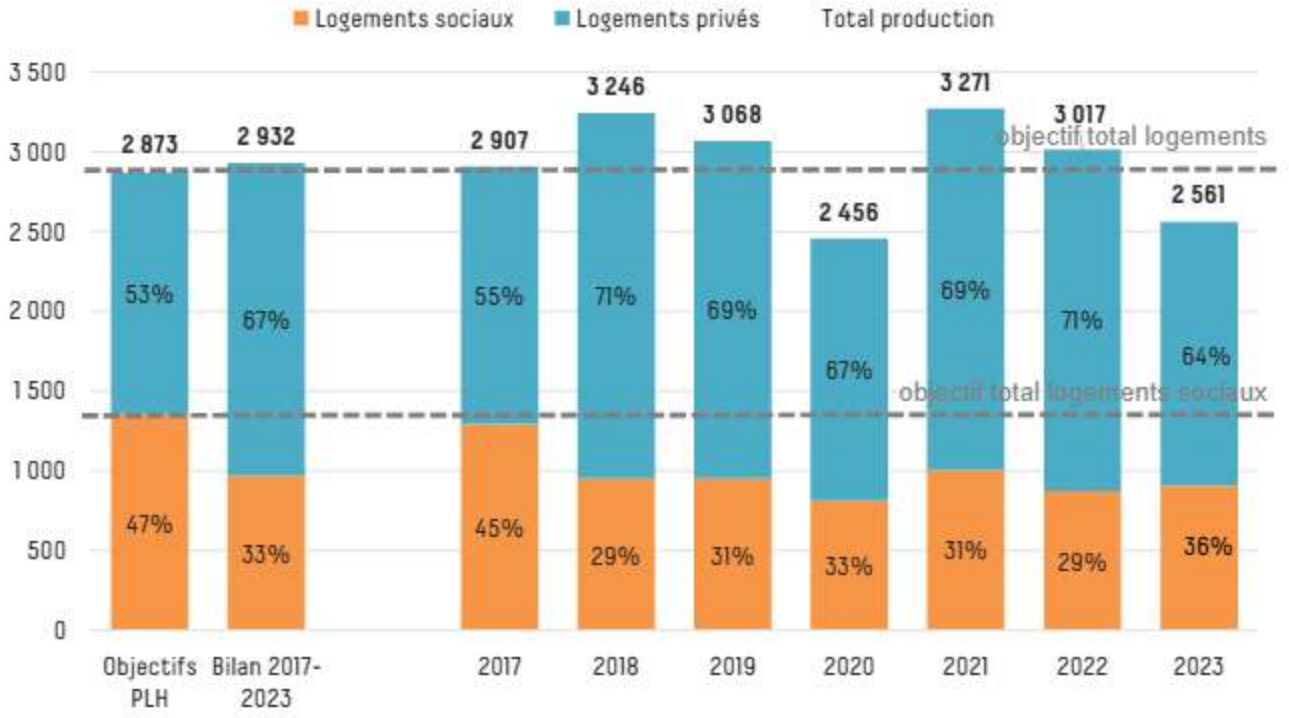
- **19 748 logements neufs** mis en chantier, soit 2 820 par an pour un objectif annuel de 2 650 logements (106%) ;
- **778 logements en mobilisation de l'existant** par de l'acquisition-amélioration ou du conventionnement dans le parc privé, soit 115 par an pour un objectif annuel de 250 logements (44%).

Cette production est en partie portée par les mises en chantier de logements privés, qui dépassent les objectifs fixés (122%).

En revanche, les objectifs de production de logements sociaux sont plus difficiles à atteindre avec 971 logements produits en moyenne par an (75%) pour un objectif fixé à 1 300 logements par an. L'objectif des logements en construction neuve atteint 82% sur la période, quant aux logements réalisés en acquisition amélioration ou en conventionnement, le taux de réalisation ne dépasse pas 44% et souligne la difficulté à mobiliser le parc existant pour satisfaire les ambitions du PLH.

ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Volumes de logements produits en social et en privé (A-A et conventionnements compris)



LA TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

			Volumes			Répartition		
		Pôle SCOT	SCOT Objectifs tous logements /an	PLH Objectifs tous logements /an	PLH Bilan 2017-2023 moy/an	SCOT Objectifs tous logements /an	PLH Objectifs tous logements /an	PLH Bilan 2017-2023 moy/an
Objectif minimum au SCOT	6,5 lgts/ an	Ville centre	1 029	950	607	37%	33%	21%
		Cœur d'agglo	1 023	943	1 151	35%	33%	39%
		Pôle principal	231	277	390	8%	10%	13%
		Pôle d'appui	248	305	249	9%	10%	9%
			2 499	2 484	2 397	89%	86%	82%
Objectif minimum au SCOT	5,5 lgts/ an	Pôle principal	40	42	48	1%	1%	2%
		Pôle secondaire	120	166	246	4%	6%	8%
		Pôle local	27	16	31	1%	1%	1%
			178	224	325	7%	8%	11%
Objectif maximum au SCOT	5,5 lgts/ an	Pôle d'appui	91	111	141	3%	4%	5%
		Pôle secondaire	18	23	31	1%	1%	1%
		Pôle local	31	31	19	1%	1%	1%
			133	165	191	5%	6%	7%
TOTAL GENERAL			2810	2873	2913	100%	100%	100%

ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

LA TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

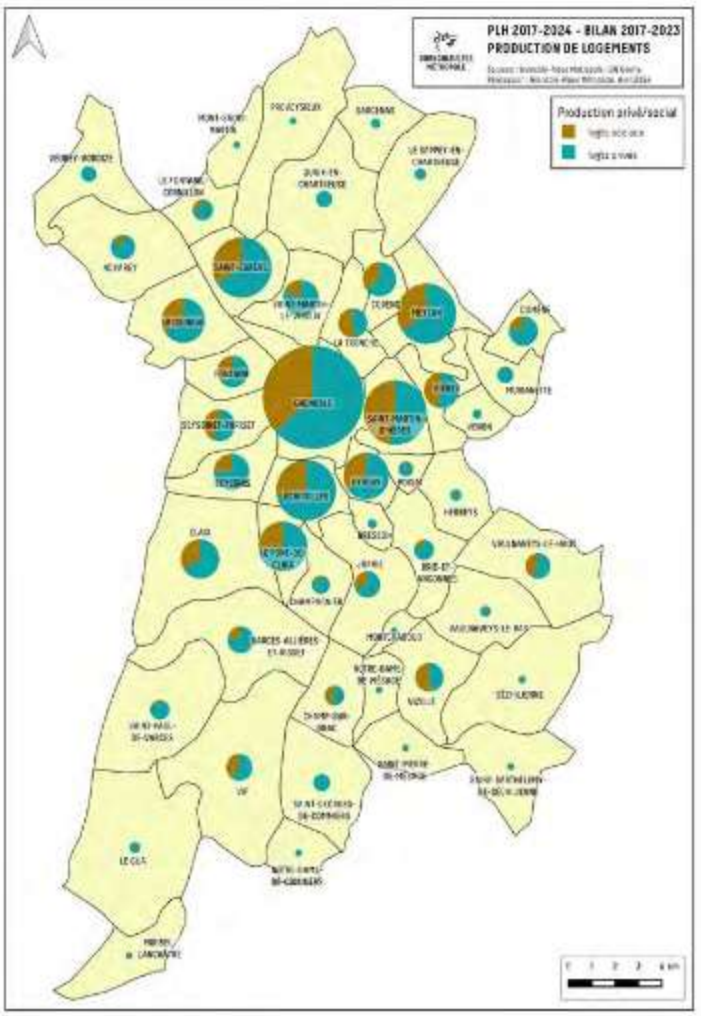
En cohérence avec les orientations du SCOT et du PLUI de la Métropole, en matière d'organisation du territoire, de déplacements, d'optimisation du foncier notamment, **le développement de l'habitat est prioritairement localisé dans les centralités urbaines,** à proximité des axes de transports structurants ou en confortement des centralités existantes en milieu périurbain.

En effet, **82% de la production** est située dans l'une des **18 communes** ayant un objectif minimum de 6,5 logements à produire par an pour 1000 habitants, dont :

- **21% des logements** produits sont situés dans **la ville-centre** (4 250 logements).
- **39% des logements** produits sont situés dans une des **9 communes du cœur d'agglomération** (Echirolles, Eybens, Fontaine, Gières, La Tronche, Meylan, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux, Sassenage), soit 1151 logements.
- **22% des logements** produits sont situés dans une des 8 communes en pôle principal ou pôle d'appui (Domène, Fontanil-Cornillon, Le Pont de Claix, Saint Egrève, Seyssinet-Pariset, Seyssins, Varces-Allières et Risset, Vif) soit 635 logements.

Pour le reste, **11% de la production** se situe dans les **12 communes** ayant un objectif minimum de 5,5 logements par an pour 1 000 habitants et **7%** dans les **15 communes** ayant un objectif maximum de 5,5 logements par an pour 1000 habitants.

Il est à préciser que quatre communes n'étaient pas intégrées au SCoT de la GREG (dont le périmètre a évolué en 2018) au moment de l'élaboration du PLH et leurs objectifs initiaux dans le PLH n'ont donc pas pu tenir compte des préconisations du SCoT. Il s'agit de Mont-Saint-Martin, Proveysieux, Quaix-en-Chartreuse et Sarcenas. Ces quatre communes rassemblent 1% de la production entre 2017 et 2022. Elles font maintenant partie du territoire de la GREG (en tant que « pôle local » de l'agglomération grenobloise) et se voient attribuer un objectif de 5,5 logements minimum à produire par an pour 1 000 habitants.



ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX FACE AUX OBJECTIFS DE RATTRAPAGE SRU

6 803 logements locatifs sociaux ont été **produits sur la période 2017-2023**, soit 971 par an équivalent au total à 76% de l'objectif du PLH 2017-2023. La production de logements locatifs sociaux se répartit entre construction neuve de logements (89%), acquisition et amélioration de bâti existant (8%) et conventionnement du parc privé (3%).

Pour ce qui est des objectifs à atteindre dans le cadre de la loi SRU, à l'échelle de la Métropole, **22 communes sont astreintes** à la loi SRU au 1er janvier 2023 :

- **6 communes atteignent leur objectif** : Echirolles, Fontaine, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux, Le Pont de Claix, Vizille
- **16 communes sont déficitaires** :
  - 5 communes ont entre 20 et 25% de logements sociaux : Domène, Eybens, Gières, Grenoble, Saint Egrève. (A noter que ces 5 communes ne sont plus considérées comme déficitaires pour la période 2023-2025, suite au décret du 30 avril 2023, fixant le taux cible SRU à 20%)
  - 6 communes ont entre 15 et 20% de logements sociaux : Jarrie, Meylan, Sassenage, Seyssins, La Tronche, Varces-Allières-et-Risset.
  - 5 communes ont moins de 15% de logements sociaux : Claix, Corenc, Seyssinet-Pariset, Vaulnaveys-le-Haut, Vif.

Si on raisonne en volumes, l'écart par rapport aux objectifs visés dans le PLH est généralement fort pour les communes qui avaient des objectifs élevés, à l'image de Seyssinet-Pariset, Grenoble, Sassenage ou encore Meylan. A l'inverse, d'autres communes, également avec des objectifs élevés, l'ont réalisé, comme Saint-Martin-d'Hères, Saint-Egrève, Echirolles, Pont-de-Claix ou Eybens.

ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

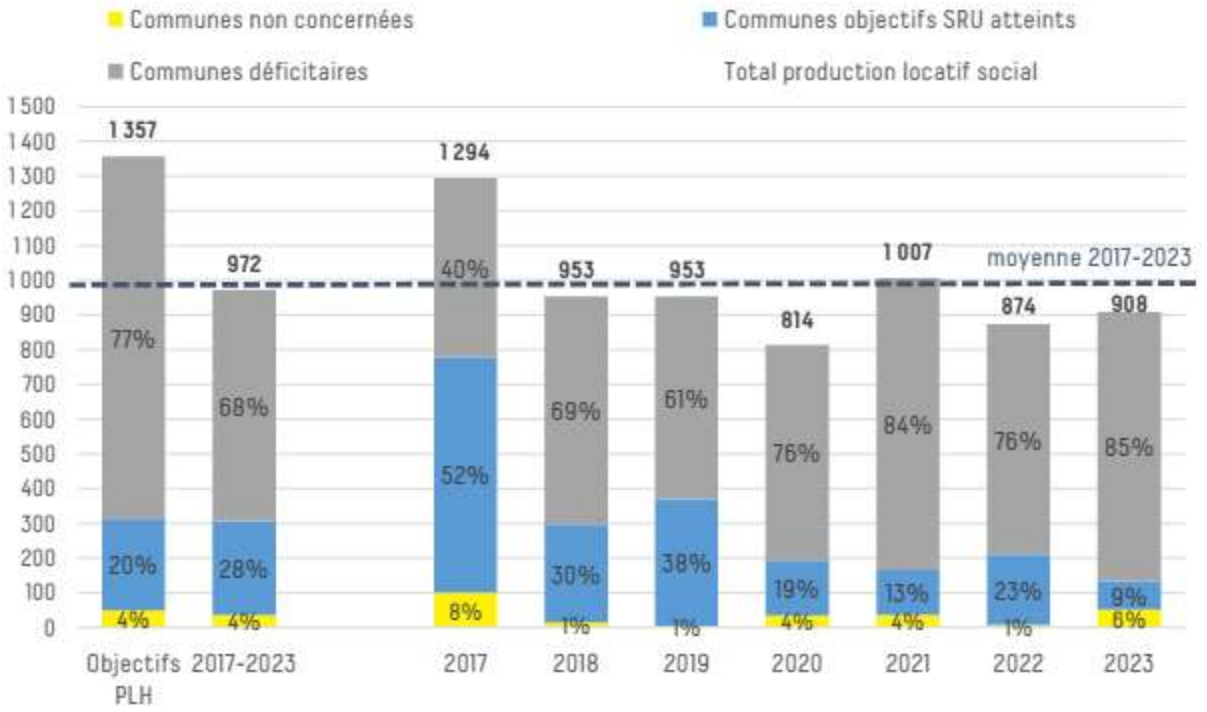
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX FACE AUX OBJECTIFS DE RATTRAPAGE SRU

96% de la production se concentre sur les **22 communes astreintes à la loi SRU**. Grenoble accueille 23 % de la production avec 222 logements locatifs sociaux produits par an, ce qui est en dessous de l'objectif fixé (430 par an, soit 52% de taux de réalisation) mais concordant aussi avec le niveau de production globale de la ville-centre qui a accueilli 21% de la production de logement.

On note une **montée en puissance progressive des communes déficitaires** dans la production de logements sociaux. Dont la part dans la production de logements sociaux passe de 40% en 2017, 75% en 2020 et plus de 85% en 2023. Sur la durée du PLH, ces communes concentrent 68% de la production de logement locatif social.

Ce rééquilibrage résulte autant d'une augmentation des volumes de production sur les communes déficitaires que d'une diminution de la production de logements sociaux sur les communes qui ont déjà atteint leur objectifs SRU.

Volumes de logements sociaux produits par catégorie de commune SRU



Néanmoins, la **production sur ces communes déficitaires** atteint **64% de l'objectif fixé par le PLH** (665 par an pour 1040 inscrit dans le PLH) alors que les **communes qui ont atteint leurs objectifs SRU** l'ont réalisé à hauteur de **102%** (271 par an pour 265 inscrit dans le PLH).

Parmi les **22 communes astreintes** à la loi SRU, **21 d'entre elles ont vu leur taux de logements sociaux augmenter** entre 2017 et 2023. Seule la commune de Domène enregistre une légère baisse. Cette évolution à la hausse est le fruit d'une politique en faveur du logement social et d'un rééquilibrage des dynamiques de production en faveur des territoires déficitaires au regard de la loi SRU. Il faut noter qu'une prudence s'impose dans l'analyse des données pour certaines communes : le phénomène de diminution du nombre de résidences principales a fait mécaniquement augmenter le taux SRU à niveau constant de logements sociaux.

Par ailleurs, **6 communes ont été placées en carence** pour la **période 2023-2025** : Corenc, Sassenage, Seyssinet-Pariset, Seyssins, Varces et Vif. Des contrats de mixités social seront signés entre l'Etat, l'EPFL-D, la commune et Grenoble-Alpes Métropole pour la période afin d'accompagner ces communes dans la production de logements locatifs sociaux.

ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

BILAN SUR LES COMMUNES NON CONCERNÉES PAR LA LOI SRU

Concernant les **27 communes de moins de 3 500 habitants, non soumises à la loi SRU**, 15 communes (Brié-et-Angonnes, Champagnier, Champ-sur-Drac, Le Fontanil-Cornillon, Miribel-Lanchâtre, Murianette, Notre-Dame-de-Mésage, Noyarey, Poisat, Saint-Paul-de-Varces, Saint-Pierre-de-Mésage, Sarcenas, Séchilienne, Vaulnaveys-le-Bas, Venon), ont produit **36 logements sociaux par an sur la période 2017-2023** et atteint **72% de leur objectif annuel sur la période 2017-2023.**



RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX SELON LES FINANCEMENTS PLAI / PLUS / PLS : AGRÉMENTS DÉLIVRÉS PAR GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE DANS LE CADRE DE LA DÉLÉGATION SUR LA PÉRIODE 2017-2023

L'analyse des types de financement du logement social (à partir des données des agréments délivrés) éclaire sur la part de PLAI (soit des logements à vocation très sociale) et de PLUS (soit des logements à vocation sociale) au sein de la production. Le taux de PLAI est **systématiquement supérieur à 19%** (excepté pour Fontanil-Cornillon mais pour un très faible volume d'agréments) et **la part de PLS généralement faible** (inférieure à 14%), voire nulle pour 41 communes.

Ce sont principalement les communes déficitaires au regard de la loi SRU qui accueillent la plus forte part d'agréments de PLAI. Alors qu'elle est toujours supérieure à 33% pour ces dernières (voire 38% pour une majorité), elle va de 19% à 31% pour les communes astreintes qui ont atteint leur objectif SRU (à l'exception de Saint-Martin-le-Vinoux qui accueille 37% de PLAI).

ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

RÉPARTITION DES PLAI / PLUS / PLS : AGRÉMENTS DÉLIVRÉS PAR GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE DANS LE CADRE DE LA DÉLÉGATION SUR LA PÉRIODE 2017-2023

Période 2017-2023	Niveau d'atteinte de l'objectif SRU (2023)	Nbre Logts.	PLAI	PLUS	PLS	% PLAI	% PLUS	% PLS
Fontanil-Cornillon	<3 500 hab.	3	0	3	0	0%	100%	0%
Fontaine	Obj. atteint	72	14	48	10	19%	67%	14%
Saint-Martin-d'Hères	Obj. atteint	280	69	171	40	25%	61%	14%
Échirolles	Obj. atteint	197	52	143	2	26%	73%	1%
Noyarey	<3 500 hab.	22	6	16	0	27%	73%	0%
Le Pont-de-Claix	Obj. atteint	262	78	180	4	30%	69%	2%
Vizille	Obj. atteint	42	13	29	0	31%	69%	0%
Champ-sur-Drac	<3 500 hab.	27	9	18	0	33%	67%	0%
Vaulnaveys-le-Bas	<3 500 hab.	6	2	4	0	33%	67%	0%
Murianette	<3 500 hab.	6	2	4	0	33%	67%	0%
Seyssins	Déficitaire	104	36	68	0	35%	65%	0%
Jarrie	Déficitaire	66	23	41	2	35%	62%	3%
Champagnier	<3 500 hab.	17	6	11	0	35%	65%	0%
Vaulnaveys-le-Haut	Déficitaire	33	12	21	0	36%	64%	0%
Saint-Martin-le-Vinoux	Obj. atteint	62	23	39	0	37%	63%	0%
Saint-Paul-de-Varces	<3 500 hab.	16	6	10	0	38%	63%	0%
Grenoble	Déficitaire	832*	319	485	28	38%	58%	3%
Poisat	<3 500 hab.	21	8	13	0	38%	62%	0%
Gières	Déficitaire	77	30	47	0	39%	61%	0%
Saint-Égrève	Déficitaire	267	103	164	0	39%	61%	0%
Vif	Déficitaire	109	42	66	1	39%	61%	1%
Eybens	Déficitaire	262	103	157	2	39%	60%	1%
Varces-Allières-et-Risset	Déficitaire	82	33	49	0	40%	60%	0%
Domène	Déficitaire	96	39	57	0	41%	59%	0%
Corenc	Déficitaire	112	46	66	0	41%	59%	0%
Claix	Déficitaire	216	89	126	1	41%	58%	0%
La Tronche	Déficitaire	79	32	47	0	41%	59%	0%
Meylan	Déficitaire	440	185	255	0	42%	58%	0%
Seyssinet-Pariset	Déficitaire	173	74	99	0	43%	57%	0%
Sassenage	Déficitaire	197	88	109	0	45%	55%	0%
Grenoble-Alpes Métropole		**4178**	**1542**	**2546**	**90**	**37%**	**61%**	**2%**

** Hors PLUS-CD : 32 sur la commune de Grenoble*

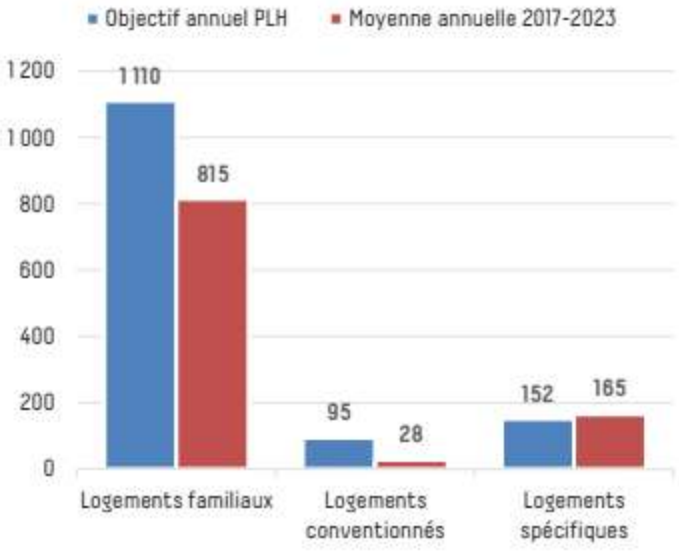
ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SPÉCIFIQUES

1 181 logements sociaux produits (169 par an en moyenne) visent des **publics « spécifiques »**, soit des personnes âgées, et des personnes en situation de handicap (456 logements sociaux produits), des jeunes et des étudiants (426 logements sociaux produits), des ménages en précarité dans l'accès au logement (299 logements produits).

Le taux de réalisation des logements spécifiques **dépasse l'objectif du PLH** (111%, 169 réalisés par an pour un objectif de 152) alors qu'il reste en dessous pour les logements familiaux des bailleurs HLM (63%, 697 réalisés par an pour un objectif de 1 110) et encore davantage pour le conventionnement de logements par des bailleurs privés (28%, 27 réalisés par an pour un objectif de 95).

Réalisation de logements locatifs sociaux selon le type de logement social produit et le public visé



Le territoire a vu **son offre de résidences universitaires étudiantes augmenter** sur la durée du PLH, de sorte à disposer d'un parc en résidences étudiantes conséquent et de nature à répondre à la demande. Il est seulement pointé un **besoin de chambres ou petits logements à bas loyer abordables** pour des étudiants aux revenus modestes.

Pour ce qui est de l'**offre adaptée aux personnes âgées ou en situation de handicap**, les structures sociales adaptées (résidences autonomies) et les établissements médico-sociaux (EHPAD) dont le volet est piloté par le Département de l'Isère compétent en la matière, **se développent peu.** On note cependant le **développement constant d'une offre en résidences services privées pour séniors** en complément de l'offre sociale.

Le territoire a également vu se développer l'offre destinée aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement avec la création de **nouvelles résidences sociales** sur les communes de Grenoble ou de Saint-Martin-d'Hères, en remplacement des anciens foyers ADOMA.

ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

OBJECTIFS ET BILAN 2017-2023 : PRODUCTION TOTALE DE LOGEMENTS

		Pôle SCOT	Secteur Scot	Communes	SCoT annuel	OBJECTIFS ANNUELS DU PLH			Bilan 2017-2023 - moyennes annuelles				
					Objectifs tous logements	Total tous logements	en construction neuve	mobilisation parc existant (AA et conv.)	Total tous logements	en construction neuve	mobilisation parc existant (AA et conv.)	Taux de réalisation objectif SCOT (total log)	Taux de réalisation objectif PLH (total log)
Objectif minimum au SCOT	6,5 lgts/an	Ville centre	Agglomération	Grenoble	1 041	950	830	120	907	572	33	58%	64%
		Cœur d'agglo	Agglomération	Echirolles	232	180	170	10	211	210	1	91%	117%
		Cœur d'agglo	Agglomération	Eybens	65	100	92	8	124	120	4	191%	124%
		Cœur d'agglo	Agglomération	Fontaine	143	105	96	9	57	52	5	40%	54%
		Cœur d'agglo	Agglomération	Gières	40	36	34	2	72	72	0	180%	200%
		Cœur d'agglo	Agglomération	La Tronche	43	50	44	6	50	50	0	116%	100%
		Cœur d'agglo	Agglomération	Meylan	114	134	126	8	211	206	5	185%	157%
		Cœur d'agglo	Agglomération	Saint-Martin-d'Hères	247	210	200	10	237	207	30	96%	113%
		Cœur d'agglo	Agglomération	Saint-Martin-le-Vinoux	35	28	23	5	78	76	0	221%	271%
		Cœur d'agglo	Agglomération	Sassenage	75	100	94	6	113	110	3	149%	113%
		Pôle principal	Agglomération	Le Pont de Claix	72	100	97	3	142	140	2	197%	142%
		Pôle principal	Agglomération	Saint Egrève	104	125	115	10	207	201	6	199%	166%
		Pôle principal	Agglomération	Vif	52	52	48	4	41	37	4	79%	79%
		Pôle d'appui	Agglomération	Domène	43	43	43	-	50	50	0	116%	116%
		Pôle d'appui	Agglomération	Fontanil-Cornillon	18	20	20	-	25	25	0	139%	125%
		Pôle d'appui	Agglomération	Seyssinet-Pariset	79	125	100	25	57	53	4	72%	46%
		Pôle d'appui	Agglomération	Seyssins	45	74	70	4	75	75	0	167%	101%
		Pôle d'appui	Agglomération	Varces-Allières et Risset	49	43	42	1	42	42	0	86%	98%
		Hors SCoT	Agglomération	Mont-Saint-Martin	nc	1	1	-	0	0	0	nc	17%
		Hors SCoT	Agglomération	Proveysieux	nc	1	1	-	1	1	0	nc	117%
		Hors SCoT	Agglomération	Quaix-en-Chartreuse	nc	5	5	-	15	15	0	nc	300%
		Hors SCoT	Agglomération	Sarcenas	nc	2	2	-	6	6	0	nc	317%
					2 489	2 484	2 253	231	2 426	2 321	88	97%	97%
Objectif minimum au SCOT	5,5 lgts/an	Pôle principal	Sud Grenoblois	Vizille	42	42	32	10	48	47	1	114%	114%
		Pôle secondaire	Agglomération	Claix	43	80	76	4	88	86	2	205%	110%
		Pôle secondaire	Agglomération	Corenc	22	30	26	4	66	66	0	300%	220%
		Pôle secondaire	Agglomération	Le Gua	10	12	12	-	7	7	0	70%	58%
		Pôle secondaire	Agglomération	Noyarey	12	12	12	-	36	36	0	300%	300%
		Pôle secondaire	Agglomération	Poisat	12	12	12	-	13	13	0	108%	108%
		Pôle secondaire	Agglomération	Saint-Paul-de-Varces	12	12	12	-	22	22	0	183%	183%
		Pôle secondaire	Agglomération	Vaulnaveys-Le-Haut	8	8	8	-	14	14	0	175%	175%
		Pôle local	Agglomération	Miribel-Lanchâtre	2	2	2	-	2	2	0	92%	92%
		Pôle local	Agglomération	Murianette	5	6	6	-	16	16	0	320%	267%
		Pôle local	Agglomération	Venon	4	4	4	-	5	5	0	117%	117%
		Pôle local	Agglomération	Le Sappey-en-Chartreuse	6	4	4	-	8	8	0	133%	200%
					178	224	206	18	325	322	4	182%	145%
Objectif maximum au SCOT	5,5 lgts/an	Pôle d'appui	Sud Grenoblois	Brié-et-Angonnes	14	13	13	-	23	23	0	164%	177%
		Pôle d'appui	Sud Grenoblois	Champ-sur-Drac	17	21	21	-	23	23	0	135%	110%
		Pôle d'appui	Sud Grenoblois	Jarrie	21	35	30	5	40	37	3	190%	114%
		Pôle d'appui	Sud Grenoblois	Saint-Georges-de-Commiers	12	12	12	-	17	17	0	142%	142%
		Pôle d'appui	Sud Grenoblois	Vaulnaveys-le-Haut	20	30	27	3	38	35	3	190%	127%
		Pôle secondaire	Sud Grenoblois	Brasson	4	6	6	-	5	5	0	125%	83%
		Pôle secondaire	Sud Grenoblois	Champagnier	7	10	10	-	19	19	0	271%	190%
		Pôle secondaire	Sud Grenoblois	Vaulnaveys-le-Bas	7	7	7	-	7	7	0	100%	100%
		Pôle local	Sud Grenoblois	Herbeys	7	7	7	-	7	7	0	100%	100%
		Pôle local	Sud Grenoblois	Montchaboud	2	2	2	-	1	1	0	58%	58%
		Pôle local	Sud Grenoblois	Notre-Dame-de-Commiers	3	2,5	2,5	-	1	1	0	33%	40%
		Pôle local	Sud Grenoblois	Notre-Dame-de-Mésage	7	7	7	-	3	3	0	45%	45%
		Pôle local	Sud Grenoblois	St-Barthélémy-de-Séchilienne	3	3	3	-	1	1	0	22%	22%
		Pôle local	Sud Grenoblois	Saint-Pierre-de-Mésage	4	4	4	-	3	3	0	75%	75%
		Pôle local	Sud Grenoblois	Séchilienne	5	5	5	-	3	3	0	60%	60%
					133	165	157	8	191	185	6	144%	116%
TOTAL GENERAL					2 810	2 873	2 616	257	2 935	2 827	108	104%	102%

ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

OBJECTIFS ET BILAN 2017-2023 : PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Communes déficitaires art. 55 SRU au 1er janvier 2023	Taux SRU	Communes	objectif annuel PLH 2017-2023					Bilan annuel détaillé 2017-2023					Bilan détaillé 2017-2023				
			Total logements locatifs sociaux / an	Logements familiaux			Logements spécifiques	Total logements locatifs sociaux / an	Logements familiaux			Logements spécifiques	Total logements locatifs sociaux / an	Logements familiaux			Logements spécifiques
				en construction neuve	en acquisition-amélioration	en conventionnement			en construction neuve	en acquisition-amélioration	en conventionnement			en construction neuve	en acquisition-amélioration	en conventionnement	
carencée	<15%	Claix	44	43	2	2	-	33	28	2	0	3	89%	70%	100%	3%	-
carencée		Corenc	21	17	2	2	-	24	24	0	0	3	114%	140%	0%	3%	-
carencée		Seyssinet-Pariset	88	53	20	5	-	24	20	4	0	3	27%	38%	21%	3%	-
carencée		Vaulnaveys-le-Haut	13	10	2	1	-	16	6	3	0	7	123%	38%	133%	14%	-
carencée		Vif	30	24	2	2	2	16	12	4	0	3	53%	51%	228%	3%	-
au total < 15 %		**au total < 15 %**	**282**	**160**	**28**	**12**	**2**	**110**	**88**	**14**	**0**	**7**	**54%**	**58%**	**48%**	**9%**	**8%**
carencée	Entre 15 et 20%	Jarrie	17	12	5	-	-	13	11	2	1	3	78%	92%	37%	-	-
carencée		La Tronche	42	18	4	2	18	69	50	0	1	18	164%	278%	0%	50%	132%
carencée		Meylan	90	82	4	4	-	73	67	5	0	3	81%	81%	123%	4%	-
carencée		Seyssins	36	32	4	-	-	19	19	0	0	3	52%	59%	0%	-	-
carencée		Varces-Allières-et-Risset	23	19	-	1	-	9	9	0	0	3	52%	82%	57%	25%	-
carencée		Sassenage	74	58	4	2	10	38	38	2	1	3	53%	82%	50%	50%	-
au total entre 15 et 20 %		**au total entre 15 et 20 %**	**278**	**221**	**21**	**7**	**18**	**222**	**190**	**8**	**3**	**18**	**79%**	**86%**	**41%**	**39%**	**102%**
carencée	Entre 20 et 25%	Domène	7	7	-	-	-	11	13	1	0	3	153%	143%	-	-	-
carencée		Eybens	32	24	6	2	-	43	38	4	1	3	134%	158%	62%	50%	-
carencée		Gières	32	16	2	-	14	32	11	0	0	21	100%	69%	0%	-	152%
carencée		Grenoble	434	260	10	50	54	222	141	18	16	46	51%	54%	21%	33%	85%
carencée		Saint-Egrève	56	46	5	5	-	73	64	5	1	3	129%	136%	87%	25%	-
au total entre 20 et 25 %		**au total entre 20 et 25 %**	**561**	**353**	**83**	**57**	**68**	**378**	**284**	**28**	**18**	**87**	**67%**	**75%**	**34%**	**33%**	**99%**
objectif atteint	> 25%	Echirolles	50	43	5	5	-	71	59	0	1	11	142%	148%	0%	20%	-
objectif atteint		Fontaine	45	35	7	2	-	21	15	3	2	3	47%	42%	43%	121%	-
objectif atteint		Le Pont-de-Claix	35	33	-	3	-	38	36	2	0	3	108%	109%	-	14%	-
objectif atteint		Saint-Martin-d'Hères	112	48	5	5	54	112	35	28	2	47	100%	73%	559%	37%	87%
objectif atteint		Saint-Martin-le-Vinoux	8	3	5	-	-	11	11	0	0	3	138%	367%	0%	-	-
objectif atteint	> 20%	Vizille	17	15	2	2	-	25	7	0	1	17	147%	54%	0%	57%	-
au total > 20 à 25 %		**au total > 20 à 25 %**	**265**	**170**	**24**	**17**	**54**	**278**	**183**	**33**	**7**	**76**	**105%**	**108%**	**138%**	**41%**	**139%**
	Total communes astreintes SRU		**1 307**	**904**	**156**	**83**	**142**	**987**	**707**	**83**	**28**	**168**	**3**	**3**	**3**	**1**	**3**

ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

OBJECTIFS ET BILAN 2017-2023 : PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Taux SRU	Communes	objectif annuel PLH 2017-2023					Bilan annuel détaillé 2017-2023					Bilan détaillé 2017-2023				
		Total logements locatifs sociaux / an	Logements familiaux			Logements spécifiques	Total logements locatifs sociaux / an	Logements familiaux			Logements spécifiques	Total logements locatifs sociaux / an	Logements familiaux			Logements spécifiques
			en construction neuve	en acquisition-amélioration	en conventionnement			en construction neuve	en acquisition-amélioration	en conventionnement			en construction neuve	en acquisition-amélioration	en conventionnement	
non concernées par la loi SRU	Bresson	2	2	-	-	-	1	0	0	0	1	0%	0%	-	-	-
	Brié-et-Angonnes	4	4	-	-	-	5	5	0	0	1	95%	95%	-	-	-
	Champagnier	2	2	-	-	-	2	2	0	0	1	125%	125%	-	-	-
	Champ-sur-Drac	8	8	-	-	-	13	10	0	0	1	129%	127%	-	-	-
	Herbeys	2	2	-	-	-	1	0	0	0	1	0%	0%	-	-	-
	Le Fontanil-Cornillon	6	6	-	-	-	6	6	0	0	1	98%	95%	-	-	-
	Le Gua	2	2	-	-	-	1	0	0	0	1	0%	0%	-	-	-
	Le Sappey-en-Chartreuse	0	1	-	-	-	1	0	0	0	1	0%	0%	-	-	-
	Miribel-Lanchâtre	0	-	-	-	-	1	0	0	0	1	-	-	-	-	-
	Montchaboud	0	-	-	-	-	1	0	0	0	1	-	-	-	-	-
	Mont-Saint-Martin	0	-	-	-	-	1	0	0	0	1	-	-	-	-	-
	Murianette	2	2	-	-	-	1	1	0	0	1	43%	43%	-	-	-
	Notre-Dame-de-Commiers	1	1	-	-	-	1	0	0	0	1	0%	0%	-	-	-
	Notre-Dame-de-Mésage	1	1	-	-	-	1	0	0	0	1	43%	43%	-	-	-
	Noyarey	2	2	-	-	-	8	8	0	0	1	265%	266%	-	-	-
	Poisat	3	3	-	-	-	1	1	0	0	1	48%	48%	-	-	-
	Proveysieux	0	-	-	-	-	1	0	0	0	1	-	-	-	-	-
	Quaix-en-Chartreuse	1	1	-	-	-	1	0	0	0	1	0%	0%	-	-	-
	Saint-Barthélemy-de-Séchilienne	0	-	-	-	-	1	0	0	0	1	-	-	-	-	-
	Saint-Georges-de-Commiers	4	4	-	-	-	1	0	0	0	1	0%	0%	-	-	-
	Saint-Paul-de-Varces	3	3	-	-	-	2	2	0	0	1	91%	91%	-	-	-
	Saint-Pierre-de-Mésage	1	1	-	-	-	1	1	0	0	1	144%	144%	-	-	-
	Sarcenas	0	1	-	-	-	1	0	0	0	1	48%	48%	-	-	-
	Séchilienne	1	1	-	-	-	1	1	0	0	1	57%	57%	-	-	-
	Vaulnaveys-le-Bas	2	2	-	-	-	1	1	0	0	1	43%	43%	-	-	-
	Venon	1	1	-	-	-	1	0	0	0	1	144%	144%	-	-	-
	Veurey-Voroize	2	2	-	-	-	1	0	0	0	1	0%	0%	-	-	-
Total commune non concernées SRU		**50**	**50**	**0**	**0**	**0**	**36**	**36**	**0**	**0**	**0**	**73%**	**72%**	**-**	**-**	**-**
	Total général	**1 357**	**954**	**156**	**93**	**142**	**1 031**	**742**	**83**	**29**	**168**	**78%**	**78%**	**53%**	**31%**	**118%**
	Taux de réalisation objectifs PLH 2017-2023						76%	78%	53%	31%	118%	-	-	-	-	-

BILAN FINANCIER 2017-2023

Dépenses d'investissement : 81M€ dépensés sur 2017-2023, soit 11,6M€ en moyenne par an.

Dépenses investissement PLH 2017-2023	Total 2017-2023	Moyenne annuelle
Orientation 1 : Placer l'habitant au cœur de la politique de l'habitat (budget fonctionnement)		
Orientation 2 : Rendre le parc existant attractif et maintenir un niveau de production suffisant		
Campagne Isolation MurMur-1-Parc Privé	727 529 €	103 933 €
Mur Mur 2 Copropriétés	8 586 074 €	1 226 582 €
Mur Mur 2 Maisons individuelles	2 400 000 €	342 857 €
OPAH Copro	3 490 941 €	498 706 €
Rehab Volet énergie Parc Public	8 422 825 €	1 203 261 €
Performance énergetique étudiant et solde LLS	34 613 €	4 945 €
Aide au PARI	500 000 €	71 429 €
OPAH Risque PPRT	1 341 795 €	191 685 €
Plan de sauvegarde Arlequin	782 239 €	111 748 €
Gestion Urbaine et Sociale de Proximité	107 953 €	
Sous-total Orientation 2 :	*26 393 969 €*	*3 770 567 €*
Orientation 3 : Agir sur l'équilibre social du territoire à travers la diversification de l'offre et les orientations d'attribution		
Logement Familial	44 737 256 €	6 391 037 €
Accession Sociale	1 773 166 €	253 309 €
Aide aux Communes (solde)	984 664 €	140 666 €
Louez facile	338 179 €	48 311 €
Logement personnes agées & handicap	246 000 €	35 143 €
Hébergement et urgence	110 800 €	15 829 €
Logement étudiant et CPER étudiant	1 896 662 €	270 952 €
Aide exceptionnelle bailleurs (transformation d'usage	1 131 242 €	161 606 €
Gens du Voyage	3 537 986 €	505 427 €
Sous-total Orientation 3 :	*54 755 955 €*	*7 822 279 €*
Orientation 4 : Animer le PLH et évaluer les actions (budget fonctionnement)		
Total général	***81M€***	***11,6M€***

Pour mémoire, sur la période 2017-2022, les crédits de l'Etat mis à disposition dans le cadre de la délégation des aides à la pierre s'élevaient à :

- Pour le parc public : 30,7 M€, dont 21,3 M€ engagés
- Pour le parc privé (ANAH) : 32 M€, dont 25 M€ engagés

Les chiffres pour la période 2017-2023 sont en cours de consolidation.

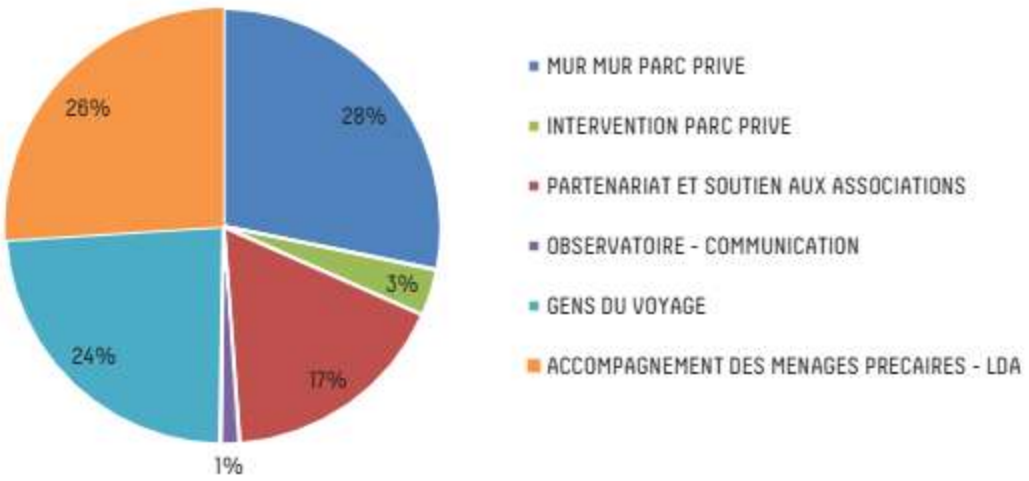


4.1 BILAN DU PLH 2017-2023

BILAN FINANCIER 2017-2023

Dépenses de fonctionnement : 18,1 M€ dépensés sur 2017-2022, soit 2,6 M€ en moyenne par an.

Dépenses de fonctionnement PLH 2017-2023	Total 2017-2023	Moyenne 2017-2023
Mur Mur 2	5,1M€	730K€
Interventions dans le parc privé	628K€	90K€
Soutien au fonctionnement des associations	1,6M€	226K€
Partenariats	1,5M€	213K€
Observatoire, communication	255K€	36K€
Gens du Voyage	4,3M€	1,075M€
Accompagnement des ménages précaires LDA	4,7M€	940K€
TOTAL	***18,1M€***	***2,6M€***



EVALUATION DE L'IMPACT ÉCONOMIQUE DU PLH 2017-2023

L'impact économique total au vu du bilan 2017-2023 est estimé à **4,9Mds€** :

=> 4,6 Mds€ pour la production de logements,

=> 310 M€ pour la réhabilitation du parc existant.

Soit 1 € GAM pour 50 € d'impact économique dû à la forte production de logements libres;

CHAPITRE 4

FAIRE ENSEMBLE POUR RENDRE POSSIBLE : PENSER LA GOUVERNANCE

1. BILAN DU PLH 2017-2022 : BILAN QUANTITATIF ET QUALITATIF

2. **ENJEUX, DIFFICULTÉS ET CAPACITÉS À FAIRE REMONTÉS PAR LES COMMUNES ET LES PARTENAIRES**

4.2 LES DIFFICULTÉS ET ENJEUX REMONTÉS PAR LES COMMUNES

POINTS SAILLANTS REMONTÉS PAR LES COMMUNES

De janvier à juillet 2023, le Vice-président à l'habitat, l'hébergement et le logement est allé **à la rencontre des communes de la Métropole** afin de recueillir auprès des élus et services les difficultés rencontrées pour réaliser les objectifs du PLH 2017-2024, et plus largement les enjeux d'habitat particuliers à prendre en compte pour le PLH 2025-2030. Des **rendez-vous du PLH** ont eu lieu dans la quasi-totalité des communes, et l'on peut relever des points communs, au-delà des particularités et projets locaux évoqués en séance, entre des communes de même nature du point de vue de leur taille (plus ou moins de 3500 habitants), de leur situation géographique (plus ou moins soumises aux risques naturels) et/ou de leur situation vis-à-vis du nombre de logements sociaux à réaliser au regard de la loi SRU.

L'ensemble des difficultés et enjeux soulevés par les communes auront permis de mieux appréhender les orientations du PLH qui suivent, et sont repris de manière synthétique pour chacune des 49 communes dans le chapitre « Enjeux habitat » des fiches communales du PLH.

Ci-dessous les points saillants remontés par les communes lors des rendez-vous PLH :

1- LES COMMUNES DE MOINS DE 3 500 HABITANTS

- La **question de la division parcellaire** de maisons sur de grands terrains se pose dans la plupart des communes : si, pour certaines, cette division s'est déjà opérée par le passé, pour beaucoup de communes le phénomène s'est amplifié, depuis l'adoption du PLUi et suite à la crise sanitaire. Les communes ont assisté à une envolée des prix des maisons, et un afflux d'habitants non prévu. Les secteurs de mixité sociale imposés sur certaines zones en UD3, avec un seuil de déclenchent bas (3 par exemple) peuvent être une solution pour mieux maitriser ce développement. Mais d'une part, cette règle est contournée en conduisant à diviser le terrain en 2 maisons plutôt que 3 quand le marché immobilier du secteur est très cher, d'autre part la qualité des constructions et des formes urbaines résultant de la division parcellaire est rarement satisfaisante.

- Le **locatif privé et l'accession sociale** à la propriété sont des sujets qui posent question : peu de logements de ce type existent dans les petites communes et des besoins sont remontés par certaines. Là aussi, un secteur de mixité bien localisé dans les communes, obligeant à une part d'accession sociale via le BRS ou en PSLA, peut être étudié et inscrit au PLUi.

- La question de **l'attribution des logements,** notamment très sociaux (PLAI) : elle peut être compliquée car il s'agit de communes souvent éloignées du centre de la métropole et ne bénéficiant pas suffisamment de solutions de mobilité et de services à disposition sur place. Ceci est à prendre en compte dans les règles de mixité sociale au PLUI.

- La question des **logements communaux** : selon les cas, les communes - qui en possèdent quasi-toutes- les gèrent directement et souhaitent poursuivre ce fonctionnement, ou bien peuvent envisager de les vendre à un bailleur social car la gestion locative est trop compliquée à assurer. La question des travaux à réaliser sur ces logements, notamment en termes de performance énergétique est évoquée également et milite en faveur de l'acquisition-amélioration par un bailleur social, d'autant plus suite à la loi Climat et Résilience, avec les interdictions de louer des logements classés en G et en F, à intervenir respectivement en 2025 et 2028.

4.2 LES DIFFICULTÉS ET ENJEUX REMONTÉS PAR LES COMMUNES

POINTS SAILLANTS REMONTÉS PAR LES COMMUNES

1- LES COMMUNES DE MOINS DE 3 500 HABITANTS

- Sur **la campagne isolation MurMur**, et son résultat en termes de travaux réalisés sur les maisons individuelles surtout, la plupart des communes expriment un manque d'informations et d'appropriation du dispositif par les habitants. Une information particulière et un meilleur accompagnement est sollicité.

- La question **de l'état des logements sociaux existants**, que ce soit en termes d'entretien du bâti, de réhabilitation thermique, ou du manque d'ascenseurs dans les immeubles est évoquée par de nombreuses communes, d'autant que les locataires vieillissent. La prévision des travaux dans le cadre des Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs est un sujet à discuter dans le cadre des conventions d'objectifs avec les bailleurs sociaux de l'Isère regroupés au sein d'Absise.

- La question du **logement des personnes âgées** : une problématique remontée par certaines communes, de personnes âgées seules dans de grandes maisons qui souhaitent déménager dans un logement plus adapté au vieillissement, tout en restant dans la commune. Il n'y a pas toujours de possibilité de logements avec ascenseurs disponibles, voire de résidences collectives privées ou sociale ou d'habitat inclusif à proximité.

- La question de la **mobilité et des stationnements** a souvent été évoquée : la plupart du temps pour indiquer qu'il n'y a pas assez de stationnements prévus au PLUI, au regard de la desserte existante en transports en commun et compte tenu de la réalité du parc automobile des ménages. Cela peut générer un stationnement problématique sur l'espace public,.

- Enfin, plusieurs communes ont évoqué l'idée **d'identifier les besoins et de mutualiser les moyens** entre plusieurs communes proches pour résoudre des problématiques d'habitat particulières difficiles à résoudre à l'échelle d'une seule commune : montage d'une petite opération d'habitat inclusif pour des personnes âgées de la commune devant quitter de grandes maisons, construction de logements locatifs sociaux pour loger des personnes salariées travaillant sur la commune ou de jeunes souhaitant rester sur place, rénovation de granges pour des projets d'habitat participatif par exemple...

- Globalement, il est souvent évoqué une méconnaissance des dispositifs habitat pouvant aider les citoyens (les critères d'accès au logement social ou le dispositif MurMur par exemple) et **un besoin d'un accompagnement plus renforcé** de la Métropole sur ces questions, et de séances d'information des habitants, au cas par cas.

POINTS SAILLANTS REMONTÉS PAR LES COMMUNES

2- LES COMMUNES ASTREINTES À LA LOI SRU ET DÉFICITAIRES

Les problématiques soulevées par les communes non astreintes à la loi SRU et listées ci-dessus rejoignent des préoccupations soulevées par les communes de taille plus importante et déficitaires au titre de la loi SRU, avec une difficulté accrue puisque la nécessité de surmonter les obstacles à la construction des logements sociaux se pose de manière impérative.

Parmi les difficultés et défis à relever cités le plus souvent :

- La question des **divisions parcellaires**, notamment des grandes propriétés dans des communes attractives, qui conduisent à des demandes de permis d'aménager pour 2 maisons de pétitionnaires, afin de contourner la règle du secteur de mixité sociale. Si pour certaines communes, la question ne se pose, pas, les divisions ayant déjà eu lieu par le passé, pour d'autres c'est un problème difficile à résoudre entre règle de mixité sociale et difficulté de sortie des toutes petites opérations de locatif social. En effet, en deçà d'une taille moyenne d'opérations (au moins 5 logements sociaux dans une opération en comportant une quinzaine), les bailleurs sociaux ne souhaitent pas s'engager faute d'équilibre financier.

- La question des **recours des riverains** sur les PC, quasi systématique et qui allonge la durée des projets, en les bloquant parfois des années.

- La question de la **stratégie foncière** à mettre en place sur certains secteurs des communes, en lien avec les outils de mixité sociale, type Emplacement Réservé pour la mixité Sociale, pour rendre l'action publique plus efficace et permettre la sortie réelle des opérations de logements sociaux dans un contexte où le coût du foncier n'est pas compatible avec l'équilibre économique d'une opération de logement social.

- L'augmentation du nombre de **logements sociaux en Acquisition Amélioration** à mettre en œuvre via le repérage de secteurs ou de copropriétés à investir par les bailleurs sociaux et dans les communes où les prix des logements existants le permettent.

- Les difficultés **d'attributions de logements très sociaux** (PLAI) dans des secteurs non centraux (coteaux par exemple) de certaines communes, à prendre en compte dans le PLH.

- Par ailleurs, les communes ont souligné à plusieurs reprises la nécessité de prévoir et de **permettre l'accès au logement de la classe moyenne** via le logement locatif intermédiaire et/ou l'accession sociale à la propriété neuve, pour proposer d'autres produits logements entre le locatif social et l'accession privée.

- La question du **stationnement**, jugé trop contraint en termes de places requises par le PLUI par certaines communes, moins bien desservies en transports en commun.

4.2 LES DIFFICULTÉS ET ENJEUX REMONTÉS PAR LES COMMUNES

POINTS SAILLANTS REMONTÉS PAR LES COMMUNES

2- LES COMMUNES ASTREINTES À LA LOI SRU ET DÉFICITAIRES

- La question du **logement des personnes âgées**, à développer dans les secteurs bien desservis par les services et TC, et adaptés en termes de typologies est souvent évoquée. La question des locataires âgés occupant de grands logements dans le locatif social en particulier est soulevée : plusieurs pistes sont proposées pour inciter et accompagner les locataires en sous occupation à déménager dans des logements plus petits et mieux adaptés, en libérant ainsi des logements pour les familles : primes aux déménagements, baisse du loyer d'arrivée, ... Certaines communes proposent de participer activement à la promotion de solutions ; c'est à discuter et traduire dans les conventions d'objectifs avec les bailleurs sociaux.

- L'efficacité et la connaissance du **dispositif MurMur** est à consolider et plusieurs propositions sont évoquées : stands GAM/ALEC dans les forums d'associations, formation « d'ambassadeurs » par l'ALEC, réunions d'information publique, publications dans les journaux municipaux, ...

- Enfin, **la problématique des risques naturels**, très prégnante sur les communes situées en rive gauche du DRAC (PPRI) mais existant sur la quasi-totalité du territoire augmente fortement les difficultés de production de logements, et complexifie les projets.

3- LES COMMUNES DU CŒUR URBAIN AYANT ATTEINT LEURS OBJECTIFS SRU

Les sujets soulevés par des communes de taille plus importante, qui comportent un parc élevé de logements en copropriétés, ainsi qu'un parc social important, souvent en quartier Politique de la Ville (QPV ou QVA) sont d'une nature différente :

- La nécessité de **réhabiliter les copropriétés et le parc social**, que ce soit d'un point de vue énergétique, ou d'accessibilité des immeubles se pose de façon plus aigüe car le parc de logements construit après-guerre dans les années 50/70 est important dans ces communes. Le parc privé peut être assimilé pour certaines copropriétés à un parc social de fait, et il est constaté un risque de déqualification du parc existant au regard du parc neuf, avec l'accroissement de la précarité énergétique de ses occupants, voire une augmentation de la vacance locative suite aux interdictions de louer dès 2025.

- **L'accompagnement des ménages des quartiers en QPV** apparaît nécessaire avec le constat d'un accroissement des difficultés sociales, et la volonté de pouvoir offrir des parcours résidentiels aux habitants de la commune, que ce soit en accession sociale à la propriété, ou pour faire bénéficier les personnes âgées d'un logement plus adapté, a été évoqué à plusieurs reprises.

- La définition et la mise en œuvre d'une **stratégie foncière métropolitaine**, que ce soit pour procéder au déstockage de terrains acquis auparavant par l'EPFL, ou de veille foncière et d'outils à mettre en place sur des secteurs stratégiques de la commune, est évoquée par plusieurs communes comme une condition indispensable pour la production de logements sociaux.

- Le soutien de la Métropole sur les questions **d'aménagement des espaces publics** et des voiries à proximité des opérations neuves et le sujet des zones AU sont évoqués.

4.2 LES DIFFICULTÉS ET ENJEUX REMONTÉS PAR LES COMMUNES

POINTS SAILLANTS REMONTÉS PAR LES COMMUNES

4- LES DIFFICULTÉS ET ENJEUX HABITAT TRANSVERSAUX À L'ENSEMBLE DES COMMUNES RENCONTRÉES

- Les questions relatives à la **bonne information et compréhension des dispositifs d'aide et d'accompagnement en matière d'habitat**, que ce soit vis-à-vis des citoyens ou des services communaux est souvent pointée, l'enjeu étant de rendre lisible la politique métropolitaine en matière d'habitat sur des sujets perçus comme très techniques.

- L'appropriation et l'acceptation des **mécanismes des attributions** par exemple, avec la nouveauté de la gestion en flux, demandée par l'Etat mise en place en 2024 sur la Métropole, est un sujet qui revient souvent, les communes déplorant un manque de logements sociaux attribués aux demandeurs proposés par les communes.

- Les enjeux de production de **logement abordable** sont aussi évoqués par chaque type de commune, ainsi que la nécessité de mettre en place une déclinaison opérationnelle de la stratégie foncière,

- Enfin, la complexité et la longueur **des procédures administratives** liées aux modifications du règlement du PLUI constituent un frein à la réactivité pour la sortie des opérations de logements sociaux, croisée avec un manque de fonciers disponibles (non grevés par les risques naturels) et à un prix permettant l'équilibre économique, dans un contexte récent de hausse du coût global de la construction.

PARTIE 2

Orientations

SOMMAIRE DES ORIENTATIONS

Orientation 1 : Permettre à chacun et chacune de se loger dans de bonnes conditions 144

1. Faciliter les parcours résidentiels : faire en sorte que chacun et chacune selon ses ressources, ses attentes, ses besoins, puissent trouver une offre de logement adaptée 144

1.1. Assurer la production de 2 550 logements pour répondre aux besoins 144

1.2. Soutenir la production de 1 300 logements locatifs sociaux 147

1.3. Permettre la diversification de l'offre produite 147

1.4. Mettre en œuvre la stratégie foncière au service de la production et de la réhabilitation des logements 151

2. Loger les publics en situation précaire dans un contexte de tension de la demande et de hausse des prix 152

2.1 Accompagner les ménages précaires pour l'accès et le maintien dans le logement 152

2.2 Contribuer à apporter des réponses adaptées aux besoins d'hébergement 153

3. Permettre aux publics spécifiques de vivre dans un logement adapté à leurs besoins, dans leur diversité 153

3.1 Développer une offre adaptée aux besoins des publics jeunes 153

3.2 Développer une offre adaptée pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap 154

3.3 Répondre aux besoins des gens du voyage sur le territoire 154

4. Garantir la qualité et le confort thermique des logements : une ambition aussi bien sociale, qu'environnementale et de santé 155

4.1 Accélérer la transition énergétique du parc de logements privés 155

4.2 Poursuivre la transition énergétique du parc de logement social 156

Orientation 2 : Favoriser le bien-vivre dans les quartiers et sur tout le territoire 158

1. Inscrire le développement résidentiel dans l'armature urbaine du territoire et dans le respect des obligations de logement social 158

2. Assurer l'équilibre territorial et la mixité sociale de l'offre produite 160

3. Travailler les politiques d'attribution à l'échelle métropolitaine pour améliorer la mixité sociale 166

4. Améliorer l'attractivité des quartiers dans un contexte de précarité économique des occupants 167

4.1 Agir en faveur de la qualité de vie dans les quartiers anciens et lutter contre l'habitat indigne 167

4.2 Prévenir et agir contre la dégradation des copropriétés 167

4.3 Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers politique de la ville 167

5. Développer des opérations d'habitat qualitatives pour un cadre de vie attractif et favorable à la santé 168

6. Articuler les politiques de l'habitat avec les projets d'aménagement urbains 169

Orientation 3 : Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale 172

1. Reconstruire la ville sur la ville : limiter l'artificialisation des sols et préserver la biodiversité 173

2. Penser l'évolution sobre et frugale de nos modes d'habiter et de construire 174

Orientation 4 : Faire ensemble pour rendre possible : penser la gouvernance 175

1. Co-construire les politiques publiques avec les communes 175

2. S'appuyer sur les partenariats locaux 175

3. Informer les habitants et s'appuyer sur les usagers pour l'évaluation des politiques 176

4. Mesurer les impacts 176

5. Renforcer l'adaptation des politiques nationales aux spécificités territoriales 176

Orientation 1 : Permettre à chacun et chacune de se loger dans de bonnes conditions

Être bien logé, c'est disposer d'un logement adapté selon ses ressources, ses attentes et ses besoins et dans un bon état, confortable. Cette orientation renvoie aux actions à mener pour produire des logements locatifs sociaux et très sociaux en quantité suffisante pour répondre à une demande croissante, mais aussi des logements en accession sociale afin de permettre un parcours résidentiel des habitants dans la métropole. Elle traite aussi des questions d'accès et de maintien dans le logement et de la réponse aux besoins d'hébergement des ménages les plus précaires et inscrit globalement la politique du Logement d'abord dans le droit commun. Les problématiques spécifiques des besoins en logement adapté pour les personnes vieillissantes ou pour les jeunes, qu'ils soient ou non étudiants font également l'objet d'une attention particulière. Enfin, être bien logé, c'est être logé dans un logement qui ne précarise pas énergétiquement ses occupants, et donc un logement bien isolé et bien chauffé.

⇨ *Cette orientation renvoie aux fiches actions n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11*

1. Faciliter les parcours résidentiels : faire en sorte que chacun et chacune selon ses ressources, ses attentes, ses besoins, puissent trouver une offre de logement adaptée

1.1. Assurer la production de 2 550 logements pour répondre aux besoins

L'évaluation des besoins en logements, établie au regard des dynamiques démographiques et résidentielles, couplée à la prise en compte d'un contexte en évolution depuis le précédent PLH, positionne le PLH 2025-2030 de la Métropole sur **une trajectoire de transition** pour la période 2025-2030, permettant :

- de répondre avec justesse à l'ensemble des besoins,
- d'acter les nouveaux enjeux et l'exigence de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols (objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050)
- d'opérer un changement de modèle dans la production de logements en augmentant la mobilisation du parc existant,
- de maintenir une production de logements sociaux ambitieuse pour répondre aux besoins des ménages.

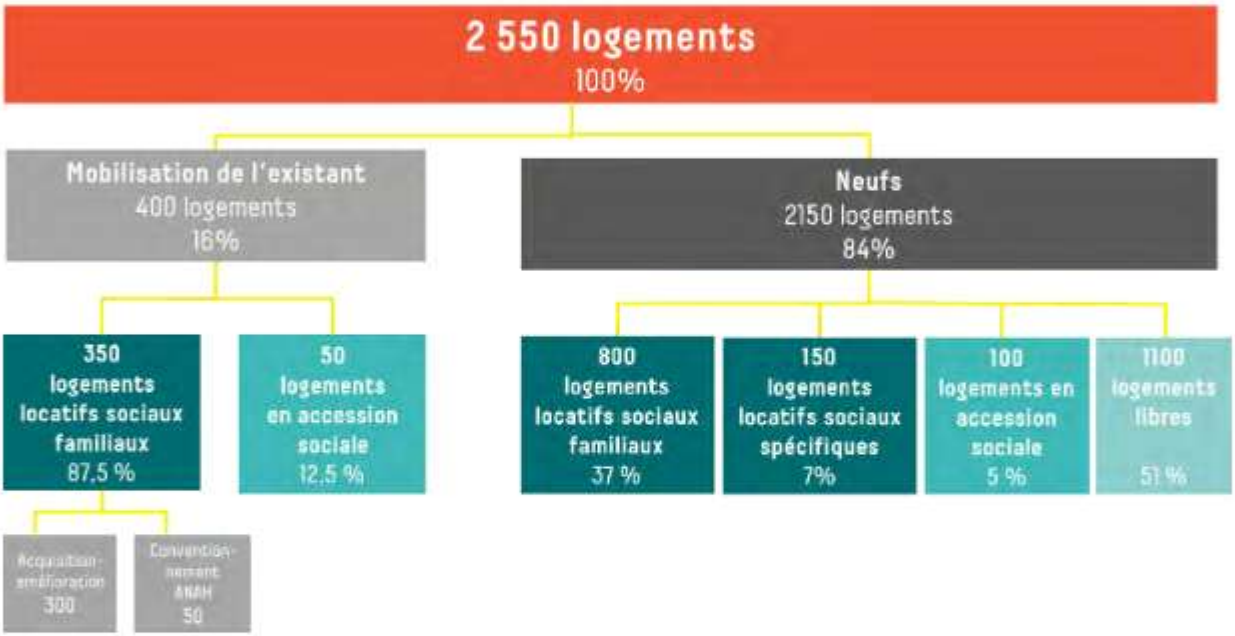
Ainsi, l'objectif de production de logements visé est de **2 550 logements en moyenne par an**, selon la répartition suivante :

	Total	Mode de production	
		Construction neuve *(mise en chantier)*	Mobilisation de l'existant
Production totale de logements	**2 550**	**2 150**	**400**
Logements locatifs sociaux	1 300	950	350
Logements accession sociale	150	100	50
Logements libres	1 100	1 100	0

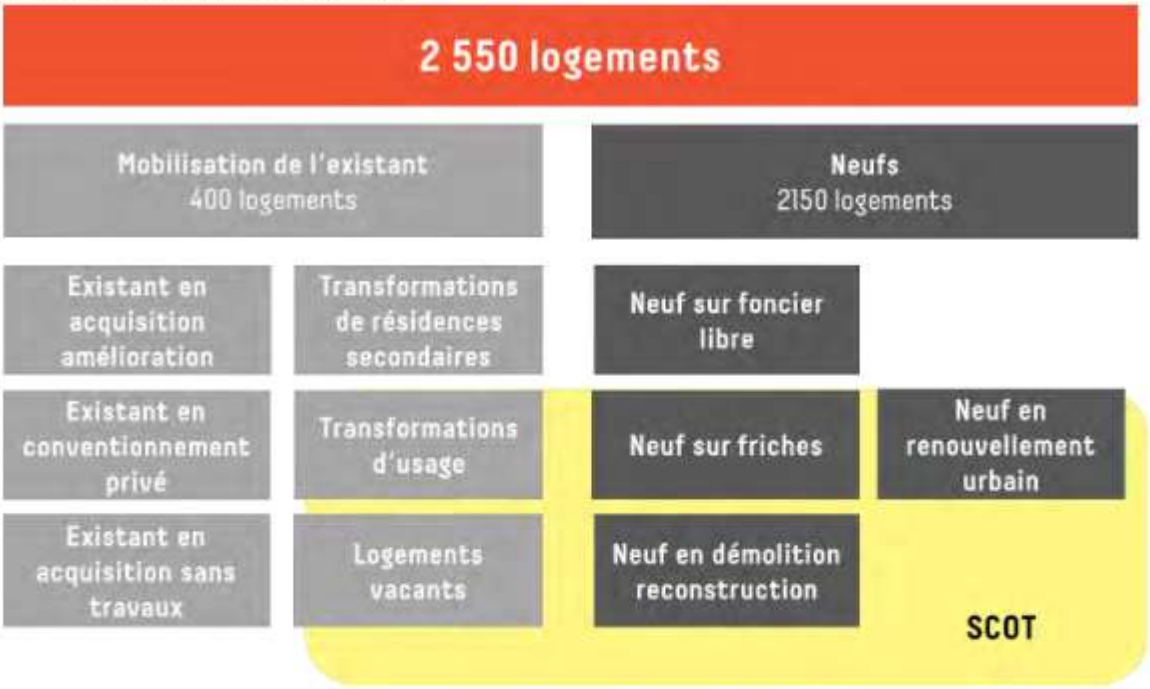
Ce niveau de production de logements viser le scénario démographique haut de l'INSEE, avec une croissance démographique autour de **+0,2%/an**, permettant d'atteindre environ **460 000 habitants en 2031.** Ces objectifs démographiques pourraient être atteints notamment à la condition que le taux de vacance soit stabilisé, voire réduit. Cet objectif correspond à la production de 1% de logement par an à l'échelle de la Métropole et l'atteinte de 253 000 logements en 2031.

A l'heure de la transition énergétique et de la nécessité de sobriété foncière, le réinvestissement du bâti existant est un enjeu fort, d'autant plus dans un territoire contraint tel que celui de la Métropole grenobloise. Le développement d'opérations sobres en consommation d'espace en recourant à l'acquisition-amélioration, la résorption de la vacance, la démolition-reconstruction, la construction en dent creuse et la résorption de friches seront particulièrement recherchés. Un objectif ambitieux de **400 logements en moyenne par an** à réinvestir dans le parc existant est ainsi visé. Ces opérations contribueront à favoriser une nouvelle attractivité pour les secteurs aujourd'hui dégradés ou en voie de déqualification et à lutter contre la vacance des logements et contre l'artificialisation des sols.

Programmation détaillée :



Les modes de production de logement :



En matière d'habitat, le SCoT fixe des objectifs de construction de logements neufs ayant vocation de résidence principale par commune, définis au prorata des habitants et différenciés selon les secteurs et nature des pôles. Sur le territoire de la métropole, ces objectifs sont des minimas à atteindre pour certaines communes et sont des capacités à ne pas dépasser pour d'autres. Il est à noter que si ces objectifs s'appliquent à chaque commune, ils peuvent être mutualisés à l'échelle intercommunale. La programmation de logements s'adapte ainsi en fonction des contextes urbains et fonciers locaux tout en confortant la structuration polycentrique territoriale de la métropole et en luttant contre l'étalement urbain.

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) d'Auvergne Rhône Alpes, approuvé en avril 2020, induit un changement majeur dans les priorités de production de logements. Les objectifs de production de logements doivent être définis par niveau de polarité et en fonction des besoins observés sur le territoire et les territoires voisins. La mise en œuvre des objectifs doit se faire hiérarchiquement dans cet ordre :

- prioritairement la réhabilitation des logements dégradés et la reconversion des friches
- la résorption de la vacance
- le traitement de l'habitat indigne
- enfin, après traitement des autres modalités, la production de logements neufs (en priorité par densification des espaces déjà urbanisés et renouvellement urbain)

La loi Climat et Résilience vient conforter ce nouveau modèle de production du logement avec des objectifs forts de réduction de la consommation foncière, sur la période 2021-2031. Les objectifs élevés de production de logements inscrits dans le SCOT de la Grande Région grenobloise, approuvé en 2012 et élaboré à une période de forte croissance démographique et de dynamisme de la construction, sont à questionner au regard d'un contexte nouveau. En effet, la croissance démographique était de 0,6% au moment de l'élaboration du SCOT, et projetait une croissance de 0,5% à l'horizon 2030 quand les dernières projections de l'Insee tablent en scénario haut sur une augmentation de +0,2% de la population de la grande région grenobloise en 2030. Dans un premier temps, le bilan du SCoT à 12 ans (en 2024) pourra faire le constat de l'écart entre les objectifs initiaux et la dynamique actuelle.

Le PLH 2025-2030 a l'ambition de s'inscrire progressivement dans ce nouveau modèle de développement résidentiel, en affichant des objectifs ambitieux de réhabilitation et de mobilisation du parc existant. Par ailleurs, le PLH applique pour sa répartition les principes d'organisation territoriale du PLUI, adopté en 2019 en compatibilité avec le SCOT, et concentre la production de logements dans le cœur métropolitain bien équipé et desservi. Les objectifs sont également ambitieux en termes de production de logements locatifs sociaux et de logements abordables.

1.2. Soutenir la production de 1 300 logements locatifs sociaux

L'ambition de la Métropole est de poursuivre les efforts de production d'une offre sociale afin de répondre à la demande sociale en constante augmentation ces dernières années.

Il est ainsi visé une production **de 1 300 logements sociaux** en moyenne par an dont :

- **1 100 logements sociaux familiaux PLUS-PLAI-PLS**, dont 800 en construction neuve et 300 en acquisition-amélioration,
- **50 logements en conventionnement privé** avec des propriétaires bailleurs,
- **150 logements sociaux spécifiques** à destination de jeunes et étudiants, de personnes âgées et de personnes en difficultés (résidences étudiantes, résidences autonomies, résidences sociales...). Cet objectif s'entend hors reconstitution de l'offre démolie.

Les logements financés en prêt à usage locatif social (PLUS) et en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) seront privilégiés, une grande partie des ménages demandeurs y étant éligible en termes de ressources.

Les logements financés sous la forme d'usufruit locatif social ne correspondent pas à des logements pérennes, et obligent les bailleurs sociaux à reloger les ménages à l'issue de la période d'usufruit ; ils ne seront admis que dans les communes ayant répondu à leurs obligations ou non astreintes à la loi SRU et en privilégiant les logements financés en PLS.

Les **1 100 logements sociaux familiaux** PLUS/PLAI/PLS se répartissent de la manière suivante :

- **430 PLAI et 640 PLUS,** soit 40% de PLAI dans le total PLUS/PLAI
- **30 PLS,** soit 3% de PLS dans le total PLUS/PLAI/PLS

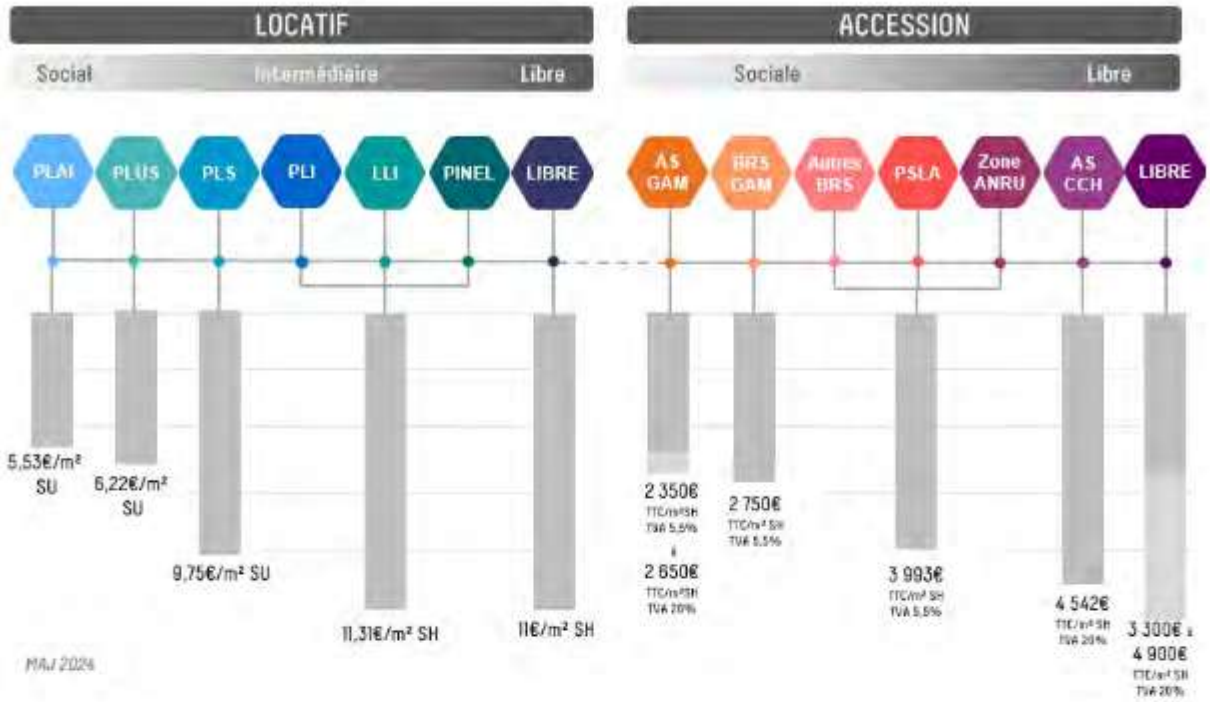
Il s'agira de favoriser le développement de petites typologies pour répondre à la demande et de grands logements, le cas échéant, dans certaines communes. En effet, l'analyse de la demande de logement social et les instances locales de suivi des objectifs d'attribution mettent en avant depuis plusieurs années, une tension très forte sur les T2 et T4, amenant à repenser la part des T3 dans la production d'offre nouvelle. Plus particulièrement, une attention reste à porter sur les PLAI (part de T2 et T4), avec une approche par opération en fonction de la proximité avec les transports en commun, services et commerces.
Dans les opérations de plus de 15 logements, la production de T5 sera recherchée.

Au-delà de la réponse aux besoins des ménages, il s'agira aussi de garantir l'équilibre territorial de l'offre sociale sur le territoire, par une production suffisante de logements locatifs sociaux dans les communes qui n'ont pas atteint leurs objectifs dans le cadre des obligations de la loi SRU (Orientation 2).

1.3. Permettre la diversification de l'offre produite

Face à la hausse des prix de l'immobilier et du foncier, de nombreux ménages aux revenus médians voient leurs capacités financières réduites pour louer ou accéder à la propriété sur le marché libre. En effet, selon l'étude sur l'accessibilité financière des logements menées par l'AURG en 2022, moins 10% des ménages peuvent accéder à une maison et 20% à un appartement neuf avec 20 000€ d'apport (avant l'augmentation des taux d'intérêt).

Pour répondre à cet enjeu, et en complément de la production de logements locatifs sociaux, Grenoble-Alpes Métropole permettra le développement d'une gamme de produits intermédiaires, en locatif et en accession, dans des secteurs où les prix de marché sont élevés afin d'assurer le caractère ascendant des parcours résidentiels et de fluidifier l'ensemble du parc, entre locatif social et accession libre.



Les logements locatifs sociaux familiaux PLS :

Un objectif de **30 PLS maximum par an est prévu sur la durée du PLH**, soit 3% du total des logements sociaux familiaux PLUS-PLAI-PLS à produire. Ces logements seront destinés aux demandeurs situés dans la fourchette haute en termes de revenus du logement social (loyer égal à 180% du PLAI) qui représentent une part faible de la demande. Les orientations de mixité sociale définies par le PLH (Orientation 2) les réservent aux opérations situées dans des communes non concernées par la loi SRU, ou des communes ayant atteint leurs objectifs afin de diversifier et équilibrer l'offre sociale. Enfin dans des opérations situées dans des communes déficitaires, il sera possible d'intégrer quelques logements PLS dans une opération en complément à un objectif de logement locatif social majoritairement financé en PLUS/PLAI. Dans ce dernier cas, la part de PLS sera plafonnée à 10 % du total PLUS/PLAI/PLS.

Il est précisé que par logement financé en PLS, on entend logement géré par un bailleur social, agréé comme tel. Il est également précisé que les logements PLS financés via le dispositif d'usufruit locatif social, qui ne permet pas de garantir un logement social pérenne, et oblige à reloger à terme les ménages, ne sera admis que dans les communes ayant répondu à leurs obligations ou non concernées par la loi SRU.

Les logements en accession sociale à la propriété (PSLA, Bail Réel Solidaire) :

Ces logements, qu'ils soient financés en PSLA ou en Bail Réel Solidaire s'adressent aux ménages répondant aux mêmes plafonds de ressources, et avec un même prix de vente maximum, les deux étant encadrés par la loi.
Un objectif minimum de **150 logements par an en accession sociale à la propriété** est prévu sur la durée du PLH, dans les communes où les marchés immobiliers locaux ne permettent pas aux ménages de la classe moyenne d'accéder à la propriété, et nécessitent la production d'une offre abordable.

L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) Grenoble Alpes, créé en 2020 est un groupement d'intérêt public regroupant GAM et l'EPFL du Dauphiné. Il encadre le prix de sortie des opérations en BRS à 2750 € TTC /m² stationnement compris et la redevance mensuelle à 1 €/m² /mois. C'est un prix inférieur au maximum encadré par la Loi (3 679 €/m²) mais qui est compatible avec les possibilités financières réelles des ménages sous plafonds PSLA. Par ailleurs, les opérations

en BRS sont considérées comme opportunes si ce prix correspond à une offre de 20% moins élevée que le marché libre, soit un marché immobilier à minimum 3 250 €/m2.

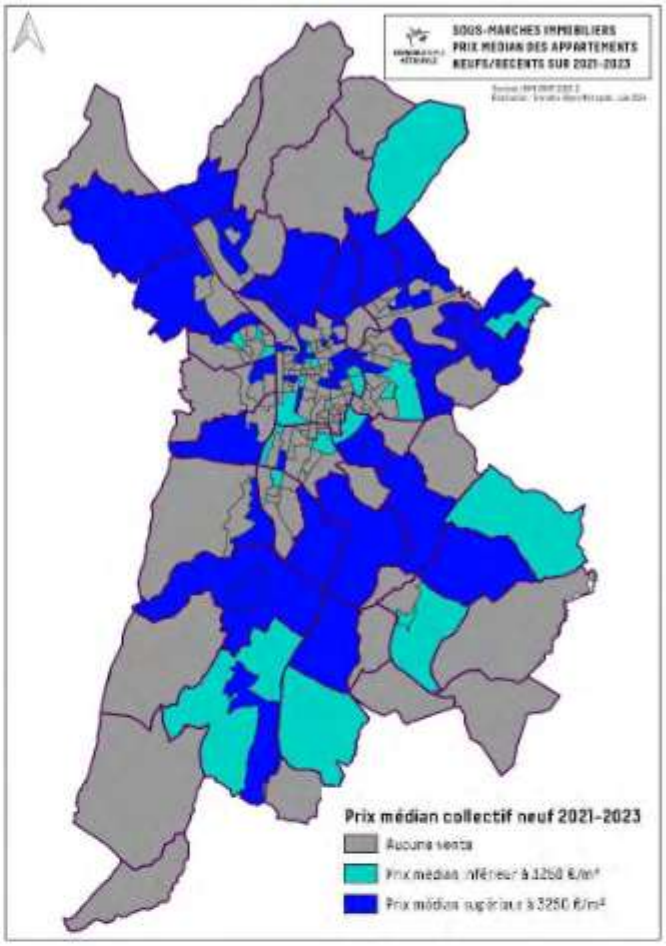
Le volume de logements dans des opérations menées via l'OFS Grenoble Alpes est fixé à une cinquantaine par an, dont une quarantaine en construction neuve, et une dizaine dans le parc existant, compte tenu des capacités actuelles de l'organisme. Les aides financières qui pourront être apportées par l'OFS au montage des opérations pour cause de déficit foncier seront à étudier bien en amont pour arbitrer de leur opportunité en fonction de la localisation de l'opération, et des possibilités de l'organisme. D'autres OFS pourront développer des opérations en Bail Réel Solidaire (100 logements/an).

Afin de guider la localisation des opérations d'accession sociale, en PSLA et en BRS, la carte ci-contre identifie les communes ou, le cas échéant, les secteurs (IRIS) des communes, dans lesquels les ventes d'appartements neufs ou récents établies en moyenne sur la période 2017/2021 sont en dessous ou au-dessus du seuil de 3250 € TTC/m². La réalisation d'opérations en PSLA et en BRS via l'OFS Grenoble Alpes, mais également via d'autres OFS, devra s'opérer prioritairement **dans les secteurs où le marché immobilier est au-dessus de 3 250 € TTC/m²**.

Les emplacements réservés comportant une part de PSLA ou de BRS, ou les secteurs de mixité sociale inscrits au PLUI devront également respecter ces secteurs de localisation préférentielle, car pertinents du point de vue de l'équilibre territorial de l'offre en logements.

La carte pourra être actualisée tous les deux ans durant la période du PLH 2025/2030 pour correspondre aux réalités du marché immobilier, et les conditions de l'OFS Grenoble Alpes pourront être revues si nécessaire.

Le marché des maisons individuelles étant moins pertinent à qualifier en termes de prix au m², car contrairement aux appartement le prix est moins lié à la surface habitable de la maison, il n'est pas cartographié ici et ne peut servir de référence de prix.



A noter : les agréments des logements financés en PLS, en PSLA et en BRS sont comptabilisés à l'inventaire SRU réalisé par l'Etat chaque année. Ils participent donc à la réalisation des objectifs SRU des communes déficitaires, mais avec un maximum fixé à 30 % tous produits confondus (PLS/PSLA/BRS) dans le cadre des obligations triennales fixées par l'Etat.

Les logements en accession sociale à la propriété (dispositif de financement GAM) :

Le dispositif actuel d'accession sociale à la propriété permet à des opérations répondant à différents critères et s'adressant à des ménages sous plafonds de ressources PSLA de pouvoir bénéficier d'une aide financière. Le dispositif est encadré par délibération du conseil métropolitain du 30 juin 2017, et il est toujours en vigueur. Une évolution du dispositif est à prévoir dans le cadre du PLH 2025-2030, à mettre en lien avec un bilan à mener sur les opérations en Bail réel solidaire, afin de mesurer l'opportunité de faire perdurer ou évoluer le dispositif existant.

Les logements locatifs intermédiaires (LLI) :

Ces logements, bénéficiant d'un loyer réglementé inférieur aux prix du marché (10 à 20% de moins) sont destinés aux classes moyennes n'ayant pas accès au parc locatif social dans les zones tendues. Ils sont réalisés et gérés par des investisseurs institutionnels.

Ces logements doivent être :

- Situés dans des communes en zones A et B1
- Intégrés dans un « ensemble immobilier », comprenant au minimum 25% de logement social, sauf dans les communes comprenant plus de 35% de logement social ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville

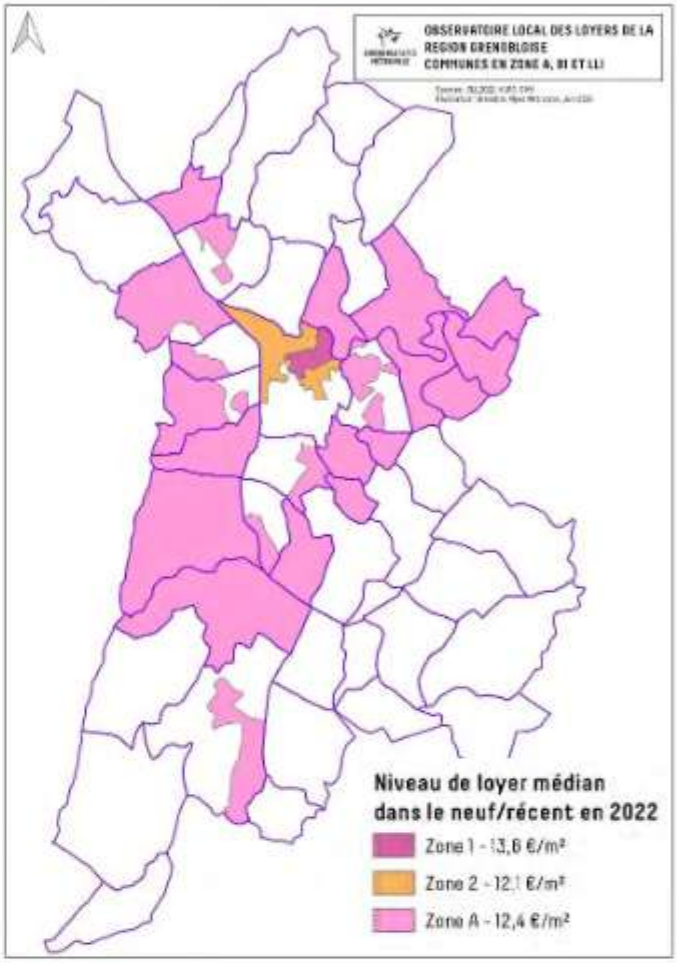
- Destinés à la location à des personnes physiques ne dépassant pas un certain plafond de niveau de ressources (plafond défini dans le cadre du dispositif PINEL en vigueur)

En 2023, le niveau de loyer du LLI ne peut pas dépasser 10,93 €/m².

Le PLH ne prévoit pas d'objectifs quantitatifs de logements locatifs intermédiaires à produire. Toutefois des préconisations sur la localisation préférentielle des opérations sont définies afin que ce segment d'offre rencontre la demande.

Il s'agira ainsi de privilégier les opérations LLI dans les secteurs où les loyers privés (source Observatoire Local des Loyers) **sont supérieurs au loyer maximum du LLI** (10.93 € /m²), pour permettre aux classes moyennes d'accéder à des logements moins chers que dans le parc locatif privé.

Cette carte pourra être actualisée tous les deux ans durant la période du PLH, sur la base des résultats actualisés de l'Observatoire Local des Loyers, afin de correspondre aux réalités du marché locatif privé, et pouvoir juger de manière éclairée de l'opportunité de développer des opérations de construction de logement locatif intermédiaire.



1.4. Mettre en œuvre la stratégie foncière au service de la production et de la réhabilitation des logements

Grenoble-Alpes Métropole a délibéré au Conseil Métropolitain de juillet 2023 pour définir et mettre en œuvre une stratégie foncière, à la croisée des enjeux et des politiques publiques sectorielles : logement ou hébergement, activités économiques dont l'agriculture, espaces naturels, préservation de la biodiversité, gestion des risques, etc. Alors que sa faible disponibilité, son coût et sa rareté rendent le foncier de plus en plus précieux, la Métropole doit réguler les usages du foncier entre les différentes politiques sectorielles. Pour cela il est indispensable de décloisonner l'analyse des programmes des différents projets afin de s'assurer de leur cohérence globale, de bien connaitre les marchés fonciers du territoire, de déterminer des secteurs à enjeux et donc définir des priorités d'intervention et ainsi créer des conditions d'accès au foncier à des prix maitrisés et partagés.

L'enjeu de ce PLH sera donc de mettre en œuvre une stratégie foncière de la politique de l'Habitat garante de la réussite des projets et de l'atteinte des objectifs de production de logements et pleinement intégrée à la stratégie foncière métropolitaine.

Les orientations poursuivies en matière de politique foncière doivent permettre de mobiliser du foncier en organisant sa libération et sa transformation pour assurer la production de logements locatifs sociaux conformément aux orientations du PLH, en neuf et en réhabilitation, en priorité sur les communes en rattrapage vis-à-vis de la loi SRU. Il s'agit également de veiller à modérer la consommation foncière et d'assurer un développement urbain cohérent et durable en densifiant au plus proche des services.
Cette politique foncière s'appuiera sur la mobilisation d'outils :

- **d'observation** : mise en place d'une observation foncière permettant une veille proactive et la détermination de secteurs à enjeux prioritaires, élaboration de référentiels de prix partagés sur les différents marchés fonciers, identification de foncier pour accompagner les communes concernées par des plans de prévention des risques, ...
- **d'acquisition et de mobilisation foncière** nécessaires pour rendre disponible et utilisable le foncier dans une cohérence globale de l'intervention (droit de préemption, ZAD, expropriation, VEFA, Baux, AFU...),
- **fiscaux et financiers** (taxe aménagement, TAM, PUP...)
- **partenariaux** : renforcer les partenariats publics et privés pour échanger, expliquer et porter les motivations d'intérêt général qui guident cette action publique.

En complément de ces outils, il s'agira d'engager une réflexion sur la stratégie foncière concernant les zones d'aménagement futures identifiées dans le PLUI. La mise en œuvre opérationnelle sera travaillée en lien avec l'EPFL-D.

2. Loger les publics en situation précaire dans un contexte de tension de la demande et de hausse des prix

2.1 Accompagner les ménages précaires pour l'accès et le maintien dans le logement

La Métropole compte 60 000 habitants en situation de pauvreté. La production de logements abordables financièrement à ces ménages est indispensable afin de leur permettre des conditions de logement acceptables et de favoriser leur insertion.

Développement de l'offre très sociale (PLAI)

En réponse à cet enjeu, le PLH 2025-2030 fixe un objectif de production annuelle de 1 100 logements locatifs sociaux familiaux, parmi lesquels **430 logements seront financés en PLAI, représentant 40% de la production PLUS/PLAI**, afin d'apporter des réponses aux ménages les plus défavorisés.

Cette part pourra être modulée dans les opérations locatives sociales en tenant compte de la desserte en transports en commun et/ou des services, dans le respect des 40% de PLAI demandés au global dans la production de logements locatifs sociaux de la commune.

Développement de l'offre très sociale accompagnée (PLAI adaptés)

En complément de cette offre très sociale, et afin de répondre aux besoins des publics prioritaires (public cible du Logement d'Abord) rencontrant à la fois des difficultés financières et sociales, la Métropole encouragera le développement de PLAI Adaptés sur son territoire.

La Métropole se mobilisera aux côtés des communes et des bailleurs sociaux pour atteindre un objectif de développement des PLAI adaptés à hauteur de **40 logements par an, soit 4 %** de la programmation annuelle de logements PLUS-PLAI des bailleurs sociaux, afin de répondre au besoin de logements très sociaux à loyer et charges maîtrisés, associés à une gestion locative adaptée.

Poursuite de la mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord et son inscription dans le droit commun

Depuis la mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord en 2019, renouvelé pour la période 2023-2027, les partenaires des champs du logement et de l'hébergement ont engagé une transformation de l'organisation pour permettre un accès le plus rapide possible au logement pour les personnes qui en sont dépourvues en déployant, le cas échéant, un accompagnement adapté. Il s'agit d'identifier le logement personnel comme l'un des premiers leviers d'insertion et de ne mobiliser l'hébergement d'urgence ou d'insertion que lorsqu'une raison impérieuse le justifie.

L'enjeu, pour la période du PLH 2025-2030, sera de continuer à porter conjointement avec l'État (DDETS) la mise en œuvre accélérée de la politique du Logement d'Abord en s'appuyant sur le PALHDI pour favoriser l'accès au parc locatif social de tous les publics prioritaires. Il s'agira en cela d'achever cette transformation systémique, intégrant notamment les expérimentations qui ont porté leurs fruits dans le droit commun.

Dans la continuité, un second enjeu réside dans le déploiement de cette même logique pour le maintien dans le logement afin d'éviter au mieux les ruptures de parcours et les expulsions. Il s'agit ainsi de sécuriser les parcours sur le long terme pour les accédants au logement comme pour ceux qui sont locataires de longue date en identifiant ce qui relève de la gestion locative du bailleur et ce qui nécessite un travail social spécifique.

2.2 Contribuer à apporter des réponses adaptées aux besoins d'hébergement

En cohérence avec les principes du Logement d'Abord, la Métropole privilégie un accès direct au logement pour les ménages qui en sont dépourvus avec, le cas échéant, un accompagnement social adapté. Toutefois, certaines situations peuvent nécessiter une mise à l'abri dans le cadre de l'hébergement d'urgence, ou un passage par un dispositif d'insertion, lorsque les besoins d'accompagnement sont très importants. L'hébergement relève d'une compétence de l'Etat mais un certain nombre de CCAS ou d'acteurs associatifs du territoire se mobilisent également et en complément sur ce sujet.

Aussi, pour répondre à ces situations, la Métropole contribuera à renforcer les dispositifs d'hébergement, d'urgence et d'insertion et à les intégrer au mieux dans un parcours vers le logement. Elle permettra également le développement de l'offre de pensions de famille ainsi que l'adaptation de l'offre de logements accompagnés type résidences sociales et établira le bon niveau de reconstitution de l'offre au regard des besoins dans un enjeu de rééquilibrage territorial.

3. Permettre aux publics spécifiques de vivre dans un logement adapté à leurs besoins, dans leur diversité

La Métropole se fixe un objectif de **150 logements sociaux par an à destination de publics spécifiques** sur la durée du PLH. Les types de résidences spécifiques seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés en lien avec les communes et dans le respect des équilibres territoriaux.

3.1 Développer une offre adaptée aux besoins des publics jeunes

Face à la diversité de profils du public jeunes, qui concerne à la fois des étudiants, des alternants mais également des jeunes confrontés à des situations de précarité ou de mal logement, la Métropole veillera à proposer des solutions adaptées à chacun de ces profils.

Concernant les étudiants, l'offre en structure collective est bien représentée sur le territoire. L'enjeu du PLH sera de maintenir voire développer une offre spécifique à bas loyer disponible pour des étudiants en difficulté d'accès au logement. Il s'agira d'être attentif sur la période à ce que l'interdiction progressive des passoires énergétique locatives ne vienne pas contracter le marché locatif à destination des étudiants.
Des solutions temporaires pourront également être proposées à des étudiants nouvellement arrivés sur le territoire pour se loger rapidement et facilement, en particulier au moment de la rentrée universitaire et pour des étudiants étrangers qui ne bénéficient pas d'aides nationales.
La Métropole participera, aux côtés de ses partenaires, à la recherche de solutions de logements pour les jeunes en apprentissage en double résidence sur leur lieu de formation et de travail.

D'autres publics jeunes peuvent être confrontés à des difficultés d'accès au logement. Qu'ils soient en emploi ou non, les jeunes sont en début de parcours professionnel et résidentiel avec toutes les difficultés que cela peut occasionner : faibles ressources financières, plus forte probabilité de mobilité professionnelle, difficulté d'accès au logement financière ou administrative... La Métropole pourra mener des démarches « d'aller vers » pour prévenir les

difficultés et les ruptures de parcours le plus en amont possibles pour ce public. Des solutions transitoires, d'urgence seront ainsi développées en complément de la politique du logement d'abord pour les jeunes les plus précaires.

Enfin, la Métropole participera, aux côtés des acteurs du logement des jeunes, à la bonne coordination des intervenants pour apporter une réponse globale et efficace. Il s'agira également de mieux informer et orienter les publics jeunes et étudiants dans la recherche de solutions de logement ou d'hébergement adaptées à leur besoin.

3.2 Développer une offre adaptée pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap

Le vieillissement de la population, par l'augmentation du nombre de personnes âgées et leur part croissante dans la population, mais aussi l'habitabilité du territoire pour des personnes à mobilité réduite ou en perte d'autonomie, constituent des enjeux majeurs pour la Métropole. La prise en compte des besoins de ces publics souvent fragiles est un élément essentiel de la politique de l'habitat.

La Métropole favorisera l'adaptation et l'accessibilité des logements pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap afin de répondre aux besoins de **maintien à domicile**, notamment dans le parc privé existant. Un objectif de 100 logements adaptés par an et la réalisation de deux mises en accessibilité d'immeubles par an dans le parc privé sera visé.

Concernant l'offre en **structure collective**, il s'agira de :

- Veiller à ce que le développement de l'offre publique en établissements spécifiques, notamment en Résidences Autonomies et en Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) se fasse dans les secteurs les moins bien pourvus de la Métropole, en s'appuyant sur les préconisations du Conseil Départemental.

- Suivre les opérations de réhabilitation des résidences autonomies vieillissantes afin de rendre cette offre plus attractive pour répondre aux nouveaux besoins des seniors.

- Favoriser le développement de nouvelles formes d'habiter, par une offre intermédiaire entre la structure collective et le logement ordinaire, permettant de favoriser le « vivre ensemble » et la possibilité d'avoir accès à un ensemble de services adaptés (habitat inclusif, habitat intergénérationnel...). Il apparaît important de positionner ces offres nouvelles sur les pôles structurants en priorité, sur lesquels les effectifs séniors sont présents en nombre suffisant et les services nécessaires (santé, commerces, services, ...) disponibles à proximité immédiate.

- Poursuivre le travail mené par la Commission Accessibilité de la Métropole pour la prise en compte des besoins des personnes en situation de handicap, notamment le travail engagé avec les bailleurs sociaux et les associations pour recueillir des bonnes pratiques pour l'adaptation des logements.

Enfin, les communes sont invitées à engager une analyse fine et multi thématique des besoins, aux côtés du Conseil Départemental, en amont de toute réflexion d'habitat dédié aux seniors. Celle-ci permettra d'aiguiller le type d'opération à envisager, sa taille, le public-cible mais aussi de prendre en compte le contexte supra-communal (bassin de vie, secteurs) afin d'éviter les risques de concurrence entre projets.

La mise en œuvre de ces orientations s'inscrira dans celles du « Schéma Autonomie » du Département de l'Isère, compétent en la matière.

3.3 Répondre aux besoins des gens du voyage sur le territoire

Dans le cadre de sa compétence et des obligations relevant du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV), la Métropole se doit d'accueillir les voyageurs sur des aires permanentes d'accueil (APA)

pour les courts séjours (3 mois maximum) et sur une aire de grand passage (AGP) pendant la période estivale, pour les rassemblements de grands groupes familiaux.

La réalisation de l'aire de grand passage de 200 places sur le site de Saint Egrève - Le Fontanil (site dit de « Pont Barrage) demeure une priorité pour la Métropole.

Il s'agira également d'engager la transformation d'une partie des terrains sédentarisés en terrains familiaux locatifs et d'engager la réhabilitation des terrains d'accueil.

Le SDAHGV actuel sera prochainement mis en révision et, la Métropole s'engagera à répondre à ces nouvelles obligations pour la période 2025-2030.

4. Garantir la qualité et le confort thermique des logements : une ambition aussi bien sociale, qu'environnementale et de santé

4.1 Accélérer la transition énergétique du parc de logements privés

L'amélioration thermique du parc privé constitue un enjeu de transition énergétique majeur pour la Métropole, à l'heure de la lutte contre les passoires thermiques et la précarité énergétique. Engagée depuis de nombreuses années dans cette trajectoire, la Métropole entend accélérer le rythme des réhabilitations énergétiques du parc privé à travers le dispositif MurMur.

Il s'agira ainsi de :

- Massifier les accompagnements pour éradiquer les passoires énergétiques
- Lutter contre la précarité énergétique notamment via un accompagnement renforcé des ménages les plus modestes et le ciblage des copropriétés « fragiles »
- Promouvoir la haute performance grâce à des aides conditionnées à des rénovations globales
- Soutenir des « petites copropriétés » et l'articulation avec les enjeux patrimoniaux des copropriétés anciennes.
- Promouvoir le développement d'un écosystème professionnel pour soutenir l'emploi local et pour aider la filière de la rénovation à se structurer.
- Prendre en compte du confort d'été et décarboner les modes de chauffage
- Promouvoir les bios matériaux dans les chantiers de rénovation

L'ambition du PLH est de se positionner sur la trajectoire de Neutralité Carbone à l'horizon 2050. Un objectif de **1 700 à 2 500 logements rénovés par an** est ainsi visé. L'atteinte de ce rythme de rénovation suppose de multiplier par deux les capacités d'accompagnement des copropriétés sur le territoire, soit au travers du dispositif Mur Mur, soit par l'intermédiaire d'une offre d'accompagnement privée en cours de structuration et d'améliorer le taux de décision favorable, notamment en garantissant un rythme d'accompagnement plus soutenu pour éviter l'abandon des projets sans prise de décision en assemblée générale de copropriété.

Pour les maisons, il s'agira également d'accélérer vers un rythme de **500 rénovations en moyenne par an** pour s'inscrire dans l'objectif de Neutralité Carbone à l'horizon 2050.

Parallèlement à l'atteinte de ces objectifs, il s'agira pour la Métropole de :

- Adapter MurMur au déploiement de France Rénov' (Service Public de la Rénovation de l'Habitat) et notamment réussir l'articulation de MurMur avec l'offre d'accompagnement promue nationalement par le déploiement de Mon Accompagnateur Renov' afin d'atteindre les objectifs en tenant compte des contraintes budgétaires et en veillant à l'équilibre financier de la Métropole ;
- Mener une action spécifique sur la cible des propriétaires bailleurs qui ont des logements « passoires thermiques » classés E, F et G, et les accompagner si nécessaire vers un projet collectif d'amélioration énergétique de leur immeuble.

Grenoble-Alpes Métropole maintient son attachement particulier à l'impact positif en termes de retombées économiques et de structuration de la filière de la rénovation énergétique. Le PLH 2025-2030 consolide cette orientation, en complément des actions du Pole Développement Economique, avec la volonté de développer des filières locales de matériaux bio sourcés et de réemplois des matériaux de construction / rénovation.
Un changement de pratiques et une montée en compétences des professionnels concernés est nécessaire pour répondre à ces enjeux.

4.2 Poursuivre la transition énergétique du parc de logement social

Comme pour le parc privé, la Métropole est engagée depuis de nombreuses années, aux côtés des bailleurs sociaux pour la réhabilitation thermique du parc de logement social.

L'ambition est là aussi d'inscrire le PLH dans la trajectoire Neutralité Carbone à l'horizon 2050, avec un enjeu fort de lutte contre les passoires énergétiques et de maîtrise les charges pour les locataires.

L'objectif est de renforcer les moyens alloués au dispositif métropolitain afin de pouvoir maintenir une programmation de logements sociaux réhabilités importante, en continuant à soutenir principalement des opérations en étiquettes E, F et G avant travaux d'une part, en proposant de passer d'un objectif de moyens à un objectif de résultat d'autre part. Si la réhabilitation des logements les plus énergivores (E, F, G) doit être une priorité, l'atteinte d'un objectif ambitieux passe par la prise en compte des logements en classe D avant travaux pour les opérations inscrites dans le NPNRU ou ceux appartenant à des opérations mixtes, quand différentes étiquettes énergétiques cohabitent au sein d'une même résidence.

Orientation 2 : Favoriser le bien-vivre dans les quartiers et sur tout le territoire

La localisation du logement et la qualité du cadre de vie sont déterminants dans les choix des ménages, pour répondre à leurs contraintes (distance au travail, etc...) et à leurs envies (appréciation de l'environnement du logement, carte scolaire). Réfléchir la politique de l'habitat à l'échelle des quartiers et des villes est donc fondamental.
La nécessité d'un équilibre territorial, déjà ancrée dans le PLH 2017-2022, constitue un enjeu fort du PLH 2025-2030.

⇨ *Cette orientation renvoie aux fiches actions n°12, 13, 14, 15, 16, 17, 18*

1. Inscrire le développement résidentiel dans l'armature urbaine du territoire et dans le respect des obligations de logement social

Localiser prioritairement le développement résidentiel dans les centralités urbaines :

Le PLH s'appuie sur la hiérarchie des pôles approuvée en 2019 dans le PLUI Métropolitain, compatible avec le SCoT de la Grande Région de Grenoble :

- Les communes du cœur métropolitain réunissant la ville-centre et les communes « cœur d'agglomération » définies par le SCoT, auxquelles ont été ajoutées les communes de Pont-de-Claix, Saint Egrève et Vizille (initialement pôles principaux), du Fontanil-Cornillon, Seyssinet-Pariset et Seyssins (initialement pôles d'appui) et de Corenc et Poisat (initialement pôles secondaires mais situés en première couronne de l'agglomération).
- Les bourgs, comprenant notamment les communes de Vif (initialement pôle principal), Domène, Varces-Allières et Risset (initialement pôles d'appui)
- Les villages.

Le développement résidentiel sera ainsi privilégié dans le cœur métropolitain, qui accueillera près de 90% du total de la production métropolitaine. En particulier, la ville-centre accueillera 34% de la production métropolitaine. A noter qu'un volume d'une vingtaine de logements n'est pas territorialisé par commune.

Dans ces secteurs, il s'agira de développer et de diversifier l'offre d'habitat pour :
- favoriser une plus grande proximité entre logements, emplois, commerces, services, équipements et transports collectifs ;
- conforter l'accueil des fonctions contribuant à l'attractivité métropolitaine dans le cadre d'une stratégie coordonnée avec les autres secteurs pour favoriser le rééquilibrage des emplois, des commerces et des grands équipements à l'échelle de la région grenobloise.

Conformément à la philosophie du SCOT, les objectifs de production de logements pourront être mutualisés entre les pôles du même type.

Les échanges interterritoriaux seront réalisés avec les territoires voisins de la Métropole, dans l'objectif notamment, de poursuivre la recherche d'équilibre entre l'offre de logements et le développement de l'emploi croisé avec les obligations de limitation de l'artificialisation des sols.

Pôles	Objectif annuel SCoT	Objectifs production totale PLH	Construction neuve de logements	Mobilisation de l'existant
Grenoble Alpes Métropole	**2 855**	**2 550**	**2 150**	**400**
Objectifs Min.	**2 717**	**2 464**	**2 079**	**385**
Cœur métropolitain et Vizille	2 452	2 266	1 909	357
Bourgs	197	163	135	28
Villages	68	35	35	0
Objectifs Max.	**138**	**67**	**62**	**5**
Bourgs	75	50	45	5
Villages	63	17	17	0

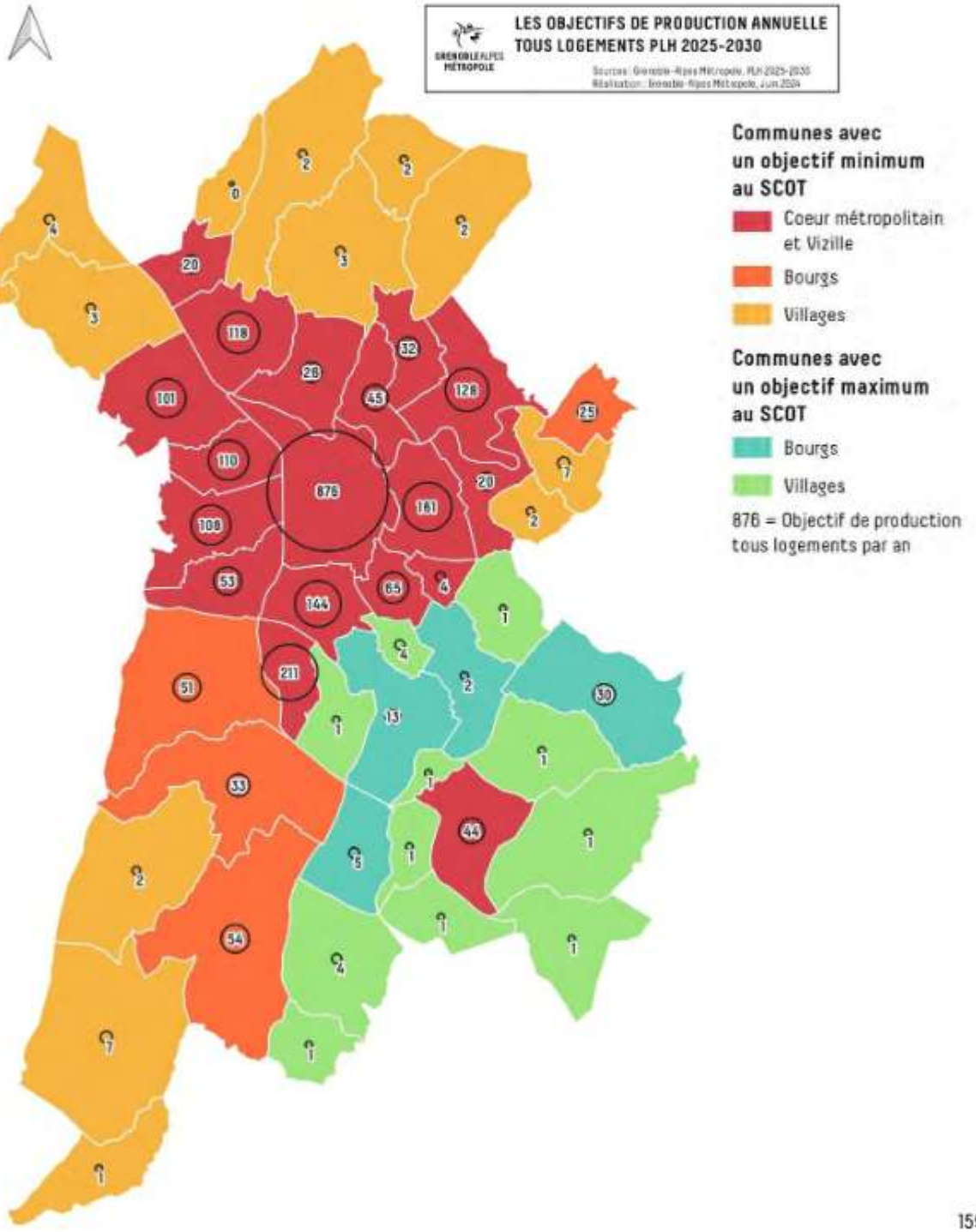


TABLEAU DES OBJECTIFS DE PRODUCTION EN CONSTRUCTION NEUVE ET EN MOBILISATION DE L'EXISTANT

Pôles	Communes	OBJECTIFS ANNUELS DU PLH		
		Total tous logements	en construction neuve	en mobilisation de l'existant
Cœur métropolitain et Vizille	Corenc	32	28	4
	Echirolles	144	141	3
	Eybens	65	58	7
	Fontaine	110	100	10
	Fontanil-Cornillon	20	18	2
	Gières	20	14	6
	Grenoble	876	693	183
	La Tronche	45	32	13
	Le Pont de Claix	211	205	6
	Meylan	128	100	28
	Poisat	4	4	0
	Saint Egrève	118	104	14
	Saint-Martin-d'Hères	161	149	12
	Saint-Martin-le-Vinoux	26	23	3
	Sassenage	101	69	32
	Seyssinet-Pariset	108	89	19
	Seyssins	53	45	8
	Vizille	44	37	7
Sous-total Cœur métropolitain et Vizille		**2 266**	**1 909**	**357**
Bourgs	Claix	51	43	8
	Domène	25	22	3
	Varces-Allières et Risset	33	27	6
	Vif	54	43	11
Sous-total Bourgs		**163**	**135**	**28**
Villages	Le Gua	7	7	0
	Le Sappey-en-Chartreuse	2	2	0
	Miribel-Lanchâtre	1	1	0
	Mont-Saint-Martin	0	0	0
	Murianette	7	7	0
	Noyarey	3	3	0
	Proveysieux	2	2	0
	Quaix-en-Chartreuse	3	3	0
	Saint-Paul-de-Varces	2	2	0
	Sarcenas	2	2	0
	Venon	2	2	0
	Veurey-Voroize	4	4	0
Sous-total Villages		35	35	0
Sous-total objectif minimum SCOT		**2 464**	**2 079**	**385**
Bourgs	Brié-et-Angonnes	2	2	0
	Champ-sur-Drac	5	5	0
	Jarrie	13	12	1
	Vaulnaveys-le-Haut	30	26	4
Sous-total Bourgs		50	45	5
Villages	Bresson	4	4	0
	Champagnier	1	1	0
	Herbeys	1	1	0
	Montchaboud	1	1	0
	Notre-Dame de-Commiers	1	1	0
	Notre-Dame de-Mesage	1	1	0
	Saint-Barthélémy-de-Séchilienne	1	1	0
	Saint-Georges-de-Commiers	4	4	0
	Saint-Pierre-de-Mésage	1	1	0
	Séchilienne	1	1	0
	Vaulnaveys-le-Bas	1	1	0
Sous-total Villages		17	17	0
Sous-total objectif maximum SCOT		**67**	**62**	**5**
TOTAL GRENOBLE-ALPES METROPOLE		**2550**	**2150**	**400**

2. Assurer l'équilibre territorial et la mixité sociale de l'offre produite

Renforcer la production de logement social dans les communes qui n'ont pas atteint leurs objectifs SRU déficitaires et diversifier l'offre sociale existante :

Afin de satisfaire l'objectif de rééquilibrage territorial et les obligations de rattrapage SRU, la production de logement sociaux est favorisée dans les 16 communes déficitaires (hors décret 2023-325). La commune du Fontanil-Cornillon pour laquelle le passage au seuil minimum des 3 500 habitants devrait intervenir d'ici 2025 avec une astreinte SRU à anticiper est intégrée dans ces orientations.

Ainsi, **923 logements sociaux familiaux /an** sont attendus dans ces 17 communes, soit 80% de la production métropolitaine.

Pour ces communes il s'agira de :

- Privilégier les petites opérations 100% locatives sociales familiales (opérations de 20 logements maximum, définies en fonction du contexte urbain de la commune) avec la possibilité d'une offre complémentaire en accession sociale à la propriété,
- Conforter la part de logements sociaux familiaux dans les opérations de logements :
    - Favoriser les emplacements réservés pour locatif social intégrant jusqu'à 100% de logements locatifs sociaux, et dans certains cas, possibilité d'ERS mixtes avec 50% de logements sociaux et 50% de BRS.
    - Intégrer une part de 30 à 40% de PLUS/PLAI minimum dans les opérations, en fonction de la catégorie de la commune, à partir de 3 logements et sur des secteurs à enjeux de la commune, en zone UA, UB, UC, UD1, UD2 et UD3. Il est précisé que ces catégories seront mises à jour en fonction de l'évolution des taux SRU des communes. En particulier, la mise en compatibilité du PLUI sera instruite sur la base des derniers taux SRU connus au moment de la procédure d'évolution du document d'urbanisme.
- Permettre une diversification de l'offre produite avec la possibilité d'une part complémentaire en PLS/BRS/PSLA définie en fonction du niveau de la demande et du marché du secteur.
- Produire au moins 40% de PLAI dans le total des logements sociaux familiaux PLUS/PLAI produits. Cette part pourra être modulée dans les opérations locatives sociales en tenant compte de l'éloignement des transports en commun et/ou des services, dans le respect des 40% de PLAI demandés au global dans la production de logements locatifs sociaux de la commune.

Permettre le renouvellement et la diversification du parc social dans les communes ayant atteint leur objectif SRU :

Les 6 communes concernées de la Métropole comptant plus de 3 500 habitants et disposant de plus de 20 ou 25% de logements locatifs sociaux ont un objectif cumulé de **190 logements sociaux familiaux / an**, soit 17% de la production métropolitaine.

Pour ces communes, le PLH ne fixe pas de taux de mixité dans les opérations de logement. La répartition par produit et la diversification de l'habitat seront définis par opération en fonction de l'offre existante environnante, du niveau de la demande et du marché immobilier du secteur.

Développer une offre en logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété dans les communes de moins de 3 500 habitants

Les communes de moins de 3 500 habitants sont associées à l'effort de production de logements locatifs sociaux qui permet également de répondre à une demande locale. L'objectif cumulé pour les 26 communes concernées s'élève à **14 logements sociaux familiaux /an en moyenne**, soit 1% de la production métropolitaine.

Il s'agira de produire une part minimale de **20% de logements sociaux (PLUS/PLAI/PLS/BRS/PSLA) dans les opérations de logements**, à partir de 10 logements construits, dès lors que la localisation de l'opération s'inscrit notamment en confortement d'un centre bourg, ou que le niveau de la demande et le marché immobilier du secteur le justifient.

Répartition des objectifs 2025-2030 de production de logements locatifs sociaux et d'accession sociale (en moyenne annuelle) :

	Logement locatif social familial (LLSF)				Accession sociale		
	TOTAL LLS familial	dont construction neuve	dont acquisition-amélioration / conventionnement privé	Part du LLSF neuf dans la construction neuve	**TOTAL accession sociale**	dont construction neuve	dont dans l'existant
Grenoble-Alpes Métropole	**1150**	**800**	**350**	**37%**	**150**	**100**	**50**
Communes déficitaires	**923**	**617**	**306**	**43%**	**131**	**88**	**43**
communes entre 20 et 25% de LLS	561	370	191	42%	69	47	22
communes entre 15 et 20% de LLS	211	135	76	47%	37	25	12
communes < à 15% de LLS	151	112	39	45%	25	16	9
Communes objectif atteint	**190**	**149**	**41**	**23%**	**30**	**30**	**0**
Communes non concernées	**14**	**14**	**0**	**22%**	**0**	**0**	**0**

L'objectif d'accession sociale se répartit entre PSLA, BRS et dispositif d'accession sociale métropolitain

A noter : un objectif complémentaire de 150 logements sociaux spécifiques est défini à l'échelle de la Métropole

un volume d'une vingtaine de logements locatifs sociaux n'est pas territorialisé par commune et sera à privilégier dans les communes non astreintes

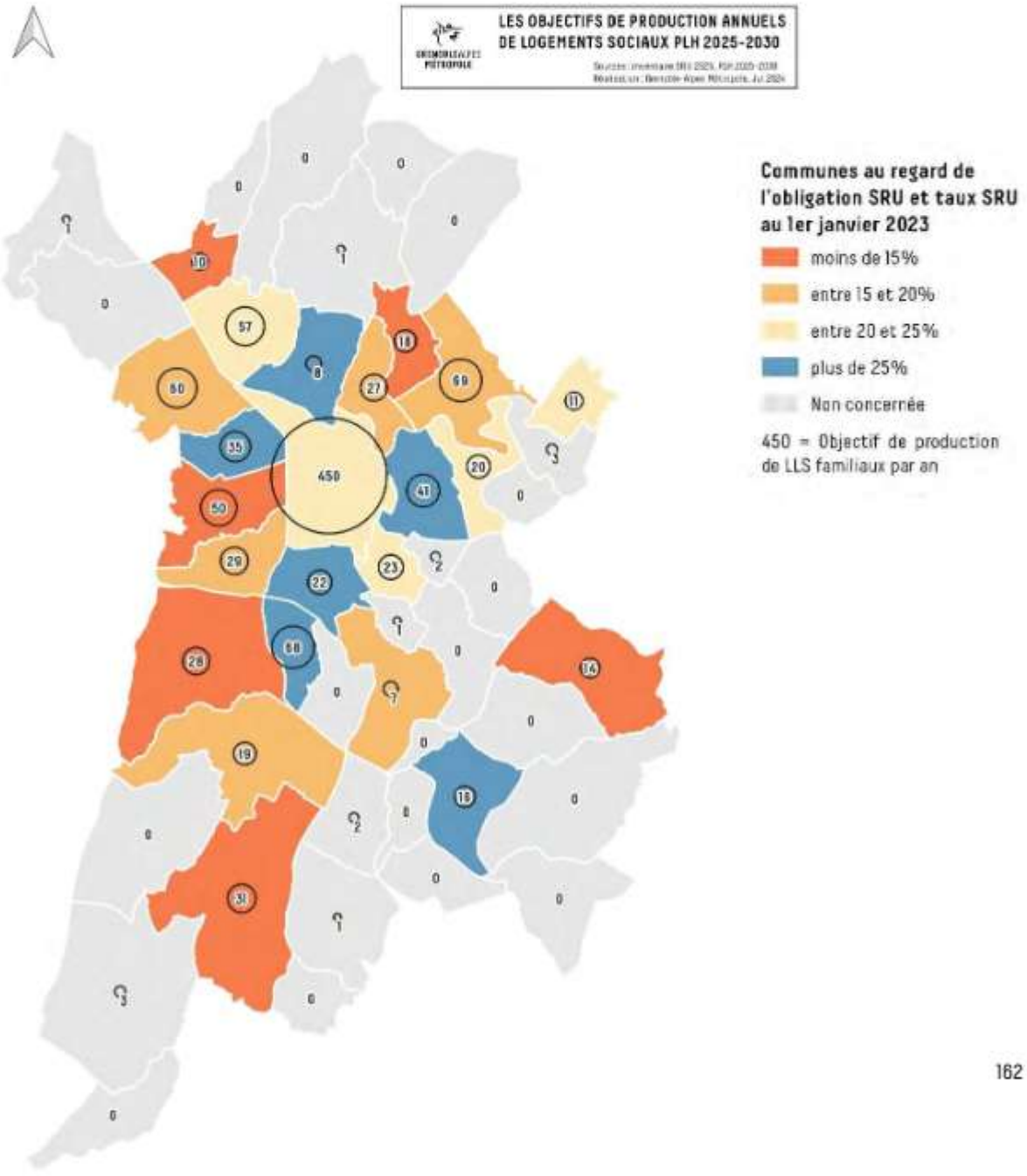


TABLEAU DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FAMILIAUX SELON LES OBLIGATIONS SRU

A noter : 23 LLS familiaux et 150 LLS spécifiques annuels ne sont pas territorialisés par commune

PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FAMILIAUX PAR COMMUNE			OBJECTIFS ANNUELS DU PLH			
Communes astreintes à l'art. 55 SRU au 1er janvier 2023 (hors décret 2023-325)	**Taux SRU au 1er janvier 2023**	**Communes**	**Total logements locatifs sociaux familiaux**	en construction neuve	en acquisition-amélioration	en conventionnement ANAH
Déficitaire	<15%	Claix	**28**	22	5	1
		Corenc	**18**	15	2	1
		Seyssinet-Pariset	**50**	35	13	2
		Vaulnaveys-le-Haut	**14**	10	3	1
		Vif	**31**	22	8	1
		Le Fontanil-Cornillon	**10**	8	2	0
Sous total taux < 15 %			**151**	**112**	**33**	**6**
Déficitaire	Entre 15 et 20%	Jarrie	**7**	6	1	0
		La Tronche	**27**	16	10	1
		Meylan	**69**	42	24	3
		Sassenage	**60**	34	25	1
		Seyssins	**29**	23	6	0
		Varces-Allières-et-Risset	**19**	14	4	1
Sous total taux entre 15 et 20 %			**211**	**135**	**70**	**6**
Déficitaire	Entre 20 et 25%	Domène	**11**	9	2	0
		Eybens	**23**	18	4	1
		Gières	**20**	14	6	0
		Grenoble	**450**	284	141	25
		Saint-Egrève	**57**	45	9	3
Sous total taux entre 20 et 25 %			**561**	**370**	**162**	**29**
Objectif atteint	> 25%	Echirolles	**22**	19	2	1
		Fontaine	**35**	25	9	1
		Le Pont-de-Claix	**68**	62	4	2
		Saint-Martin-d'Hères	**41**	29	8	4
		Saint-Martin-le-Vinoux	**8**	5	3	0
	> 20%	Vizille	**16**	9	6	1
Sous total taux > 20 à 25 %			**190**	**149**	**32**	**9**
TOTAL DES COMMUNES ASTREINTES SRU			**1 113**	**766**	**297**	**50**
Non concernées par la loi SRU		Bresson	**1**	1	0	0
		Brié-et-Angonnes	**0**	0	0	0
		Champagnier	**0**	0	0	0
		Champ-sur-Drac	**2**	2	0	0
		Herbeys	**0**	0	0	0
		Le Gua	**3**	3	0	0
		Le Sappey-en-Chartreuse	**0**	0	0	0
		Miribel-Lanchâtre	**0**	0	0	0
		Montchaboud	**0**	0	0	0
		Mont-Saint-Martin	**0**	0	0	0
		Murianette	**3**	3	0	0
		Notre-Dame-de-Commiers	**0**	0	0	0
		Notre-Dame-de-Mésage	**0**	0	0	0
		Noyarey	**0**	0	0	0
		Poisat	**2**	2	0	0
		Proveysieux	**0**	0	0	0
		Quaix-en-Chartreuse	**1**	1	0	0
		Saint-Barthélemy-de-Séchilienne	**0**	0	0	0
		Saint-Georges-de-Commiers	**1**	1	0	0
		Saint-Paul-de-Varces	**0**	0	0	0
		Saint-Pierre-de-Mésage	**0**	0	0	0
		Sarcenas	**0**	0	0	0
		Séchilienne	**0**	0	0	0
		Vaulnaveys-le-Bas	**0**	0	0	0
		Venon	**0**	0	0	0
		Veurey-Voroize	**1**	1	0	0
TOTAL DES COMMUNES NON CONCERNÉES SRU			**14**	**14**	**0**	**0**
TOTAL GÉNÉRAL GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE			**1150**	**800**	**300**	**50**

TABLEAU DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

A noter : 23 LLS familiaux et 150 LLS spécifiques annuels ne sont pas territorialisés par commune

Communes	OBJECTIFS TOUS LOGEMENTS PLH (par an)			OBJECTIFS LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FAMILIAUX PLH (par an)			OBJECTIFS LOGEMENTS ACCESSION SOCIALE (par an)	Part du LLSF neuf dans le total tous logements neuf
	Total tous logements	en construction neuve	en mobilisation de l'existant	Total LLSF	en construction neuve	en mobilisation de l'existant		
Claix	51	43	8	28	22	6	5	51%
Corenc	32	28	4	18	15	3	3	54%
Seyssinet-Pariset	108	89	19	50	35	15	10	39%
Vaulnaveys-le-Haut	30	26	4	14	10	4	1	38%
Vif	54	43	11	31	22	9	5	51%
Le Fontanil-Cornillon	20	18	2	10	8	2	1	44%
Sous total taux < 15 %	**295**	**247**	**48**	**151**	**112**	**39**	**25**	**45%**
Jarrie	13	12	1	7	6	1	1	50%
La Tronche	45	32	13	27	16	11	4	50%
Meylan	128	100	28	69	42	27	14	42%
Sassenage	101	69	32	60	34	26	10	49%
Seyssins	53	45	8	29	23	6	5	51%
Varces-Allières-et-Risset	33	27	6	19	14	5	3	52%
Sous total taux entre 15 et 20 %	**373**	**285**	**88**	**211**	**135**	**76**	**37**	**47%**
Domène	25	22	3	11	9	2	2	41%
Eybens	65	58	7	23	18	5	6	31%
Gières	20	14	6	20	14	6	0	100%
Grenoble	876	693	183	450	284	166	49	41%
Saint-Egrève	118	104	14	57	45	12	12	43%
Sous total taux entre 20 et 25 %	**1 104**	**891**	**213**	**561**	**370**	**191**	**69**	**42%**
Echirolles	144	141	3	22	19	3	7	13%
Fontaine	110	100	10	35	25	10	1	25%
Le Pont-de-Claix	211	205	6	68	62	6	10	30%
Saint-Martin-d'Hères	161	149	12	41	29	12	10	19%
Saint-Martin-le-Vinoux	26	23	3	8	5	3	1	22%
Vizille	44	37	7	16	9	7	1	24%
Sous total taux > 20 à 25 %	**696**	**655**	**41**	**190**	**149**	**41**	**30**	**23%**
TOTAL COMMUNES ASTREINTES SRU	**2 468**	**2 078**	**390**	**1 113**	**766**	**347**	**161**	**37%**
Bresson	4	4	0	1	1	0	0	25%
Brié-et-Angonnes	2	2	0	0	0	0	0	-
Champagnier	1	1	0	0	0	0	0	-
Champ-sur-Drac	5	5	0	2	2	0	0	40%
Herbeys	1	1	0	0	0	0	0	-
Le Gua	7	7	0	3	3	0	0	43%
Le Sappey-en-Chartreuse	2	2	0	0	0	0	0	-
Miribel-Lanchâtre	1	1	0	0	0	0	0	-
Montchaboud	1	1	0	0	0	0	0	-
Mont-Saint-Martin	0	0	0	0	0	0	0	-
Murianette	7	7	0	3	3	0	0	43%
Notre-Dame-de-Commiers	1	1	0	0	0	0	0	-
Notre-Dame-de-Mésage	1	1	0	0	0	0	0	-
Noyarey	3	3	0	0	0	0	0	-
Poisat	4	4	0	2	2	0	0	50%
Proveysieux	2	2	0	0	0	0	0	-
Quaix-en-Chartreuse	3	3	0	1	1	0	0	33%
Saint-Barthélemy-de-Séchilienne	1	1	0	0	0	0	0	-
Saint-Georges-de-Commiers	4	4	0	1	1	0	0	25%
Saint-Paul-de-Varces	2	2	0	0	0	0	0	-
Saint-Pierre-de-Mésage	1	1	0	0	0	0	0	-
Sarcenas	2	2	0	0	0	0	0	-
Séchilienne	1	1	0	0	0	0	0	-
Vaulnaveys-le-Bas	1	1	0	0	0	0	0	-
Venon	2	2	0	0	0	0	0	-
Veurey-Voroize	4	4	0	1	1	0	0	25%
TOTAL COMMUNES NON CONCERNÉES SRU	**63**	**63**	**0**	**14**	**14**	**0**	**0**	**22%**
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE	**2 550**	**2 150**	**400**	**1 150**	**800**	**350**	**150**	**39%**

Traduction réglementaire du PLH dans le PLUI

Catégorie de communes	Objectif SRU atteint		20% à 25% de logements sociaux		15% à 20% de logements sociaux		Moins de 15% de logements sociaux		Moins de 3 500 habitants
Communes*	5 communes astreintes à 25% Echirolles, Fontaine, Le Pont-de-Claix, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux 1 commune astreinte à 20% Vizille		5 communes Domène, Eybens, Gières, Grenoble, Saint-Egrève		6 communes Jarrie, Meylan, Sassenage, Seyssins, La Tronche, Varces-Allières-et-Risset		8 communes Claix, Corenc, Le Fontanil-Cornillon (non astreinte mais population proche de 3500 habitants),Seyssinet-Pariset, Vaulnaveys-le-Haut (astreinte 20%), Vif (astreinte 20%)		26 communes Bresson, Brié-et-Angonnes, Champagnier, Champ-sur-Drac, Le Gua, Herbeys, Miribel-Lanchâtre, Montchaboud, Mont-Saint-Martin, Murianette, Notre-Dame-de-Commiers, Notre-Dame-de-Mésage, Noyarey, Poisat, Proveysieux, Quaix-en-Chartreuse, Saint-Barthélemy-de-Séchilienne, Saint-Georges-de-Commiers, Saint-Paul-de-Varces, Saint-Pierre-de-Mésage, Le Sappey-en-Chartreuse, Sarcenas, Séchilienne, Vaulnaveys-le-Bas, Venon, Veurey-Voroize
Part de la population dans la Métropole	27% (122 000 habitants)		44% (198 000 habitants)		12% (56 000 habitants)		9% (40 000 habitants)		7% (32 000 habitants)
Objectifs annuels de logements locatifs sociaux familiaux	**190**		**561**		**211**		**151**		**14**
	Neuf	*Existant*	*Neuf*	*Existant*	*Neuf*	*Existant*	*Neuf*	*Existant*	
	149	*41*	*370*	*191*	*135*	*76*	*112*	*39*	
Objectifs annuels de logements en accession sociale	**30**		**69**		**37**		**25**		
Orientations pour le logement social	Renouvellement et diversification du parc social		Production de logements locatifs sociaux en privilégiant les petites opérations 100% locatives sociales familiales (<20 logements et définies en fonction du contexte urbain de la commune) Possibilité d'une offre complémentaire en accession sociale à la propriété						Développement d'une offre en logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété
Emplacements Réservés	Au choix de la commune en fonction du niveau de la demande et du marché immobilier du secteur		ERS locatif social pouvant aller à 100% de LLS et dans certains cas possibilité d'ERS mixtes (50% LLS + 50% BRS)						Au choix de la commune
Secteurs de Mixité Sociale (part dans les opérations)			A partir de 3 logements Sur des secteurs à enjeux de la commune en zones UA, UB, UC, UD1, UD2 et UD3						A partir de 10 logements
Part minimale de locatif social			*30% de PLUS/PLAI minimum dont 40% de PLAI*		*35% de PLUS/PLAI minimum dont 40% de PLAI*		*40% de PLUS/PLAI minimum dont 40% de PLAI*		*20% minimum de PLAI/PLUS/PLS/BRS/PSLA en fonction du niveau de la demande et du marché immobilier du secteur*
			La part de PLAI pourra être modulée dans les opérations locatives sociales en tenant compte de l'éloignement des transports en commun et/ou des services, dans le respect des 40% de PLAI demandés au global dans la production de logements locatifs sociaux de la commune.						
Possibilité maximale d'accession sociale et d'intermédiaire en complément			*Possibilité d'une part complémentaire en PLS/BRS/PSLA définie en fonction du niveau de la demande et du marché immobilier du secteur*						

* Les catégories seront mises à jour en fonction de l'évolution des taux SRU des communes. En particulier, la mise en compatibilité du PLUI sera instruite sur la base des derniers taux SRU connus au moment de la procédure d'évolution du document d'urbanisme.

3. Travailler les politiques d'attribution à l'échelle métropolitaine pour améliorer la mixité sociale

En application des textes législatifs (lois ALUR, LEC, ELAN et 3DS), la Métropole pilote la politique d'attribution des logements sociaux sur son territoire. Ainsi, dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), il s'agira, pour la Métropole et ses partenaires, de poursuivre les efforts pour mettre en œuvre un système efficient de rapprochement entre l'offre disponible et la demande de logement social répondant aux enjeux d'égal accès au logement et d'équilibre territorial, conformément aux objectifs de la convention intercommunale d'attribution (CIA).

Les outils de la gestion en flux des attributions et de la cotation de la demande mis en place en fin d'année 2023 seront régulièrement évalués.

La Métropole veillera à poursuivre les objectifs de rééquilibrage de l'occupation du parc locatif social pour parvenir à l'objectif de 25 % des attributions réalisées, hors QPV, en faveur des ménages les plus pauvres du 1er quartile.

L'enjeu, pour la Métropole et ses partenaires, est également de mettre en œuvre les conditions nécessaires à la définition et à la prise en compte des ménages prioritaires qui rencontrent plusieurs freins d'accès au logement.

L'objectif est bien de lutter contre les phénomènes de ségrégation socio-spatiale, et de concentration des populations paupérisées dans certains secteurs de la métropole. Cela passe par un travail sur les possibilités offertes aux ménages en terme de parcours résidentiels, au regard de la production des logements sociaux et en accession sociale (neuf et existant).

Par ailleurs, à travers l'attribution des logements sociaux, par les contingents de logements des différents réservataires, il s'agit également de veiller à l'équilibre de l'occupation sociale sur le territoire en définissant des modalités de travail spécifiques en faveur de la mixité sociale et au regard des réalités communales et infra-communales, en lien avec les communes concernées.

L'observation des attributions de logements sociaux doit en outre concourir à la meilleure adéquation possible entre l'offre produite/réhabilitée/captée et le besoin de logements sociaux, en matière de localisation, de niveaux de loyers et de typologie notamment.

Favoriser l'accès au logement locatif social

L'augmentation constante du nombre de demandes de logement social sur le territoire et les évolutions sociétales impactent les profils de demandeurs (augmentation de la demande enregistrée en ligne, hausse de la demande en petites typologies, fragilisation des situations sociales...).

Dans ce contexte, il conviendra, pour la Métropole et ses partenaires acteurs du logement social, de prendre en compte l'évolution des besoins des habitants et des demandeurs dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'accueil et de gestion de la demande sur le territoire.

La Métropole, à travers son rôle d'animation et de coordination du service métropolitain d'accueil et d'information au demandeur, veillera à proposer un accueil efficient, équitable et transparent pour l'ensemble des demandeurs du territoire, en lien avec l'ensemble des partenaires concernés, dont les communes.

Il s'agira ainsi de poursuivre l'effort de simplification et de transparence du processus allant du traitement de la demande jusqu'à l'attribution, en apportant une information claire, pédagogique et harmonisée à tous les demandeurs du territoire, dans un souci d'équité de traitement.

4. Améliorer l'attractivité des quartiers dans un contexte de précarité économique des occupants

4.1 Agir en faveur de la qualité de vie dans les quartiers anciens et lutter contre l'habitat indigne

La Métropole s'attachera à agir en faveur d'un parc de logements de qualité pour tous, en particulier dans les centre-anciens, communément impactés par l'habitat indigne, la vacance de longue durée, les passoires énergétiques, afin de contribuer à leur attractivité résidentielle et urbaine et maintenir leur mixité sociale.

Pour gagner en attractivité, ces noyaux d'habitat anciens appellent à la fois des réflexions urbaines (études conduites à Vizille ou La Petite Tronche), des actions habitat qui peuvent être lourdes (OPAH RU, restructuration d'ilots, Opération de Restauration Immobilière...) mais au sein de démarches transversales et de long terme qui mobilisent différents leviers (espaces publics, commerces, services, équipements...).

La Métropole s'inscrira dans l'exercice de ses compétences statutaires, dans une recherche de complémentarité avec les actions des partenaires, et dans une perspective de montée en puissance des interventions. Son action en faveur de la qualité de vie des centres anciens s'exercera en collaboration avec les services compétents (foncier et immobilier, aménagement, espaces publics, commerce...).

Il s'agira de contribuer à poursuivre le repérage des situations, coordonner les acteurs, former les parties prenantes, appuyer les communes, proposer des stratégies d'action, mettre en place des opérations et des dispositifs adaptés, en s'appuyant sur la Cellule Métropolitaine de lutte contre le Mal-Logement (CMML).

Des opérations à l'échelle d'immeubles ainsi que des programmes opérationnels pourront être menés pour traiter des situations particulières visant à éradiquer l'habitat indigne.

Il s'agira enfin d'articuler le partenariat avec le département de l'Isère, en particulier dans le cadre de la suite du Programme d'Intérêt Général départemental « Sortir du Mal Logement » pour inscrire le futur dispositif dans la réforme des aides à la rénovation (FranceRenov') et améliorer la territorialisation de l'action sur la Métropole.

4.2 Prévenir et agir contre la dégradation des copropriétés

Le parc de logement de la Métropole est caractérisé par une forte proportion de logements privés collectifs, gérés sous le statut de copropriété (156 000 logements, soit 8 200 copropriétés). Certaines de ces copropriétés cumulent des difficultés d'ordre fonctionnel, d'occupation et accusent un retard important d'entretien et de remises aux normes. La Métropole intervient depuis de nombreuses années afin d'agir contre la dégradation de ces copropriétés, par des actions préventives ou curatives avec travaux, conduites à l'échelle d'un immeuble ou d'un secteur concentrant des copropriétés fragilisées.

Il s'agira de poursuivre cette intervention inscrite dans le Plan Initiative Copropriétés 2018-2028, permettant la veille, le repérage et l'accompagnement de copropriétés. Un objectif de 25 copropriétés accompagnées sur les 6 ans du PLH est fixé et vise au financement d'études, d'accompagnement et de travaux de requalification des copropriétés dégradées, en partenariat avec les communes concernées.

4.3 Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers politique de la ville

La Métropole comptait 10 Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) lors de l'élaboration du PLH en 2023, dont 4 qui font l'objet d'un projet de renouvellement urbain inscrit au Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), permettant de solliciter les financements de l'ANRU. Cinq autres Quartiers Prioritaires sont ciblés par le programme de renouvellement urbain de la Métropole. C'est dans ces quartiers que se déploient plus spécifiquement des projets visant à l'amélioration du cadre de vie et à favoriser la mixité sociale.

Il s'agira de poursuivre la mise en œuvre du volet habitat du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en veillant à l'articulation étroite des interventions sur le parc social et sur le parc privé, pour enrayer le décrochage des copropriétés et contribuer à la revalorisation de l'image des quartiers. L'objectif est de revaloriser les biens existants et équilibrer les marchés immobiliers des marchés concernés.

Par ailleurs, et dans l'attente de programmes lourds de réhabilitation concernant tant le parc public que le parc privé en copropriété, certains dysfonctionnements contribuent à un sentiment d'abandon des occupants et/ou propriétaires qu'il convient de pouvoir prendre en compte en facilitant de petits travaux d'amélioration ponctuels sur les parties communes.

5. Développer des opérations d'habitat qualitatives pour un cadre de vie attractif et favorable à la santé

Pour favoriser la qualité de vie dans les opérations d'habitat, la Métropole souhaite davantage prendre en compte des objectifs de santé dans la mise en œuvre d'opérations neuves comme des projets de réhabilitation. Cette volonté de créer un habitat favorable à la santé rejoint les attentes des habitants, encore plus dans une période post crise sanitaire et de réchauffement climatique. Cet objectif nécessite une approche transversale et à plusieurs échelles pour réduire les inégalités territoriales de santé.

Produire plus de logements abordables permettra aux plus fragiles d'accéder à des logements adaptés à leurs besoins en améliorant le reste à vivre des métropolitains et notamment leurs capacités à se soigner ou à accéder à une alimentation saine. Des Programmes d'Investissement d'Avenir (PIA) du NPNRU en faveur de la jeunesse et de la ville peuvent contribuer à cet objectif.

En cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et le Plan Climat Air Energie Métropolitain, le PLH veillera à localiser la production des logements sociaux dans les secteurs urbains à proximité des transports publics, des services et des espaces verts, en veillant à éviter les secteurs impactés par la pollution de l'air et le bruit. Les actions de réhabilitation permettront de cibler le parc de logements privé ou public le plus impacté par les nuisances environnementales en cohérence avec les actions de requalification urbaine en cours.

Une plus grande coordination, dans le parc privé comme public, entre les actions d'amélioration thermique et d'accessibilité des immeubles ou des logements permettront à de nombreux habitants de sortir de situations de mal-logement qui s'intensifie dans un contexte de réchauffement climatique et de vieillissement.

Produire des logements adaptés aux plus vulnérables (personnes âgées, femmes seules, jeunes, enfants, personne en situation de handicap) aura des impacts positifs sur leur santé physique et psychique tout comme réhabiliter les logements dans les secteurs présentant les inégalités territoriales de santé les plus importantes (cf. Diagnostic de santé Métropolitain).

Les ilots de chaleur urbain (ICU) - phénomène de surchauffe en ville de jour comme de nuit - s'amplifient, posant les questions du confort d'été, du bioclimatisme et du rafraîchissement en milieu urbain. La Métropole a réalisé une première campagne de mesures à l'été 2023 pour disposer d'une connaissance fine des ICU sur l'ensemble du territoire métropolitain. La cartographie des ICU permettra à la Métropole d'identifier des secteurs prioritaires et de les croiser avec des données de vulnérabilité des populations (personnes âgées, établissements de santé, équipements scolaires, ...) pour mettre en œuvre une démarche de réduction des ilots de chaleur. Il s'agit également d'adapter l'aménagement dans des nouveaux quartiers pour répondre aux enjeux de surchauffe urbaine.

A l'échelle des logements, en cohérence avec le « Référentiel du logement de qualité logement » réalisé après la crise sanitaire de 2020 (Laurent Girometti et François Leclercq) et les recommandations du Haut Conseil en Santé Publique, les futures opérations de logements devraient privilégier une hauteur de plafond suffisante pour l'installation de brasseurs d'air et faciliter l'évolutivité du logement, être traversants pour permettre la ventilation naturelle et améliorer le confort d'été, préserver les arbres existants ou prévoir de nouvelles plantations pour

bénéficier des effets bénéfiques de leur évapotranspiration. Pour rappel, des logements de qualité favorisent l'attractivité globale des quartiers et des territoires.

A l'échelle des opérations, il s'agit de leur apporter plus de qualité urbaine, architecturale et paysagère, afin qu'elles soient mieux intégrées dans leur environnement et acceptées par les riverains. L'objectif est de diversifier les formes urbaines pour répondre à une diversité de besoins résidentiels, en particulier en développant l'habitat intermédiaire, entre le collectif et l'individuel. Un autre levier fort d'amélioration des opérations immobilières est le traitement des espaces extérieurs, qui font rarement l'objet d'un traitement spécifique alors qu'ils s'avèrent de plus en plus précieux à la fois pour créer des ilots de fraicheur et répondre aux attentes de habitants d'avoir un espace vert privatif ou partagé.

A l'échelle des quartiers, une orientation globale est la préservation et le renforcement de la nature en ville. En outre, il s'agit de déployer des démarches pour poursuivre la revitalisation de centres-bourgs à dominante d'habitat ancien : des actions conjointes concernent alors la réhabilitation des logements (lutte contre les passoires énergétiques, copropriétés dégradées mais également requalification des façades), la requalification des espaces publics (plus conviviaux, végétalisés, etc.), la redynamisation du commerce ou encore l'amélioration de l'offre en équipements. Ces actions sont menées en lien avec les communes, et d'autres partenaires le cas échéant, dans le respect des compétences de chacun.

En parallèle à ces orientations, qui visent à concevoir des formes urbaines innovantes et qui mettent en avant la qualité de vie pour les habitants, la Métropole vise aussi à accompagner les projets de division parcellaire dans un objectif de densification qualitative des tissus pavillonnaires. Actuellement, il existe des outils règlementaires qui instaurent des principes d'aménagement applicables à l'ensemble de la Métropole comme l'OAP Paysage et Biodiversité. Elle définit notamment des recommandations sur l'implantation des maisons et sur les traitements environnementaux de leurs abords. L'enjeu est de mieux s'en saisir pour accompagner les porteurs de projet et les communes qui se sentent démunies face à ce type d'opération. Il s'agit aussi de conserver, voire de valoriser les qualités des ambiances et de cadre de vie du quartier, ce pourquoi les habitants ont choisi d'habiter là.

En terme de mise en œuvre, le PLH s'appuie sur le PLUi. Les évolutions à venir de ce dernier, et notamment la modification n°3 (approbation prévue en 2025) permettra d'intégrer ces problématiques dans le document d'urbanisme, à la fois dans le règlement, mais aussi dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). On peut noter à cet égard :

- L'intégration d'une OAP Thématique bioclimatique dans le PLUi dès la modification n°3
- Le démarrage des réflexions sur l'évolution et le renforcement de l'OAP Thématique Paysage et Biodiversité dès 2024.

Enfin, les opérations d'aménagement, tant communales que métropolitaines, sont aussi des vecteurs de prise en compte de ces problématiques.

6. Articuler les politiques de l'habitat avec les projets d'aménagement urbains

La Métropole veillera à décliner les orientations du PLH dans les polarités métropolitaines, constituant les secteurs de grands projets du territoire :

Secteur GrandAlpe :

GrandAlpe est une démarche portant sur des thématiques variées mais qui vise globalement à donner un nouvel élan et à rendre plus attractif ce vaste secteur, souffrant de dysfonctionnements et d'une image négative malgré de réels atouts. Des projets ont déjà été engagés : Démolition d'un autopont, extension du centre commercial Grand'Place, réaménagement du cours de l'Europe, déconstruction de la grande halle industrielle Allibert, éco quartier d'habitat du Val à Eybens,...

GrandAlpe se caractérise également par un vaste programme de rénovation urbaine au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville (NPNRU), qui comprend un programme ambitieux de réhabilitation des logements existants,

privés et publics. Ces travaux visent à améliorer les conditions de logement des habitants et contribueront à enclencher une dynamique urbaine et résidentielle pour le secteur GrandAlpe. En parallèle, le secteur GrandAlpe abrite également un gisement foncier important qui représente un potentiel conséquent pour la production de logements à l'échelle de la Métropole à court et moyen terme.

L'enjeu sera d'avoir d'ici 2025, 1ere année du PLH, une vision globale et stratégique des projets d'habitat, afin de s'assurer de leur cohérence et complémentarité à l'échelle de ce secteur aux équilibres fragiles. Ainsi, qu'il s'agisse de fonciers maitrisés ou d'opportunités émergentes, la vision développée permettra d'orienter la production de nouveaux logements, sans concurrencer les logements mis en vente par les propriétaires de logements existants dans le secteur.

Plan guide à l'échelle du territoire GrandAlpe (2023) :



Dans ce cadre, une étude programmatique (volumes, localisation, produits habitat) a été lancée fin d'année 2023 pour bâtir cette stratégie habitat à l'échelle de la centralité. Quelques principes se dégagent pour orienter de futurs projets de logement :

- Prendre garde au phasage et au volume des différentes opérations potentielles : le marché immobilier étant limité et fragile sur le secteur, les opérations lancées à l'échelle du territoire ne doivent pas se faire concurrence entre elles, et le nombre de logements commercialisés doit être adapté en conséquence.
- Veiller à l'adéquation entre le prix de commercialisation des logements et les prix de marché du secteur, sensiblement moins élevés que la moyenne métropolitaine (avec néanmoins d'importantes variations selon les sous-secteurs de GrandAlpe).
- S'assurer que les programmes de logements soient qualitatifs et proposent des prestations, aménités et formes urbaines alternatives au collectif classique, leur conférant une attractivité pouvant compenser certains facteurs négatifs liés à la localisation.

Au-delà de ces principes, la stratégie habitat GrandAlpe devra être développée et affinée pour décliner, à l'échelle de chaque gisement foncier, des préconisations permettant de cadrer la production de logements qui pourrait y être implantée en tenant compte des spécificités de chaque sous-secteur, de l'attractivité, de la desserte, de la constructibilité etc.

Polarité des Boucles de l'Isère :

Ce secteur, fortement pourvu en logements étudiants du fait de la présence du campus, se caractérise également par des prix fonciers et immobiliers dépassant ceux de la moyenne métropolitaine. Il comprend par ailleurs des communes déficitaires au sens de la loi SRU ou des communes dont les taux de logements locatifs sociaux familiaux restent en deçà de 25%.

Le projet de la polarité des Boucles de l'Isère vise à :

- Faire émerger le grand parc métropolitain des boucles de l'Isère comme espace fédérateur ;
- Impulser la transformation et le renouvellement urbain de différents secteurs, et notamment autour des axes Gabriel Péri et Verdun ;
- Soutenir le développement et le renouvellement urbain des pôles économiques et d'équipements

Plus précisément, les enjeux résidentiels sont les suivants :

- Développer l'offre de logements sociaux familiaux et abordables pour les ménages dits « intermédiaires », notamment en accession sociale (BRS, PSLA...) afin de couvrir le spectre des besoins en logements des habitants de la métropole. Des outils règlementaires et une stratégie foncière renforcée seront nécessaires pour atteindre cet objectif
- Recentrer l'offre de logements étudiants CROUS sur le territoire du campus
- Répondre aux besoins de logement des actifs, notamment dans les métiers en tension liés à la santé (enjeu souligné par le CHUGA).
- Réguler la dynamique « spontanée » de transformation de logements familiaux en logements étudiants, surtout à La Tronche et à Saint-Martin-d'Hères
- Accompagner les projets de développement et renouvellement urbain à vocation mixte ou résidentielle, en particulier la transformation de l'avenue Gabriel Péri, pour y favoriser l'offre de logements familiaux.
- Anticiper la forte réticence des riverains face aux projets d'intensification urbaine dans les secteurs résidentiels
- Permettre la réalisation des projets situés en secteurs impactés par le PPRI Isère amont, via un urbanisme résilient, dont les aires d'accueil des gens du voyage.

Centralité Vizilloise :

Dans le cadre de sa politique de lutte contre l'habitat indigne et de lutte contre la vacance, la Métropole a lancé début 2023 une opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (dite OPAH RU) pour enrayer la déqualification des logements du centre ancien de ce territoire (objectif de traiter en 5 ans 25 immeubles, soit 160 logements). Cette opération s'inscrit dans un projet de territoire intitulé « centralité Vizilloise », qui a pour objectif d'enrayer la dévitalisation du centre-ville.

La centralité Vizilloise est un programme d'action comportant différents volets. La mise en conformité de l'assainissement du centre de la commune en constitue la première étape, obligatoire. En parallèle, une réflexion est en cours sur les mobilités, via par exemple une refonte de la place dévolue aux différents types de transports, afin que les modes doux puissent se développer. L'objectif est que la centralité vizilloise gagne en confort, pour les habitants, mais aussi pour les nombreux visiteurs du parc et du château qui aujourd'hui viennent très peu dans le centre de la commune. Les travaux sur l'assainissement des rues principales du centre ancien seront aussi l'occasion d'engager les études sur les espaces publics et les voiries du secteur.
Un travail sera également mené sur les commerces afin d'en limiter la vacance : des cellules commerciales stratégiques et vacantes pourront être rachetées pour faire l'objet de travaux et être proposées à de nouveaux commerçants.

Pour l'OPAH-RU, une première phase débute en 2023 avec un diagnostic approfondi des bâtiments et des copropriétés (lorsqu'elles existent et sont « organisées ») mené par l'opérateur Urbanis dans le périmètre du centre ancien. Selon les éléments du diagnostic, un certain nombre de bâtiments et de copropriétés seront retenus pour un accompagnement renforcé visant à une amélioration du fonctionnement de la copropriété elle-même afin que les travaux nécessaires puissent être votés (et faire l'objet d'un accompagnement financier des signataires de la convention d'OPAH-RU). Selon les situations, les travaux pourront porter sur l'ensemble du bâtiment, les parties communes, les logements, ... Certains immeubles trop dégradés pourraient également faire l'objet de démolition-reconstruction, en lien avec les projets urbains développés dans le cadre de la centralité vizilloise. L'ensemble des travaux se fera sous l'égide de l'architecte des bâtiments de France, pour veiller au respect du caractère patrimonial du centre ancien de Vizille.



Portes du Vercors :

Face au nouveau quartier de la Presqu'île, axé sur le développement de pôles de recherche et d'enseignement, les Portes du Vercors bénéficient d'une accessibilité de qualité et constituent à ce titre une opportunité de développement d'une offre résidentielle de qualité.

Le projet propose une offre de 960 logements dont 23% de logements locatifs sociaux visant à répondre à la demande s'exprimant à l'échelle métropolitaine - et assurant à la commune de Fontaine de ne pas devenir déficitaire au titre de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain).

Ces logements locatifs sociaux se déclineront comme suit :

- 30% de PLAI afin de répondre aux besoins de se loger des ménages les plus précaires
- Une majorité de PLUS répondant aux besoins communaux
- 2% maximum de PLS ;

Par ailleurs, 10% des LLS pourvoiront aux besoins en logements des personnes à mobilité réduite. Ils seront préférentiellement construits au nord de la ZAC, à proximité directe de la ligne de tram.
Des logements privés de qualité pour primo et secundo-accèdants seront par ailleurs proposés.



Orientation 3 : Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale

La politique de l'habitat de la métropole s'inscrit dans un contexte plus large. Elle a des incidences sur le rapport du territoire à ses territoires voisins. Elle a aussi des incidences sur les enjeux environnementaux globaux. Les ressources utilisées pour produire du logement ou le réhabiliter, les effets sur la biodiversité ou le climat, les effets sur les mobilités des ménages, ce ne sont que quelques points parmi tous ceux qui peuvent être cités en termes d'impact pour la planète des orientations d'un PLH.
La métropole porte une ambition forte en la matière, comme elle s'y était engagée notamment au travers des délibérations de la convention citoyenne métropolitaine pour le climat (délibération du 28 avril 2023 portant sur le thématique 2 habitat aménagement urbanisme). Cela répond aussi à des préoccupations croissantes des ménages, mais parfois avec des attentes contradictoires : une envie de jardin, mais la nécessité de préserver les sols et de limiter les mobilités ; une envie d'espace, mais un besoin de limiter les consommations foncières et de matériaux... La métropole se doit alors de chercher avec tous les partenaires, comment concilier tous ces enjeux, pour définir des orientations et actions dans son PLH qui s'inscrivent dans une responsabilité plus globale face au changement climatique et aux enjeux de décarbonation et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

⇨ *Cette orientation renvoie aux fiches actions n°19, 20, 21*

1. Reconstruire la ville sur la ville : limiter l'artificialisation des sols et préserver la biodiversité

L'objectif de Zéro Artificialisation Nette inscrit par la loi Climat et Résilience en 2021 conforte et renforce l'objectif de lutte contre l'étalement urbain déjà inscrit dans le PLUi approuvé en 2019. Pour l'atteindre, il est nécessaire d'activer plusieurs leviers (urbanisme règlementaire, mobilisation du parc existant, renouvellement urbain et densification, renaturation, ...) impliquant l'ensemble du PLH en transversalité avec les autres politiques métropolitaines et communales.

Un levier efficace pour réduire la consommation foncière est de construire moins de maisons, particulièrement consommatrices de foncier (près des 2/3 de la consommation d'espaces liée à l'habitat entre 2015 et 2020), ou tout du moins d'augmenter la densité de construction des maisons. Un levier à mobiliser est la production d'habitat intermédiaire, forme urbaine entre le collectif et l'individuel, en lieu et place des maisons pour atteindre l'objectif SCOT de moins de 5% des logements construits en habitat individuel isolé. Cet objectif concerne en particulier des communes de seconde couronne appuyant encore leur développement résidentiel sur la construction de maisons. L'ambition est d'inciter et d'accompagner les communes dans la production de logements plus sobres en foncier, en particulier d'habitat de forme intermédiaire, sans pour autant inscrire d'objectifs chiffrés communaux dans le PLH.

La mise à jour du gisement foncier effectuée en 2023 dans le cadre du PLUi a permis de mettre en lumière le volume et la localisation des gisements. Cette mise à jour des gisements est un outil de connaissance majeur pour inciter à construire davantage au sein de la tache urbaine. Pour s'inscrire dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols, il faut concentrer la production de logements sur les gisements fonciers situés au sein de la tache urbaine (dents creuses, densification, renouvellement urbain), avec le défi de modèles économiques plus contraints, mais également prévoir une densification suffisante à proximité des secteurs desservis par les transports ou équipements collectifs.

Au-delà de la densification des formes urbaines, la Métropole souhaite accroitre significativement la mobilisation du parc existant, nécessaire pour répondre aux besoins en logements tout en réduisant la consommation foncière. Les logements vacants, sous-occupés, dégradés, présentent des opportunités, en particulier quand ils sont regroupés. Des outils d'observation fins accompagneront les politiques publiques d'intervention, en particulier dans le parc

privé pour identifier les secteurs prioritaires au regard des enjeux et objectifs fixés par la délibération cadre portant sur la stratégie foncière, approuvé le 12 juillet 2023.

2. Penser l'évolution sobre et frugale de nos modes d'habiter et de construire

La production de logements se doit d'être plus vertueuse dans ses modes de construction, pour consommer moins de ressources. La Métropole souhaite s'orienter vers un modèle de construction plus sobre et responsable en terme de consommation des ressources naturelles et des matières premières utilisées pour la construction. Il s'agit de développer les projets cherchant une nouvelle gestion des ressources, par le recours à des matériaux biosourcés et géosourcés, le réemploi et/ou le recyclage, visant à dépasser un modèle de construction linéaire (extraire, fabriquer, consommer et détruire) pour favoriser une économie circulaire. Il faut alors s'interroger pour chaque gisement immobilier sur l'opportunité de la démolition du bâtiment et développer de nouvelles filières de production de matière. Le diagnostic ressource devient une étape clef pour des projets de réemploi et oblige de nouvelles relations entre les acteurs et ce, tout au long du projet. Ces orientations peuvent continuer à être expérimentées dans des bâtiments démonstrateurs.

Afin de lutter contre le réchauffement climatique et s'y adapter, la Métropole de Grenoble souhaite renforcer les performances énergétiques et environnementales des constructions. Cette ambition se traduit notamment dans le PLUI, qui renforce les normes énergétiques par rapport à celles exigées sur le territoire national (seuils de la RE2020 anticipés). Cette démarche s'appliquera dans les programmes de construction, publics et privés, qui devront respecter des critères de performances énergétiques et environnementales exigeants (consommations d'énergie, impact carbone, évaluation des émissions de gaz à effet de serre sur les produits de constructions sur leur mise en œuvre, ...).

Dernier enjeu très spécifique à la métropole grenobloise : la prégnance des risques naturels, la grande majorité des zones constructibles étant soumise à des aléas plus ou moins forts (inondations, éboulements, glissements de terrains...). Répondre aux multiples enjeux résidentiels du PLH implique donc de construire avec les risques. Il est possible de réaliser des opérations de renouvellement urbain à condition qu'elles contribuent à réduire la vulnérabilité sur leur périmètre. Il s'agit de déployer des méthodologies aux différents stades des projets (programmes, plan masse, conception, sensibilisation) pour construire de manière sécurisée aussi dans des zones soumises aux risques, dans la lignée du Guide métropolitain de l'aménagement résilient élaboré en partenariat avec le CEREMA et en associant à cette démarche les acteurs de la construction.

Orientation 4 : Faire ensemble pour rendre possible : penser la gouvernance

Les enjeux à prendre en compte pour ce prochain PLH sont très importants, divers et nécessitent pour y répondre de porter une ambition, d'expérimenter, d'innover et d'optimiser les moyens qui seront mis en œuvre. L'adhésion la plus large possible des acteurs de l'habitat, des communes et le développement du partenariat sont certainement des conditions nécessaires ou, au moins, permettant de favoriser l'atteinte des objectifs poursuivis. La sensibilisation des habitants aux enjeux de la politique de l'habitat est également essentielle pour favoriser son acceptation.

⇨ *Cette orientation renvoie aux fiches actions n°22, 23, 24*

1. Co-construire les politiques publiques avec les communes

Il s'agira de poursuivre la dynamique partenariale engagée avec les communes depuis le précédent PLH, afin de prendre en compte leurs enjeux spécifiques, y compris à une échelle infra-communale pour certaines d'entre elles. Les rendez-vous annuels avec chacune des communes pour établir le bilan des opérations mises en service l'année précédente et actualiser les perspectives de production seront maintenus et les échanges sur des projets ou thématiques particulières organisées en tant que de de besoin. Des groupes focus techniques seront organisés une ou deux fois par an avec l'ensemble des services habitat/urbanisme des communes pour échanger et avancer collectivement sur des thématiques particulières, notamment liées à la production de logements.

Il s'agira aussi d'aller vers une prise en compte renforcée des enjeux supra-communaux, notamment à l'échelle des bassins de vie. Développer de nouvelles manières d'habiter nécessite de penser les politiques locales de l'habitat à une échelle qui reflète davantage les usages et manières dont les habitants s'approprient la ville. De plus, réfléchir les politiques de l'habitat à l'échelle des bassins de vie peut permettre de mieux prendre en compte les dynamiques supra-communales. Cette approche collective est notamment fondamentale pour contribuer aux enjeux d'équilibres territoriaux, de vivre ensemble et de qualité de vie mentionnés précédemment. Des réunions d'échanges et de suivi du PLH seront organisées régulièrement avec les élus des communes par bassin de vie afin de partager les difficultés et d'avancer collectivement.

2. S'appuyer sur les partenariats locaux

Le PLH s'est construit en associant une très grande diversité d'acteurs territoriaux, institutionnels, associatifs, acteurs de la chaine de l'habitat, de l'aménagement et de l'immobilier, habitants de la métropole, etc.. La mobilisation partenariale permet en effet de mieux prendre en compte les enjeux de chacun, d'optimiser les moyens, et de renforcer les capacités d'innovation sur le territoire par le croisement des idées, des expertises et des compétences.

Dans cette optique, le développement de partenariats constitue une condition de réussite de la mise en œuvre des orientations et actions du PLH, au-delà des moyens financiers et humains affectés au programme.

Il s'agira de poursuivre la dynamique engagée au travers l'organisation d'instances d'animation et de consultation qui rythment la vie du PLH :

- Séance annuelle associant l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat et des communes pour échanger sur l'avancée des actions sur la base du bilan annuel du PLH.
- Groupes focus thématiques (jeunes et étudiant, personnes âgées, promoteurs privés, production de logement, parc privé existant, ...) associant les professionnels concernés

Ces instances spécifiques du PLH seront articulées avec les instances de suivi des différentes thématiques, des différents projets ou dispositifs (suivi de MurMur, comités de pilotage des OPAH, Conférence Intercommunale du Logement ...).

Au-delà de ces différentes actions, la formalisation de partenariats au travers de conventions permettra de définir, suivre et évaluer les engagements réciproques.

3. Informer les habitants et s'appuyer sur les usagers pour l'évaluation des politiques

La politique de l'habitat de la Métropole est menée pour répondre aux besoins des habitants. Dans cette perspective, les objectifs poursuivis et les actions menées doivent être accessibles, lisibles et compréhensibles par le plus grand nombre.

La Métropole veillera à mener une communication claire et à diffuser de l'information permettant de rendre plus lisible la politique de l'habitat et de sensibiliser les habitants aux différents enjeux exposés ci-avant.

Il s'agira également de poursuivre la réalisation d'évaluations qualitatives pour suivre les pratiques et les usages du logement par les habitants. La prise en compte des attentes des habitants et les retours d'expériences des usagers contribueront à l'évaluation des actions, aussi bien sur la qualité des opérations neuves de logements et leur environnement proche, que sur des copropriétés rénovées. Les contributions faites dans le cadre de la Convention Citoyenne pour le Climat Métropolitaine et du Conseil de Développement pourront nourrir les réflexions.

Enfin, l'acceptabilité des projets de logements dans un contexte de densification du bâti impose un accompagnement et une attention accrue de la métropole à l'appropriation des enjeux par les habitants.

4. Mesurer les impacts

La Métropole s'appuiera sur son observatoire de l'habitat et du foncier pour assurer le suivi des actions du PLH et établir les bilans annuels et triennaux. Cet outil contribue à renforcer une connaissance commune et partagée de la situation de l'habitat et du foncier sur le territoire métropolitain. Il assure une évaluation permanente nécessaire pour animer et aider à la décision politique et à la conduite stratégique du PLH.

En application des lois Egalité et Citoyenneté, et Climat et Résilience, la Métropole poursuivra le développement du volet foncier dans cet observatoire. Au-delà des analyses de la conjoncture des marchés fonciers et immobilier, l'observatoire permettra une analyse et un suivi de l'offre foncière disponible. Cet observatoire contribuera au ciblage de fonciers pour le développement de projets d'habitat et en particulier pour le développement d'opérations de logement social dans les communes déficitaires.

Les résultats de l'observation et du bilan annuel du PLH seront présentés et débattus annuellement avec les partenaires. Ils seront également diffusés sous forme de lettre thématique (Lettre Actus PLH, Note de conjoncture...) pour une bonne appropriation par les acteurs et les habitants.

5. Renforcer l'adaptation des politiques nationales aux spécificités territoriales

Dans le cadre de la délégation de compétences des aides à la pierre de l'Etat, la Métropole est délégataire de type 3 sur le parc social. A ce titre, elle décide de la programmation annuelle des crédits délégués, instruit les dossiers et délivre les agréments pour les opérations de logement locatif social et les opérations d'accession sociale financés par un Prêt Social Location Accession (PSLA), dans le cadre de la réglementation et des objectifs fixés par l'Etat.

S'agissant du parc privé, elle assure uniquement les affectations des aides. Conformément à la loi 3DS, la Métropole a l'obligation d'assurer l'instruction des aides du parc privé (ANAH), ce qui nécessitera de mettre en place des moyens dédiés, incluant également le lien avec le public pour le suivi des dossiers.

Au-delà de la délégation des aides à la pierre, la récente loi 3DS précise le cadre d'une poursuite des délégations de compétences de l'Etat.
Dans le contexte de la mise en œuvre accélérée du Logement d'abord, et l'intégration des pratiques du LDA dans le droit commun, la Métropole pourrait réfléchir à l'opportunité d'avancer sur ce sujet pour assurer une politique plus cohérente, articulant mieux les actions relevant de la métropole et celles de l'Etat.

Enfin, comme le montrent l'ensemble des actions engagées et des dynamiques mises en place, le PLH contribue à affirmer la dimension métropolitaine de la politique de l'habitat. Le statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat créé par la loi 3DS pourrait être un vecteur pour aller plus loin. Il s'agira, pour la Métropole de mener une réflexion sur l'opportunité d'intégrer ce cadre en lien avec la loi de décentralisation de l'habitat à venir.

PARTIE 3

Programme d'actions

SOMMAIRE DU PROGRAMME D'ACTIONS

Orientation 1 : Permettre à chacun et à chacune de se loger dans de bonnes conditions 180

FA N°1 : Soutenir la production de 2 550 logements pour répondre aux besoins 182

FA N°2 : Soutenir la production de 1 300 logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins 184

FA N°3 : Permettre la diversification de l'offre produite 186

FA N°4 : Mettre en œuvre la stratégie foncière au service de la production et de la réhabilitation des logements 188

FA N°5 : Accompagner les ménages précaires pour l'accès et le maintien dans le logement 190

FA N°6 : Contribuer à apporter les réponses adaptées aux besoins d'hébergement 192

FA N°7 : Développer une offre adaptée aux besoins des publics jeunes (précaires, alternants, étudiants) 194

FA N°8 : Développer une offre adaptée pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap 196

FA N°9 : Répondre aux besoins des gens du voyage sur le territoire 198

FA N°10 : Accélérer la transition énergétique du parc de logements privés 200

FA N°11 : Poursuivre la transition énergétique du parc de logement social 204

Orientation 2 : Favoriser le bien-vivre dans les quartiers et sur tout le territoire 206

FA N°12 : Favoriser la répartition équilibrée des logements sur le territoire 208

FA N°13 : Organiser l'accueil des demandeurs de logement social sur tout le territoire 210

FA N°14 : Assurer le rééquilibrage territorial de l'occupation du parc social 212

FA N°15 : Agir en faveur de la qualité de vie dans les quartiers anciens et lutter contre l'habitat indigne 214

FA N°16 : Prévenir et agir contre la dégradation des copropriétés 216

FA N°17 : Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers politique de la ville 218

FA N°18 : Favoriser la qualité urbaine, architecturale et d'usage des opérations d'habitat 220

Orientation 3 : Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale 222

FA N°19 : Lutter contre l'artificialisation des sols 224

FA N°20 : Intensifier la mobilisation du parc existant pour produire et rénover des logements 226

FA N°21 : Impulser de nouveaux modes de faire et d'habiter en développant des expérimentations 228

Orientation 4 : Faire ensemble pour rendre possible : penser la gouvernance 230

FA N°22 : Conforter la dynamique d'animation et la gouvernance partenariale 232

FA N°23 : Informer les habitants et s'appuyer sur les usagers pour l'évaluation des politiques 234

FA N°24 : Renforcer l'observation et l'évaluation 236

Moyens financiers prévisionnels requis sur la durée du PLH 240

Impact économique prévisionnel du PLH 242

ORIENTATION 1

PERMETTRE A CHACUN ET CHACUNE DE SE LOGER DANS DE BONNES CONDITIONS

1. SOUTENIR LA PRODUCTION DE 2 550 LOGEMENTS POUR REPONDRE AUX BESOINS

Synthèse

L'enjeu de ce PLH est de faire en sorte que chacun et chacune puisse trouver une offre de logement adaptée selon ses ressources, ses attentes et ses besoins. Il s'agit de répondre avec justesse à l'ensemble des besoins dans un contexte de ralentissement démographique, de progression de la vacance résidentielle, de lutte contre l'artificialisation des sols, de neutralité carbone, de tension sur le marché immobilier, de la difficile régulation des prix alors que la demande notamment sociale demeure élevée

Grenoble-Alpes Métropole mettra en œuvre un ensemble de leviers pour s'assurer d'un développement équilibré et pertinent de l'offre de logements sur le territoire, qu'il s'agisse d'une offre sociale ou privée.

Les objectifs

- Permettre la production de 2 550 logements par an, dont 1 300 logements locatifs sociaux et 150 logements en accession sociale à la propriété, pour répondre aux besoins des ménages.
- Réaliser cette production par la construction neuve de 2 150 logements et la transformation de 400 logements dans le parc privé existant à destination de logements sociaux.
- S'inscrire dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette et de la Neutralité Carbone, en promouvant des opérations denses, dans des secteurs urbanisés, en optimisant le foncier et les ressources.
- Territorialiser cette production de logements dans l'organisation multipolaire du territoire, conformément aux orientations du SCOT.
- Cibler la localisation des nouveaux logements sociaux en priorité dans les communes en déficit de logement social et dans les secteurs les mieux desservis en transports en commun et proches des services et des activités.
- Promouvoir dans le même temps la qualité urbaine, architecturale et d'usage des projets d'habitat pour répondre aux attentes des habitants.
- Mettre en œuvre la délibération d'avril 2023 relative à la convention citoyenne pour le climat.

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- Mettre en œuvre la stratégie foncière métropolitaine et développer les outils fonciers adaptés à la production de logements.
- Traduire les objectifs et les orientations de mixité sociale du PLH dans le PLUI dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure : prise en compte des objectifs quantitatifs et qualitatifs (nombre de logements, produits et typologies de logements, localisation...) et outils réglementaires (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés).
- Accompagner les communes dans la mise en œuvre et le suivi de leurs projets d'habitat, notamment pour le logement social (recherche d'opportunités foncières, programmation, équilibre financier...) et poursuivre la tournée communale annuelle.
- Suivre la programmation opérationnelle de chacune des communes, telle que définie dans les fiches communales du PLH, en mettant en place une coordination régulière, transversale et concertée tant à l'échelle communale qu'à l'échelle du bassin de vie avec les communes et les services concernés de la Métropole.
- Etablir des conventions d'objectifs et de moyens entre la Métropole et les bailleurs sociaux, pour fixer des objectifs quantitatifs, qualitatifs et territorialisés de production et d'acquisition de logements sociaux.
- Mettre en place une ingénierie et des moyens adaptés à l'objectif de mobilisation du parc existant et à la production de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.
- Intensifier le travail transversal à tout niveau au sein des services de Grenoble Alpes Métropole par des méthodes et outils adaptés.

2. Outils, ressources, compétences

- Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement, notamment sur les projets d'aménagement métropolitain.
- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- Travaux de la convention citoyenne pour le climat et délibérations de prise en compte du Conseil Métropolitain.
- Outils d'observation du foncier et de suivi de la production de logement.

La conduite de l'action

1. Porteurs de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole, communes, EPL d'aménagement, Promoteurs, Bailleurs sociaux, Offices Fonciers Solidaires, Coopératives HLM.

2. Partenaires de l'action

- Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, AURG, CAUE, partenaires du parc existant.

3. Financeurs potentiels

- Grenoble-Alpes Métropole, communes, EPFL, OFS, Etat, ANAH, collectivités, bailleurs sociaux, promoteurs, Action Logement, Fondations.

Les moyens financiers

- Financement en investissement pour les logements locatifs sociaux et pour l'accession sociale à la propriété.
- Financement en fonctionnement pour la mobilisation du parc existant.

Le calendrier

- 2025-2030 : mise en œuvre des actions.
- Traduction des orientations du PLH dans une procédure d'évolution ultérieure du PLUI.

Les indicateurs de suivi

- Nombre d'opérations et leur localisation.
- Nombre de logements en construction neuve et en mobilisation de l'existant (acquisition-amélioration, conventionnement privé, BRS dans l'existant).
- Nombre de logements produits privés, sociaux, en accession sociale.
- Types de logements produits (typologie, forme urbaine, prix, loyer...).
- Contribuer aux indicateurs de suivi du ZAN.
- Densité des opérations
- Réalisation des rendez-vous annuels en commune

En lien avec les actions

- FA n°2, FA n°3, FA n°4, FA n°12, FA n°18, FA n°19, FA n°20, FA n°21.

2. SOUTENIR LA PRODUCTION DE 1 300 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR REPONDRE AUX BESOINS

Synthèse

La demande de logement locatif social est élevée sur la Métropole et continue d'augmenter. Il s'agit donc de poursuivre l'effort de production de logements locatifs sociaux, en complément de l'offre privé et de l'accession sociale à la propriété.

Continuer de produire des logements sociaux doit permettre de répondre aux besoins des ménages mais aussi de garantir l'équilibre territorial de l'offre résidentielle et la mixité sociale. Il faut pour cela veiller à une production suffisante de logements locatifs sociaux familiaux dans les communes astreintes qui n'ont pas atteint leurs objectifs dans le cadre des obligations de la loi SRU.

Grenoble-Alpes Métropole souhaite soutenir le développement du patrimoine des bailleurs sociaux locaux en restant vigilante sur leur équilibre financier global, pour une gestion locative de proximité et un partenariat réactif aux enjeux du territoire métropolitain. De plus, accentuer la production de logements sociaux en mobilisant le parc privé existant est un objectif fort et demande d'être au plus juste sur les équilibres financiers des opérations.

Les objectifs

- Permettre la production annuelle moyenne de 1100 logements locatifs sociaux familiaux par les bailleurs sociaux, dont 800 en construction neuve et 300 en acquisition-amélioration, répartie de manière équilibrée sur le territoire.
- Permettre la production annuelle de 150 logements locatifs sociaux spécifiques (résidences étudiantes, résidences autonomie, résidences sociales ...) sur le territoire métropolitain.
- Permettre le conventionnement annuel de 50 logements dans le parc privé avec des propriétaires bailleurs pour la mise en location de logements à loyer abordable (soit des loyers en dessous des prix du marché observés).
- Veiller au respect des objectifs de production par commune, dans le cadre des règles de mixité sociale : au moins 40% de PLAI dans le total des logements sociaux familiaux PLUS/PLAI, soit 430 logements PLAI minimum /an, et 30 PLS bailleurs maximum /an.
- Favoriser la production en maîtrise d'ouvrage directe, au travers de la stratégie foncière.
- Permettre la production de 40 logements financés en PLAI adaptés.
- Permettre l'adaptation de l'offre de logements accompagnés type résidences sociales et établir le bon niveau de reconstitution de l'offre au regard des besoins, dans un enjeu de rééquilibrage territorial.
- Permettre le développement de l'offre de pensions de famille en cohérence avec les besoins, dans une logique d'équilibre territorial.
- Prendre en compte les recommandations de la convention citoyenne pour le climat par une augmentation de la production sociale dans l'existant.

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- Poursuivre la délégation des aides à la pierre de l'Etat dans le cadre d'une nouvelle convention de délégation 2025-2030.
- Assurer un système d'aides de la Métropole à la construction de logements locatifs sociaux, en l'adaptant notamment dans un objectif de qualité et de performance énergétique des logements.
- Poursuivre le travail d'instruction, de délivrance des agréments de logements sociaux et d'accompagnement des opérations des bailleurs sociaux dans le cadre de la délégation de gestion des aides à la pierre.
- Maintenir le dispositif de garantie actuel de la Métropole pour les emprunts contractés par les bailleurs sociaux.
- Partager puis convenir avec les bailleurs sociaux et les promoteurs d'un cahier des charges des prestations minimales communes dans les logements acquis en VEFA.
- Maintenir le cadre de production des logements sociaux en VEFA, notamment le prix de vente plafond.
- Créer un cadre favorable à la mobilisation du parc existant par les bailleurs sociaux, y compris pour l'intervention en copropriété mixte privé / public.
- Adapter les conditions de financement des logements en acquisition-amélioration.
- Lancer des expérimentations de projets d'acquisition-amélioration innovants sur le bâti existant

- Signer de nouvelles conventions de partenariat avec les bailleurs sociaux et les gestionnaires de résidences sociales.
- S'appuyer sur le dispositif national FranceRenov' et le dispositif métropolitain Mur Mur pour réaliser des conventionnements ANAH dans le parc privé.
- S'appuyer sur outils de la stratégie foncière métropolitaine et poursuivre voire intensifier les portages réalisés par l'EPFL en mobilisant fortement le dispositif de minoration foncière ou équivalent.

2. Outils, ressources, compétences

- Outils d'instruction et d'observation des agréments et financements Etat et GAM : SIAP, APILOS, Agapeo, InfoSIAP...
- Outil de suivi des projets habitat : Base de données GAM Habitat.
- Conventions et avenants GAM/Etat pour la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat.
- Conventions GAM/bailleurs sociaux et gestionnaire de résidences sociales.

La conduite de l'action

1. Porteurs de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole, Etat-compétence déléguée.

2. Partenaires de l'action

- Bailleurs sociaux, associations agréées en maîtrise d'ouvrage d'insertion, promoteurs privés, communes, ALEC, CAUE.

3. Financeurs

- Grenoble-Alpes Métropole, bailleurs sociaux, Etat, Caisse des dépôts et consignation, Action Logement, Communes, EPFL, Département de l'Isère, ANAH, CAF, Associations gestionnaires.

Les moyens humains et financiers

Actions financées	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
En Investissement	9 M€	9 M€	10 M€	10 M€	11 M€	11 M€	60 M€
Dont acquisition-amélioration	*2,3 M€*	*2,3 M€*	*3,4 M€*	*3,4 M€*	*4,5 M€*	*4,5 M€*	*20,4 M€*

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 5 ETP existants.

Le calendrier

- 2024 : Mobilisation des financeurs du logement social pour de nouveaux modèles d'intervention dans le parc de logements existants
- 2025 : mise en œuvre de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat.
- 2025 : mise en œuvre des nouvelles conventions avec les bailleurs sociaux et de résidences sociales.
- Annuellement : bilan de l'année N-1, programmation de l'année N, adaptation du dispositif d'aides à l'évolution de la réglementation et du contexte de production des logements locatifs sociaux.

Les indicateurs de suivi

- Suivi quantitatif et qualitatif : nombre de logements locatifs sociaux agréés (familial/spécifique, construction neuve/acquisition-amélioration, mode de production Maitrise d'ouvrage directe/Vente en l'état futur d'achèvement, produits PLAI/PLUS/PLS, PLAI Adaptés, typologies, prix de revient, plan de financement, aides GAM, aides Etat accordées et versées, loyers sociaux, ...)
- Suivi des projets issus de portages réalisés par l'EPFL et niveau de mobilisation de minoration foncière.
- Instances de suivi et évaluation : Instances et groupes de travail du PLH ; Comité technique mensuel des financeurs ; Réunions Absise/DFH et de suivi des conventions bilatérale (bailleurs/GAM), Comité habitat spécifique.

En lien avec les actions

- FA n°1, FA n°3, FA n°4, FA n°14, FA n°17, FA n°18, FA n°19, FA n°20, FA n°21.

3. PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE PRODUITE

Synthèse

Depuis plusieurs décennies, la hausse des prix de l'immobilier et du foncier conduit à un décrochage des marchés libres par rapport aux capacités contributives de nombreux ménages dans leur logement. En complément de la production de logements locatifs sociaux, Grenoble-Alpes Métropole permettra le développement d'une gamme de produits intermédiaires, en locatif et en accession, dans des secteurs où les prix de marché sont élevés afin d'assurer le caractère ascendant des parcours résidentiels et de fluidifier l'ensemble du parc, entre locatif social et accession libre.

Les objectifs

- Produire 100 logements en accession sociale neuve par an via le Bail Réel Solidaire (BRS), le Prêt Social Location Accession (PSLA) et le dispositif métropolitain existant dans les secteurs où le marché immobilier le justifie. L'OFS Grenoble Alpes sera mobilisé pour une quarantaine de logements en Bail Réel Solidaire par an selon des critères à définir.
- Mobiliser le parc existant pour produire 50 logements en BRS par an, notamment dans le cadre de la vente HLM, une dizaine pouvant être portés par l'OFS Grenoble Alpes, dans des secteurs attractifs.
- Déterminer des secteurs de développement pertinents pour le logement locatif intermédiaire et l'accession sociale à la propriété, sur la base des prix de marché immobilier en locatif ou en accession (cf. cartes dans le document des orientations du PLH).

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- Traduire les orientations de mixité sociale concernant l'accession sociale à la propriété, dans le PLUI, à travers les Servitudes de Mixité Sociale et les Emplacements Réservés.
- Poursuivre les dispositifs d'aide à l'accession sociale de la Métropole en étudiant les conditions d'une aide aux ménages bénéficiaires de BRS.
- Cadrer les modalités de réalisation d'accession sociale et de vente HLM dans l'existant.
- Déterminer les secteurs d'intervention de l'OFS Grenoble Alpes
- S'appuyer sur l'OFS Grenoble Alpes pour la réalisation d'opérations en bail réel solidaire à hauteur de 50 logements par an dans le neuf et l'existant et dans les secteurs/opérations pertinents au regard des conditions de prix de vente et de redevance de l'OFS Grenoble Alpes.
- Evaluer par des études la production d'accession sociale sur la Métropole, notamment en bail réel solidaire et faire évoluer si nécessaire les conditions des dispositifs existants.
- Etudier les conditions et les impacts d'une garantie métropolitaine aux opérations de production de BRS portées par les Organismes de Foncier Solidaire hors l'OFS Grenoble Alpes.
- Réévaluer tous les 2 ans les secteurs d'opportunité pour le développement de l'offre intermédiaire et de l'accession sociale à la propriété en s'appuyant sur l'observatoire des sous marchés immobiliers et sur l'observatoire local des loyers.
- Suivre la vente HLM en lien avec les bailleurs sociaux.

La conduite de l'action

1. Porteurs de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole, communes, OFS Grenoble-Alpes.

2. Partenaires de l'action

- ADIL, Etat, EPFL., Offices Fonciers solidaires hors OFS GA, bailleurs sociaux, coopératives HLM, AURG.

3. Financeurs potentiels

- Grenoble-Alpes Métropole, communes, EPFL-D, opérateurs.

Les moyens humains et financiers

Actions financées	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
En fonctionnement							
Action ADIL	10 K€	10 K€	10 K€	10 K€	10 K€	10 K€	60K€
Etude BRS /ASP	15 K€			15 K€			30 K€
En investissement	300 K€	300 K€	300 K€	300 K€	300 K€	300 K€	1,8 M€

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 0.3 ETP existant + 0.3 nouveau - OFS Grenoble Alpes : 0.7 nouveau.

Le calendrier

- 2025 : étendre les aides existantes de la Métropole aux ménages accédant via un BRS et cadrer le dispositif sur l'existant.
- 2025 et 2028 : lancement d'études évaluatives sur les opérations en bail réel solidaires (ménages, prix, localisation, ...).
- Date à confirmer : intégration des orientations de mixité sociale sur l'accession sociale dans une procédure d'évolution ultérieure du PLUI.
- 2027 et 2029 : bilan intermédiaire des dispositifs et réévaluation des secteurs pertinents pour le LLI et l'accession sociale.

Les indicateurs de suivi

- Nombre, localisation et type des logements en accession sociale.
- Nombre et localisation de logements en locatif intermédiaire.
- Part en construction neuve et en existant.
- Profils des ménages acquéreurs.

En lien avec les actions

- FA n°1 : Soutenir la production de 2 550 logements pour répondre aux besoins.
- FA n°2 : Soutenir la production de 1 300 logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins.
- FA n°4 : Mettre en œuvre la stratégie foncière au service de la production et de la réhabilitation des logements.
- FA n°12 : Favoriser la répartition équilibrée des logements sur le territoire.

4. METTRE EN ŒUVRE LA STRATEGIE FONCIERE AU SERVICE DE LA PRODUCTION ET DE LA REHABILITATION DES LOGEMENTS

Synthèse

Le foncier est un effet levier fort pour répondre aux grands enjeux du territoire et permettre une mise en œuvre coordonnée de toutes les politiques publiques métropolitaines. Grenoble Alpes Métropole définit et met en œuvre une stratégie foncière à la croisée des enjeux et des politiques publiques sectorielles : logement ou hébergement, activités économiques dont l'agriculture, espaces naturels, préservation de la biodiversité, gestion des risques, etc. Alors que sa faible disponibilité, son coût et sa rareté rendent le foncier de plus en plus précieux, Grenoble Alpes Métropole doit réguler les tensions entre les différents besoins.

La question foncière relève d'une action centrale de la politique de l'habitat pour permettre la production de logements neufs ou en réhabilitation. L'enjeu du PLH est de mettre en œuvre une stratégie foncière de la politique de l'Habitat garante de la réussite des projets et intégrée à la stratégie foncière métropolitaine.

Les objectifs

- Rendre disponible et utilisable le foncier pour répondre aux enjeux des politiques publiques métropolitaines, notamment pour l'habitat en permettant la production de logements sociaux.
- Réguler les accès et les prix du foncier.
- Gérer et optimiser les fonciers disponibles.
- Organiser la sobriété foncière.
- Répondre aux recommandations de la convention citoyenne pour le climat en développant la mobilisation du parc existant pour la production de logements sociaux.

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- S'engager dans une politique foncière autour de 3 axes stratégiques majeurs et interdépendants :
    - connaître le foncier et les enjeux, déterminer des secteurs à enjeux prioritaires, mobiliser l'ensemble des outils nécessaires et rendre disponible et utilisable le foncier dans une cohérence globale de l'intervention à court, moyen et long terme ;
    - élaborer des référentiels de prix partagés sur les différents marchés fonciers et intervenir de sorte à réguler les accès et les prix du foncier pour pouvoir mettre en œuvre les différentes politiques publiques ;
    - organiser une gestion temporaire active des différents fonciers acquis, valoriser les usages temporaires et l'urbanisme transitoire, optimiser la ressource foncière dans le temps.
- Améliorer l'analyse des fonciers en lien avec l'observation et l'évaluation de la politique pour répondre aux enjeux de la stratégie foncière : connaissance approfondie du contexte et du potentiel foncier, analyse fine des marchés fonciers et immobiliers, identification et qualification des potentiels et des gisements fonciers, élaboration de référentiels fonciers opérationnels et sectorisés, constitution d'outils de partage et de visualisation cartographique.
- Renforcer les partenariats publics et privés pour échanger, expliquer et porter les motivations d'intérêt général qui guident cette action publique.
- Participer aux instances de pilotage et de suivi afin d'orienter, d'évaluer et d'ajuster les objectifs de la politique foncière.

2. Outils, ressources, compétences

- Observatoire du foncier et outil de partage de la stratégie foncière.
- Outils de mobilisation du foncier (préemptions, emplacements réservés, etc.).

La conduite de l'action

1. Porteur de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole.

2. Partenaires de l'action

- Collectivités territoriales, SCOT, OFS, EPFL-D, SAFER, DREAL, AURG, EPL d'aménagement, bailleurs sociaux, acteurs privés du foncier et de l'habitat.

3. Financeurs potentiels

- Grenoble-Alpes Métropole, EPFL-D, Communes, OFS, Etat.

Les moyens humains et financiers

Actions financées	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
En Investissement	150 K€	150 K€	150 K€	150 K€	150 K€	150 K€	900 K€

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 2 ETP.

Le calendrier

- La stratégie foncière est démarrée à l'été 2023 pour une mise en place progressive.
- 2025 puis annuellement : référentiel de prix partagé des marchés fonciers et immobiliers.
- 2025 : secteurs stratégiques ayant une composante Habitat puis mise à jour.

Les indicateurs de suivi

- Tenues régulières des instances de suivi et de pilotage.
- Elaboration d'un ou plusieurs outils de partage et de mise en cohérence de la stratégie foncière.
- Nombre de secteurs à enjeux et de référentiels fonciers.
- Référentiel dynamique de prix partagé des marchés fonciers et immobiliers.
- Opération ayant bénéficié de la régulation effective des prix du foncier.

En lien avec les actions

- FA n°1 : Soutenir la production de 2 550 logements pour répondre aux besoins
- FA n°2 : Soutenir la production de 1 300 logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins.
- FA n°3 : Permettre la diversification de l'offre produite
- FA n°12 : Favoriser la répartition équilibrée des logements sur le territoire.
- FA n°18 : Favoriser la qualité urbaine, architecturale et d'usage des opérations d'habitat
- FA n°19 : Lutter contre l'artificialisation des sols
- FA n°20 : Intensifier la mobilisation du parc existant pour produire et rénover des logements
- FA n°21 : Impulser de nouveaux modes de faire et d'habiter en développant des expérimentations

5. ACCOMPAGNER LES MENAGES PRECAIRES POUR L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

Synthèse

En complément des actions visant à accueillir, enregistrer la demande de logement pour l'ensemble des demandeurs et à favoriser un égal accès au logement social, les situations de grande précarité et de sans-abrisme nécessitent de déployer une action spécifique complémentaire.

De plus, à travers la mise en œuvre accélérée du Logement d'abord depuis 2019, les partenaires des champs du logement et de l'hébergement ont engagé une transformation de l'organisation pour permettre un accès le plus rapide possible au logement pour les personnes qui en sont dépourvus en déployant, le cas échéant, un accompagnement adapté. Il s'agit d'identifier le logement personnel comme l'un des premiers leviers d'insertion et de ne mobiliser l'hébergement d'urgence ou d'insertion que lorsqu'une raison impérieuse le justifie. L'enjeu est maintenant d'intégrer ces expérimentations dans le droit commun.

Dans cette optique, un second enjeu réside dans le déploiement de cette même logique pour le maintien dans le logement afin d'éviter aux mieux les ruptures de parcours et les expulsions. Il s'agit ainsi de sécuriser les parcours sur le long terme pour les accédants au logement comme pour ceux qui sont locataires de longue date en identifiant ce qui relève de la gestion locative du bailleur et ce qui nécessite un travail social spécifique.

Ces enjeux doivent notamment être travaillés en prenant en compte les équilibres de peuplement conformément à la Convention Intercommunale d'Attribution, tant au niveau des communes, des secteurs que des groupes immobiliers.

Les objectifs

- Identifier / repérer les ménages dépourvus de domicile personnel ou en risque de le perdre pour leur permettre de s'inscrire dans des parcours logement.
- Poursuivre une action spécifique visant à la résorption des bidonvilles, en particulier de ressortissants européens.
- Renforcer la coordination et la lisibilité des moyens d'accompagnement renforcé vers le logement en allant vers une mesure unique d'accompagnement s'adaptant aux besoins et un système d'orientation le plus fluide possible.
- Développer des modalités d'accompagnement adaptées pour l'accès et le maintien dans le logement notamment auprès des locataires du parc privé.
- Poursuivre et renforcer le lien avec d'autres secteurs thématiques, en particulier dans les champs de la santé (somatique et psychologique) et de l'insertion professionnelle.
- Se doter d'indicateurs les plus fiables possibles pour suivre les besoins du territoire.
- Associer les personnes concernées à la construction des actions et à leur évaluation.

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- Construction partenariale avec les acteurs publics et associatifs via des ateliers de travail, séminaires et, le cas échéant, comités techniques.
- Intégration du pilotage de cette Fiche-action dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.
- Articulation fine avec le SIAO notamment dans le cadre du service public de la rue au logement.
- Etablissement d'un circuit d'accompagnement accès / maintien cohérent et lisible sur le territoire en articulation avec le service public de la rue au logement déployé par l'Etat à l'échelle départementale.
- Mobiliser les dispositifs contractuels avec l'Etat (Logement d'Abord, pacte des Solidarités)
- Animation d'une communauté d'acteurs aux confins des champs du logement, du social, de la santé et de l'insertion professionnelle.
- Expérimentation au besoin de nouvelles actions, notamment dans la prévention des expulsions.
- Détermination conjointe des indicateurs.

2. Outils, ressources, compétences

- Moyens humains de travail social mobilisés dans la veille sociale (accueils de jour, maraudes) et dans l'accompagnement au logement.
- Données (SIAO, Service National d'Enregistrement, ADOMA,...) et outils d'observation sociale pour aider au pilotage de l'action.
- Formations, ateliers de travail... pour une montée en expertise des professionnels.
- Financements externes, notamment d'Etat dans le cadre notamment du plan Logement d'abord, du Pacte des solidarités et de la Stratégie de lutte contre la pauvreté.
- Plan d'actions pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des personnes Défavorisées en Isère (PALHDI).

La conduite de l'action

1. Porteur de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole, Etat.

2. Partenaires de l'action

- SIAO - Fondation Boissel, acteurs en charge de l'accompagnement, bailleurs sociaux, Département de l'Isère, CCAS des communes.

3. Financeurs potentiels

- Grenoble-Alpes Métropole, Etat (DIHAL, ARS, DDETS), Département de l'Isère, Bailleurs sociaux.

Les moyens humains et financiers

Actions financées	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
En Fonctionnement Soutien aux dispositifs d'accompagnement vers le logement	850 K€	850 K€	850 K€	850 K€	850 K€	850 K€	5 100 K€

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 7 ETP existants.

Le calendrier

- Territoire de mise en œuvre accéléré du Logement d'Abord dans le cadre du second quinquennal Logement d'Abord piloté par l'Etat (2022-2027). Inscription dans le Pacte des Solidarités conclu avec l'Etat (2024-2026). Continuité à trouver par la suite dans de possibles contractualisation avec l'Etat.
- Inscriptions des principes et complémentarité avec le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGD-ID) 2024-2030 et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) 2025-2031.
- Mise en œuvre d'actions au fil du PLH au regard des évolutions sociales et partenariales.

Les indicateurs de suivi

- Nombre de personnes identifiées comme étant dépourvues de domicile personnel.
- Nombre d'attributions de logements à des ménages qui en sont dépourvus.
- Nombre de procédures d'expulsion à ses différents stades.
- Nombre de processus ou d'accords nouveaux mis en œuvre

En lien avec les actions

- FA n°2, FA n°8, FA n°13, FA n°14, FA n°23, FA n°24.

6. CONTRIBUER A APPORTER DES REPONSES ADAPTEES AUX BESOINS D'HEBERGEMENT

Synthèse

En cohérence avec les principes du Logement d'Abord, Grenoble-Alpes Métropole privilégie un accès direct au logement pour les ménages qui en sont dépourvus avec, le cas échéant, un accompagnement social adapté. En raison du temps d'attente pour accéder à un logement ou lorsque des problématiques administratives empêchent un accès immédiat, la mise à l'abri dans le cadre de l'hébergement d'urgence s'avère nécessaire. Dans d'autres situations, lorsque les besoins d'accompagnement sont très forts, un passage par un dispositif d'insertion peut également être pertinent même si ceux-ci doivent s'appuyer au maximum sur les principes du logement d'abord comme peuvent l'être les perspectives de « CHRS hors les murs » par exemple (déploiement de moyens d'accompagnement social global dans le logement).

A la date d'élaboration de ce PLH – 2023 - l'hébergement est une compétence de l'Etat. Toutefois, un certain nombre de CCAS ou d'acteurs associatifs du territoire se mobilisent également et en complément sur ce sujet. Malgré un nombre de places d'hébergement sur le territoire métropolitain et sur l'Isère en hausse sur le long terme, il reste de nombreux besoins non-couverts.

Dans ce contexte, Grenoble-Alpes Métropole contribuera à renforcer les dispositifs d'hébergement, d'urgence et d'insertion et à les intégrer au mieux dans un parcours vers le logement.

Les objectifs

- Prioriser le logement d'abord auprès de l'ensemble des acteurs.
- Identifier du foncier ou du bâti, disponible pour un temps suffisamment long, aux dispositifs d'hébergement du territoire en étant attentif à leur localisation.
- Faciliter le lien avec les structures publiques pour une meilleure intégration possible de ces dispositifs dans leur environnement.
- Soutenir des projets associatifs ou publics pouvant intégrer une phase d'hébergement avant l'accès au logement lorsque celui-ci n'est pas possible immédiatement pour des raisons administratives.
- Etre ressource pour les professionnels des structures opératrices de l'hébergement en termes de connaissance / formation sur l'organisation territoriale de l'accès au logement social et des différents outils à mobiliser.

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- Organiser un travail partenarial avec les services de l'Etat et acteurs en charge de l'hébergement notamment permettant d'identifier les besoins et les réponses qui peuvent y être apporter sur a minima dans les domaines du bâti, de la formation, du financement...
- Organiser un système de veille des mobilisations possibles de bâtis ou fonciers.
- Travaux d'adaptation de bâtiments, le cas échéant, pour les rendre conformes à l'usage dans le cadre d'opération d'urbanisme transitoire
- Développer des outils de communication ou de sensibilisation pour la bonne intégration et/ou acceptation des projets.

2. Outils, ressources, compétences

- Protocole de coopération Etat – Grenoble-Alpes Métropole – opérateurs de l'Etat.
- Stratégie foncière dont la connaissance des bâtis ou fonciers métropolitains disponibles.
- Chargé(e)s de mission sociale métropolitaine pour les aspects de formation.

La conduite de l'action

1. Porteurs de l'action

- Etat, Grenoble-Alpes Métropole.

2. Partenaires de l'action

- Associations en charge de l'hébergement, Service Intégré d'Accueil et d'Orientation, Communes, Collectivités territoriales, CCAS, Bailleurs, Etablissement Public Foncier Local.

3. Financeurs potentiels

- Etat, Grenoble-Alpes Métropole, Communes/CCAS.

Les moyens humains et financiers

Actions financées	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
En Fonctionnement : Soutien aux dispositifs de mise à l'abri	15 K€	15 K€	15 K€	15 K€	15 K€	15 K€	90 K€
En Investissement.	40 K€	40 K€	40 K€	40 K€	40 K€	40 K€	240 K€

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 0.2 ETP existant.

Le calendrier

- Protocole de coopération 2023-2026.
- Modalités de travail à mettre en œuvre au regard des besoins du territoire et du cadre partenarial.

Les indicateurs de suivi

- Nombre de propositions travaillées de façon partenariales pour la mise en œuvre de solutions d'hébergement (nombre de biens identifiés / nombre de biens réellement mobilisés).
- Nombre d'actions d'information, de formation à destination des opérateurs de l'hébergement.

En lien avec les actions

- FA n°4 : Mettre en œuvre la stratégie foncière au service de la production et de la réhabilitation des logements.
- FA n°5 : Accompagner les ménages précaires pour l'accès et le maintien dans le logement.

7. DEVELOPPER UNE OFFRE ADAPTEE AUX BESOINS DES PUBLICS JEUNES (PRECAIRES, ALTERNANTS, ETUDIANTS)

Synthèse

Malgré les efforts faits pour proposer des solutions de logement aux étudiants et aux jeunes précaires, l'enjeu demeure important au vu du contexte pour un public dont les ressources sont généralement modestes, voire très modestes et dont la paupérisation s'accentue atteignant un taux de pauvreté supérieur à 20% pour les jeunes de 18 à 24 ans qui n'ont pas accès aux minimas sociaux.

Suite au plan national 80 000 logements jeunes et étudiants lancé par l'Etat en 2017 et dans un contexte d'accroissement du nombre d'étudiants inscrits sur l'académie de Grenoble, l'offre spécifique a augmenté lors du précédent PLH, en social ou en privé, pour répondre à la demande à la hausse. Le besoin existe toujours d'une offre spécifique à bas loyer disponible pour des étudiants en difficulté d'accès au logement, notamment lors de la rentrée universitaire.

Les situations de grande précarité et de mal-logement des jeunes et des étudiants existent. Une étude menée par l'Observatoire de l'Habitat et du Logement en 2022 fait état d'un manque d'offre disponible adaptée et de la nécessité d'un accompagnement particuliers de ces personnes les plus éloignées du logement et de l'emploi. Des réflexions et démarches « d'aller vers » pour prévenir les difficultés et les ruptures de parcours le plus en amont possibles restent à développer pour les publics jeunes.

La localisation des logements adaptés aux jeunes est un enjeu important pour répondre aux besoins spécifiques de ce public.

Enfin, au-delà de l'évolution de l'offre et de la remise en état du parc, les acteurs du logement des jeunes pointent l'enjeu essentiel de rendre plus lisible l'offre pour ces publics.

Les objectifs

- Maintenir et adapter une offre sociale dédiée pour les publics jeunes (en résidence ou diffus), la développer pour les étudiants.
- Modérer le développement de l'offre en résidences étudiantes privées.
- Permettre une meilleure prise en compte des étudiants étrangers précaires, notamment lors de leur arrivée sur le territoire.
- Participer à la recherche de solutions de logements pour les jeunes en apprentissage en double résidence sur leur lieu de formation et de travail.
- Mieux informer et orienter les publics jeunes et étudiants dans la recherche de solutions de logement ou d'hébergement adaptées à leur besoin.
- Lutter contre le mal-logement chez les jeunes et les étudiants via l'accès rapide à une offre adaptée et pérenne.
- Soutenir les initiatives innovantes visant à faciliter le logement des jeunes

Les modalités de mise en œuvre

- Maintenir le groupe focus « Logement des jeunes et des étudiants » et développer un réseau d'acteurs spécialisé.
- Se coordonner avec la Maison Universitaire des Services Etudiants (MUSE), qui réunit à la fois le CROUS Grenoble Alpes et l'Université Grenoble Alpes dans un lieu unique.
- Poursuivre les travaux de l'Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE) du Sillon Alpin, qui réunit l'ensemble des EPCI et différents acteurs de la vie étudiante.
- Mieux identifier les besoins des jeunes précaires en lien avec le SIAO.
- Améliorer la lisibilité et la cohérence de l'offre à destination des jeunes/étudiants et la communication auprès du public avec l'appui des structures partenaires.
- Communiquer sur les solutions existantes et les aides mobilisables par ces différents publics en complément du travail réalisé par les autres structures avec lesquelles la Métropole travaille en partenariat pour aboutir à un document commun et simple à mobiliser.
- Continuer d'encourager le développement et la réhabilitation de l'offre en résidence sociale étudiante en lien avec le cadre d'intervention du logement social : agréments de 950 nouvelles places dans des résidences gérées par le CROUS sur le domaine universitaire et sur la durée du PLH (dont 500 places en reconstitution de l'offre démolie au Rabot).

- Assurer la meilleure coordination possible entre les dispositifs favorisant l'accès au logement des jeunes précaires (Logement d'Abord pour les jeunes sans ressources, EnGaJer, projet d'Un chez soi d'abord jeunes...), les développer au regard des besoins identifiés.
- Mobiliser les dispositifs contractuels avec l'Etat (Logement d'Abord, Pacte des Solidarités) permettant de renforcer l'accueil, l'information et le soutien des jeunes dans leur accès au logement et de renforcer la coordination des acteurs.
- Soutenir les structures œuvrant pour l'accès au logement des jeunes.
- Renforcer un travail en direction des jeunes préalablement suivis par l'Aide Sociale à Enfance (ASE).

La conduite de l'action

1. Porteurs de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole / AURG pour le pilotage de l'OTLE/ CROUS.

2. Partenaires de l'action

- Etat, Région, Département, Communes, Université Grenoble-Alpes, CROUS, Conseil Habitat Jeunes de la Mutualité Française de l'Isère, Domicile Intergénérationnel Isérois (DIGI), associations gestionnaires de structures, Action Logement, bailleurs sociaux, ADIL, Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ), Union Régionale des Comités Locaux pour le Logement des Jeunes (URCLLAJ), Missions Locales, CCAS, Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), AFEV...

3. Financeurs potentiels

- Etat, Région, Département, Grenoble-Alpes Métropole, CROUS, bailleurs sociaux.

Les moyens humains et financiers

Actions financées	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
En Investissement : CPER	500 K€		500 K€		500 K€		1,5M€
en Fonctionnement : DIGI , information jeunes, CLLAJ – MFI	115 K€	115 K€	115 K€	60 K€	60 K€	60 K€	525 K€

Financements Etat dans le cadre du Pacte Local de Solidarité 2025-2027
GAM finance par ailleurs l'AURG pour le pilotage et le suivi de l'Observatoire Territorial du Logement Etudiant.
Il est également à noter que la Métropole accompagne la construction de nouvelles résidences étudiantes dans le cadre du volet thématique « enseignement supérieur et recherche » du CPER. Le soutien de la Métropole se traduit par un financement complémentaire en investissement à destination du CROUS. Il s'établit à 1,5M€ pour le CPER 2021-2027.

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 0.25 ETP existant.

Le calendrier

- Mises en chantier résidence CROUS sur le campus en 2025 et 2027.

Les indicateurs de suivi

- Indicateurs de suivi de l'OTLE.
- Outil Synchro – observation sociale dynamique du sans-abrisme.
- Les données issues du SIAO.
- Nombre de logements sociaux pour étudiants mis en chantiers.
- Réunions de coordination (groupe focus ou autres) entre acteurs organisées.
- Actions de communication auprès de jeunes.

En lien avec les actions

- FA n°2, FA n°5, FA n°9.

8. DEVELOPPER UNE OFFRE ADAPTEE POUR LES PERSONNES VIELLISSANTES ET/OU EN SITUATION DE HANDICAP

Synthèse

Le diagnostic a mis en évidence la nécessité de poursuivre le travail de développement et d'adaptation de l'offre aux besoins des séniors et des personnes en situation de handicap. Les plus de 65 ans vont progressivement passer de 20 % à 25%, d'ici 2040. Le territoire métropolitain dispose d'une assez bonne implantation de modèles plus anciens en EHPAD mais déficitaire par rapport à la moyenne iséroise. L'offre en résidences autonomie existe mais souffre d'un défaut d'attractivité dans certains cas.

Quant aux personnes en situation de handicap, la prise en compte de leurs besoins reste un élément essentiel de la politique de l'habitat.

L'offre collective à destination des personnes âgées ou en situation de handicap tend globalement à se réorienter vers des modèles « intermédiaires ». Entre l'établissement spécialisé et médicalisé pour des personnes dans un état de dépendance avancé et le logement ordinaire, dans lequel vit la très grande majorité des personnes âgées, la demande se porte sur une offre nouvelle qui met l'accent sur le « vivre ensemble ». Dans la recherche de ce « chainon manquant » se développent les résidences services dédiées aux séniors ou des modèles récents de type habitat inclusif.

La question de l'adaptation des logements pour un maintien à domicile reste l'enjeu majeur pour la prise en compte du vieillissement dans l'habitat. Il s'agit donc d'adapter le parc existant aux besoins des personnes âgées ou handicapées.

Les objectifs

- Améliorer la connaissance pour calibrer plus finement le besoin des personnes âgées et en situation de handicap.
- Suivre le développement de l'offre et mesurer la bonne correspondance entre offre et demande.
- Harmoniser le développement de l'offre de logements adaptés au vieillissement, aux personnes âgées dépendantes ou en perte d'autonomie et aux personnes en situation de handicap en s'assurant que l'implantation et le modèle des nouveaux projets spécifiques soient en accord avec les besoins des publics concernés sur le territoire.
- Adapter les logements existants du parc privé au besoin des personnes âgées et/ou en situation de handicap avec l'objectif de 100 logements adaptés par an dans le parc métropolitain et la réalisation de deux mises en accessibilité d'immeubles par an dans le parc privé.
- Promouvoir et accompagner les solutions permettant une colocation solidaire entre personnes âgées et jeunes.
- Favoriser la mise en relation entre offre adaptée et demande spécifique pour ces publics dans le parc social et étudier les conditions de relogements éventuels.
- Favoriser l'expérimentation de nouveaux modèles.

Les modalités de mise en œuvre

- Animer le groupe focus Logement des personnes âgées associant communes, département, bailleurs sociaux, et associations concernées par le sujet.
- S'appuyer sur le partenariat avec la cellule Conseil Logement du département de l'Isère pour une meilleure connaissance et un appui technique aux porteurs de projet.
- Accompagner les projets spécifiques destinés à ces publics (étude d'opportunité, conseil, instruction des aides à la pierre, etc.) en mutualisant les besoins des communes dans une logique de territoire et en soutenant les projets sociaux d'habitat inclusif.
- Promouvoir les différentes solutions (telles que le dispositif IsèreAdom du département de l'Isère : plateforme de services téléphoniques et web pour prévenir la perte d'autonomie et favoriser le maintien à domicile).
- Permettre la production d'une offre sociale dédiée et adaptée à travers le système d'aide à la production de logements sociaux de Grenoble-Alpes Métropole.
- Adapter le parc existant privé via les subventions de travaux de l'ANAH comme Ma prime Adapt. GAM interviendra au titre de la délégation de compétence des aides de l'ANAH (DLC3) pour instruire les dossiers de travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap, et des aides à l'ingénierie d'accompagnement des projets.

- Accompagner la mise en accessibilité des parties communes des copropriétés.
- Participer à la coordination mise en place par le Département sur le repérage et l'accompagnement des logements privés à adapter.
- Soutenir financièrement les acteurs accompagnant des jeunes en colocation dans le parc des bailleurs sociaux dans un dispositif de colocation intergénérationnelle ainsi que dans des logements du parc privé.
- Animer la Bourse aux logements PMR afin de faciliter l'identification des demandeurs de logement social en situation de handicap et garantir la mobilisation des logements adaptés PMR qui se libèrent au profit de ces publics.
- Rendre compte du travail mené en faveur de l'accès au logement des ménages en situation de handicap au sein de la Commission métropolitaine d'accessibilité, et s'appuyer sur ses recommandations pour améliorer la prise en compte des besoins spécifiques, depuis la programmation des logements sociaux jusqu'à leur attribution.

La conduite de l'action

1. Porteurs de l'action

- Département de l'Isère / Grenoble Alpes Métropole.

2. Partenaires de l'action

- Communes et leur CCAS, bailleurs sociaux, associations spécialisées dans le domaine du handicap ou des personnes âgées, guichets d'accueil de la demande de logement social.

3. Financeurs potentiels

- Etat, Anah, Département de l'Isère, Grenoble Alpes Métropole. Caisses de retraites.

Les moyens humains et financiers

Actions financées en investissement	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Travaux d'adaptation de logements privés (contribution au dispositif si département pilote)	150 K€	150 K€	150 K€	150 K€	150 K€	150 K€	900 K€

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 0,2 ETP existant + 0,25 ETP nouveau.

Le calendrier

- Toute la durée du PLH.

Les indicateurs de suivi

- Nombre de projets d'habitat inclusif.
- Nombre de résidences aidées pour les personnes âgées produites.
- Nombre de logements adaptés avec les aides de l'ANAH.
- Nombre d'attributions réalisées via la Bourse aux logements adaptés.
- Nombre de binômes constitués par les associations accompagnant l'habitat intergénérationnel.
- Nombre de recommandations de la Commission accessibilité mis en œuvre.
- Nombre de copropriétés ayant demandé un accompagnement / accompagnements réalisés.

En lien avec les actions

- FA n°2, FA n°10, FA n°13, FA n°14.

9. REPONDRE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE SUR LE TERRITOIRE

Synthèse

Aujourd'hui, 200 familles issues de la communauté gens du voyage, soit près de 800 personnes, sont accueillies sur les terrains métropolitains. La réduction des activités économiques liées au voyage, l'aspiration au confort et la diminution des lieux de stationnement conduisent les gens du voyage à rechercher un lieu d'ancrage leur donnant la possibilité d'adopter un mode de vie plus sédentaire sans pour autant que cela implique un renoncement au voyage qui peut persister pour les déplacements estivaux, culturels et familiaux.

Cependant, l'écart entre leurs aspirations éventuelles et les possibilités existantes se trouve renforcé par leur volonté de préserver leur vie en famille élargie.

Dans le cadre de sa compétence et des obligations relevant du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV), La Métropole se doit d'accueillir les voyageurs sur des aires permanentes d'accueil (APA) pour les courts séjours (3 mois maximum) et sur une aire de grand passage (AGP) pendant la période estivale, permettant ainsi d'accueillir les rassemblements de grands groupes familiaux.

Les besoins spécifiques des gens du voyage croisent les enjeux d'accès au foncier du fait de la situation particulière du territoire métropolitain au regard des risques naturels et technologiques, de l'existence de terrains sédentaires non conformes et d'une réalisation d'une aire de grand passage complexe.

Les objectifs

- Répondre aux obligations du SDAHGV 2025-2030.
- Réaliser l'aire de grand passage définitive sur le site du Pont barrage.
- Maintenir la vocation d'itinérance des aires permanentes d'accueil (APA) métropolitaines.
- Transformer et contractualiser sur le long terme pour les terrains dédiés aux sédentaires.
- Permettre la relocalisation des résidents de terrains en zones soumises aux risques, en veillant à l'ancrage territorial des familles.
- Engager les travaux incombant au propriétaire pour les terrains sous contrat.
- Permettre la sédentarisation dans du logement adapté.

Les modalités de mise en œuvre

1.Méthode

- Définir une stratégie d'intervention pluriannuelle sur l'ensemble des terrains propriété de la Métropole.
- Poursuivre et renforcer le travail partenarial entre les différents acteurs.
- Développer une offre d'habitat adaptée aux besoins des familles, dans un principe de solidarité entre les communes.
- Participer activement aux groupes de travail organisés par l'Etat-Département dans le cadre du SDAHGV.
- Etudier des réponses adaptées à la problématique du vieillissement et la décohabitation des jeunes ménages dans le cadre du travail partenarial.
- Impliquer le gestionnaire afin de maintenir le cadre réglementaire de l'ensemble des sites dédiés.
- Poursuivre la gestion des terrains pour optimiser la contractualisation.
- Intégrer la stratégie foncière métropolitaine pour permettre la réalisation de programmes d'habitat adapté et la relocalisation des terrains en zone soumise à risque.

2. Outils, ressources, compétences

- SDAHGV

- Mettre en place une ingénierie et des moyens adaptés aux objectifs de la politique métropolitaine.
- Atlas des terrains sédentaires mis à jour en continu permettant une bonne connaissance des terrains.
- Mobilisation des compétences de la Métropole, des communes.
- Expérimenter des contractualisations pour de l'habitat adapté et évaluer leur faisabilité sur l'ensemble du territoire.
- Collaborer avec les bailleurs sociaux ou les opérateurs agréés pour réaliser des opérations d'habitat adapté.
- Appui sur les expériences réussies des autres territoires.

La conduite de l'action

1. Porteur de l'action

- Grenoble Alpes Métropole.

2. Partenaires de l'action

- Etat et Département de l'Isère, communes, bailleurs sociaux, associations de suivi social de Voyageurs, associations de Voyageurs.
- Gestionnaire des aires et terrains métropolitains.

3. Financeurs potentiels

- Grenoble Alpes Métropole, Etat, Fondation Abbé Pierre.

Les moyens humains et financiers

Actions financées	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
En fonctionnement : marché de gestion, fluides pour APA et AGP, etc.	1,2 M€	1,2 M€	1,2 M€	1,2 M€	1,2 M€	1,2 M€	7,2 M€
En investissement	2,2 M€	200 K€	200 K€	200 K€	200 K€	200 K€	3,2 M€

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 2,5 ETP existants.

Le calendrier

- Toute la durée du PLH en cohérence avec le futur Schéma Départemental (2025-2030).
- Etablissement de la programmation pluriannuelle d'entretien ou d'évolution en matière de terrains sédentaires.
- Ouverture AGP définitive en 2026 (utilisation envisagée en mode travaux pour 2025).

Les indicateurs de suivi

- Réalisation d'un bilan annuel des actions du PLH ainsi qu'un bilan plus détaillé à mi-parcours et en fin de PLH.
- Taux de remplissage des Aires Permanentes d'Accueil (APA) et des terrains sédentaires.
- Nombre de Terrains Sédentaires (TS) réhabilités ou relocalisés (si aléa fort).
- Nombre d'habitats adaptés réalisés par rapport aux obligations du schéma départemental.
- Taux d'occupation de l'Aire de Grand Passage.
- Nombre d'ateliers partenariaux et thématiques traitées.

En lien avec les actions

- FA n°4 : Mettre en œuvre la stratégie foncière au service de la production et de la réhabilitation des logements.

10. ACCELERER LA TRANSITION ENERGETIQUE DU PARC DE LOGEMENTS PRIVES

Synthèse

L'amélioration thermique du parc privé constitue un enjeu de transition énergétique majeur pour la Métropole, à l'heure de la lutte contre les passoires thermiques. Engagée depuis de nombreuses années dans cette trajectoire, la Métropole entend accélérer le rythme des réhabilitations énergétiques du parc privé à travers son dispositif MurMur. Ce dispositif comprend un accompagnement personnalisé tout au long du projet et des aides aux travaux en complément du système d'aide national (Ma prime Renov).

Cette accélération du volume de rénovation du parc privé existant s'inscrira en cohérence avec les priorités de la Métropole :

- promouvoir la haute performance ;
- renforcer le soutien aux ménages les plus modestes et cibler des copropriétés « fragiles » ;
- éradiquer des passoires énergétiques (maisons et copropriétés);
- soutenir les « petites copropriétés » et articuler l'action avec les enjeux patrimoniaux des copropriétés anciennes ;
- soutenir les « maisons individuelles » et articuler par tranche générationnelle de construction ;
- prendre en compte le confort d'été et décarboner les modes de chauffage ;
- promouvoir les bios matériaux dans les chantiers de rénovation.

La Métropole maintient son attachement particulier à l'impact positif en terme de retombées économiques et de structuration de la filière de la rénovation énergétique. Le PLH 2025-2030 consolide cette orientation avec le Pôle Développement Economique, et la volonté de développer des filières locales de matériaux bio-sourcés et de réemplois des matériaux de construction / rénovation tout en s'articulant avec les actions en matière de formation des professionnels du bâtiment.

Les objectifs

- Viser un rythme de rénovation permettant de positionner la Métropole sur une trajectoire de Neutralité Carbone à l'horizon 2050 :
  - Copropriétés : viser un rythme de 1 700 à 2 500 logements rénovés en moyenne par an sur la période 2025-2030.
  - Maisons : viser un objectif de 500 rénovations en moyenne par an. L'atteinte du rythme s'entend dans le cadre d'une prise en charge de l'accompagnement :
    - en totalité, pour les ménages les plus modestes et les projets « rénovation globale » ;
    - partiellement, pour les ménages intermédiaire et supérieur réalisant des interventions « par gestes ».
- Améliorer le taux de décision favorable pour les copropriétés, en garantissant un rythme d'accompagnement plus soutenu pour éviter l'abandon des projets sans prise de décision en assemblée générale de copropriété.
- Adapter Mur Mur au déploiement de France Rénov' (Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH)) et réussir l'articulation de Mur Mur avec l'offre d'accompagnement promue nationalement avec Mon Accompagnateur Renov'.
- Mener une action spécifique sur la cible des propriétaires bailleurs qui ont des logements « passoires thermiques » classés E, F et G et les accompagner si nécessaire vers un projet collectif d'amélioration énergétique de leur immeuble.
- Développer les filières de réemploi à l'image du Pôle R.
- Permettre la formation des personnes afin de répondre aux nouveaux besoins de compétences en s'appuyant sur les actions déjà menées par la Métropole dans le cadre du plan d'action de la Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences Territorial Bâtiment Durable.

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- Déployer un service d'accueil et d'information de premier niveau pour tous les publics et sur tous les champs couverts par le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH), orientant notamment vers la SPL ALEC, pour la rénovation énergétique et vers d'autres opérateurs pour les autres champs.
- Mettre en conformité les modalités d'accompagnement Mur Mur et des parcours usagers afin d'optimiser les ressources de l'ANAH pour le financement du SPRH. L'accompagnement devra rester gratuit sur les cibles jugées prioritaires par la Métropole, et être payant, en totalité ou partiellement pour les cibles hors priorité métropolitaine.

- Expérimenter des accompagnements spécifiques aux copropriétés en complémentarités des opérateurs intervenant sur le précédent PLH
- Renforcer les parcours d'accompagnement pour tous les usagers et adapter les aides Mur Mur pour prendre en compte le confort d'été et la décarbonations du chauffage en conformité avec France Rénov' selon une logique de lisibilité, de simplification et sans rupture du début à la fin du projet.
- Améliorer la mutualisation de l'instruction des aides aux travaux et la rationalisation de la gestion des enveloppes (crédits délégués, crédits métropolitains et le cas échéants crédits des communes contributrices à Mur Mur) dans le cadre de la délégation de compétence de niveau 3 (DLC3).
- Maintenir un dispositif d'aides métropolitaines aux travaux complémentaire aux aides de l'Anah, sur la base du référentiel technique Mur Mur et dans le respect des fondamentaux ayant prévalus à sa création (obligation de moyen, rénovations globales performantes, amélioration des bâtiments au maximum de ses capacités, promotion des matériaux bio-sourcés qui favorisent notamment le confort d'été).
- Promouvoir le fonds chaleur de l'ADEME pour aider les copropriétés à passer aux énergies renouvelables.
- Expérimenter l'accompagnement à la solarisation en toiture pour développer le photovoltaïque sur le territoire ainsi que le travail sur l'albedo des cinq façades.
- Evaluer l'opportunité d'un dispositif d'accompagnement aux travaux de rénovation de tous les propriétaires bailleurs de logements « passoires thermiques », à la suite de l'expérimentation menée par Grenoble-Alpes Métropole en 2023 et 2024.
- Développer l'information et l'aller vers, notamment dans les communes le nécessitant.
- Intégrer les interventions Mur Mur avec les enjeux de requalification urbaines et d'attractivité
- Développer une méthode d'analyse des réalisations et des potentiels via les outils d'analyses de données notamment via les Systèmes d'Information géographique.
- Faire évoluer le partenariat de sorte à renforcer l'implication des communes et à simplifier l'intervention métropolitaine, en trouvant notamment des solutions face aux problématiques architecturales et de voirie récurrentes.

2. Outils, ressources, compétences

- SPL ALEC, SOLIHA Isère Savoie, URBANIS, ADIL : pour déployer le SPRH et mettre en place le guichet unique pour l'accueil du public, l'orientation, les conseils techniques et l'aide à la mobilisation.
- Acteurs du domaine privé agréés France Rénov.
- Outil de suivi en ligne (Coach Copro) pour Mur Mur Copros et Ariane Territoire pour les maisons individuelles.
- Enquêtes de satisfaction à mener.

La conduite de l'action

1. Porteur de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole.

2. Partenaires de l'action

- SPL ALEC de la Grande Région Grenobloise, partenaires bancaires, groupements de maîtres d'œuvre et de bureaux d'études thermiques labellisés, réseaux professionnels (Chambres des notaires, FFB38, FNAIM, CAPEB, Exploitants, Fournisseurs d'énergie...), Mon Accompagnateur Rénov' (MAR') agréés sur le territoire, AMO Copropriété agréées sur le territoire.

3. Financeurs potentiels

- Grenoble-Alpes Métropole, ANAH / DDT 38, communes participantes, PROCIVIS, Europe, Région Auvergne Rhône Alpes, Département de l'Isère, Certificat d'Economie d'Energie.

Les moyens humains et financiers

Scénario 1 : 1700 logements rénovés en copropriété et 500 maisons		2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Fonct.	Accompagnement 1er niveau « Info / conseil »	0,5 M€	0,5 M€	0,5 M€	0,5 M€	0,5 M€	0,5 M€	**3 M€**
	Accompagnement « Copropriétés »	1,3 M€	1,3 M€	1,3 M€	1,3 M€	1,3 M€	1,3 M€	**7,8 M€**
	Accompagnement « Maisons »	1 M€	1 M€	1 M€	1 M€	1 M€	1 M€	**6 M€**
Invest.	Aides aux travaux « Copropriétés »	2,7 M€	3,2 M€	3,2 M€	3,2 M€	3,2 M€	3,2 M€	**18,7 M€**
	Aides aux travaux « Maisons »	1,3 M€	1,3 M€	1,3 M€	1,3 M€	1,3 M€	1,3 M€	**7,8 M€**
TOTAL		**6,8 M€**	**7,3 M€**	**7,3 M€**	**7,3 M€**	**7,3 M€**	**7,3 M€**	**43,3 M€**

Scénario 2 : 2500 logements rénovés en copropriété et 500 maisons		2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Fonct.	Accompagnement 1er niveau « Info / conseil »	0,5 M€	0,6 M€ (+20%)	0,7 M€ (+17%)	0,8 M€ (+15%)	0,8 M€	0,8 M€	**4,2 M€**
	Accompagnement « Copropriétés »	1,3 M€	1,5 M€ (+16%)	1,7 M€ (+16%)	1,8 M€ (+7%)	1,8 M€	1,8 M€	**9,9 M€**
	Accompagnement « Maisons »	1 M€	1,2 M€ (+20%)	1,4 M€ (+20%)	1,7 M€ (+20%)	1,7 M€	1,7 M€	**8,7 M€**
Invest.	Aides aux travaux « Copropriétés »	2,7 M€	3,2 M€	4 M€ (+25%)	5 M€ (+25%)	6,3 M€ (+25%)	7,8 M€ (+25%)	**29 M€**
	Aides aux travaux « Maisons »	1,3 M€	1,3 M€	1,9 M€ (+50%)	2,9 M€ (+50%)	4,4 M€ (+50%)	6,6 M€ (+50%)	**18,4 M€**
TOTAL		**6,8 M€**	**7,8 M€**	**9,7 M€**	**12,2 M€**	**15 M€**	**18,7 M€**	**70,2 M€**

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 1,7 ETP existants. Les évolutions de l'action (intention d'amplification) devront être analysées en terme de moyens nécessiteront 1,3 ETP supplémentaires (3 ETP dédiés à Mur Mur copro à terme).
- Moyens humains de la Direction de la Transition Energétique et de la Qualité de l'Air (DTEQA) sur les maisons individuelles : 2,3 ETP existants ; 0.8 ETP chargé d'opération en pilotage, 1 ETP instructeur, 0,5 ETP de suivi de l'opérateur Alec.

Objectif : 50 logements/an passoires thermiques de propriétaires bailleurs accompagnés (moyens RH et ETP à ajuster suite à l'expérimentation 2023 /2024)

Action financée	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
En investissement.	50 K€ action PB passoires	50K€	50 K€	50K€	50 K€	50 K€	300 K€

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 0,2 ETP existant.

Le calendrier

- Mur Mur, en tant que SPRH métropolitain, est un dispositif d'ores et déjà à l'œuvre que GAM entend garantir sur la durée du PLH sans rupture de service.

Les indicateurs de suivi

- Nombre de maisons et copropriétés inscrites dans Mur Mur.
- Nombre d'audits subventionnés.
- Nombre de maîtrises d'œuvre subventionnées.
- Nombre de CT1, CT2 et CT3 pour les copropriétés.
- Nombre de décisions de travaux.

- Nature des travaux décidés et/ou réalisés.
- Montant des travaux décidés et montant des subventions publiques attribuées.
- Nombre de Propriétaires Occupants (y compris par type de ressources) et de Propriétaires Bailleurs concernés par les travaux.
- Volume de tonnes de GES et KWh économisés.

En lien avec les actions

- FA n°2, FA n°9, FA n°15, FA n°16, FA n°20, FA n°21.

11. POURSUIVRE LA TRANSITION ENERGETIQUE DU PARC DE LOGEMENT SOCIAL

Synthèse

Depuis 2017, les aides à la réhabilitation thermique des logements sociaux existants mises en place par la Métropole ont été renforcées avec la volonté d'inciter les bailleurs à franchir un palier quantitatif et qualitatif afin de répondre aux enjeux de réduction de consommation d'énergie portés par le nouveau schéma directeur de l'Energie métropolitain, tout en s'inscrivant dans les enjeux de qualité du logement du territoire exprimés dans le PLH et dans les projets de renouvellement urbain des quartiers prioritaires.

L'enjeu fort de cette action du prochain PLH est de renforcer les moyens alloués au dispositif métropolitain afin de pouvoir maintenir une programmation de logements sociaux réhabilités importante, en continuant à soutenir principalement des opérations en étiquettes E, F et G avant travaux d'une part, en proposant de passer d'un objectif de moyens à un objectif de résultat d'autre part. Si la réhabilitation des logements les plus énergivores (E, F, G) doit être une priorité, l'atteinte d'un objectif ambitieux passe obligatoirement par la prise en compte des logements en classe D avant travaux pour les opérations inscrites dans le NPNRU ou ceux appartenant à opérations mixtes parc public / parc privé.

L'enjeu pour les habitants du parc locatif social est de pouvoir disposer de logements bien isolés, permettant un confort de vie adapté au climat de demain et une baisse des charges locatives en luttant ainsi contre la précarité énergétique des ménages. Pour cela, la sortie des énergies fossiles avec le raccordement au chauffage urbain quand c'est possible, l'installation de chaudières biomasse ou de pompe à chaleur doit être systématiquement envisagé lors d'une rénovation, tout en luttant contre le réchauffement climatique.

Les objectifs

- Identifier avec les bailleurs sociaux, dès 2024, pour la programmation 2025, les opérations en étiquette E, F et G avant travaux, de même que les opérations mixtes (comprenant des étiquettes D) pouvant être éligibles au dispositif métropolitain ; cette programmation complètera celle des opérations NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) d'opérations reportées ou faisant suite à une 1ère tranche, dans le cadre de l'enveloppe budgétaire allouée au dispositif.
- Optimiser les aides de la Métropole en articulation avec les dispositifs de l'Etat et du Département.
- Proposer une programmation pluriannuelle élaborée avec les bailleurs sociaux
- Mieux connaitre les moyens dont se dotent les bailleurs pour communiquer auprès des locataires sur l'enjeu des réhabilitations et la priorisation dans le temps des opérations.
- Accompagner les locataires après les travaux pour éviter l'effet rebond et sensibiliser à la sobriété en s'appuyant sur l'opérateur ALEC.
- Se donner les moyens de passer d'un objectif de moyens à un objectif de résultat dans le cadre de l'enveloppe financière disponible. Poursuivre en 2024 le travail engagé avec les bailleurs sociaux.
- Mesurer l'impact des choix d'intervention par rapport à la stratégie bas carbone 2050.
- Décarboner le parc social pour éviter les aléas tarifaires sur les énergies fossiles notamment en s'appuyant sur le fonds chaleur.
- Promouvoir les matériaux biosourcés qui favorisent notamment le confort d'été.
- Disposer de données sur les consommations énergétiques avant et après travaux pour un échantillon d'opérations (NPNRU et hors NPNRU) afin d'apprécier avec les bailleurs l'impact pour les locataires.

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- Maintenir le processus annuel d'élaboration de la programmation avec les bailleurs sociaux, qui passe par une analyse de la programmation N+1 en fin d'année N, des rencontres avec chaque bailleur en début d'année N+1, puis une estimation financière et une analyse technique pour une session d'instruction avec les bailleurs avant l'été et des décisions de financement. L'étape de fin d'année N prévoit également un échange sur la programmation N+2 et N+3 proposée par les bailleurs à ce stade, qui demeure évolutive.

- Convenir d'une méthode de travail pour élaborer et suivre une programmation pluriannuelle avec les bailleurs sociaux.
- Consolider le financement des opérations de réhabilitation en partenariat avec les bailleurs sociaux et les autres financeurs.
- Assurer une gestion fine de l'enveloppe financière allouée à cette action, un suivi de la consommation budgétaire de la ligne et revoir régulièrement l'estimation en fonction de l'avancée des opérations.
- Se coordonner avec l'Etat dans le cadre des dispositifs qu'il met en place, suivre les opérations éligibles pour la Métropole et instruire et gérer les crédits Etat affectés à ces opérations.
- Mettre en place un groupe de travail pour disposer d'éléments d'analyse des consommations ou de la performance énergétique après travaux en s'appuyant sur l'observatoire d'ABSISE.
- Poursuivre les échanges réguliers avec le groupe patrimoine d'ABSISE.
- Favoriser le dialogue communes/bailleurs/Grenoble-Alpes Métropole dans le cadre des conventions d'objectifs des bailleurs sur cette thématique.
- Diffuser largement l'expérimentation autour de la sobriété réalisée à la Villeneuve en 2023.

2. Outils, ressources, compétences

- Compétences de l'ALEC.

La conduite de l'action

1. Porteur de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole.

2. Partenaires de l'action

- Bailleurs sociaux, ALEC, Etat, ABSISE, Département.

3. Financeurs potentiels

- Caisse des dépôts, Etat, fonds propres des bailleurs, GAM, Fonds chaleur de l'ADEME.

Les moyens humains et financiers

Actions financées	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
En Investissement	2,8 M€	3,15 M€	3,15 M€	3,15 M€	3,15 M€	3,15 M€	18,55 M€

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 0,4 ETP existant.

Le calendrier

- Sur toute la durée du PLH.

Les indicateurs de suivi

- Nombre de logements sociaux réhabilités dans le cadre du dispositif GAM financés.
- Type et montant des travaux réalisés.
- Gains énergétiques estimés sur les projets.
- Performance énergétique avant et après travaux.
- Gain de GES.
- Part des logements chauffés au gaz.

En lien avec les actions

- FA n°2, FA n°10, FA n°20, FA n°21.

ORIENTATION 2

FAVORISER LE BIEN-VIVRE DANS LES QUARTIERS ET SUR TOUT LE TERRITOIRE

12. FAVORISER LA REPARTITION EQUILIBREE DES LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

Synthèse

Le PLH prévoit la production de 2 550 logements en moyenne par an, dont 1 300 logements sociaux, en veillant au rééquilibrage de l'offre sur le territoire métropolitain. Au-delà des différentes modalités de mise en œuvre décrites dans les fiches-actions concernées pour répondre aux objectifs de production, il s'agit de s'appuyer sur le PLUi, dont une procédure d'évolution est à venir, pour mettre en place les outils de l'urbanisme règlementaire nécessaires à la réalisation des objectifs sur le territoire métropolitain. Ces outils (servitudes de mixité sociales et emplacements réservés en particulier) doivent participer au rééquilibrage territorial de l'offre de logements (locatifs sociaux, très sociaux et d'accession sociale) sur l'ensemble du territoire, en particulier dans les communes dont l'objectif fixé par la loi SRU n'est pas atteint. Ils définissent la part de logements par typologie de financement dans les projets.

Pour cela, chaque commune doit être en mesure de spatialiser la réalisation des objectifs du territoire métropolitain. L'enjeu est de mobiliser les bons outils d'urbanisme au bon endroit afin de répondre à l'objectif de production et de rééquilibrage territorial de l'offre.

Les objectifs

- Territorialiser des objectifs de production de logement par type : locatif très social, social, accession sociale à la propriété
- Produire des logements locatifs sociaux, notamment en PLUS et PLAI.
- Accélérer le rattrapage des communes en déficit de logements sociaux au titre de la loi SRU, a fortiori celles déclarées en constat de carence.
- Proposer, de manière complémentaire au logement locatif social, de l'accession sociale en Bail Réel Solidaire ou en Prêt Social Location Accession sur les territoires, dans des secteurs ou emplacements réservés.
- Eviter que les secteurs concentrant déjà une forte proportion de logements sociaux n'accueillent de nouveaux projets, ou encadrer ceux-ci dans une logique de « mixité sociale inversée ».
- Tenir compte de la proximité des services publics, de la desserte en transports en commun, des commerces, en particulier pour les logements de type PLAI à produire.
- Assurer l'opérationnalité des projets et leurs modalités de mise en œuvre.

1.Méthode

- Transcrire les objectifs quantitatifs et qualitatifs de mixité sociale par commune dans le règlement du PLUI dans une procédure d'évolution ultérieure. Les taux par type de logements imposés par le règlement du PLUI seront différenciés selon des catégories de communes tenant compte du déficit à rattraper au regard de la loi SRU, comme indiqué dans le document des « Orientations » du PLH.
- Mener un travail fin en lien avec les communes pour identifier les secteurs de la commune pertinents pour accueillir du logement locatif social, en termes d'accessibilité aux transports et services et de densité possible pour les opérations.
- S'appuyer sur la stratégie foncière métropolitaine pour rendre possible les orientations de mixité sociale.
- Intégrer dans une procédure d'évolution ultérieure du PLUI les taux de mixité sociale minimaux préconisés par catégorie de commune pour les opérations de logements, dans les secteurs de mixité sociale et les emplacements réservés.
- Porter un intérêt particulier aux taux de mixité dans les secteurs concernés par des Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Vérifier que les opérations d'aménagement d'ensemble de type ZAC ou équivalent, puissent intégrer ces objectifs de manière opérationnelle, en favorisant autant que possible la construction de logements sociaux en maitrise d'ouvrage directe.
- S'appuyer sur l'instruction des agréments d'opérations de logements locatifs sociaux dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat, et sur les subventions propres de Grenoble Alpes Métropole pour assurer le respect des orientations du PLH en termes de mixité sociale.

2. Outils, ressources, compétences

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Atlas de la Mixité sociale, Règlement, OAP.

La conduite de l'action

1. Porteur de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole.

2. Partenaires de l'action

- Communes, opérateurs privés et publics, AURG.

3. Financeurs potentiels

- Etat, Grenoble-Alpes Métropole, communes, EPFL-D, bailleurs sociaux.

Les moyens humains et financiers

- L'AURG accompagne Grenoble Alpes Métropole dans la réalisation des objectifs de mixité sociale, en réalisant des études et analyses, prévues chaque année dans le cadre d'une convention partenariale
- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 2 ETP existants.

Le calendrier

- Cette fiche action est directement liée au calendrier d'évolution du PLUI, elle pourra prendre application dès qu'une procédure ultérieure aura pour objet la prise en compte du PLH 2025/2030.

Les indicateurs de suivi

- Evolution des taux SRU des communes.
- Nombres de logements sociaux locatifs, et en accession sociale mis en chantier.
- Taux et nombres de logements de PLAI, PLUS et PLS par commune.

En lien avec les actions

- FA n°1 : Soutenir la production de 2 550 logements pour répondre aux besoins.
- FA n°2 : Soutenir la production de 1 300 logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins.
- FA n°3 : Permettre la diversification de l'offre produite.
- FA n°4 : Mettre en œuvre la stratégie foncière au service de la production et de la réhabilitation des logements.

13. ORGANISER L'ACCUEIL DES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL SUR TOUT LE TERRITOIRE

Synthèse

Le nombre de demandes de logement social sur le territoire métropolitain augmente régulièrement au fil des années pour atteindre 17 900 demandes actives en 2022 (+ 13% depuis 2017). Le profil des demandeurs évolue progressivement : augmentation de la demande enregistrée en ligne, hausse de la demande en petites typologies (plus de personnes seules / familles monoparentales / séparations / décohabitations), fragilisation des situations sociales (violences intra-familiales, parcours de rue...).

C'est donc dans une volonté continue de s'adapter aux besoins des habitants que la Métropole, en partenariat avec les acteurs du logement social, est en charge de la mise en œuvre d'une politique d'accueil du demandeur et de gestion de la demande sur son territoire.

En réponse à un système complexe, une tension locative forte et une précarisation des ménages, il s'agit ainsi de proposer un accueil efficient, équitable et transparent pour l'ensemble des demandeurs du territoire.

Les objectifs

- Poursuivre l'effort de simplification et de transparence du processus allant du traitement de la demande jusqu'à l'attribution, en apportant une information claire, pédagogique et harmonisée à tous les demandeurs du territoire.
- Favoriser l'accès au logement social et structurer un accueil individualisé et une orientation adaptée en fonction de la spécificité des demandes, et notamment celles des ménages les plus fragiles.
- Garantir l'équité de traitement des demandes, quel que soit le mode d'enregistrement de leur demande (via un guichet d'accueil ou en ligne), le lieu ou sa nature (accès ou mutation).
- Améliorer le processus d'attribution et permettre la fluidité des parcours résidentiels, notamment par la prise en compte des demandes de mutations.
- Permettre aux ménages un parcours résidentiel choisi.

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- Animation et coordination du service métropolitain d'accueil et d'information au demandeur.
- Organisation de formations et structuration d'un réseau à l'attention des professionnels du logement du territoire pour le développement d'une culture commune et une réponse harmonisée aux demandeurs.
- Réalisation d'actions « hors les murs » et d'aller-vers pour le repérage des ménages non demandeurs ou en difficulté d'accès au logement, notamment via les accueils de jour, en lien avec la politique du Logement d'abord.
- Repérage et accompagnement des ménages les plus en difficulté en vue de lever les freins d'accès au logement et soutien des acteurs sociaux du territoire dans l'accompagnement de ces publics via l'apport d'une expertise-logement.
- Mise en œuvre d'une stratégie d'aller-vers les demandeurs en ligne pour une information générale sur le processus d'attribution et la vérification de la bonne complétude de leur dossier.
- Développement d'outils de communication pour favoriser la lisibilité et la compréhension du processus d'attribution par le demandeur.
- Mobilisation des représentants des usagers / personnes concernées pour une contribution dans l'élaboration des documents structurants et leur mise en œuvre opérationnelle.

2. Outils, ressources, compétences

- Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information au Demandeur (PPGDID) 2024-2030, dont Cahier des charges du service métropolitain d'accueil et d'information du demandeur.

- Logiciel de gestion de la demande - Système National d'Enregistrement (SNE).
- Logiciel de gestion des contingents issus du Bloc Collectivités territoriales.
- Observatoire : outils partagés de connaissance, d'objectivation et de suivi.
- Supports de communication à destination du demandeur : explication du processus d'attribution, guide pour remplir sa demande de logement social.
- Cadre partagé sur les attributions en Isère réalisé dans le cadre de l'Association des Bailleurs Sociaux de l'Isère (ABSISE).

La conduite de l'action

1. Porteur de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole.

2. Partenaires de l'action

- Etat, Département de l'Isère, Bailleurs sociaux, Action Logement Services, communes, Fédérations et associations de locataires, SIAO, UTPT, Associations gestionnaires.

3. Financeurs potentiels

- Etat - Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des Solidarités (DDETS), Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL), Département de l'Isère, les 49 communes de la Métropole, bailleurs sociaux, Action Logement Services.

Les moyens humains et financiers

Actions financées	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
En fonctionnement : Formation, communication PPGD	10 K€	10 K€	10 K€	10 K€	40 K€	10 K€	90 K€

- Moyens humains : 3,5 ETP existants.

Le calendrier

- Calendrier de la mise en œuvre du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) 2024-2030.

Les indicateurs de suivi

- Nombre de demandes actives par an (dont nombre de demandes en ligne).
- Rapport entre la demande active (en nombre) et la réponse apportée (en baux signés), en fonction de sa nature (accès/mutation) et du mode d'enregistrement (en guichet/en ligne) par an.
- Suivi des délais d'attribution.
- Nombre de formations ou de séances de réseaux d'acteurs organisées par an.
- Indicateurs du service d'accueil et d'information du demandeur défini dans le PPGDID.
- Evaluation du PPGDID (bilan intermédiaire à mi-étape et bilan final).
- Suivi des actions hors les murs.
- Enquête de satisfaction des demandeurs et acteurs des services d'accueil.

En lien avec les actions

- FA n°5, FA n°8, FA n°9, FA n°14, FA n°23

14. ASSURER LE REEQUILIBRAGE TERRITORIAL DE L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL

Synthèse

La tension locative sur le territoire métropolitain est forte. Dans un tel contexte, où le risque de concurrence entre les publics est important, il est fondamental de veiller à ce que l'accès au logement social soit égal pour tous les demandeurs, quelles que soient la spécificité de leur situation et la localisation de l'offre de logement. Il convient également de mettre en œuvre les conditions nécessaires à la définition et à la prise en compte des ménages prioritaires.

Par ailleurs, à travers l'attribution des logements sociaux, par la gestion des contingents de logement attribués aux différents réservataires, il s'agit également de veiller à l'équilibre de l'occupation sociale sur le territoire, en définissant des modalités de travail spécifiques en faveur de la mixité sociale et au regard des réalités communales et infra-communales.

En application des textes législatifs (lois ALUR, LEC, ELAN et 3DS), la Métropole pilote la politique d'attribution des logements sociaux sur son territoire. Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), la Métropole et ses partenaires conjuguent leurs efforts pour mettre en œuvre un système efficient de rapprochement entre l'offre disponible et la demande de logement social, et qui réponde aux enjeux d'égal accès au logement et d'équilibre territorial.

Les objectifs

- Renforcer l'efficacité du processus d'attribution et notamment le rapprochement offre-demande de logements sociaux.
- Permettre la fluidité des parcours résidentiels, notamment pour les ménages résidant en Quartiers Politique de la ville (QPV).
- Favoriser l'attractivité et la commercialisation des logements des secteurs paupérisés, notamment les QPV, et l'accueil des publics précaires dans les secteurs définis comme en capacité de les accueillir, au regard d'une occupation moins précaire pour favoriser la mixité sociale.
- Assurer l'efficience et la transparence des processus d'attribution, quel que soit le mode de faire, via réservataire ou via location active.
- Harmoniser les pratiques entre les acteurs, réservataires et bailleurs sociaux.

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- Pilotage de la politique d'attribution métropolitaine et définition d'une stratégie de peuplement territorialisée, via notamment le co-pilotage de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).
- Pilotage et coordination du bloc collectivités territoriales (Métropole, Communes, Département) dans ses missions de gestion partagée de leurs contingents (gestion en flux).
- Suivi, reporting et évaluation des objectifs d'attributions définis dans les documents-cadre.
- Mobilisation des logements sociaux réservés issus du contingent métropolitain et du bloc Collectivités territoriales.
- Poursuite et renforcement du travail partenarial entre les acteurs de l'attribution.
- Développement de la culture professionnelle de chacun des acteurs pour une approche partagée de la notion de mixité sociale et une connaissance commune des spécificités du territoire.
- Mise à disposition d'outils en faveur de l'attractivité des QPV auprès des demandeurs de logement social, en lien notamment avec les projets de renouvellement urbain.
- Expérimentation et développement d'outils visant l'amélioration du processus d'attribution.
- Etudier, et expérimenter le cas échéant, des modalités permettant d'adapter les niveaux de loyer au regard des enjeux d'équilibre de peuplement
- Observation des attributions réalisées (lieu, typologie, loyer).

2. Outils, ressources, compétences

- Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).
- Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID).
- Logiciel de gestion de la demande - Système National d'Enregistrement (SNE).
- Logiciel de gestion des contingents issus du Bloc Collectivités territoriales.
- Cadre partagé sur les attributions en Isère réalisé dans le cadre de l'Association des Bailleurs Sociaux de l'Isère (ABSISE).
- Observatoire : outils partagés de connaissance, d'objectivation et de suivi.
- Supports de communication valorisant les atouts des logements en QPV.

La conduite de l'action

1. Porteur de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole.

2. Partenaires de l'action

- Etat, Département de l'Isère, bailleurs sociaux, Action Logement Services, Communes, Fédérations et associations de locataires ou de représentants des usagers.

3. Financeurs potentiels

- État, Département, Bailleurs sociaux, Action Logement Services, Communes, Grenoble-Alpes Métropole.

Les moyens humains et financiers

Actions financées	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
En Fonctionnement Formation, ingénierie, communication de la CIA	65 K€	35 K€	35 K€	35 K€	35 K€	35 K€	240 K€

GAM (direction de l'informatique) finance par ailleurs le fonctionnement d'un logiciel de gestion des attributions (20 K€/an)

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 5,5 ETP existants.

Le calendrier

- Conférence Intercommunale du Logement à un rythme moyen biannuel.
- Fin de la Convention Intercommunale d'attribution (CIA) 2019-2025 et adoption d'une nouvelle CIA 2025-2031.
- Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) 2024-2030.
- Document-cadre du bloc collectivités pour la gestion partagée des contingents 2024-2026 (voire 2028).

Les indicateurs de suivi

- Nombres d'attributions aux demandeurs en fonction des ressources (1er, 2e, 3e et 4e quartiles).
- Nombre d'attributions en QPV et hors QPV, et dans quartiers concernés par un projet de renouvellement urbain.
- Nombre d'attributions à des demandeurs en situation d'activité en QPV.
- Nombre d'attributions à des demandeurs relevant de la politique du Logement d'abord (sans logement, hébergé chez un tiers ou en structure, en squat).
- Nombre de mutations hors QPV de demandeurs résidant au sein de QPV.
- Tension locative annuelle selon la typologie, la localisation, le conventionnement des logements recherchés.

En lien avec les actions

- FA n°2, FA n°5, FA n°8, FA n°9, FA n°13, FA n°17.

15. AGIR EN FAVEUR DE LA QUALITE DE VIE DANS LES QUARTIERS ANCIENS ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Synthèse

Le parc privé potentiellement indigne de Grenoble-Alpes Métropole représente 3 628 logements soit 2,1% des résidences principales privées. La Métropole s'attache à agir en faveur d'un parc de logements de qualité pour tous, en particulier dans les centre-anciens, communément impactés par l'habitat indigne, afin notamment de contribuer à leur attractivité et maintenir leur mixité sociale. La Métropole s'inscrit dans l'exercice de ses compétences opérationnelles de lutte contre l'habitat indigne dans une recherche de complémentarité des actions des partenaires, et dans une perspective de montée en puissance attendue. Son action en faveur de la qualité de vie des centres anciens s'exerce en collaboration avec les services compétents (aménagement, espaces publics, commerce...).

Depuis 2018, Grenoble Alpes Métropole contribue à repérer les situations, coordonner les acteurs, former les parties prenantes, appuyer les communes, proposer des stratégies d'action, mettre en place des opérations et des dispositifs adaptés. Une Cellule Métropolitaine de lutte contre le Mal-Logement (CMML) a été créée afin de permettre des échanges avec les communes et les partenaires sur des sujets généraux ou des situations particulières complexes. Plus spécifiquement, afin de traiter le parc ancien ou indigne sont menées des opérations à l'immeuble ou des programmes opérationnels (OPAH Renouvellement urbain).

Par ailleurs, le Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental Sortir du Mal Logement a permis d'engager des financements ANAH pour la réhabilitation des logements dégradés ou indignes, y compris dans les centres anciens. Il a pris fin en 2023 et la suite de l'intervention doit être étudiée pour répondre à un double enjeu : inscrire le futur dispositif dans la réforme des aides à la rénovation en cours (FranceRenov') d'une part et améliorer la territorialisation de l'action sur Grenoble-Alpes Métropole d'autre part. Il s'agira de renforcer le partenariat avec le département de l'Isère. Pour à la fois mieux repérer et traiter les logements dégradés voire indignes de la Métropole, la métropole vise à agir sur l'attractivité résidentielle et la qualité du cadre de vie.

Les objectifs

- Actualiser la feuille de route pluriannuelle et hiérarchiser les interventions de la Métropole dans le temps et l'espace.
- Programmer les interventions en lien avec les opérations de renouvellement urbain et d'espaces publics en vue de conjuguer et maximiser les effets leviers quel que soit la taille du cœur urbanisé de chaque commune.
- Poursuivre le repérage de l'habitat indigne, en quartiers anciens mais aussi sur le reste du territoire (secteurs périphériques, périurbains, ruraux).
- Articuler et compléter les interventions des partenaires, notamment l'intervention départementale Sortir du Mal Logement et la mobilisation des outils fonciers avec les communes,
- Traiter et prévenir les situations de mal logement en intégrant un accompagnement social avec les partenaires compétents
- Développer les opérations de réhabilitation de seconde vie dans le parc privé et en copropriétés mixtes.

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- Coordonner la connaissance des situations et la mise en œuvre de l'intervention en s'assurant de l'implication des partenaires
- Améliorer le croisement des éléments statistiques et de terrain, affiner la construction d'un indicateur statistique métropolitain sur l'habitat potentiellement indigne et améliorer l'utilisation de la plateforme Histologe (dont l'exploitation de ses données).
- Renforcer l'action de la CMML, en lien avec les partenaires du Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et la stratégie départementale de lutte contre l'habitat indigne.
- Apporter appuis et conseils aux communes pour saisir les partenaires compétents, accompagner les occupants et les propriétaires, traiter les situations du ressort de leurs pouvoirs de police.
- Accompagner une mutualisation de service pour les communes en demande dans la mise en place des procédures de leur ressort, et analyser les opportunités des pouvoirs de police spéciale des Maires.

- Conforter le partenariat avec le Département de l'Isère dans la continuité de l'action réalisée dans le cadre du PIG Départemental Sortir du Mal Logement de sorte à adapter l'action publique sur le territoire métropolitain et à renforcer l'articulation avec le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH).
- Expérimenter le permis de louer et les opportunités nouvelles en lien avec les objectifs d'attractivité résidentielle.
- Programmer et piloter des études et opérations de traitement de l'habitat dégradé, et expérimenter des dispositifs multi sites : POPAC, PIG lutte contre la vacance, RHI-THIRORI (étude de faisabilité sur des immeubles diffus repérés dans des instances, dispositifs ou études).
- Développer les outils fonciers pour l'accompagnement, le recyclage et le portage de logements ou immeubles très dégradés et créer les opportunités de mobilisation de l'opérateur foncier dédié compétent sur l'habitat privé.
- Expérimenter l'accompagnement de travaux en auto-réhabilitation comme un moyen d'alléger les plans de financement des travaux des propriétaires modestes, et d'apporter formation, solidarité et lien social dans les politiques de prévention et de lutte contre l'habitat indigne en s'appuyant sur des partenariats existants ou à créer.
- Développer une communication à l'échelle du territoire visant à promouvoir les solutions pour l'habitat privé.

2. Outils, ressources, compétences

- Observatoire de veille des copropriétés, registre national des copropriétés, Histologe, Zéro Logement Vacant, DPE...
- Cellule Métropolitaine Mal Logement.
- Outils règlementaires.

La conduite de l'action

1. Porteur de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole, Communes.

2. Partenaires de l'action

- DDT, ARS, CD38, SCHS, ADIL, CAF, communes, professionnels de l'immobilier, EPFL, bailleurs sociaux.

3. Financeurs potentiels

- Métropole, Anah, communes, CDC, Action Logement, fondations, financements participatifs, innov'action.

Les moyens humains et financiers

Actions financées	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
En Investissement	50 K€	50 K€	100 K€	100 K€	100 K€	100 K€	500 K€

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 1 ETP existant + 0,5 existant redéployé.

Le calendrier

- 2025 : expérimentation du permis de louer par les Communes, à leur demande sur la base du volontariat.
- Sur la durée du PLH : lancement d'études pré opérationnelles multi-sites en vue de dispositifs d'intervention à programmer à l'échelle d'immeubles diffus ou en centralités (POPAC, PIG, RHI-THIRORI...).
- 2028 : bilan de l'OPAH-RU Vizille.

Les indicateurs de suivi

- Nombre de signalements et de procédures (prises et levées).
- Nombre d'études pré opérationnelles réalisées, Nombre de réalisations travaux, et subventions accordées.
- Nombre d'instances réunies. Nombre d'expérimentations.

En lien avec les actions

- FA n°2, FA n°3, FA n°4, FA n°5, FA n°16, FA n°20, FA n°24.

16. PREVENIR ET AGIR CONTRE LA DEGRADATION DES COPROPRIETES

Synthèse

Le parc privé collectif, représentant 68 % du parc de logements sur Grenoble-Alpes Métropole, est géré principalement sous le statut de la copropriété ; il compte environ 8200 copropriétés pour 156 000 logements. Certaines de ces copropriétés cumulent des difficultés d'ordre fonctionnel, d'occupation et accusent un retard important d'entretien et de remises aux normes. Les interventions nécessaires à leur requalification génèrent des montants de travaux qui sont difficilement supportables pour des ménages à profil modestes, voire très modestes.

Afin d'agir contre la dégradation des copropriétés, la Métropole intervient depuis 1996 sur le financement d'études, d'accompagnement et de travaux de requalification des copropriétés dégradées. Son action s'est intensifiée et diversifiée au fil des années, afin de mieux répondre aux besoins d'intervention. Celle-ci peut être conduite à l'échelle d'un immeuble ou d'un secteur qui concentre des copropriétés fragilisées, en amont par des actions préventives, et en aval par des actions curatives et un engagement dans une démarche de travaux. Afin de mieux ajuster les subventions allouées, la Métropole a fait évoluer son règlement local des aides selon une logique de reste à charge cible selon les niveaux de ressources des ménages. Elle s'inscrit aujourd'hui dans le Plan Initiative Copropriétés 2018-2028 afin de mobiliser les aides nationales dédiées.

Compte tenu de la hausse actuelle du coût de l'énergie, la vigilance est de mise sur la hausse des impayés de charges au sein des copropriétés fragiles en lien étroit avec les syndics de copropriétés.

Les objectifs

- Poursuivre le travail de veille, de repérage et d'accompagnement des copropriétés fragiles ou en difficulté.
- Lancer quatre nouvelles actions par an, pouvant être des études ou des dispositifs opérationnels d'intervention (les actions d'ampleur à l'échelle d'un quartier seront valorisées spécifiquement).
- Etudier l'opportunité de la mise en place d'un Plan de Sauvegarde sur le secteur des Géants à Grenoble, et conduire l'action le cas échéant.
- Parvenir à mieux intervenir sur les copropriétés mixte public / privé dans une stratégie d'approche commune avec les bailleurs sociaux et dans une logique transverse au sein de la Métropole.

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- Repérer les copropriétés via l'outil métropolitain de veille des copropriétés (avec des indicateurs de fragilité préétablis) ou via des remontées de terrain (communes, syndics, particuliers, associations...) et établir des rangs de priorité selon une analyse multicritères (ancienneté du bâti, confort thermique, âge des occupants, vacance...).
- Etablir une programmation pluriannuelle actualisée à partir des indicateurs de fragilité connus (statistiques, déclaratifs ou connaissance terrain), la faire valider en comité de pilotage copropriétés fragilisées puis par une délibération du conseil métropolitain en tenant compte d'une planification équilibrée entre les phases d'études et de réalisations des travaux à l'échelle de l'ensemble des interventions.
- Piloter des études préalables pour confirmer ou infirmer l'état de fragilité supposé des copropriétés, définir une stratégie d'accompagnement partenarial adaptée si besoin.
- Elaborer des conventions particulières sur les opérations, mobiliser des financements croisés sur les copropriétés en vue de leur redressement et/ou rénovation, dont le dispositif métropolitain MurMur.
- Pour les opérations complexes, construire une stratégie d'approche des copropriétés dans une logique interservices métropole (collecte, tri, plan vélo, bornes recharge électrique, bio-diversité, plan canopée ...) : mettre en place un accueil/référent spécifique d'orientation et de suivi pour les syndics et occupants des copropriétés.
- Mobiliser des partenariats spécifiques sur le parc privé en fonction des besoins confortés sur ce PLH, notamment par l'intégration d'un volet GUSP dédié au parc privé sur certaines opérations qui le nécessitent.
- Déployer une stratégie d'approche dédiée aux copropriétés mixtes (accueillant des logements sociaux et privés) avec un accompagnement et un financement adapté à ces cas particuliers et dont les modalités seront définies au cours du PLH,

en lien avec les actions de rénovations énergétiques du parc social et privé et de renouvellement urbain pour une gestion urbaine et sociale de proximité appliquée au parc privé.

- Produire des bilans d'opérations partagés avec les copropriétés et les partenaires, en valorisant les résultats,
- Créer un référentiel des opérations permettant un ajustement des dispositifs financiers
- Créer un outil de planification pour l'ensemble des opérations engagées

2. Outils, ressources, compétences

- Outil de veille et d'observation des copropriétés métropolitain.
- Rendus d'études (cadrage, pré opérationnelles) et bilans d'opération.
- Partenariats (pluri annuel Anah – banque des territoires, décliné au niveau local par des programmations annuelles ; Métropole – Procivis, partenariats spécifiques).
- Délégation des aides à la pierre Anah
- Conventions particulières avec l'Anah (OPAC, POPAC).

La conduite de l'action

1. Porteur de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole.

2. Partenaires de l'action

- Communes, Anah/ DDT, Procivis, Banque des territoires, syndics de copropriétés, maîtres d'œuvres, entreprises, Adil, CLCV, Centre de ressources GUSP, instances judiciaires.

3. Financeurs potentiels

- Communes, Anah, Etat, Procivis, Banque des territoires, banques.

Les moyens humains et financiers

Actions financées	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
En Investissement	0, 6 M€	0,7 M€	0,8 M€	0,9 M€	1 M€	1 M€	5 M€

Les incidences d'un éventuel Plan de sauvegarde sur le secteur des Géants ne sont pas intégrées à ce stade.

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 3 ETP existants (+ Direction Renouvellement Urbain : 1 ETP existant).

Le calendrier

- Programmations annuelles des études et opérations tout au long du PLH.

Les indicateurs de suivi

- Rendus d'études, suivi annuel des conventions particulières d'opérations (OPAH , POPAC…) , suivi de l'avancement des actions identifiées (bon déroulement des travaux, de l'accompagnement, suivi financier…).
- Suivi régulier du rythme d'interventions permettant une mobilisation financière lissée dans le temps
- Production des bilans d'opérations et enquêtes de satisfaction.
- Evaluations locales de dispositifs, ou participation à des évaluations nationales des dispositifs et actions menées.
- Suivi, adaptation et actualisation des indicateurs de fragilité de l'outil métropolitain de veille des copropriétés.
- Nombre de logements et copropriétés ayant fait l'objet d'une étude, d'un accompagnement, nombre de propriétaires à faibles ressources, impacts sur la vacance, type de travaux réalisés et cofinancements mobilisés sur les projets.

En lien avec les actions

- FA n°10, FA n°11, FA n°17, FA n°21, FA n°22.

17. POURSUIVRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE

Synthèse

La métropole comptait 10 Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) lors de l'élaboration du PLH en 2023, dont 4 qui font l'objet d'un projet de renouvellement urbain inscrit au Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), permettant de solliciter les financements de l'ANRU. Cinq autres Quartiers Prioritaires sont ciblés par le programme de renouvellement urbain de la Métropole. C'est dans ces quartiers que se déploient plus spécifiquement des projets visant à l'amélioration du cadre de vie et à favoriser la mixité sociale.

Il s'agira de poursuivre la mise en œuvre du volet habitat du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en veillant à l'articulation étroite des interventions sur le parc social et sur le parc privé, pour enrayer le décrochage des copropriétés et contribuer à la revalorisation de l'image des quartiers.

Par ailleurs, et dans l'attente de programmes lourds de réhabilitation concernant tant le parc public que le parc privé en copropriété, certains dysfonctionnements contribuent à un sentiment d'abandon des occupants et/ou propriétaires qu'il convient de pouvoir prendre en compte en facilitant de petits travaux d'amélioration ponctuels sur les parties communes.

Les objectifs

- Poursuivre une remise à niveau cohérente du parc social et du parc privé, dans les quartiers en renouvellement urbain conventionnés avec l'ANRU.
- Améliorer le cadre de vie, la vie quotidienne et le lien social, dans l'attente des opérations de réhabilitations et/ou en accompagnement de celles-ci.
- Garantir des relogements opérationnels de qualité pour les habitants concernés.

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- Poursuivre la mise en œuvre de la délibération-cadre relative au volet Habitat du NPNRU (2017), mobilisant conjointement le programme cadre de renouvellement urbain et la Programmation Pluriannuelle des Investissements de Grenoble-Alpes Métropole (PPI Logement) pour apporter des financements significatifs aux opérations de réhabilitation des bailleurs sociaux en veillant au maintien du couple loyers/charges pour les occupants.
- Poursuivre la mise en œuvre du plan de sauvegarde de l'Arlequin, inscrire les copropriétés en difficultés dans des dispositifs opérationnels Anah et dans le Plan Initiative Copropriétés afin de mobiliser des outils de financement nouveaux et des niveaux de financement significatifs des travaux dans un objectif de reste-à-charge contenu pour les copropriétaires.
- Poursuivre le dispositif d'aide à la Gestion Urbaine de Proximité (GUSP) pour les bailleurs sociaux, élargi aux syndicats de copropriété, pour accompagner de petites interventions sur les parties communes ou l'environnement immédiat d'ensembles fragilisés, qu'il s'agisse d'ensembles HLM ou de copropriétés, dont des copropriétés mixtes public/privé ;
- Mettre en place une enveloppe en fonctionnement pour accompagner toute action contribuant à l'amélioration de la vie quotidienne et du lien social, à l'amélioration de l'image des quartiers.
- Poursuivre la réflexion engagée dans le cadre du plan de sauvegarde de l'Arlequin, en vue de mettre en place un outil de portage immobilier, en accompagnement des interventions sur le parc privé.
- Mettre en œuvre les objectifs de mixité inscrits dans la Convention Intercommunale d'Attribution.

2. Outils, ressources, compétences

- Programme Cadre de Renouvellement Urbain, contrat de Ville.
- PPI Logement et délibération cadre de financement du volet habitat NPNRU / budget fonctionnement Logement.
- Plan Initiative Copropriétés.
- Convention Intercommunale d'Attribution.

- Conventions d'objectifs et de moyens avec les bailleurs sociaux

La conduite de l'action

1. Porteur de l'action

- Grenoble Alpes Métropole.

2. Partenaires de l'action

- Communes, Bailleurs sociaux, syndicats de copropriété, fédérations de locataires, régies de quartier, centre de ressources GUSP.

3. Financeurs potentiels

- Métropole, bailleurs sociaux, syndicats de copropriété, Anah, ANRU, communes, CDC, Action Logement.

Les moyens humains et financiers

Actions financées	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
En Fonctionnement. GUSP	30 K€	30 K€	31 K€	32 K€	33K€	33K€	189 K€
En Investissement	220 K€	220 K€	220 K€	220 K€	220 K€	220 K€	1.32 M€
PPI GUSP (parc social)	20 K€	30 K€	30 K€	30 K€	35 K€	35 K€	180 K€
PPI GUSP (parc privé)							

Les trois quarts du budget destiné aux copropriétés dégradées (cf. FA 16) sont destinés à des opérations situées en territoire en renouvellement urbain.

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 0.4 ETP existant (+ Mission Renouvellement Urbain : 1.7 ETP existant)
- Pilotage des études et opérations - instruction : 3/4 des ETP chargés d'opérations indiquées + 0,2 ETP instructeur.

Le calendrier

- Achèvement du PDS Arlequin en 2026.
- Structuration de l'intervention GUSP parc privé 2024 et 2025.
- Achèvement programme de réhabilitation sur la durée du PLH pour le NPNRU.

Les indicateurs de suivi

- Etat d'avancement des opérations programmées inscrites dans la convention de renouvellement urbain et ses avenants au titre du volet habitat : nombre d'opérations en cours, nombre d'opérations livrées.
- Nombre d'opérations GUSP d'attente livrées.
- Attributions aux demandeurs issus des 2e, 3e et 4e quartiles de ressources en QPV.
- Nombre de dispositifs opérationnels Anah, programmés, en cours, achevés.
- Nombre de copropriétés inscrites en dispositif opérationnel Anah ayant voté la réalisation des travaux.
- Nombre d'abandons : vote défavorable de la copropriété inscrite en dispositif opérationnel Anah.

En lien avec les actions

- FA n°2, FA n°3, FA n°4, FA n°5, FA n°8, FA n°13, FA n°20

18. FAVORISER LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET D'USAGE DES OPERATIONS D'HABITAT

Synthèse

La densification peut être synonyme de qualité de vie : gagner en hauteur permet, en construisant le même nombre de logements, d'être plus économe en foncier et de libérer de l'espace au sol. Ces espaces, publics, communs ou privés, peuvent ainsi accueillir des espaces verts et plantés, des cheminements piétons et modes doux, et favoriser l'infiltration des eaux de pluie. Il redonne au sol ses fonctions, tout en permettant de mettre en œuvre une « ville-parc », avec des espaces extérieurs de qualité, accessibles et ouverts à tous.

Concomitamment, un travail devra également être mené sur la qualité des formes urbaines et des paysages, sur le renforcement des trames vertes, bleues, brunes et noires, sur les îlots de chaleur... Mais cela suppose de faire un urbanisme « de dentelle », en adaptant la densité à la diversité des territoires, loin des modes actuels de production de la ville qui sont standardisés.

La nécessité de produire un habitat de qualité, tant en réhabilitation qu'en construction neuve, est également soulignée. Econome en énergie, répondant aux nouveaux modes d'habiter (habitat plus flexible, modulable...), ces logements réhabilités ou nouvellement construits coûteront aussi plus cher aux maîtres d'ouvrages (bailleurs, promoteurs...). Il faudra donc faire évoluer les modèles de financement de la filière pour que les opérations sortent.

Compte tenu de l'augmentation des réhabilitations thermiques du parc de logements privé et social existant (immeubles ou maisons), il est nécessaire de veiller également à la qualité des opérations après travaux, voire encourager des modes de faire et bonnes pratiques susceptibles d'améliorer la qualité des logements d'un point de vue de leur usage.

Les objectifs

- Intégrer les notions de qualité urbaines, paysagères et d'usage de l'habitat à produire dans les opérations d'aménagement sous maitrise d'ouvrage métropolitaine et les encourager dans les opérations communales.
- Proposer des expérimentations / bâtiments démonstrateurs en matière de construction neuve et de réhabilitation de logements
- Promouvoir et faire connaitre les innovations et réalisations réussies
- Organiser un système efficient d'accompagnement /conseil des projets avant l'autorisation d'urbanisme en lien avec les communes
- Intégrer la notion de qualité pour les opérations de réhabilitation, rénovation et/ou transformation de bâtiments à usage d'habitat.

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- Intégrer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques du PLUI les objectifs de qualité environnementale et paysagère, voire de formes urbaines et architecturales plus qualitatives, à prendre en compte dans les opérations d'habitat, collectives et individuelles : OAP Paysages et biodiversité et OAP bioclimatique.
- Piloter un travail transverse à Grenoble Alpes Métropole sur les attendus en terme de qualité attendue dans les opérations d'habitat.
- Organiser le partage des bonnes pratiques proposant des préconisations ou prescriptions relatives à la qualité urbaine, paysagère et d'usage des logements, et organiser des visites d'opérations exemplaires.
- Partager les bonnes pratiques sur la qualité de l'habitat, collectif et individuel à l'échelle métropolitaine, intégrant les principes des chartes existantes ou projetées de certaines communes, et permettant à tous les acteurs publics et privés de la construction de bénéficier d'un socle de préconisations pour les opérations d'habitat.
- Proposer un accompagnement pour assurer une bonne appropriation des recommandations.
- Coordonner les interventions des différents partenaires sur ces thématiques, en particulier les architectes conseil des communes en lien avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE).

- Sensibiliser les acteurs à la transition environnementale, sociale et économique comme élément de contexte des évolutions qualitatives nécessaires.
- Organiser un conseil architectural ou des faisabilités architecturales en dehors des opérations d'aménagement.

2. Outils, ressources, compétences

- OAP Paysages et biodiversité, OAP Bioclimatique du PLUI à venir.
- Cahiers des charges des opérations d'aménagement comprenant de l'habitat, sous maitrise d'ouvrage métropolitaine.
- Etude sur les formes urbaines, menée par GAM avec la contribution de l'AURG.
- Guide « accompagnement positif des opérations d'habitat » réalisé par GAM avec le CAUE.
- Guide de la qualité des espaces publics réalisé par GAM.
- Chartes qualité de l'urbanisme et /ou de l'habitat communales existantes.
- Rapport Girometti /Leclercq sur la qualité du logement.
- Convention partenariale GAM/CAUE.
- Evaluations de la qualité des opérations d'habitat menées dans le cadre des PLH antérieurs et benchmark régulier sur d'autres territoires en France ou à l'étranger.

La conduite de l'action

1. Porteurs de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole, Communes.

2. Partenaires de l'action

- Communes, Sociétés d'aménagement, promoteurs privés et Fédération des Promoteur Immobiliers, bailleurs sociaux et ABSISE, CAUE, ADIL, AURG, ALEC, EPFL-D, Ordre des architectes, Architecte des Bâtiments de France (ABF), bureaux d'études, habitants.

3. Financeurs potentiels

- Grenoble-Alpes Métropole, Communes, Département de l'Isère.

Les moyens humains et financiers

Actions financées	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
En Fonctionnement Accompagnement CAUE	10 K€	10 K€	5 K€	5 K€	5 K€	5 K€	35 K€

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 0,2 ETP existant.

Le calendrier

- 2025 : lancement d'une enquête sur la qualité des logements auprès des habitants.
- Courant 2027 : évolutions des OAP Paysages et biodiversité et bio climatisme dans le PLUI.
- Tout au long du PLH : attention portée à la qualité des aménagements réalisés dans les opérations.

Les indicateurs de suivi

- Nombre d'évaluations qualitatives d'opérations d'habitat menées.
- Nombre d'accompagnement GAM des projets d'habitat.

En lien avec les actions

- FA n°1, FA n°2, FA n°10, FA n°11, FA n°19, FA n°21

ORIENTATION 3

PRESERVER LA PLANETE ET LES RESSOURCES, TOUT EN VEILLANT A L'EQUITE SOCIALE

19. LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Synthèse

Limiter l'artificialisation des sols naturels, forestiers et agricoles permet de maintenir des espaces naturels aux fonctions écologiques indispensables, de préserver la diversité du vivant et de réduire l'impact carbone de l'activité humaine. Lutter contre l'artificialisation des sols répond à un défi écologique passant aussi par la renaturation de l'espace urbanisé.

L'appropriation sociale de la densité nécessite un partage, une acculturation avec les citoyens. Pour faire accepter la densité, et qu'elle soit agréable et qualitative pour les habitants, l'espace en ville mis à disposition des populations doit être pensé : dans le logement, dans les espaces communs (jardins partagés ou pièces de vie communes par exemple), et dans l'espace public. La densité doit laisser une place à la nature et permettre à la ville dense d'être accueillante pour tous types d'usages.

Il s'agira de promouvoir un urbanisme des courtes distances, permettant de regrouper différentes fonctions urbaines (habiter, travailler, se détendre, se déplacer. Pour autant, il faudra pouvoir adapter ce concept à la réalité et à la diversité du territoire métropolitain, des territoires ruraux aux territoires urbains : l'intensité des services offerts sera différente et adaptée, et devra être pensée à l'échelle de bassins de vie infra métropolitains, tout en garantissant le partage, le portage et l'atteinte des objectifs poursuivis par les politiques publiques métropolitaines en la matière.

La poursuite de la mise en œuvre des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols et de réduction des émissions de GES se fait ainsi progressivement, au travers des modifications régulières du PLUi, en tenant compte des besoins du territoire en terme d'infrastructures (notamment de mobilités douces), d'économie productive mais également de construction de logements, au regard notamment de la situation des communes soumises à la loi SRU et du PLH.

Ancrer dans les transitions le PLH, c'est proposer de nouveaux modèles. La réflexion touche autant le réinvestissement du bâti existant obsolète, comme alternative à la construction neuve, que la promotion de nouvelles formes d'habitat plus denses, tout en restant qualitatives, ou de nouvelles mixités fonctionnelles.

Les objectifs

- Atteindre une densification suffisante des projets d'habitat dans les zones urbaines existantes, en particulier pour les projets situés à proximité des secteurs desservis par les transports en commun et des services tout en garantissant les équilibres économiques des opérations.
- Expérimenter de nouvelles complémentarités entre développement résidentiel et développement économique afin de redéfinir des zones mixtes.
- Prioriser la production nouvelle sur des formes économes en foncier et renforcer la mobilisation du parc existant, notamment vacant ou dégradé.
- Favoriser des formes d'habitat intermédiaire qui concilient bien-vivre et densité résidentielle, en favorisant la qualité urbaine, paysagère et architecturale des opérations.
- Favoriser l'acceptabilité de la densité des projets par une sensibilisation générale en cohérence avec la Conférence citoyenne sur le Climat de 2023 puis par des démarches de concertation préalable avec les habitants déjà installés et les futurs habitants.

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- Suivre la consommation d'espace au profit de l'habitat entre extension urbaine et renouvellement urbain en articulation avec les outils dédiés des partenaires
- Etudier l'opportunité de développer de nouvelles formes d'habitat : quelles formes privilégier (habitat intermédiaire ou autre), à quel endroit, sous quelles conditions et pour quelle faisabilité opérationnelle ?
- Engager un travail avec les Etablissements Supérieurs et Recherche sur les études de capacité dans l'existant.
- Favoriser les mutations de surfaces déjà imperméabilisées (grands commerces et grands parkings) en mobilisant l'ensemble des acteurs (grands propriétaires privés ou publics, Etat, etc.) et repérer le gisement en surélévation par rapport aux règles d'urbanisme en s'appuyant sur des outils de modélisation des volumes disponibles.

- Augmenter la hauteur des constructions lorsque cela est possible en veillant à l'acceptabilité des projets et à l'équilibre économique.
- Développer une culture de la densité en portant une réflexion sur les intérêts croisés des acteurs et donner à voir les gains concrets pour les habitants.
- Encourager le recours à des architectes-urbanistes conseils pour s'assurer de la qualité des projets et mieux faire accepter des projets de densification en lien avec le service commun des Autorisation du Droit des Sols au sein de la Métropole et des Communes
- Concerter les habitants le plus en amont possible : par exemple, ouvrir un espace de parole sur les projets ou mettre en place des « commissions citoyennes » à l'échelle communale.
- Accompagner les divisions parcellaires : s'appuyer sur l'OAP Paysages et Biodiversité et partager ses orientations et ses outils pédagogiques (guides), développer une observation des divisions parcellaires et des charges foncières (nombre de division/an, surface moyenne de la parcelle d'origine et détachée, modes de division parcellaire).

2. Outils, ressources, compétences

- Observatoire du Foncier et de l'Habitat.
- Données existantes en matière de consommation foncière
- Compétences des partenaires.
- Guide accompagnement des projets / charte qualité des communes.

La conduite de l'action

1. Porteur de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole.

2. Partenaires de l'action

- Conseil Architecture Urbanisme et Environnement, Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise, Université et Ecoles d'architecture ou d'urbanisme.

3. Financeurs potentiels

- Grenoble-Alpes Métropole, CAUE, fonds européens

Le calendrier

- Toute la durée du PLH.

Les indicateurs de suivi

- Consommation dans l'enveloppe urbaine / hors enveloppe urbaine issu de l'observatoire foncier en lien avec les indicateurs mis en place dans le PLUI.
- Nombre de réunions publiques sur les projets.

En lien avec les actions

- FA n°1, FA n°2, FA n°3, FA n°4, FA n°18, FA n°21, FA n°24

20. INTENSIFIER LA MOBILISATION DU PARC EXISTANT POUR PRODUIRE ET RENOVER DES LOGEMENTS

Synthèse

La mobilisation du parc existant privé répond à plusieurs enjeux, essentiels et complémentaires :

- lutter contre la vacance ;
- lutter contre l'artificialisation des sols ;
- produire du logement social ou intermédiaire, en locatif et accession ;
- lutter contre la déqualification des logements existants ;
- anticiper l'obsolescence accélérée des logements aux faibles performances thermiques tout en prévenant la vacance potentielle de ces logements.

Cette action est au cœur des problématiques d'un PLH de transition, visant à la fois à permettre à chacun de bénéficier d'un logement abordable, en privilégiant la sobriété foncière et immobilière, et en réhabilitant les logements énergivores.

Les objectifs

- Soutenir le développement d'une offre sociale et très sociale dans le parc privé existant, en particulier dans les communes en fort rattrapage SRU.
- Mobiliser 400 logements par an dans le parc privé existant dont :
    - 300 en acquisition-amélioration (AA), avec environ 275 AA réalisées par les bailleurs sociaux dans le diffus ou dans des immeubles complets et 25 AA dans le diffus réalisées en maitrise d'ouvrage d'insertion ;
    - 50 en aide aux travaux Etat/Anah (qui bénéficient d'un conventionnement ANAH ou non) ;
    - 50 en Bail Réel Solidaire (BRS).
- Améliorer la connaissance du parc existant pour être plus efficace dans les interventions.
- Faciliter les rénovations en acquisition-amélioration notamment dans l'habitat dégradé, avec un objectif de qualité des logements après travaux.
- Lutter contre la vacance existante en encourageant les propriétaires de biens vacants et/ou dégradés à réinvestir leur logement à travers des actions de sensibilisation.
- Freiner et anticiper le développement de la vacance notamment des « passoires thermiques » afin d'éviter une obsolescence accélérée du parc ancien.

Les modalités de mise en œuvre

1.Méthode

- Définir de manière fine et complète les caractéristiques du parc de logement existant (copropriété en difficulté, performance énergétique, vacance notamment de longue durée, monopropriété, etc.) pour définir les bons périmètres d'intervention et d'opportunité.
- S'appuyer sur les études de mutabilité pour identifier des gisements immobiliers potentiels dans le cadre de la stratégie foncière métropolitaine.
- Accompagner la réoccupation des logements vacants appartenant à des particuliers par une vente, une mise en location de droit commun ou par une intégration dans le parc social via les dispositifs de conventionnement Anah.
- Accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation d'opérations d'acquisition-amélioration (AA) en bloc ou dans le diffus en site vacant ou occupé en identifiant les secteurs et/ou monopropriétés à investir.
- Faire évoluer le dispositif métropolitain de financement des logements sociaux en acquisition-amélioration.
- S'appuyer sur l'OFS Grenoble Alpes pour produire des logements en BRS dans l'existant.
- Coordonner l'action métropolitaine et créer une boite à outil accessible à tous pour rendre lisible le cadre d'intervention de chacun et valoriser les solutions les plus adéquates.

2. Outils, ressources, compétences

- Observatoire Foncier Habitat, en particulier observatoire de veille des copropriétés, observatoire vacance...
- Association des Collectivités pour Lutter contre la Vacance des logements
- Conventions d'objectifs et de moyens avec les bailleurs sociaux

La conduite de l'action

1. Porteur de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole.

2. Partenaires de l'action

- Association Agir contre le logement vacant, ANAH, bailleurs sociaux, opérateurs habitat et de maîtrise d'ouvrage d'insertion, agences immobilières à vocation sociale (AIVS), communes, ADIL, UNPI, EPFL-D.

3. Financeurs potentiels

- Grenoble-Alpes Métropole, ANAH, Etat, communes, EPFL-D.

Les moyens humains et financiers

Actions financées	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
En fonctionnement : Adhésion ACLV	2000 €	2000 €	2000 €	2000 €	2000 €	2000 €	12 000 €

Pour mémoire, les moyens prévisionnels alloués à l'acquisition-amélioration sont évalués à 20,4M€ en investissement, sur l'ensemble de la période 2025-2030 (cf. fiche action n°2)

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 2 ETP existants.

Le calendrier

- 1 fois/an : bilan du nombre de logements mobilisés dans le parc existant.
- 1 fois/an : suivi de l'évolution du nombre de logements vacants.
- 2025 : validation des secteurs d'intervention et mise en place des nouvelles conditions pour l'AA.
- 2026 : diffusion de la boite à outils « mobilisation du parc existant ».

Les indicateurs de suivi

- Nombre de logements réoccupés et nombre de logements nouvellement vacants.
- Nombre d'opérations en AA et en conventionnement ANAH.
- Nombre de logements accompagnés et rénovés.
- Nombre d'actions de sensibilisation auprès des propriétaires bailleurs (portage Adil/UNPI/Soliha).

En lien avec les actions

- FA n°2 : Soutenir la production de 1 300 logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins.
- FA n°3 : Permettre la diversification de l'offre produite.
- FA n°5 : Accompagner les ménages précaires pour l'accès et le maintien dans le logement.
- FA n°10 : Accélérer la transition énergétique du parc de logements privés.
- FA n°15 : Agir en faveur de la qualité de vie dans les quartiers anciens et lutter contre l'habitat indigne.
- FA n°16 : Prévenir et agir contre la dégradation des copropriétés.

21. IMPULSER DE NOUVEAUX MODES DE FAIRE ET D'HABITER EN DEVELOPPANT DES EXPERIMENTATIONS

Synthèse

Le défi du PLH 2025-2030, PLH de transition, est de répondre à la fois à un enjeu de solidarités pour permettre à chacun d'être logé, selon ses besoins et ses capacités financières, mais également de lutter contre le réchauffement climatique en accélérant la réhabilitation du parc existant, et en promouvant un aménagement sobre et équilibré de l'espace, mobilisant le parc existant et privilégiant le renouvellement urbain pour préserver la biodiversité et les terres agricoles.

Face à ces enjeux de taille, l'expérimentation de nouveaux modèles de construction, et globalement de nouveaux modes de faire et d'habiter, est indispensable pour tester des solutions et les reproduire si les résultats sont positifs.

Grenoble-Alpes Métropole entend ainsi impulser des projets innovants qui pourront constituer des leviers pour amplifier les fiches actions PLH. Par exemple, il s'agira d'optimiser le foncier en utilisant ou recyclant le bâti existant pour produire du logement, de réussir un accompagnement qualitatif de la division parcellaire pour des espaces urbains harmonieux, ou encore de diversifier les modes de faire en matière d'aménagement pour mieux intégrer l'initiative privée. De nature à changer les habitudes du monde économique également, ces actions doivent permettre de mutualiser les coûts sur des problématiques communes (accessibilité, réhabilitation thermique...).

Ces solutions irriguent l'ensemble des actions de ce PLH et fondent sa stratégie avec une ambition centrale : améliorer la qualité de la ville dans son ensemble, au regard d'un paradigme de transition vers une organisation urbaine soucieuse de l'environnement et de ses habitants.

Les objectifs

- Prendre appui sur des « démonstrateurs », des expériences emblématiques et voir comment les acteurs de la maîtrise d'ouvrage peuvent s'en inspirer pour orienter les choix des opérations à venir.
- Capitaliser sur ces projets et d'étudier quels modes de construction sont réplicables sur d'autres opérations ou encore en quoi ce type de projet peut contribuer au développement de filières de production de matériaux locaux.
- Trouver un modèle permettant la transformation de bureaux en logements.
- Trouver un/des modèles permettant de mixer activité économique et logement dans un même immeuble.
- Utiliser la surélévation de bâtiments de logements pour financer des travaux de réhabilitation thermique, voire qualitative (ajout d'un ascenseur, de balcons,..).
- Mettre en place une veille sur les opérations exemplaires au niveau national et européenne pour qualifier leur reproductibilité sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole.
- Développer les collaborations avec les clusters, plateformes d'innovation, laboratoires publiques ou privées.
- Mobiliser des financements européens ou nationaux sur les changements de modèle et l'innovation en lien avec l'habitat et le logement.

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- Repérer les bureaux vacants.
- Lancer un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) sur la transformation de bureaux en logements,
- Lancer un AMI sur un immeuble démonstrateur en matière de mixité fonctionnelle entre activités économiques et habitat.
- Lancer un AMI pour une surélévation de bâti existant couplé à une réhabilitation de l'immeuble, après repérage dans le parc existant, social ou privé.
- Repérer le gisement en surélévation par rapport aux règles d'urbanisme en s'appuyant sur des outils de modélisation des volumes disponibles.
- Diffuser sur les expériences réalisés pour encourager de nouveaux mode de faire.
- Elaborer un programme de collaboration avec les clusters, les plateformes d'innovation et les laboratoires.

- Répondre à un ou deux dispositifs de financements européens ou national favorisant l'innovation ou l'expérimentation.
- Mettre en place une veille sur les opérations exemplaires au niveau national et européenne pour qualifier leur reproductibilité sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole.

La conduite de l'action

1. Porteur de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole.

2. Partenaires de l'action

- Opérateurs privés et sociaux qui répondent à l'AMI, communes de Grenoble-Alpes Métropole, AURG, CAUE.

3. Financeurs potentiels

- Grenoble-Alpes Métropole, Etat, Europe, Fondation, Entreprises, opérateurs privés et sociaux.

Les moyens humains et financiers

Actions financées	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
En investissement Financement des AMI	70 K€		70 K€		70 K€		210 K€

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 0,5 ETP nouveau.

Le calendrier

- Toute la durée du PLH.
- 1er AMI lancé en 2025, 2ème en 2027, 3ème en 2029.

Les indicateurs de suivi

- Nombre d'AMI lancés.
- Résultats opérationnels des AMI : constructions, réhabilitations innovantes lancées.
- Nombre de financements externes sollicités.
- Nombre de collaborations engagées/réussies.

En lien avec les actions

- Toutes les actions du PLH.

ORIENTATION 4

FAIRE ENSEMBLE POUR RENDRE POSSIBLE : PENSER LA GOUVERNANCE

22. CONFORTER LA DYNAMIQUE D'ANIMATION ET DE GOUVERNANCE PARTENARIALE

Synthèse

Le Programme Local de l'Habitat 2025-2030 est un document-cadre stratégique pour Grenoble Alpes Métropole mais aussi pour l'ensemble des acteurs intervenant en matière d'habitat et de logement sur le territoire.
Les modalités d'animation et de gouvernance doivent permettre une relation de confiance entre les différents partenaires. Faciliter la coopération, simplifier les transactions, et rendre disponibles l'accès aux connaissances et expériences des différents acteurs (collectivités, organismes privés et publics, associations...) sont nécessaires pour conduire ensemble une politique de l'habitat efficiente et largement partagée.

Elle doit reposer sur l'adhésion la plus large possible, le développement de partenariats constituant la condition d'une réussite de la mise en œuvre des orientations et actions du PLH, au-delà des moyens financiers et humains affectés au programme.

Les objectifs

- S'assurer de la mise en œuvre des actions dans les délais du programme.
- Poursuivre la dynamique partenariale engagée avec les communes afin de prendre en compte leurs enjeux spécifiques, y compris à une échelle infra-communale pour certaines d'entre elles voire supra-communale, pour contribuer aux enjeux d'équilibres territoriaux et de qualité de vie et d'habiter sur l'ensemble du territoire.
- Mobiliser les partenaires pour mieux prendre en compte les enjeux de chacun, optimiser les moyens, et renforcer les capacités d'innovation sur le territoire par le croisement des idées, des expertises et des compétences.
- Communiquer auprès de tous les acteurs socio-économiques sur les politiques Habitat et Logement issues du PLH.
- Adapter les actions aux évolutions de contexte tout au long du PLH.
- Rendre lisible la politique de l'habitat pour l'ensemble des citoyens.

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- Réunir, une fois par an, l'ensemble des acteurs de l'habitat pour échanger sur l'avancée des actions (l'actualité du PLH).
- S'appuyer sur les instances de pilotage du PLH et celles propres à chaque action (Conférence Intercommunale du Logement, comités de pilotage...) pour la mise en œuvre des actions.
- Instituer le comité de pilotage mis en place lors de l'élaboration du PLH comme instance annuelle de référence pour le pilotage de sa mise en œuvre.
- Instituer des rencontres régulières des élus et services des communes par bassin de vie pour suivre et échanger tout au long de la mise en œuvre du PLH.
- Instituer une rencontre annuelle entre Directions impliquées dans le PLH.
- Articuler la mise en œuvre du PLH avec les autres compétences de la Métropole (aménagement, urbanisme, économie, cohésion sociale, innovation...) en instituant des rencontres régulières et en s'appuyant sur les outils de transversalité existant.
- Poursuivre l'accompagnement des communes dans la mise en œuvre et le suivi de leurs projets d'habitat via des référents Habitat.
- Animer annuellement les groupes focus thématiques du PLH afin d'adapter les interventions.
- Formaliser les partenariats et piloter les accords communs afin de suivre et évaluer les engagements réciproques.
- Permettre la rencontre entre partenaires soutenus par GAM afin d'échanger sur leurs pratiques et améliorer les actions et conforter spécifiquement le partenariat de proximité sur le parc privé, en instaurant un temps d'échanges annuel : ADIL, UTPT, Les Habiles, La Mutualité Française de l'Isère, Soliha, fédérations de locataires, syndics de copropriété, FNAIM, ...
- Mettre en place des actions de communication associant la communauté d'acteurs de l'habitat afin que les propriétaires de logement puissent trouver plus facilement les informations et puissent être orientés en fonction de leurs besoins.

La conduite de l'action

1. Porteur de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole.

2. Partenaires de l'action

- Ensemble des personnes morales associées à l'élaboration du PLH (Etat, communes, collectivités, opérateurs publics et privés, associations...).

3. Financeurs potentiels

- Grenoble-Alpes Métropole et tous les financeurs mobilisés par le PLH.

Les moyens humains et financiers

Actions financées en fonctionnement	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Fédération de locataires, Cotisation ADIL, Les Habiles, Un Toit pour Tous	240 K€	240 K€	240 K€	240 K€	240 K€	240 K€	1.44 M€
Soutien Adil et Soliha parc privé (hors cotisations)	60 K€	60 K€	60 K€	60 K€	60 K€	60 K€	360 K€

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 1,3 ETP existant.

Le calendrier

- Tout au long de la durée du PLH.
- Annuellement : organisation et animation des instances.

Les indicateurs de suivi

- Nombre d'instances organisées.
- Nombre de convention ou contrats approuvés.
- Nombre d'évènements organisés.
- Nombre et qualité des acteurs mobilisés.
- Bilan annuel des actions des partenaires réalisés pour le compte de la métropole.

En lien avec les actions

- Toutes les actions du PLH.

23. INFORMER LES HABITANTS ET S'APPUYER SUR LES USAGERS POUR L'EVALUATION DES POLITIQUES

Synthèse

La politique de l'habitat de la Métropole est menée pour répondre aux besoins des habitants. Dans cette perspective, les objectifs poursuivis et les actions menées doivent être accessibles, lisibles, et compréhensibles par le plus grand nombre.

Par ailleurs, la prise en compte des attentes des habitants, et leurs retours sur leur lieu de vie est important pour évaluer les opérations de logements et leurs adéquations aux attentes en matière de qualité des logements et de leur environnement proche.

En outre, le passage en délégation type 3 sur le parc privé nécessite la mise en place d'un guichet d'accueil des demandeurs d'aides Anah/Etat au parc privé, pour une effectivité au 1er janvier 2025.

Enfin, l'acceptabilité des projets de logements dans un contexte de densification du bâti à l'horizon du ZAN impose un accompagnement et une attention accrue de la métropole à l'appropriation des enjeux par les habitants.

Les objectifs

- Sensibiliser les habitants sur les questions de l'habitat.
- Communiquer et diffuser l'information pour rendre plus lisible la politique de l'habitat de la métropole et permettre une meilleure appropriation des actions menées dans une logique transversale avec les éléments du PLUI (règlement, OAP thématiques...).
- S'appuyer sur les retours d'expériences d'usagers occupants des logements neufs ou rénovés pour contribuer aux actions et évaluations.
- S'appuyer sur les retours d'expériences des propriétaires et intervenants en copropriétés rénovées pour contribuer aux actions et évaluations.
- Mettre en place le guichet d'accueil et d'information des demandeurs d'aides Anah/Etat au parc privé.
- Rendre concrètes les contributions des habitants dans le cadre de la Convention Citoyenne pour le Climat Métropolitaine ayant fait l'objet de délibérations favorables et du Conseil de Développement pour nourrir les réflexions.

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- Poursuivre la diffusion des différents supports pour communiquer sur l'actualité, les résultats d'observation, et les actions de la Métropole en matière d'habitat : Newsletter « Les Actus du PLH », Note de conjoncture immobilière, plaquettes d'informations...
- Communiquer sur les dispositifs d'accompagnement à destination des partenaires, des habitants et des communes.
- Organiser une exposition à faire tourner dans les communes pour expliquer pourquoi produire du logement, communiquer sur des opérations exemplaires...
- Etudier les conditions de création d'un accueil-lieu d'information à moyen terme rassemblant l'ensemble des informations sur le logement et l'habitat pour les usagers (type maison de l'habitat).
- Mettre régulièrement à jour le site internet de la Métropole pour apporter une information claire aux usagers.
- Réaliser une nouvelle enquête évaluative auprès des habitants d'opérations de logements neufs et de copropriétés rénovées,
- Utiliser la plateforme participative de la Métropole pour recueillir l'avis des habitants sur une thématique large ou spécifique.
- Valoriser les actions réalisées suite aux décisions prises à l'issue de la Convention Citoyenne pour le Climat en 2023 et participer à son évolution selon les formes qu'elle sera amenée à prendre dans les années à venir.
- Organiser le service d'accueil Anah/Etat sur notre territoire.

La conduite de l'action

1. Porteur de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole.

2. Partenaires de l'action

- Ensemble des personnes morales associées à l'élaboration du PLH.

3. Financeurs potentiels

- Grenoble-Alpes Métropole.

Les moyens humains et financiers

Actions financées en fonctionnement	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Communication (plaquettes, expos,...) Evaluation (enquêtes habitants)	20 K€	20 K€ 40 K€	20 K€	20 K€	20 K€ 40 K€	20 K€	120 K€ 80 K€

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 0.5 ETP existant.

Le calendrier

- Toute la durée du PLH.
- 1er janvier 2025 pour la mise en place du guichet Anah/Etat.
- 1ere évaluation à mener en 2026, 2ème en 2029.

Les indicateurs de suivi

- Nombre de participations des habitants sur la plateforme participative.
- Nombre et fréquence des supports diffusés.
- Tenue effective de l'exposition pédagogique.
- Création d'un accueil-lieu d'information : nombre de demandeurs d'aides Anah/Etat et type de demandes.
- Fréquence réelle de mise à jour du site Internet et Intranet pour le volet Habitat.
- Nombre et durée des visites sur les pages Internet dédiées.
- Réalisation d'enquêtes évaluatives.

En lien avec les actions

- Toutes les actions du PLH.

24. RENFORCER L'OBSERVATION ET L'EVALUATION

Synthèse

Conformément à la loi Climat et Résilience, les collectivités couvertes par un Programme local de l'Habitat doivent disposer d'un observatoire de l'habitat et du foncier. Sa mise en place doit permettre de suivre l'évolution du parc social et du parc privé, d'assurer le suivi de la demande de logement locatif social, de recenser les friches constructibles et les locaux vacants, d'identifier l'offre foncière disponible et d'analyser la conjoncture des marchés immobilier et foncier.

Grenoble-Alpes Métropole dispose depuis 2005 d'un observatoire de l'habitat et du foncier. En constante évolution, il est un outil central de l'action métropolitaine, utilisé au-delà des prescriptions réglementaires. Aujourd'hui, avec l'injonction de réduire les surfaces artificialisées (loi Climat et Résilience – article 205), il se doit d'aller plus loin sur le repérage des gisements fonciers et immobiliers, l'analyse des charges foncières et sur les opportunités possibles de développement de l'offre résidentielle, y compris dans le bâti existant.

Ainsi, l'enjeu pour l'observatoire de l'habitat et du foncier est d'assurer un suivi des actions pour fiabiliser les données sur :

- la production des logements en nombre et par territoire et les fonciers potentiellement mobilisables,
- les prix du marché immobilier locatif et en accession et le coût de la charge foncière,
- l'état des copropriétés potentiellement fragiles,
- l'évolution des logements vacants,
- la demande de logement social, du logement pour les étudiants, pour les personnes âgées,...
- l'aide à la définition des critères d'intervention prioritaires

et permettre de préparer la décision politique et la conduite stratégique du PLH.

En complément de ses propres orientations, la Métropole peut s'appuyer sur les travaux menés par l'Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère (OFPI), porté par le Conseil départemental de l'Isère et animé par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenoblois (AURG) et la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER). Il constitue un outil dynamique, prospectif et pédagogique en matière de foncier.

Enfin, au-delà de l'observation des dynamiques en matière d'habitat, une véritable évaluation des impacts de la politique de l'habitat menée est un enjeu fort du prochain PLH à définir et développer. L'évaluation de la qualité des logements neufs par leurs habitants est un des thèmes à mettre en œuvre.

Les objectifs

- Améliorer et partager la connaissance de la situation de l'habitat de la Métropole sur plusieurs champs d'observation du foncier, du parc privé et du parc social pour mieux comprendre le territoire et ses évolutions et mieux le situer par rapport à d'autres contextes.
- Suivre la réalisation des objectifs et des actions du PLH.
- Faire de l'observatoire un outil d'animation du partenariat et de pilotage stratégique.
- Assurer une veille des outils et solutions cartographiques développés au niveau national.
- Définir les thèmes pour lesquels une véritable évaluation de la politique doit être mise en œuvre et initier les évaluations dans la période du PLH.

Les modalités de mise en œuvre

1. Méthode

- Observatoire de l'habitat et du foncier :
  - Organiser la collecte, le traitement et l'analyse des données en formalisant les partenariats nécessaires ;
  - Diffuser les résultats de l'observatoire ;
  - Poursuivre l'implication de l'observatoire du foncier et de l'habitat dans le réseau d'observation de l'OBS'Y ;
  - Rechercher auprès d'autres observatoires métropolitains les données utiles à la mise en œuvre des actions (exemple observatoire des bureaux vacants).

- S'appuyer sur l'Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère (OFPI) pour répondre aux enjeux de connaissance du foncier et d'une artificialisation mesurée des sols (potentiels en extension urbaine et en renouvellement urbain par exemple) et pour produire efficacement tout en préservant la qualité urbaine pour répondre aux exigences du « Zéro Artificialisation Net » (ZAN).
- Intégrer de nouveaux champs sur la connaissance du contexte foncier et immobilier dans le cadre de la stratégie foncière.
- Valoriser les observatoires de Grenoble-Alpes Métropole et assurer une bonne articulation entre eux et rendre leur accès aisé et sécurisé à des partenaires extérieurs (communes notamment) :
    - Observatoire des copropriétés, basé sur l'outil de veille et d'observation des copropriétés et du registre national d'immatriculation des copropriétés, il est utilisé pour définir les périmètres d'intervention et pour cibler les actions à destination des copropriétés. Il sera complété par les données de la base de données nationale des bâtiments notamment pour identifier les étiquettes énergie ;
    - Observatoire de la vacance résidentielle, il alimente entre autres les actions d'acquisition-amélioration et de conventionnement dans le parc privé ;
    - Observatoire local des loyers (OLL)
    - Observatoire des sous marchés immobiliers, il complète les résultats de l'OFPI utilisés dans la note de conjoncture et sert à territorialiser les actions ;
    - Observatoire des charges foncières, l'AURG est chargée de sa mise à jour et la Métropole de son exploitation, il alimente les discussions sur la faisabilité des opérations ;
    - Observatoire du parc social, composé d'une approche technique et d'une approche grand public : il sert à suivre l'évolution du parc social et son occupation et constitue un outil à destination des demandeurs du parc social pour faciliter leur demande en évaluant les probabilité d'accès au logement souhaité.
- En complément, l'observatoire de GAM s'alimente de données issues d'autres observatoires à une autre échelle géographique :
    - Observatoire Territorial du Logement Etudiant du sillon Alpin (OTLE) : piloté par l'AURG, il fournit des données annuelles en matière de demande et d'offres de logement étudiant, à l'échelle du sillon alpin ;
    - Observatoire du Plan Départemental de l'Habitat : il permet de recevoir les données concernant le logement des personnes âgées ou en situation de handicap.
- Définir les thèmes de la politique de l'habitat devant faire l'objet d'une véritable évaluation, en s'appuyant sur les compétences de la Métropole et lancer la démarche.

2. Outils, ressources, compétences

- Référentiel des bases de données de Grenoble-Alpes Métropole.
- Outils cartographique, SIG.
- Tableaux de bords de suivi des actions.
- Supports et canaux de communications.
- Direction Stratégie Innovation, Relations citoyennes.

La conduite de l'action

1. Porteur de l'action

- Grenoble-Alpes Métropole.

2. Partenaires de l'action

- Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement, le réseau OBS'Y, AURG, les services urbanisme et habitat des communes de la Métropole, les fournisseurs de données. Département de l'Isère / AURG / SAFER.

3. Financeurs potentiels

- Grenoble-Alpes Métropole, Département, EPCI Grand Annecy Agglomération, Grand Chambéry, Grand Lac communauté d'agglomération, Valence Romans Agglo, CROUS, UGA, ADUDA, USMB.

Les moyens humains et financiers

Actions financées en fonctionnement	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Achat de données et analyse : CECIM, OFPI, IMOPE	15,4 K€	15,4 K€	15,4 K€	15,4 K€	15,4 K€	15,4 K€	92,4K€

GAM finance par ailleurs l'AURG pour le pilotage et le suivi de l'OLL et de l'OTLE, dans le cadre de conventions pluriannuelles.
Des moyens supplémentaires devront être engagées dans le cadre d'évaluations à mener.

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 1,5 ETP existant.

Le calendrier

- 1 fois / an : collecte des données et réalisations des synthèses et bilans.
- 1 fois / an : production de la note de conjoncture.
- 1 fois / trimestre : production de la lettre du PLH.
- 2025 : définition des thèmes de l'évaluation à conduire.
- 2026 : évaluation de la qualité des logements.
- 2027 : rédaction du bilan triennal, lancement d'une évaluation.
- 2030 : rédaction du bilan final.

Les indicateurs de suivi

- Bilans annuels et triennaux du PLH.
- Nombre de publications issues des observatoires.
- Rapports annuels d'activités de Grenoble Alpes Métropole et de ses partenaires.
- Evaluations menées.

En lien avec les actions

- Toutes les actions du PLH.

MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS REQUIS SUR LA DUREE DU PLH

Engagements financiers prévisionnels en investissement

	MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS REQUIS EN INVESTISSEMENT						
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2025-2030
Orientation 1 : Permettre à chacun et à chacune de se loger dans de bonnes conditions							
Faciliter les parcours résidentiels : faire en sorte que chacun et chacune, selon ses ressources, ses attentes, ses besoins, puissent trouver une offre de logement adaptée							
FA n°1 : Soutenir la production de 2 550 logements pour répondre aux besoins							
FA n°2 : Soutenir la production de 1 300 logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins	9 000 000 €	9 000 000 €	10 000 000 €	10 000 000 €	11 000 000 €	11 000 000 €	**60 000 000 €**
FA n°3 : Permettre la diversification de l'offre produite	300 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €	**1 800 000 €**
FA n°4 : Mettre en œuvre la stratégie foncière au service de la production et de la réhabilitation des logements	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	**900 000 €**
Loger les publics en situation précaire dans un contexte de tension de la demande et de hausse des prix							
FA n°5 : Accompagner les ménages précaires pour l'accès et le maintien dans le logement							
FA n°6 : Contribuer à apporter les réponses adaptées aux besoins d'hébergement	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	**240 000 €**
Permettre aux publics spécifiques de vivre dans un logement adapté à leurs besoins, dans leur diversité							
FA n°7 : Développer une offre adaptée aux besoins des publics jeunes	500 000 €		500 000 €		500 000 €		**1 500 000 €**
FA n° 8 : Développer une offre adaptée pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	**900 000 €**
FA n°9 : Répondre aux besoins des gens du voyage sur le territoire	2 200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	**3 200 000 €**
Garantir la qualité et le confort thermique des logements : une ambition aussi bien sociale, qu'environnementale et de santé							
FA n°10 : Accélérer la transition énergétique du parc de logements privés	4 050 000 €	4 550 000 €	5 950 000 €	7 950 000 €	10 750 000 €	14 450 000 €	**47 700 000 €**
FA n°11 : Poursuivre la transition énergétique du parc de logements sociaux	2 800 000 €	3 150 000 €	3 150 000 €	3 150 000 €	3 150 000 €	3 150 000 €	**18 550 000 €**
Orientation 2 : Favoriser le bien-vivre dans les quartiers et sur tout le territoire							
Poursuivre la diversification et le rééquilibrage territorial de l'offre sociale							
FA n°12 : Favoriser la répartition équilibrée des logements sur le territoire							
FA n°13 : Organiser l'accueil des demandeurs de logement social sur tout le territoire							
FA n°14 : Assurer le rééquilibrage territorial de l'occupation du parc social							
Améliorer la qualité et l'attractivité du parc résidentiel							
FA n°15 : Agir en faveur de la qualité de vie dans les quartiers anciens et lutter contre l'habitat indigne	50 000 €	50 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	**500 000 €**
FA n°16 : Prévenir et agir contre la dégradation des copropriétés	600 000 €	700 000 €	800 000 €	900 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	**5 000 000 €**
FA n°17 : Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers politique de la ville	240 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	255 000 €	255 000 €	**1 500 000 €**
FA n°18 : Favoriser la qualité urbaine, architecturale et d'usage des opérations d'habitat							
Orientation 3 : Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale							
Reconstruire la ville sur la ville : limiter l'artificialisation des sols et préserver la biodiversité							
FA n°19 : Lutter contre l'artificialisation des sols							
FA n°20 : Intensifier la mobilisation du parc existant pour produire et rénover des logements							
FA n°21 : Impulser de nouveaux modes de faire et d'habiter en développant des expérimentations	70 000 €		70 000 €		70 000 €		**210 000 €**
Orientation 4 : Faire ensemble pour rendre possible : penser la gouvernance							
S'appuyer sur les partenaires locaux et co construire les politiques publiques avec communes							
FA n°22 : Conforter la dynamique d'animation et la gouvernance partenariale							
Associer les habitants à l'élaboration de politiques							
FA n°23 : Informer les habitants et s'appuyer sur les usagers pour l'évaluation des politiques							
Mesurer les impacts							
FA n°24 : Renforcer l'observation et l'évaluation							
TOTAL DES MOYENS FINANCIERS REQUIS (INVESTISSEMENT)	**20 150 000 €**	**18 540 000 €**	**21 660 000 €**	**23 190 000 €**	**27 865 000 €**	**30 795 000 €**	**142 000 000 €**

TOTAL DES MOYENS FINANCIERS REQUIS (INVESTISSEMENT) RELEVANT DE LA COMPETENCE HABITAT ET FONCIER	**16 100 000 €**	**13 990 000 €**	**15 710 000 €**	**15 240 000 €**	**16 915 000 €**	**16 345 000 €**	**94 300 000 €**

Engagements financiers prévisionnels en fonctionnement

	MOYENS FINANCIERS PREVISIONNELS REQUIS EN FONCTIONNEMENT						
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2025-2030
Orientation 1 : Permettre à chacun et à chacune de se loger dans de bonnes conditions							
Faciliter les parcours résidentiels : faire en sorte que chacun et chacune, selon ses ressources, ses attentes, ses besoins, puissent trouver une offre de logement adaptée							
FA n°1 : Soutenir la production de 2 550 logements pour répondre aux besoins							
FA n°2 : Soutenir la production de 1 300 logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins							
FA n°3 : Permettre la diversification de l'offre produite	25 000 €	10 000 €	10 000 €	25 000 €	10 000 €	10 000 €	**90 000 €**
FA n°4 : Mettre en œuvre la stratégie foncière au service de la production et de la réhabilitation des logements							
Loger les publics en situation précaire dans un contexte de tension de la demande et de hausse des prix							
FA n°5 : Accompagner les ménages précaires pour l'accès et le maintien dans le logement	850 000 €	850 000 €	850 000 €	850 000 €	850 000 €	850 000 €	**5 100 000 €**
FA n°6 : Contribuer à apporter les réponses adaptées aux besoins d'hébergement	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	**90 000 €**
Permettre aux publics spécifiques de vivre dans un logement adapté à leurs besoins, dans leur diversité							
FA n°7 : Développer une offre adaptée aux besoins des publics jeunes	115 000 €	115 000 €	115 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	**525 000 €**
FA n° 8 : Développer une offre adaptée pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap							
FA n°9 : Répondre aux besoins des gens du voyage sur le territoire	1 200 000 €	1 200 000 €	1 200 000 €	1 200 000 €	1 200 000 €	1 200 000 €	**7 200 000 €**
Garantir la qualité et le confort thermique des logements : une ambition aussi bien sociale, qu'environnementale et de santé							
FA n°10 : Accélérer la transition énergétique du parc de logements privés	2 800 000 €	3 300 000 €	3 800 000 €	4 300 000 €	4 300 000 €	4 300 000 €	**22 800 000 €**
FA n°11 : Poursuivre la transition énergétique du parc de logements sociaux							
Orientation 2 : Favoriser le bien-vivre dans les quartiers et sur tout le territoire							
Poursuivre la diversification et le rééquilibrage territorial de l'offre sociale							
FA n°12 : Favoriser la répartition équilibrée des logements sur le territoire							
FA n°13 : Organiser l'accueil des demandeurs de logement social sur tout le territoire	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	40 000 €	10 000 €	**90 000 €**
FA n°14 : Assurer le rééquilibrage territorial de l'occupation du parc social	65 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	**240 000 €**
Améliorer la qualité et l'attractivité du parc résidentiel							
FA n°15 : Agir en faveur de la qualité de vie dans les quartiers anciens et lutter contre l'habitat indigne							
FA n°16 : Prévenir et agir contre la dégradation des copropriétés							
FA n°17 : Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers politique de la ville	30 000 €	30 000 €	31 000 €	32 000 €	33 000 €	33 000 €	**189 000 €**
FA n°18 : Favoriser la qualité urbaine, architecturale et d'usage des opérations d'habitat	10 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	**35 000 €**
Orientation 3 : Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale							
Reconstruire la ville sur la ville : limiter l'artificialisation des sols et préserver la biodiversité							
FA n°19 : Lutter contre l'artificialisation des sols							
FA n°20 : Intensifier la mobilisation du parc existant pour produire et rénover des logements	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	**12 000 €**
FA n°21 : Impulser de nouveaux modes de faire et d'habiter en développant des expérimentations							
Orientation 4 : Faire ensemble pour rendre possible : penser la gouvernance							
S'appuyer sur les partenaires locaux et co construire les politiques publiques avec communes							
FA n°22 : Conforter la dynamique d'animation et la gouvernance partenariale	300 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €	**1 800 000 €**
Associer les habitants à l'élaboration de politiques							
FA n°23 : Informer les habitants et s'appuyer sur les usagers pour l'évaluation des politiques	20 000 €	60 000 €	20 000 €	20 000 €	60 000 €	20 000 €	**200 000 €**
Mesurer les impacts							
FA n°24 : Renforcer l'observation et l'évaluation	15 400 €	15 400 €	15 400 €	15 400 €	15 400 €	15 400 €	**92 400 €**
TOTAL DES MOYENS FINANCIERS REQUIS (FONCTIONNEMENT)	**5 457 400 €**	**5 947 400 €**	**6 408 400 €**	**6 869 400 €**	**6 925 400 €**	**6 855 400 €**	**38 483 400 €**
TOTAL DES MOYENS FINANCIERS REQUIS (FONCTIONNEMENT) RELEVANT DE LA COMPETENCE HABITAT ET FONCIER	**2 847 400 €**	**2 842 400 €**	**2 803 400 €**	**2 564 400 €**	**2 620 400 €**	**2 550 400 €**	**15 828 400 €**

Synthèse des moyens financiers prévisionnels

	INVESTISSEMENT	FONCTIONNEMENT
Orientation 1 : Permettre à chacun et à chacune de se loger dans de bonnes conditions	**134 790 000 €**	**35 805 000 €**
Faire en sorte que chacun.e, selon ses ressources et ses besoins, puisse trouver une offre de logement adaptée	62 700 000 €	90 000 €
Loger les publics en situation précaire dans un contexte de tension de la demande et de hausse des prix	240 000 €	5 190 000 €
Permettre aux publics spécifiques de vivre dans un logement adapté à leurs besoins, dans leur diversité	5 600 000 €	7 725 000 €
Garantir la qualité et le confort thermique des logements	66 250 000 €	22 800 000 €
Orientation 2 : Favoriser le bien-vivre dans les quartiers et sur tout le territoire	**7 000 000 €**	**554 000 €**
Poursuivre la diversification et le rééquilibrage territorial de l'offre sociale	- €	330 000 €
Améliorer la qualité et l'attractivité du parc résidentiel	7 000 000 €	224 000 €
Orientation 3 : Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale	**210 000 €**	**12 000 €**
Reconstruire la ville sur la ville : limiter l'artificialisation des sols et préserver la biodiversité	210 000 €	12 000 €
Orientation 4 : Faire ensemble pour rendre possible : penser la gouvernance	**- €**	**2 092 400 €**
S'appuyer sur les partenaires locaux et co construire les politiques publiques avec communes	- €	1 800 000 €
Associer les habitants à l'élaboration de politiques	- €	200 000 €
Mesurer les impacts	- €	92 400 €
TOTAL DES MOYENS FINANCIERS REQUIS	**142 000 000 €**	**38 463 400 €**

TOTAL DES MOYENS FINANCIERS REQUIS RELEVANT DE LA COMPETENCE HABITAT ET FONCIER	**94 300 000 €**	**15 628 400 €**

IMPACT ECONOMIQUE PREVISIONNEL DU PLH 2025-2030

L'impact économique prévisionnel du PLH 2025-2030 sur l'économie locale en matière de production de logements est estimé à 3 Mds d'euros et entre 593 et 713 M. d'euros en matière de réhabilitation du parc existant, **soit un total d'environ 3,6 Mds d'euros sur la durée du PLH :**

Production de logements sociaux :

- La production de 6600 logements sociaux familiaux (construction neuve et acquisitions amélioration) pourrait générer 1,018 Mds€ (prix de revient moyen de 153K€/logement).
- La production de 900 logements spécifiques pourrait générer 92M€ (prix de revient moyen de 102K€/logement).

Production de logements en accession sociale :

- La production de 900 logements en accession sociale pourrait générer 163 M€ (prix de revient moyen de 181K€/logement).

Construction de logements privés :

- La construction de 6600 logements privés pourrait générer 1,73 Mds € (prix de revient moyen de 262K€/logement).

Réhabilitation :

- La réhabilitation de logements sociaux pourrait générer 166 M€ de travaux (coût de travaux moyen de 27,7K€/ logement)
- La réhabilitation de 10 200 à 15 000 logements privés en copropriétés dans le cadre de Mur-Mur pourrait générer 255M€ à 375M€ de travaux (coût de travaux moyen de 25 K€/logement)
- La réhabilitation de 3 000 maisons individuelles dans le cadre de Mur-Mur pourrait générer 134 M€ de travaux (coût de travaux moyen de 44,6 K€/logement)
- L'accompagnement des copropriétés fragilisées pourrait générer 38,4M€ de travaux (coût de travaux moyen de 40K€/logement).

PARTIE 4

Fiches communales

SOMMAIRE
Les fiches communales du PLH métropolitain

Bresson	p246	Le Pont de Claix	p346
Brié-et-Angonnes	p250	Proveysieux	p350
Champagnier	p254	Quaix-en-Chartreuse	p354
Champ-sur-Drac	p258	St-Barthélémy-de-Séchilienne	p358
Claix	p262	Saint Egrève	p362
Corenc	p266	Saint-Georges-de-Commiers	p366
Domène	p270	Saint-Martin-d'Hères	p370
Echirolles	p274	Saint-Martin-le-Vinoux	p374
Eybens	p278	Saint-Paul-de-Varces	p378
Fontaine	p282	Saint-Pierre-de-Mésage	p382
Fontanil-Cornillon	p286	Le Sappey-en-Chartreuse	p386
Gières	p290	Sarcenas	p390
Grenoble	p294	Sassenage	p394
Le Gua	p298	Séchilienne	p398
Herbeys	p302	Seyssinet-Pariset	p402
Jarrie	p306	Seyssins	p406
Meylan	p310	La Tronche	p410
Miribel-Lanchâtre	p314	Varces-Allières et Risset	p414
Montchaboud	p318	Vaulnaveys-le-Bas	p418
Mont-Saint-Martin	p322	Vaulnaveys-le-Haut	p422
Murianette	p326	Venon	p426
Notre-Dame de-Commiers	p330	Veurey-Voroize	p430
Notre-Dame de-Mesage	p334	Vif	p434
Noyarey	p338	Vizille	p438
Poisat	p342		

Fiche communale PLH Bresson

I - LA POPULATION

667 habitants

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

27% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

12,1% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

-17 habitants, soit -3 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,41% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de -0,15% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de -0,27% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

314 logements

291 résidences principales, soit 92,7% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

78,7% de maisons (Métropole 21,9%)

82,5% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

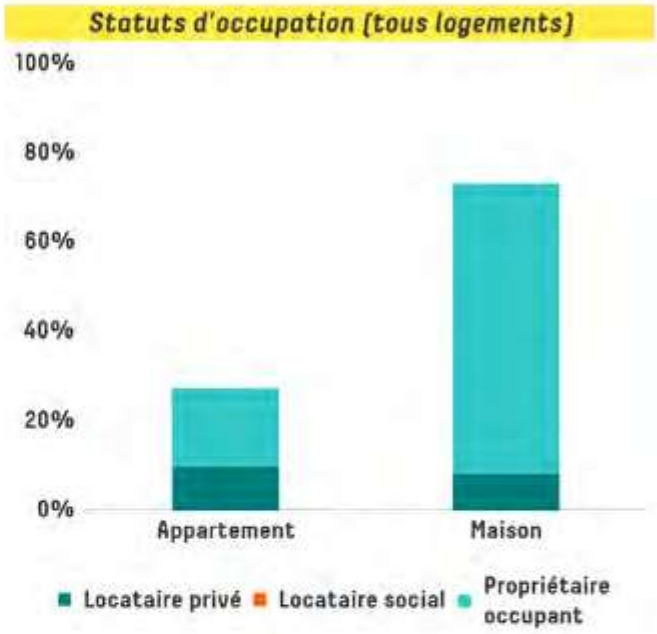
Le parc privé

16 copropriétés (76 logements)

5 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (23 logements)

12 logements vacants, dont 5 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 1,6% (Métropole 1,9%)*



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

Aucun logement social familial

0 bail signé et 18 demandes actives

III - LES OBJECTIFS DU PLH

BRESSON	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**4**	**24**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**1**	**6**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**1**	**6**
En construction neuve	1	6
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Développer une offre de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété par la mise en place d'Emplacements Réservés (ERS) et de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) à partir de 10 logements, avec un taux de 20% minimum de PLAI-PLUS-PLS-BRS-PSLA, au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

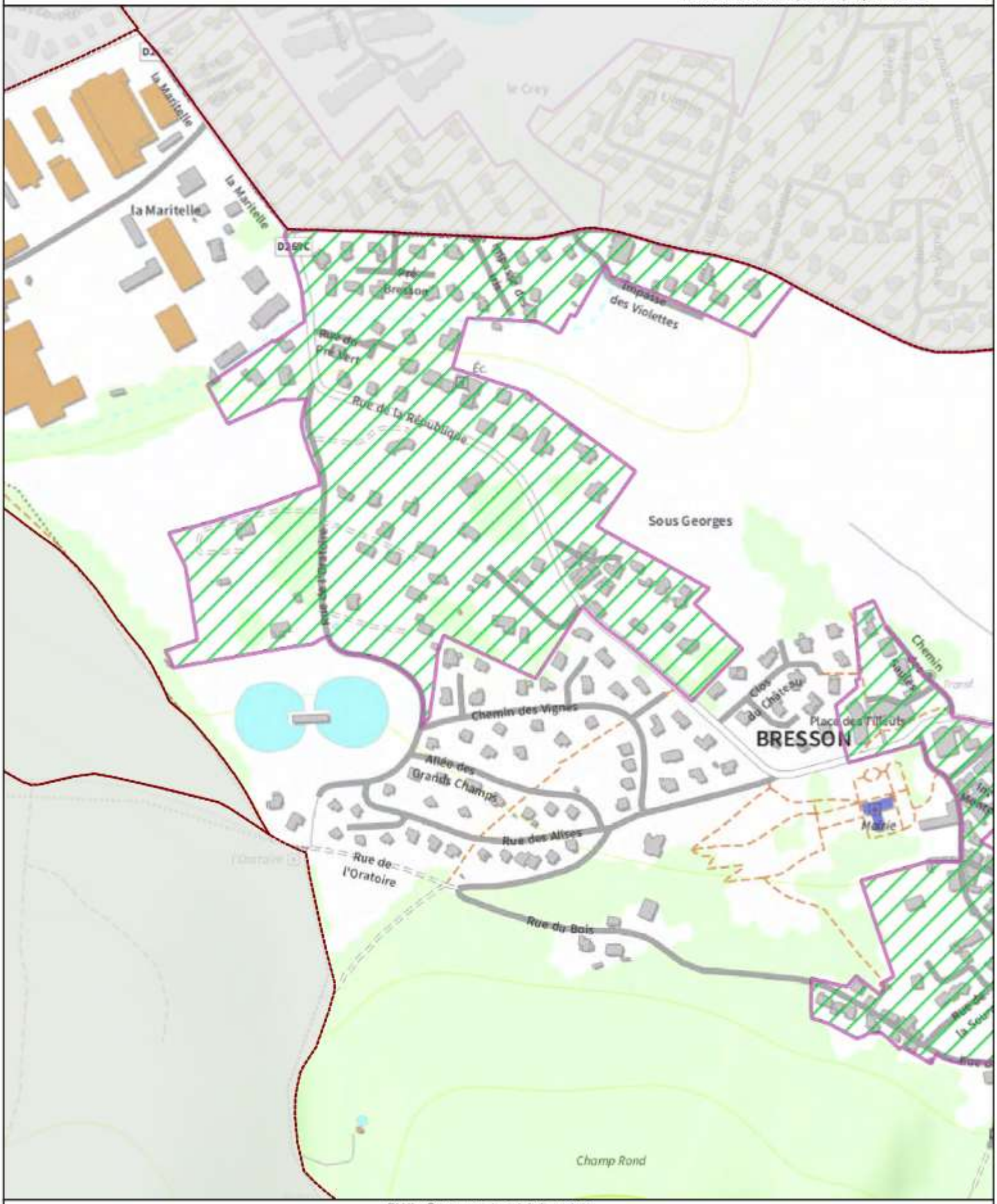
Un potentiel total de 50 logements neufs, dont 0 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 2,94 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
BRESSON
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Brié-et-Angonnes

I - LA POPULATION

2 521 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

29,1% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

12,7% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

-10 habitants, soit -2 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,07% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de -0,15% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,09% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

1 100 logements

1 030 résidences principales, soit 93,6% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

82,2% de maisons (Métropole 21,9%)

86,7% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

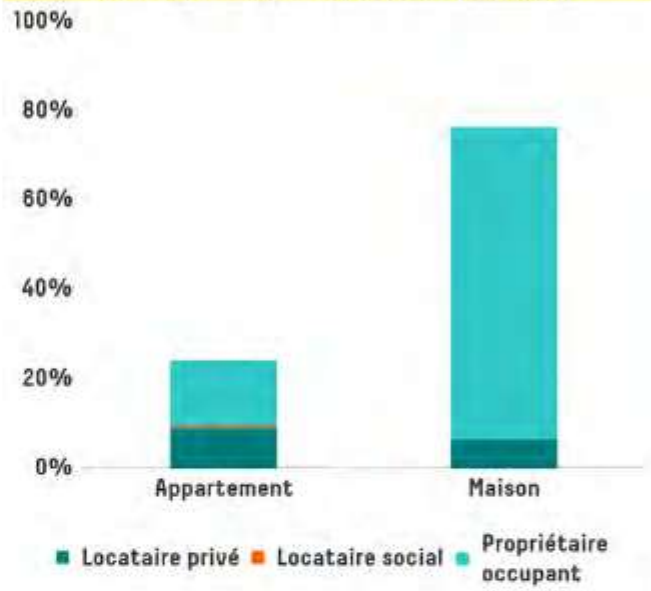
41 copropriétés (209 logements)

7 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (16 logements)

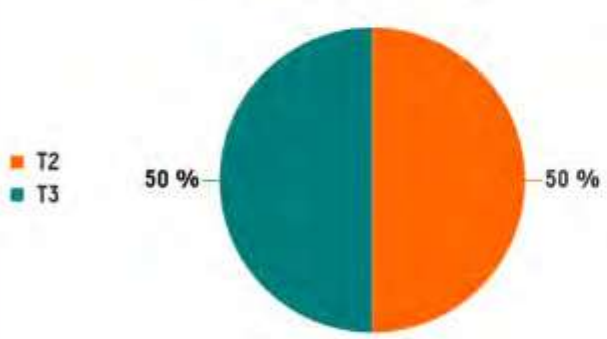
78 logements vacants, dont 19 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 1,7% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

6 logements locatifs sociaux familiaux

0 bail signé et 11 demandes actives

III - LES OBJECTIFS DU PLH

BRIÉ-ET-ANGONNES	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**2**	**12**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**-**	**-**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Développer une offre de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété par la mise en place d'Emplacements Réservés (ERS) et de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) à partir de 10 logements, avec un taux de 20% minimum de PLAI-PLUS-PLS-BRS-PSLA, au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 32 logements neufs, dont 8 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

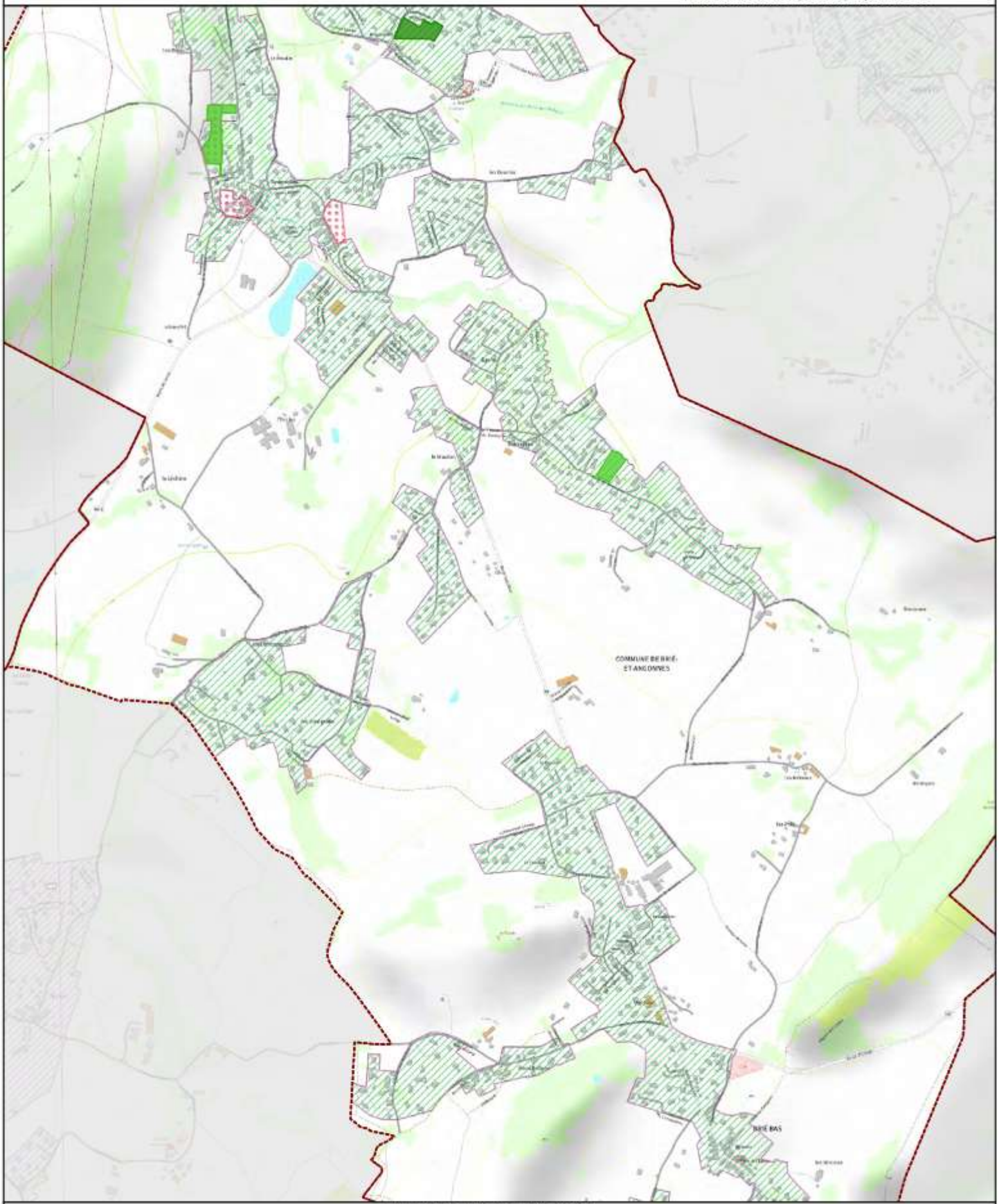
Suite au travail effectué par l'AURG, 8,75 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 1,51 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
BRIÉ-ET-ANGONNES
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Champagnier

I - LA POPULATION

1 406 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

32,6% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

8,2% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+167 habitants, soit 28 par an

Une variation annuelle moyenne de 2,25% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de 1,87% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 0,11% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

602 logements

565 résidences principales, soit 93,9% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

86,2% de maisons (Métropole 21,9%)

85,3% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

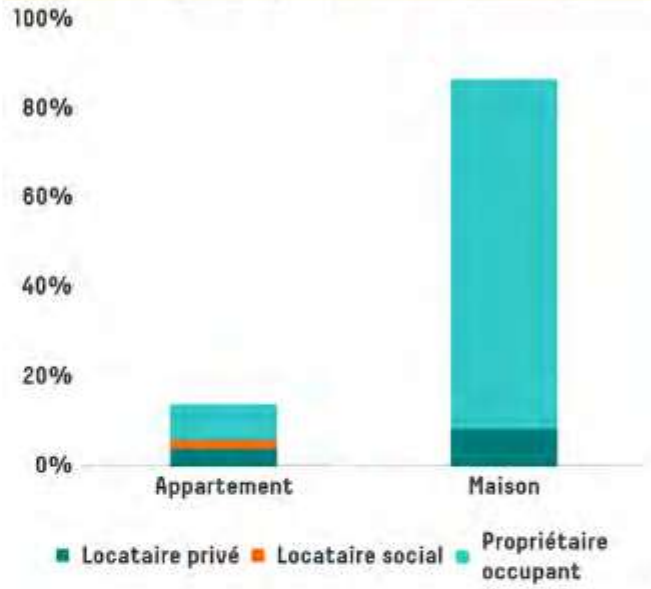
23 copropriétés (100 logements)

2 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (6 logements)

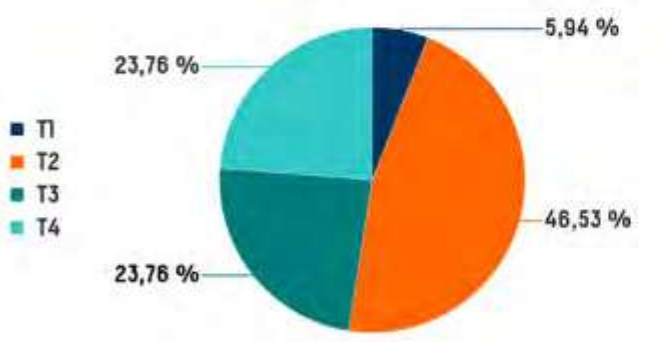
36 logements vacants, dont 9 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 1,5% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

17 logements locatifs sociaux familiaux

0 bail signé et 16 demandes actives

III - LES OBJECTIFS DU PLH

CHAMPAGNIER	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**1**	**6**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**-**	**-**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Si la commune juge pertinent de développer une offre de logements, des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété pourront être intégrés au projet, selon la faisabilité et au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

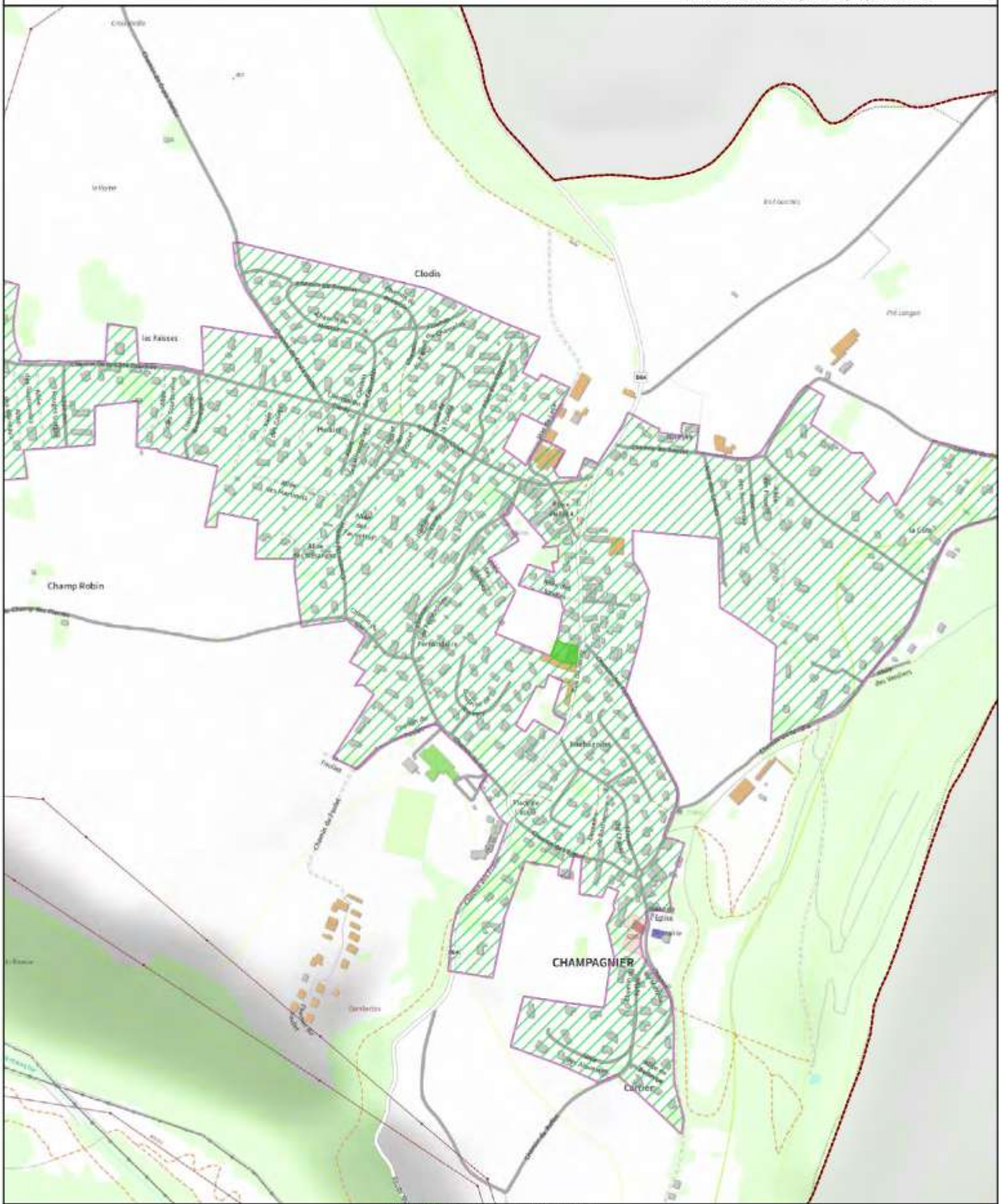
Suite au travail effectué par l'AURG, 4,66 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
CHAMPAGNIER
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Champ-sur-Drac

I - LA POPULATION

3 339 habitants

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

32,4% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

10% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+302 habitants, soit 50 par an

Une variation annuelle moyenne de 1,66% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de 1,36% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,15% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

1 569 logements

1 469 résidences principales, soit 93,6% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

69,2% de maisons (Métropole 21,9%)

76,6% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

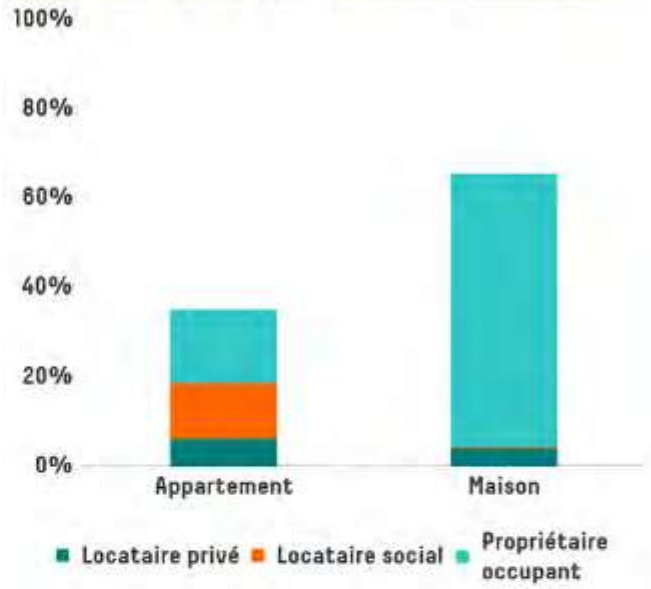
55 copropriétés (423 logements)

8 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (56 logements)

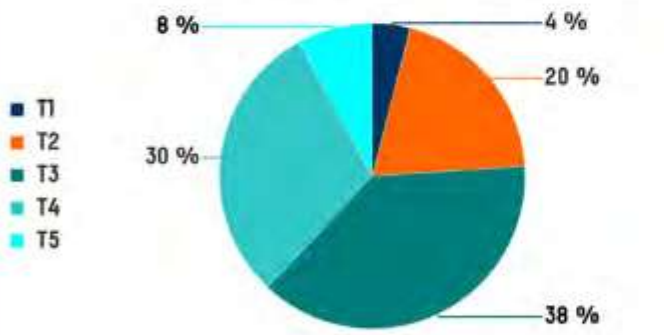
70 logements vacants, dont 7 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 0,4% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

224 logements locatifs sociaux familiaux

25 baux signés et 61 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 2 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

III - LES OBJECTIFS DU PLH

CHAMP-SUR-DRAC	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**5**	**30**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**2**	**12**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**2**	**12**
En construction neuve	2	12
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Développer une offre de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété par la mise en place d'Emplacements Réservés (ERS) et de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) à partir de 10 logements, avec un taux de 20% minimum de PLAI-PLUS-PLS-BRS-PSLA, au choix de la commune
- Anticiper une politique volontariste de production de logements sociaux en vue d'un possible passage du seuil des 3500 habitants à venir qui serait synonyme d'une astreinte à la loi SRU
- Etudier la possibilité de réhabiliter le parc social dégradé signalé par la commune (groupes de la Chesnaie, de la Chêneraie et Léo Lagrange)
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population
- Adapter le parc de logements sociaux pour les personnes âgées
- Favoriser la production de petites typologies dans le parc social pour répondre en particulier aux besoins des personnes seules

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 26 logements neufs, dont 7 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 12,98 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
CHAMP-SUR-DRAC
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH — Claix

I - LA POPULATION

7 859 habitants (1,7% de la population métropolitaine)

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

30,6% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

10,1% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

5% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

-159 habitants, soit -27 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,33% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de -0,63% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,29% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

3 626 logements (1,5% des logements métropolitains)

3 422 résidences principales, soit 94,4% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

69,9% de maisons (Métropole 21,9%)

75,8% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

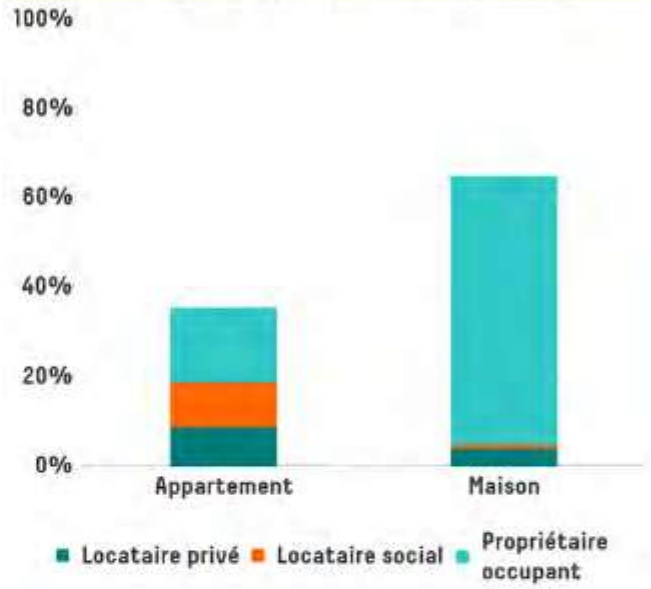
131 copropriétés (1 252 logements)

22 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(243 logements)

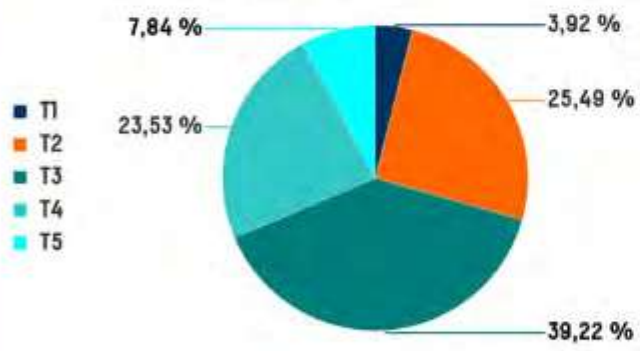
212 logements vacants, dont 35 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 1% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

502 logements comptabilisés SRU:

Un taux SRU de 14,7% (Métropole 24,7%):

↳ *Une évolution de 2,1 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

42 baux signés et 221 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 5 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 résidence autonomie (21 logements)

Gens du voyage

2 terrains sédentaires (11 emplacements)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

CLAIX	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**51**	**306**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**28**	**168**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**27**	**162**
En construction neuve	22	132
En acquisition-amélioration	5	30
Logements conventionnés privés (ANAH)	**1**	**6**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**5**	**30**
En construction neuve	3	18
En mobilisation de l'existant	2	12

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Accroitre l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 40% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Moduler la part de PLAI dans les opérations locatives sociales en tenant compte de l'éloignement des transports en commun et/ou des services, dans le respect des 40% de PLAI demandés au global dans la production de logements locatifs sociaux de la commune
- Privilégier les petites opérations 100% locatives sociales familiales, notamment par la mise en place d'Emplacements Réservés de mixité Sociale (ERS)
- Proposer une offre de logements intermédiaires (PLS, BRS, PSLA, voire LLI) en fonction du niveau de demande et du marché immobilier du secteur, en complément des obligations règlementaires de production de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI
- Réhabiliter le parc social dégradé, notamment sur le secteur Pont Rouge - Les jardins
- Dans le cadre d'une stratégie foncière en construction, identifier et mobiliser du foncier en maitrise publique, en particulier pour réaliser des opérations de logements sociaux.
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Mobiliser le parc existant notamment en impulsant la remise sur le marché de logements vacants et produire une offre locative sociale (Acquisition-Amélioration (AA), conventionnement ANAH)
- Concevoir des programmes de logements résilients dans les secteurs impactés par les risques d'inondation
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population
- En complément de la production de T2 (qui reste la principale typologie demandée à l'échelle de la métropole), favoriser la production de logements T4 et + pour permettre de répondre aux besoins des familles, l'offre restant insuffisante au regard de la demande métropolitaine.
- Mettre en œuvre des Orientation d'Aménagement Programmée inscrites au PLUI et qui comprennent un minimum de 40% de logements sociaux PLUS-PLAI

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 390 logements neufs, dont 202 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

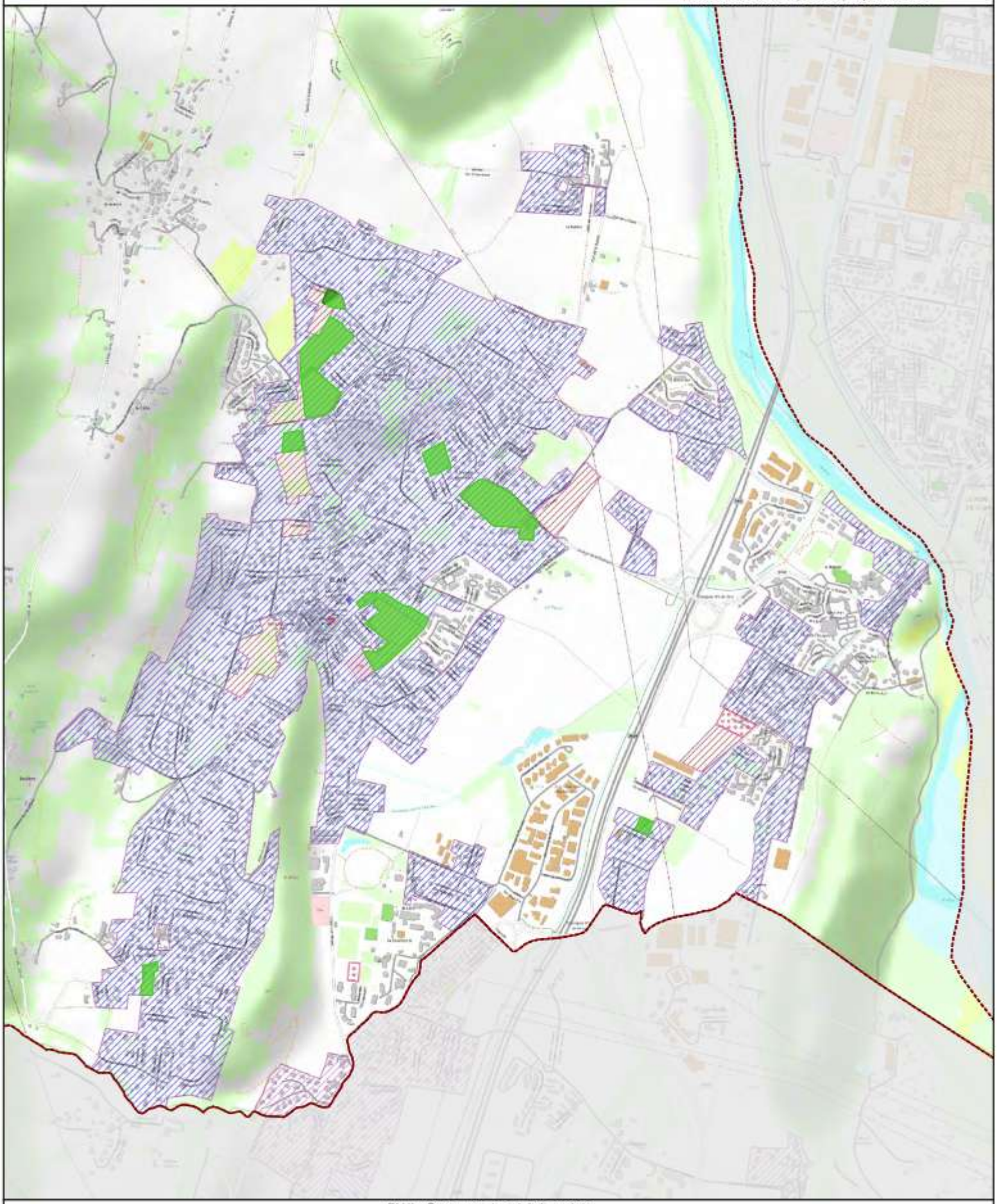
Suite au travail effectué par l'AURG, 22,86 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel très important de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby"

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
CLAIX
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Corenc

I - LA POPULATION

4 139 habitants

2,4 personnes par ménage (Métropole 2,1)

31,2% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

13,4% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+159 habitants, soit 27 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,67% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de 1,28% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de -0,64% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

1 916 logements

1 740 résidences principales, soit 90,8% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

71,4% de maisons (Métropole 21,9%)

75,8% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

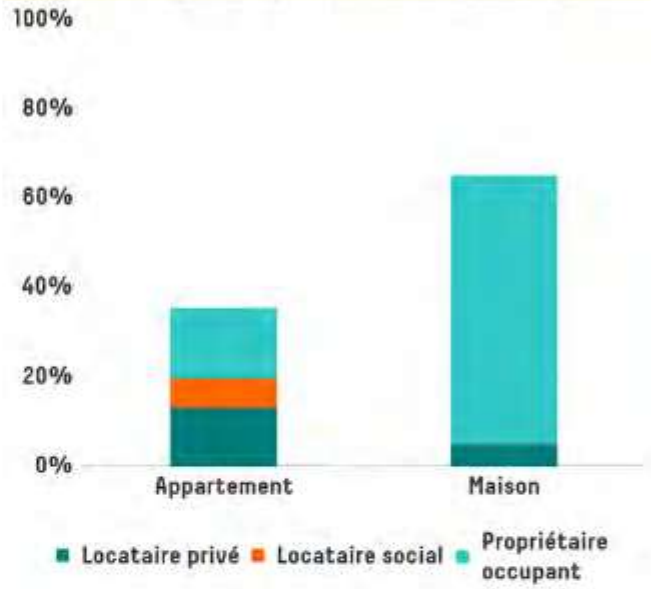
103 copropriétés (555 logements)

27 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(137 logements)

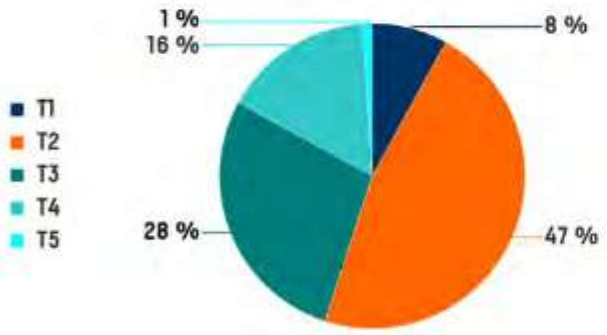
175 logements vacants, dont 75 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 3,9% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

222 logements comptabilisés SRU:

Un taux SRU de 12,8% (Métropole 24,7%):

↳ *Une évolution de 0,6 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

32 baux signés et 55 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 2 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 EHPAD (75 places)

1 résidence autonomie (17 logements)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

CORENC	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**32**	**192**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**18**	**108**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**17**	**102**
En construction neuve	15	90
En acquisition-amélioration	2	12
Logements conventionnés privés (ANAH)	**1**	**6**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**3**	**18**
En construction neuve	2	12
En mobilisation de l'existant	1	6

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Accroitre l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 40% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Moduler la part de PLAI dans les opérations locatives sociales en tenant compte de l'éloignement des transports en commun et/ou des services, dans le respect des 40% de PLAI demandés au global dans la production de logements locatifs sociaux de la commune
- Privilégier les petites opérations 100% locatives sociales familiales, notamment par la mise en place d'Emplacements Réservés de mixité Sociale (ERS)
- Proposer une offre de logements intermédiaires (PLS, BRS, PSLA, voire LLI) en fonction du niveau de demande et du marché immobilier du secteur, en complément des obligations règlementaires de production de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI
- Dans le cadre d'une stratégie foncière en construction, identifier et mobiliser du foncier en maitrise publique, en particulier pour réaliser des opérations de logements sociaux.
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Mobiliser le parc existant notamment en impulsant la remise sur le marché de logements vacants et produire une offre locative sociale (Acquisition-Amélioration (AA), conventionnement ANAH)
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population
- En complément de la production de T2 (qui reste la principale typologie demandée à l'échelle de la métropole), favoriser la production de logements T4 et + pour permettre de répondre aux besoins des familles, l'offre restant insuffisante au regard de la demande métropolitaine.

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 80 logements neufs, dont 45 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

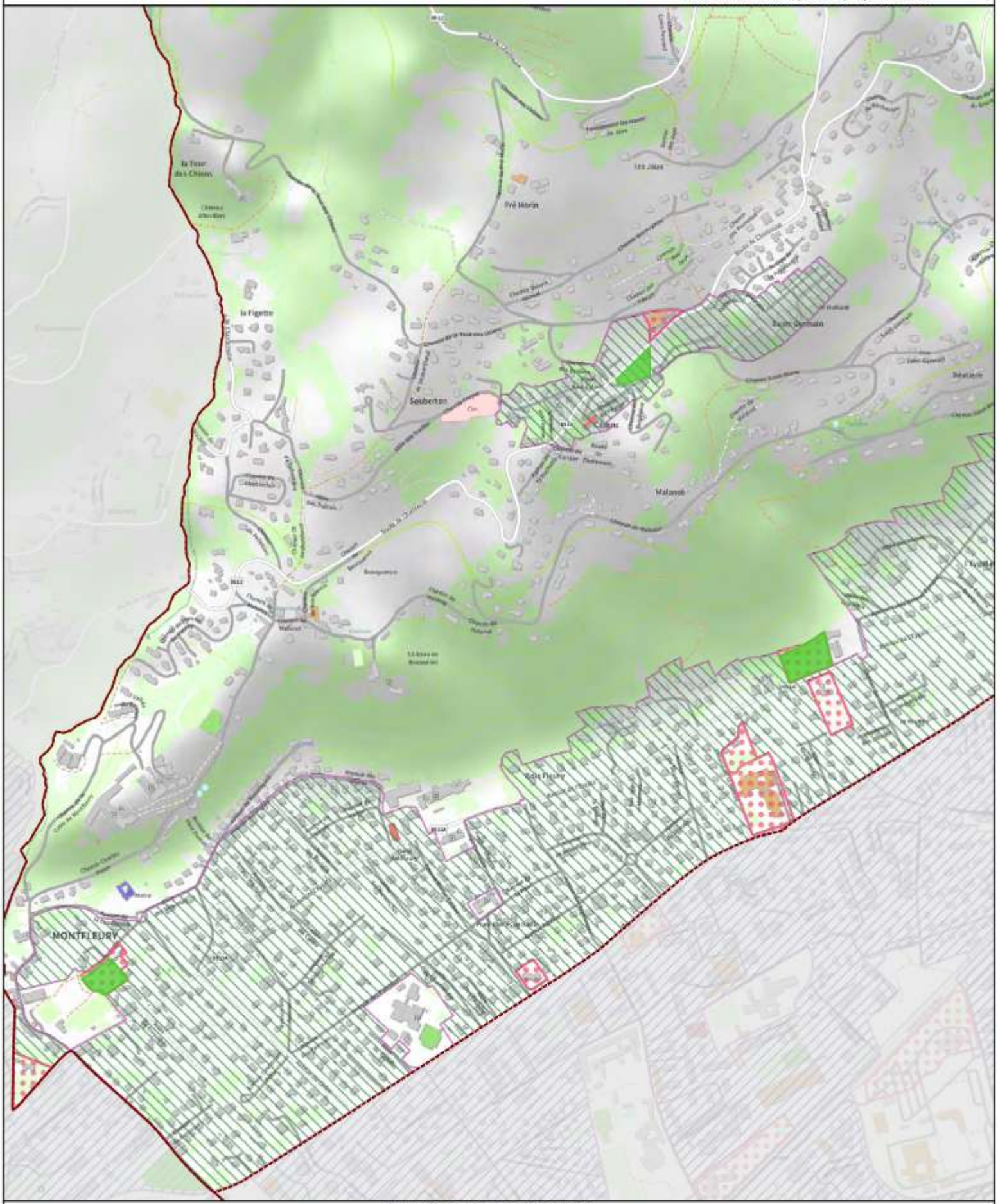
Suite au travail effectué par l'AURG, 9,58 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 2,74 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
CORENC
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH — Domène

I - LA POPULATION

6 720 habitants (1,5% de la population métropolitaine)

2,2 personnes par ménage (Métropole 2,1)

34,8% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

10,3% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

8% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

-19 habitants, soit -3 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,05% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de -0,32% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 0,27% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

3 285 logements (1,4% des logements métropolitains)

3 067 résidences principales, soit 93,4% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

61,2% d'appartements (Métropole 78,1%)

59,2% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

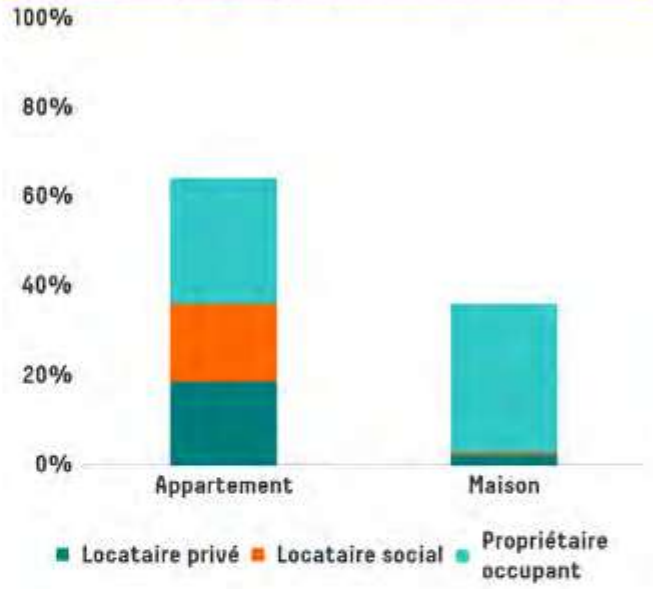
149 copropriétés (1 600 logements)

28 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(452 logements)

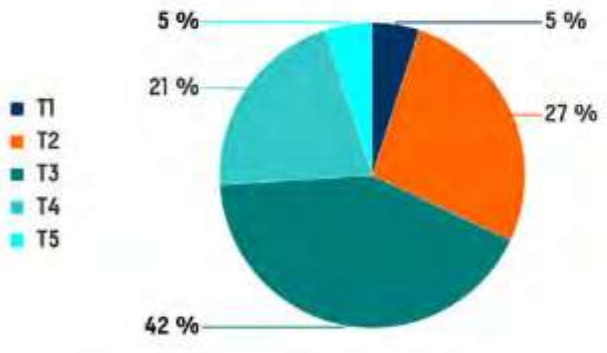
264 logements vacants, dont 61 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 1,9% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

681 logements comptabilisés SRU:

- *1,3% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 22,1% (Métropole 24,7%):

- *Une évolution de -1,3 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

66 baux signés et 221 demandes actives:

- *Une tension locative de 1 bail signé pour 3 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 EHPAD (32 places)

1 résidence autonomie (57 logements)

Gens du voyage

1 terrain sédentaire (4 emplacements)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

DOMÈNE	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**25**	**150**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**11**	**66**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**11**	**66**
En construction neuve	9	54
En acquisition-amélioration	2	12
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**2**	**12**
En construction neuve	1	6
En mobilisation de l'existant	1	6

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Développer des logements locatifs sociaux en réalisant 30% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Moduler la part de PLAI dans les opérations locatives sociales en tenant compte de l'éloignement des transports en commun et/ou des services, dans le respect des 40% de PLAI demandés au global dans la production de logements locatifs sociaux de la commune
- Privilégier les petites opérations 100% locatives sociales familiales, notamment par la mise en place d'Emplacements Réservés de mixité Sociale (ERS)
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Mobiliser le parc existant notamment en impulsant la remise sur le marché de logements vacants et produire une offre locative sociale (Acquisition-Amélioration (AA), conventionnement ANAH)
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population
- En complément de la production de T2 (qui reste la principale typologie demandée à l'échelle de la métropole), favoriser la production de logements T4 et + pour permettre de répondre aux besoins des familles, l'offre restant insuffisante au regard de la demande métropolitaine.
- Lancer le projet de réalisation de logements sur le terrain en maitrise foncière publique "Les Pâquerettes" intégrant 30% de logements locatifs sociaux PLUS/PLAI

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 161 logements neufs, dont 46 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

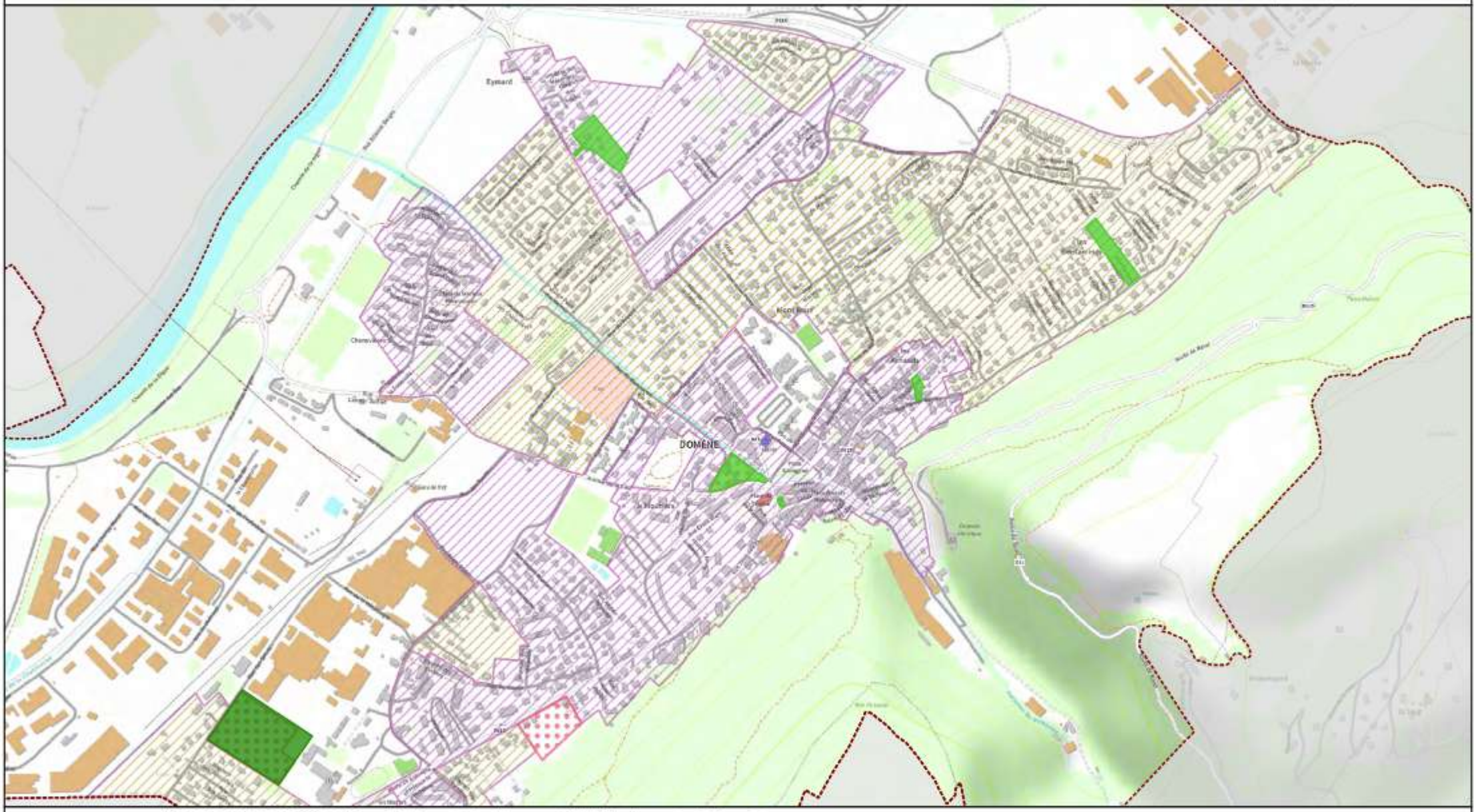
Suite au travail effectué par l'AURG, 10,87 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 1,42 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
DOMÈNE
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts
- 15%
- 20%
- 25%
- 30%
- 35%
- 40%
- 50%
- 40% - PLS/BRS limités
- 45% - PLS/BRS limités
- 50% - PLS/BRS limités
- LA
- SA
- Emplacement réservé LLS

Fiche communale PLH — Echirolles

I - LA POPULATION

36 849 habitants (8,2% de la population métropolitaine)

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

39,8% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

10,4% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

22% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

+1 201 habitants, soit 200 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,56% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de -0,11% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,66% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

17 447 logements (7,2% des logements métropolitains)

16 152 résidences principales, soit 92,6% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

90% d'appartements (Métropole 78,1%)

44,4% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

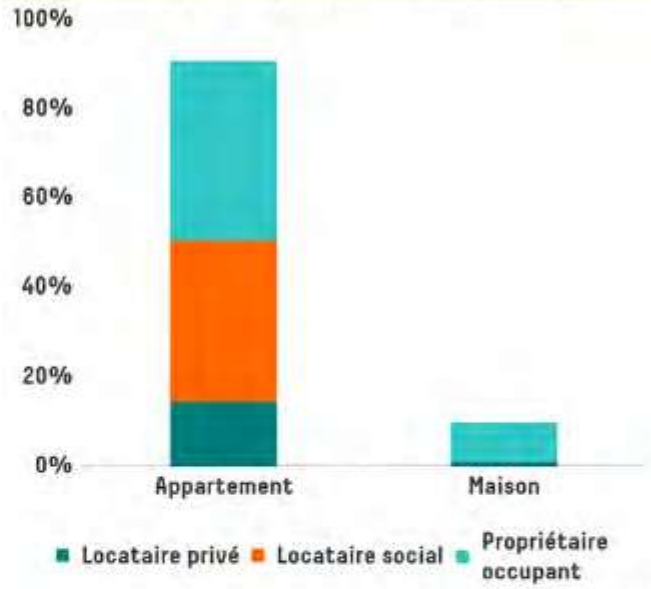
243 copropriétés (10 374 logements)

46 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(4 196 logements)

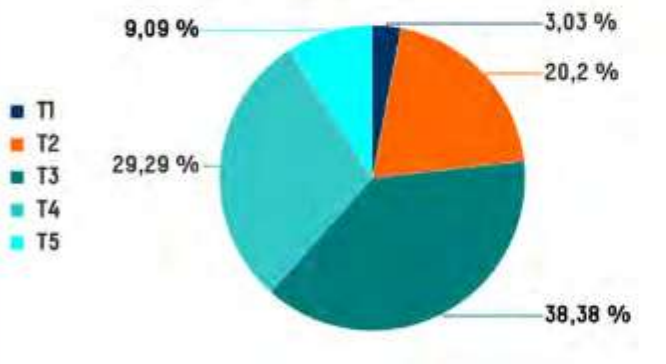
1 117 logements vacants, dont 340 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 1,9% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

6 698 logements comptabilisés SRU:

↳ *12,9% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 44,1% (Métropole 24,7%):

↳ *Une évolution de 3,1 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

469 baux signés et 1 575 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 3 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

3 EHPAD (420 places)

1 résidence autonomie (76 logements)

87 logements en résidence(s) privée(s)

Gens du voyage

1 terrain sédentaire (5 emplacements)

1 aire permanente d'accueil (32 places)

Jeunes et étudiants

2 résidences étudiantes sociales (84 places)

1 résidence étudiante privée (63 places)

Hébergement et publics précaires

1 résidence sociale (214 logements avec 214 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

ECHIROLLES	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**144**	**864**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**22**	**132**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**21**	**126**
En construction neuve	19	114
En acquisition-amélioration	2	12
Logements conventionnés privés (ANAH)	**1**	**6**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**7**	**42**
En construction neuve	7	42
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Permettre le renouvellement urbain en proposant une offre nouvelle attractive en accession libre ou sociale selon les secteurs de la commune.
- Limiter la production de logements locatifs sociaux aux quartiers qui en sont actuellement peu dotés, ou à certaines opérations ciblées de renouvellement urbain afin de maitriser les équilibres sur la commune
- Améliorer le cadre de vie des habitants en quartier politique de la ville en mettant en place des programmes de rénovation urbaine de qualité, y compris sur le volet réhabilitation du parc privé
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population
- Adapter le parc de logements sociaux pour les personnes âgées
- Investir les fonciers ciblés comme stratégiques dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) GrandAlpe pour enclencher une nouvelle dynamique urbaine sur la centralité sud

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

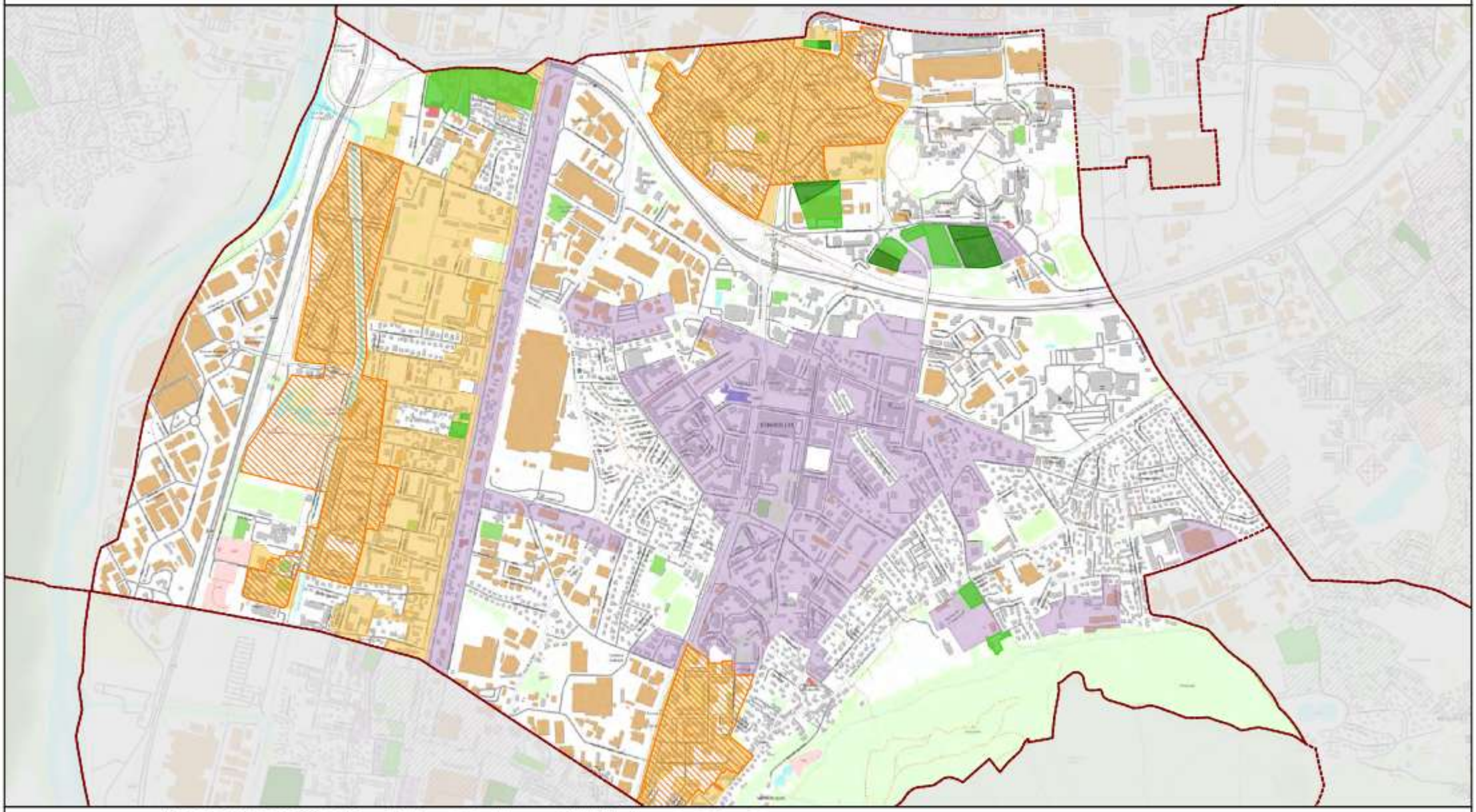
Un potentiel total de 1 450 logements neufs, dont 237 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 16,24 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
ÉCHIROLLES
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Fiche communale PLH — Eybens

I - LA POPULATION

9 974 habitants (2,2% de la population métropolitaine)

1,8 personnes par ménage (Métropole 2,1)

35,1% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

10,2% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

11% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

-285 habitants, soit -48 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,46% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de -1,09% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,61% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

4 948 logements (2% des logements métropolitains)

4 575 résidences principales, soit 92,5% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

71,9% d'appartements (Métropole 78,1%)

60,7% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

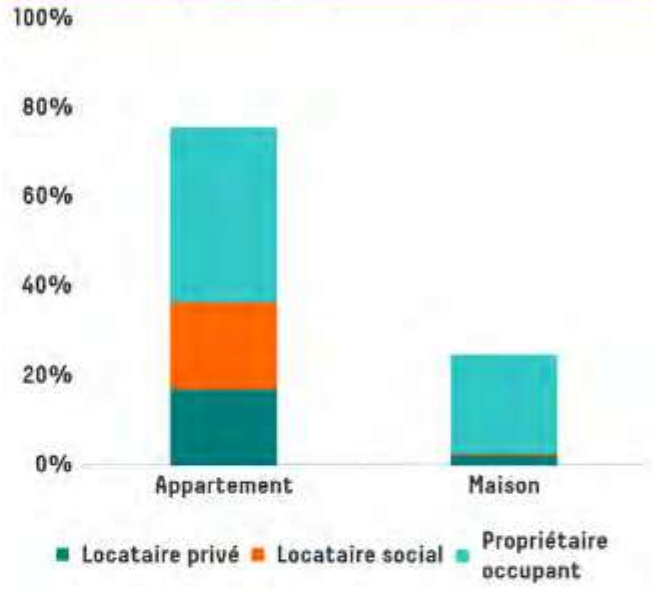
164 copropriétés (3 226 logements)

26 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(737 logements)

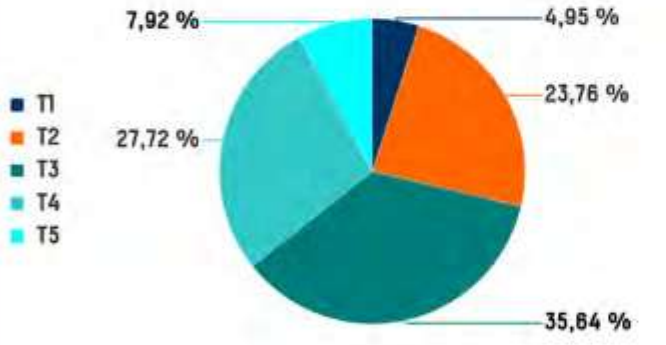
335 logements vacants, dont 46 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 0,9% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

1 158 logements comptabilisés SRU:

↳ *2,2% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 24,9% (Métropole 24,7%):

↳ *Une évolution de 2,8 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

115 baux signés et 678 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 6 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 EHPAD (80 places)

1 EANM (15 places permanentes et 2 temporaires)

1 EAM (18 places permanentes)

Gens du voyage

3 terrains sédentaires (20 emplacements)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

EYBENS	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**65**	**390**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**23**	**138**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**22**	**132**
En construction neuve	18	108
En acquisition-amélioration	4	24
Logements conventionnés privés (ANAH)	**1**	**6**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**6**	**36**
En construction neuve	4	24
En mobilisation de l'existant	2	12

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Développer des logements locatifs sociaux en réalisant 30% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Privilégier les petites opérations 100% locatives sociales familiales, notamment par la mise en place d'Emplacements Réservés de mixité Sociale (ERS)
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Mobiliser le parc existant notamment en impulsant la remise sur le marché de logements vacants et produire une offre locative sociale (Acquisition-Amélioration (AA), conventionnement ANAH)
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population
- En complément de la production de T2 (qui reste la principale typologie demandée à l'échelle de la métropole), favoriser la production de logements T4 et + pour permettre de répondre aux besoins des familles, l'offre restant insuffisante au regard de la demande métropolitaine.
- Investir les fonciers ciblés comme stratégiques dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) GrandAlpe pour enclencher une nouvelle dynamique urbaine sur la centralité sud
- Suite aux études conséquentes menées sur l'axe Jean Jaurès, identifier les tènements opérationnels pour une mise en chantier entre 2025 et 2030

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

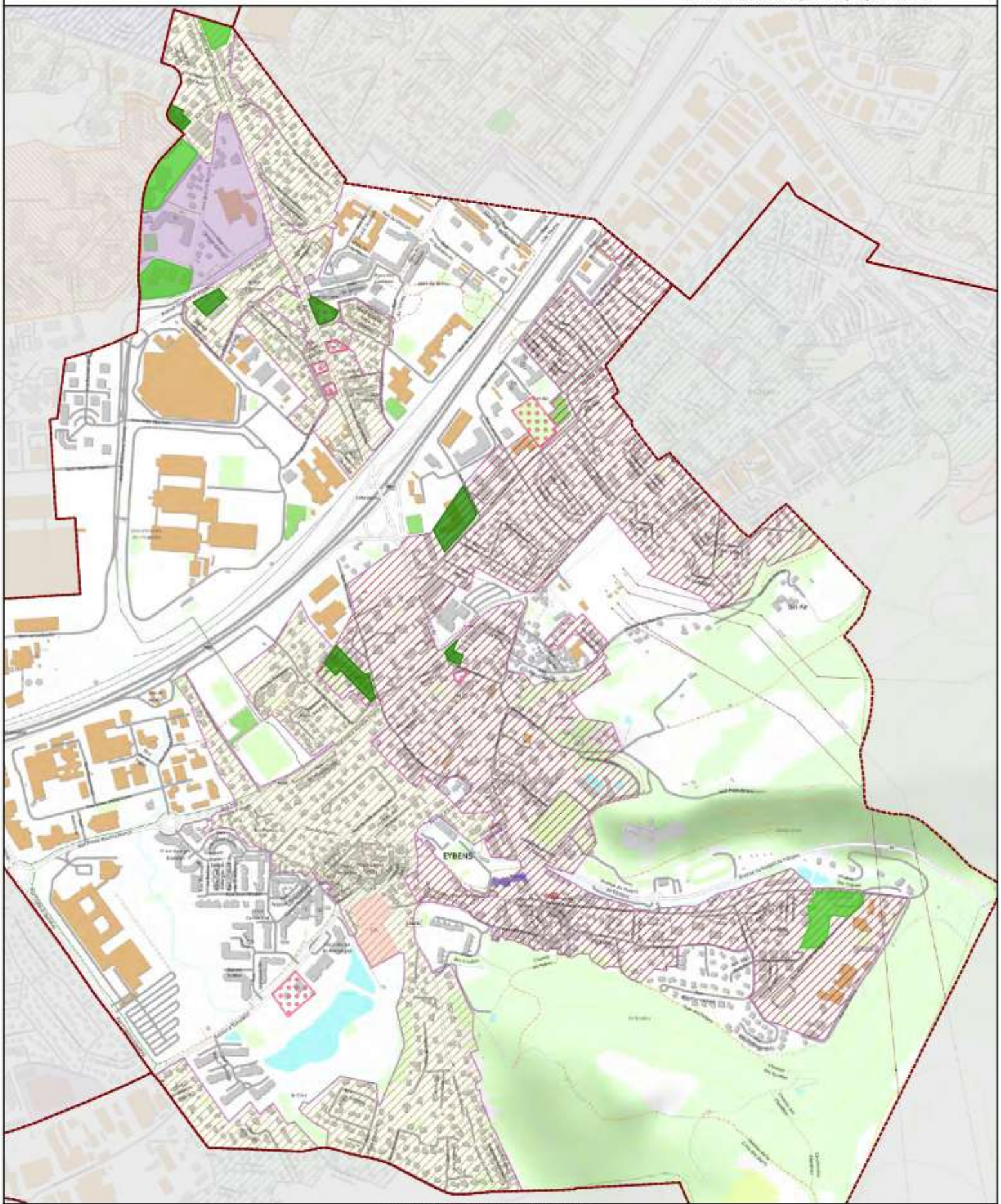
Un potentiel total de 449 logements neufs, dont 139 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 13,23 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
EYBENS
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH — Fontaine

I - LA POPULATION

22 891 habitants (5,1% de la population métropolitaine)

2,1 personnes par ménage (Métropole 2,1)

36,5% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

10,5% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

18% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

+375 habitants, soit 63 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,28% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de -0,21% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 0,48% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

11 835 logements (4,9% des logements métropolitains)

10 773 résidences principales, soit 91% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

84,2% d'appartements (Métropole 78,1%)

55,1% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

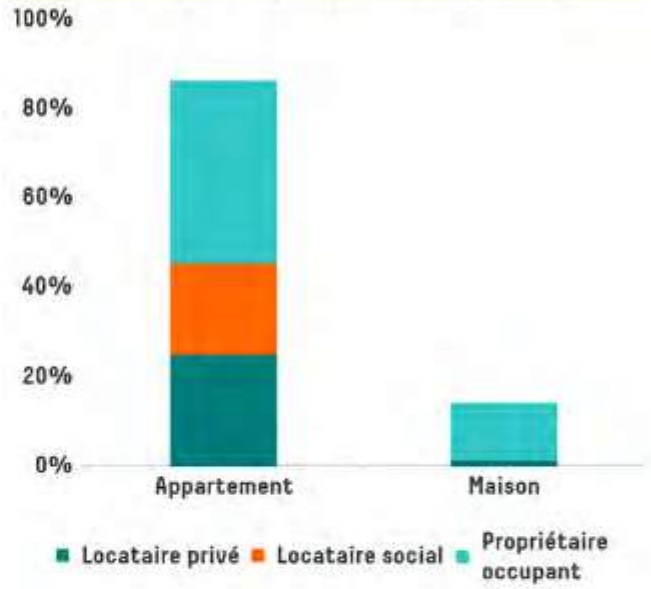
449 copropriétés (7 826 logements)

96 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(2 670 logements)

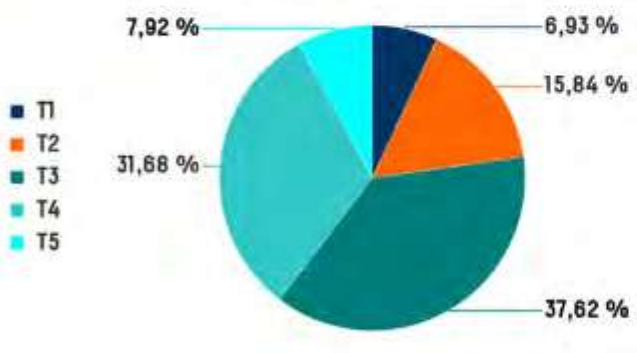
932 logements vacants, dont 197 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 1,7% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

2 986 logements comptabilisés SRU:

- *5,8% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 27,7% (Métropole 24,7%):

- *Une évolution de 1,5 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

133 baux signés et 785 demandes actives:

- *Une tension locative de 1 bail signé pour 6 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 EHPAD (80 places)

2 résidences autonomie (143 logements)

Gens du voyage

1 terrain sédentaire (7 emplacements)

Jeunes et étudiants

1 résidence étudiante sociale (47 places)

Hébergement et publics précaires

2 résidences sociales (209 logements avec 227 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

FONTAINE	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**110**	**660**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**35**	**210**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**34**	**204**
En construction neuve	25	150
En acquisition-amélioration	9	54
Logements conventionnés privés (ANAH)	**1**	**6**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**1**	**6**
En construction neuve	1	6
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Permettre le renouvellement urbain en proposant une offre nouvelle attractive en accession libre ou sociale, notamment sur les quartiers Maisonnat et Cachin
- Selon la volonté communale, poursuivre la production de logements locatifs sociaux tout en maitrisant les équilibres, par exemple par l'adaptation du taux de logement social, notamment de PLAI dans les opérations au sein, ou à proximité, de quartiers fragiles
- Redynamiser le centre ancien dégradé en luttant contre la vacance et les situations d'habitat indigne.
- Concevoir des programmes de logements résilients dans les secteurs impactés par les risques d'inondation
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population
- Adapter le parc de logements sociaux pour les personnes âgées
- Favoriser la production de petites typologies dans le parc social pour répondre en particulier aux besoins des personnes seules
- Poursuivre le projet de la ZAC métropolitaine des Portes du Vercors permettant la réalisation de près de 900 logements dont plus de 20% de logements locatifs sociaux

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

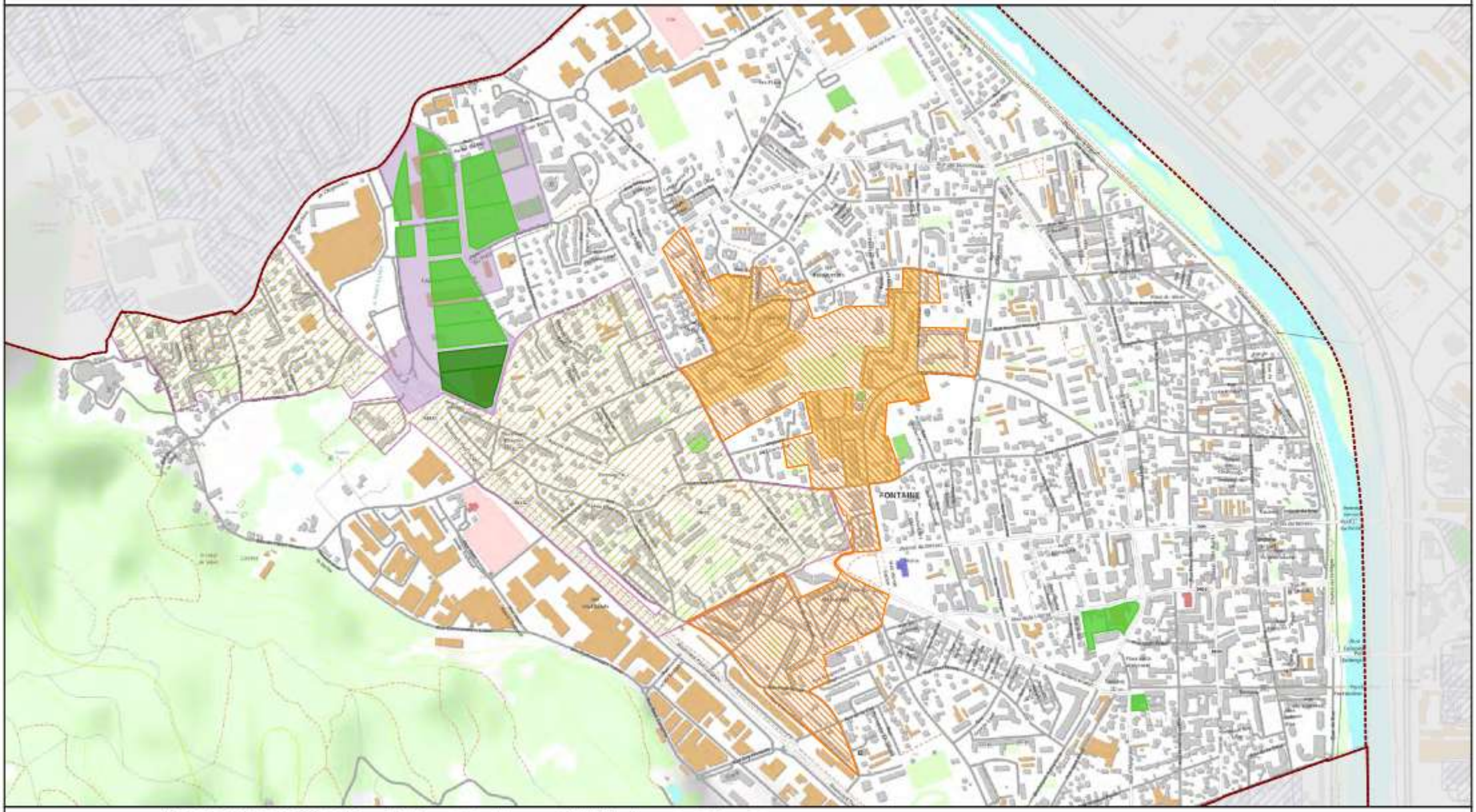
Un potentiel total de 1 006 logements neufs, dont 238 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 16,71 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 3,73 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
FONTAINE
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts
- 15%
- 20%
- 25%
- 30%
- 35%
- 40%
- 50%
- 40% - PLS/BRS limités
- 45% - PLS/BRS limités
- 50% - PLS/BRS limités
- LA
- SA
- Emplacement réservé LLS

Fiche communale PLH Fontanil-Cornillon

I - LA POPULATION

3 405 habitants

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

31,2% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

11% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+670 habitants, soit 112 par an

Une variation annuelle moyenne de 4,08% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de 3,44% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de -0,16% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

1 600 logements

1 473 résidences principales, soit 92,1% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

57,3% d'appartements (Métropole 78,1%)

65,9% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

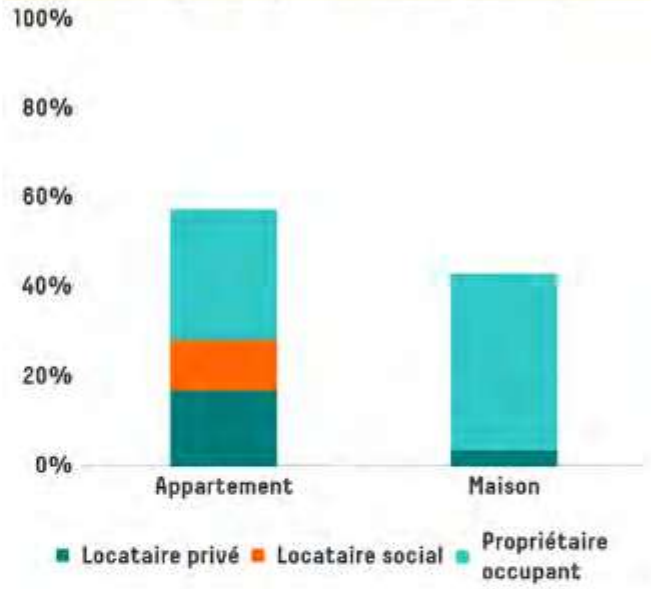
56 copropriétés (748 logements)

4 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (175 logements)

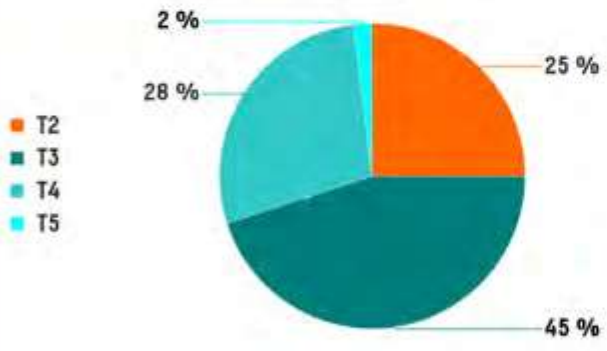
88 logements vacants, dont 18 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 1,1% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

198 logements comptabilisés SRU:

Un taux SRU de 14,3% (Métropole 24,7%):

↳ *Une évolution de 5,6 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

8 baux signés et 141 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 18 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 EHPAD (95 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

FONTANIL-CORNILLON	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**20**	**120**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**10**	**60**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**10**	**60**
En construction neuve	8	48
En acquisition-amélioration	2	12
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**1**	**6**
En construction neuve	1	6
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune, notamment du nombre d'habitants proche des 3 500 déclenchant l'astreinte à l'obligation SRU, et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Accroitre l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 40% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Privilégier les petites opérations 100% locatives sociales familiales, notamment par la mise en place d'Emplacements Réservés de mixité Sociale (ERS)
- Dans le cadre d'une stratégie foncière en construction, identifier et mobiliser du foncier en maitrise publique, en particulier pour réaliser des opérations de logements sociaux.
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Mobiliser le parc existant notamment en impulsant la remise sur le marché de logements vacants et produire une offre locative sociale (Acquisition-Amélioration (AA), conventionnement ANAH)
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population
- Réaliser l'aire de grand passage Pont Barrage (200 places) prévue au schéma d'accueil départemental des Gens du Voyage sur les communes du Fontanil-Cornillon et de Saint-Egrève
- En complément de la production de T2 (qui reste la principale typologie demandée à l'échelle de la métropole), favoriser la production de logements T4 et + pour permettre de répondre aux besoins des familles, l'offre restant insuffisante au regard de la demande métropolitaine.

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 22 logements neufs, dont 5 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

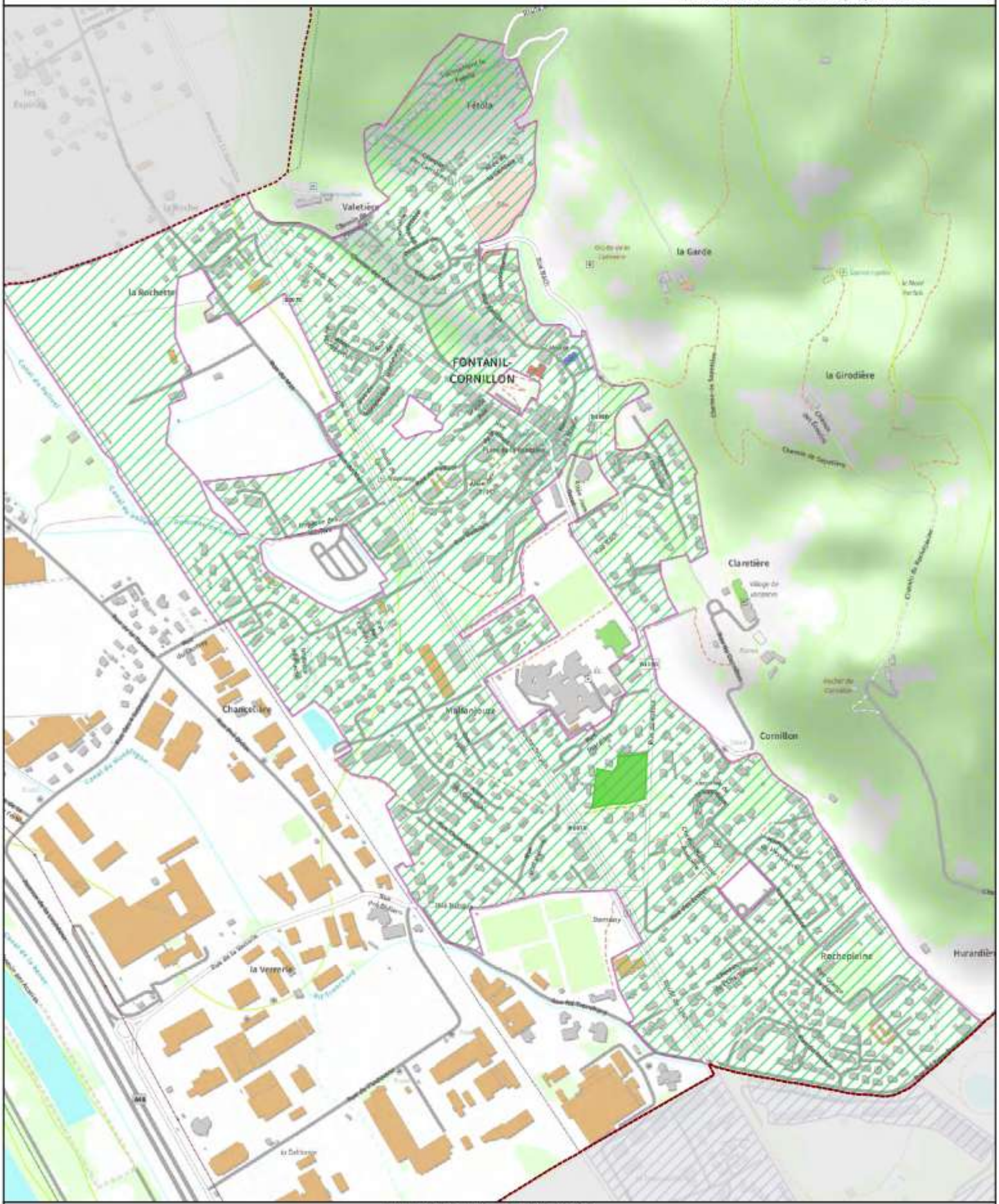
Suite au travail effectué par l'AURG, 8,48 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 2,83 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
LE FONTANIL-CORNILLON
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH — Gières

I - LA POPULATION

7 161 habitants (1,6% de la population métropolitaine)

2 personnes par ménage (Métropole 2,1)

42,6% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

7,2% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

9% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

+678 habitants, soit 113 par an

Une variation annuelle moyenne de 1,74% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de 0,85% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,73% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

3 964 logements (1,6% des logements métropolitains)

3 607 résidences principales, soit 91% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

75,3% d'appartements (Métropole 78,1%)

45,1% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

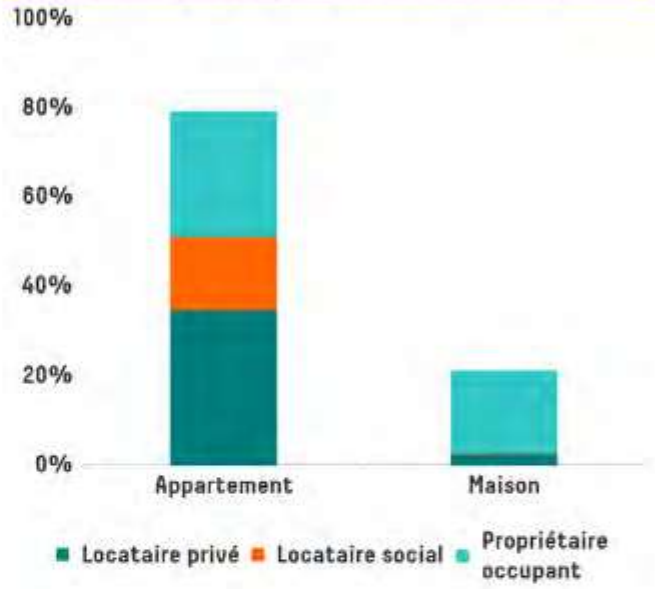
145 copropriétés (2 505 logements)

22 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(713 logements)

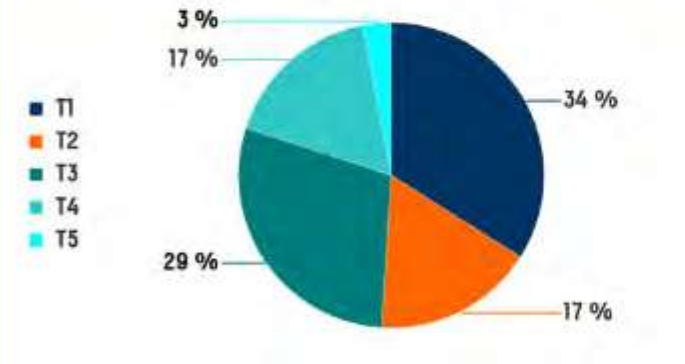
281 logements vacants, dont 43 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 1,1% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

870 logements comptabilisés SRU:

↳ *1,7% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 23,4% (Métropole 24,7%):

↳ *Une évolution de 4,2 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

31 baux signés et 323 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 10 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 résidence autonomie (39 logements)

Gens du voyage

1 terrain sédentaire (3 emplacements)

Jeunes et étudiants

3 résidences étudiantes sociales (235 places)

2 résidences étudiantes privées (337 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

GIÈRES	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**20**	**120**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**20**	**120**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**20**	**120**
En construction neuve	14	84
En acquisition-amélioration	6	36
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Poursuivre la politique communale ambitieuse de développement des logements sociaux inscrite au PLUI en réalisant 35% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements.
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Privilégier les petites opérations 100% locatives sociales familiales, notamment par la mise en place d'Emplacements Réservés de mixité Sociale (ERS)
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Mobiliser le parc existant notamment en impulsant la remise sur le marché de logements vacants et produire une offre locative sociale (Acquisition-Amélioration (AA), conventionnement ANAH)
- Développer une offre adaptée aux besoins en logements des jeunes ménages
- Relocaliser le terrain sédentaire existant impacté par les risques
- En complément de la production de T2 (qui reste la principale typologie demandée à l'échelle de la métropole), favoriser la production de logements T4 et + pour permettre de répondre aux besoins des familles, l'offre restant insuffisante au regard de la demande métropolitaine.

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 28 logements neufs, dont 28 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

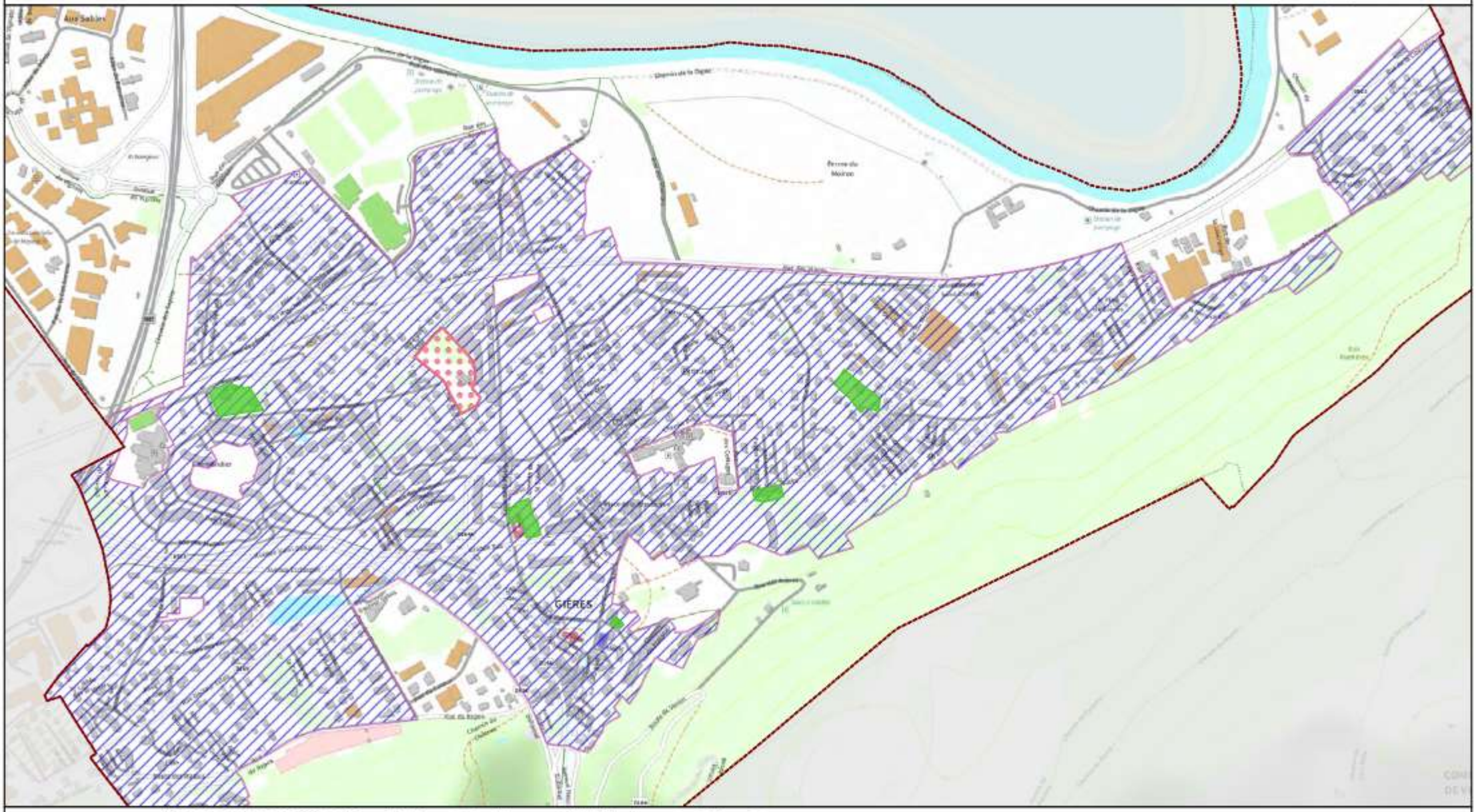
Suite au travail effectué par l'AURG, 3,59 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 1,08 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
GIÈRES
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts
- 15%
- 20%
- 25%
- 30%
- 35%
- 40%
- 50%
- 40% - PLS/BRS limités
- 45% - PLS/BRS limités
- 50% - PLS/BRS limités
- LA
- SA
- Emplacement réservé LLS

Fiche communale PLH — Grenoble

I - LA POPULATION

157 477 habitants (35% de la population métropolitaine)

1,9 personnes par ménage (Métropole 2,1)

45,8% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

8,2% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

20% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

-3 172 habitants, soit -529 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,33% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de -0,97% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,63% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

101 157 logements (41,7% des logements métropolitains)

83 592 résidences principales, soit 82,6% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

96,6% d'appartements (Métropole 78,1%)

36,4% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

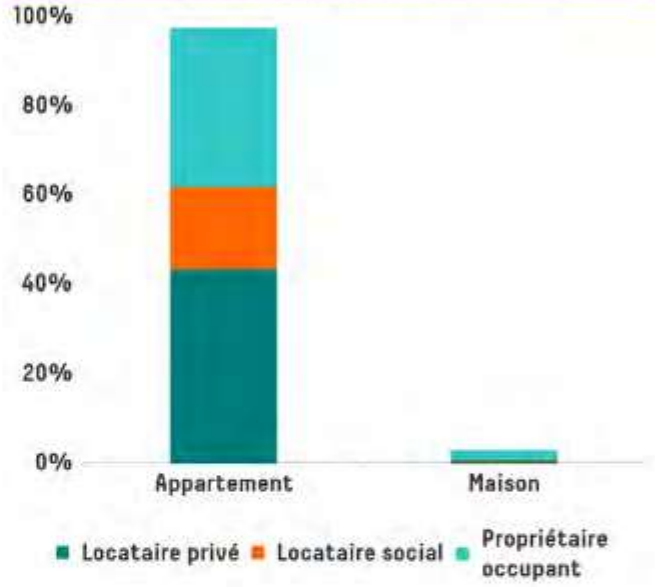
3 935 copropriétés (81 129 logements)

958 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(27 699 logements)

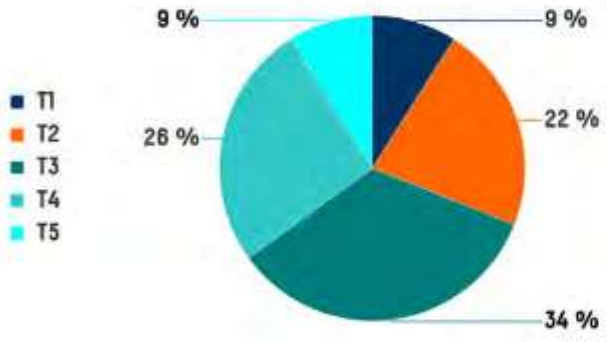
10 197 logements vacants, dont 2 201 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 2,2% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

20 655 logements comptabilisés SRU:

↳ *39,6% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 24,9% (Métropole 24,7%):

↳ *Une évolution de 2,1 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

1 228 baux signés et 8 482 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 7 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

9 EHPAD (661 places)

4 résidences autonomie (281 logements)

286 logements en résidence(s) privée(s)

3 EANM (75 places permanentes et 5 temporaires)

Gens du voyage

2 terrains sédentaires (9 emplacements)

1 aire permanente d'accueil (44 places)

Jeunes et étudiants

12 résidences étudiantes CROUS (1821 places)

4 résidences étudiantes sociales (266 places)

3 foyers de jeunes travailleurs (94 places)

26 résidences étudiantes privées (3 114 places)

Hébergement et publics précaires

8 pensions de famille (156 logements avec 172 places)

7 résidences sociales (680 logements avec 833 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

GRENOBLE	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**876**	**5 256**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**450**	**2 700**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**425**	**2 550**
En construction neuve	284	1 704
En acquisition-amélioration	141	846
Logements conventionnés privés (ANAH)	**25**	**150**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**49**	**294**
En construction neuve	32	192
En mobilisation de l'existant	17	102

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Permettre le renouvellement urbain en proposant une offre nouvelle attractive en accession libre ou sociale dans les quartiers sud de la ville notamment
- Développer des logements locatifs sociaux en réalisant 30% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Selon la volonté communale, poursuivre la production de logements locatifs sociaux tout en maitrisant les équilibres, par exemple par l'adaptation du taux de logement social, notamment de PLAI dans les opérations au sein, ou à proximité, de quartiers fragiles
- Privilégier les petites opérations 100% locatives sociales familiales, notamment par la mise en place d'Emplacements Réservés de mixité Sociale (ERS)
- Proposer une offre de logements intermédiaires (PLS, BRS, PSLA, voire LLI) en fonction du niveau de demande et du marché immobilier du secteur, en complément des obligations règlementaires de production de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI
- Améliorer le cadre de vie des habitants en quartier politique de la ville en mettant en place des programmes de rénovation urbaine de qualité, y compris sur le volet réhabilitation du parc privé
- Mobiliser le parc existant notamment en impulsant la remise sur le marché de logements vacants et produire une offre locative sociale (Acquisition-Amélioration (AA), conventionnement ANAH)
- Adapter le parc de logements sociaux pour les personnes âgées
- Développer une offre adaptée aux besoins en logements des jeunes ménages
- Relocaliser le terrain sédentaire existant impacté par les risques
- Relocaliser l'Aire permanente d'accueil des gens du Voyage Esmonin dans le futur projet d'Allibert
- Favoriser la production de petites typologies dans le parc social pour répondre en particulier aux besoins des personnes seules
- Investir les fonciers ciblés comme stratégiques dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) GrandAlpe pour enclencher une nouvelle dynamique urbaine sur la centralité sud
- Poursuivre le projet de la ZAC Flaubert permettant la réalisation de 40% de logements sociaux PLUS/PLAI
- Produire des logements conformes à la "Charte de l'habitat et de la construction favorable à la santé"

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

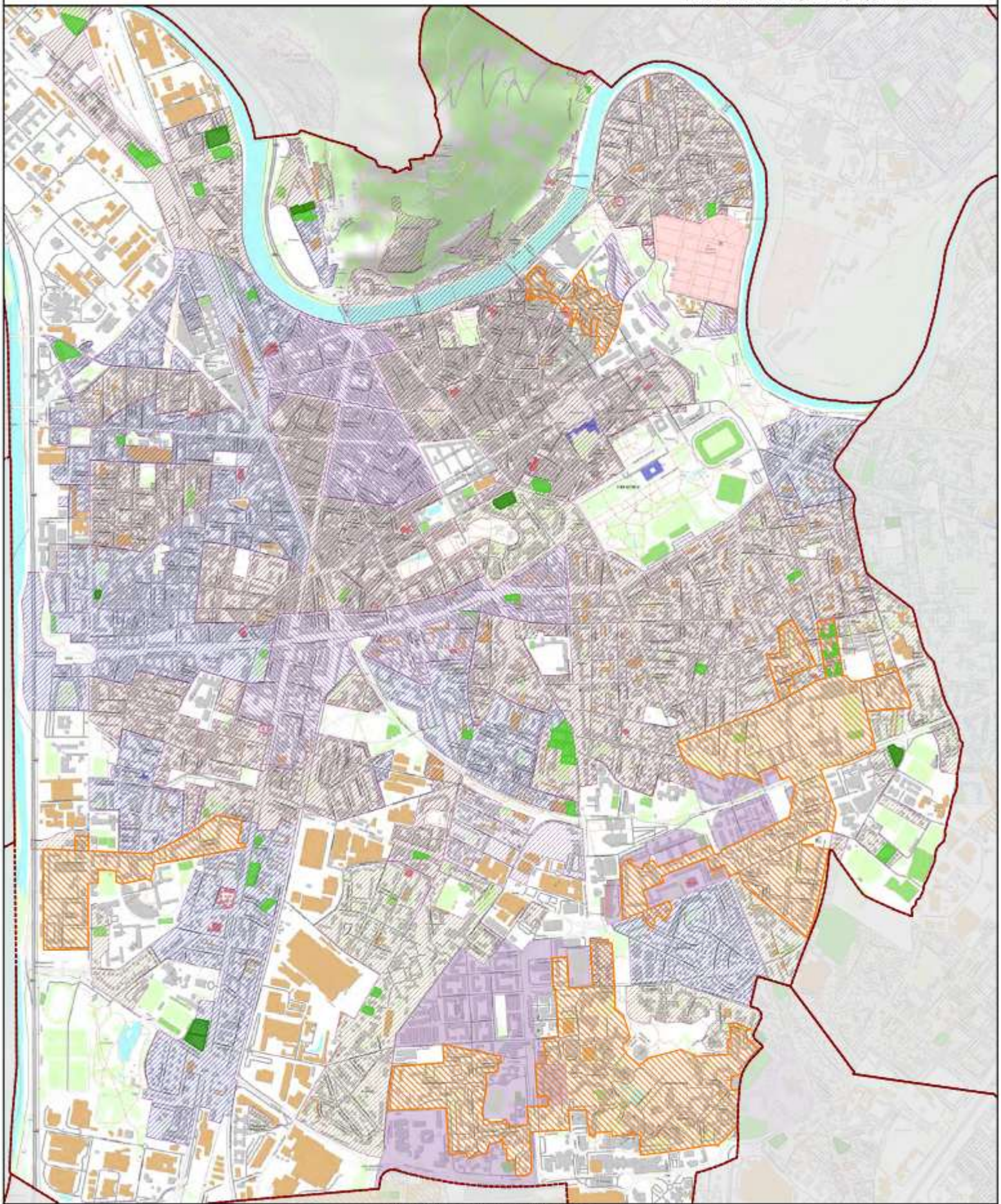
Un potentiel total de 1 449 logements neufs, dont 426 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 13,35 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 1,11 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
GRENOBLE
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH — Le Gua

I - LA POPULATION

1 838 habitants

2,4 personnes par ménage (Métropole 2,1)

33,2% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

8,2% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+26 habitants, soit 4 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,24% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de 0,03% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,21% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

987 logements

766 résidences principales, soit 77,6% des logements (Métropole 87,8%)

↳ *5,6% de résidences secondaires (Métropole 3%)*

Les résidences principales:

88,1% de maisons (Métropole 21,9%)

83,2% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

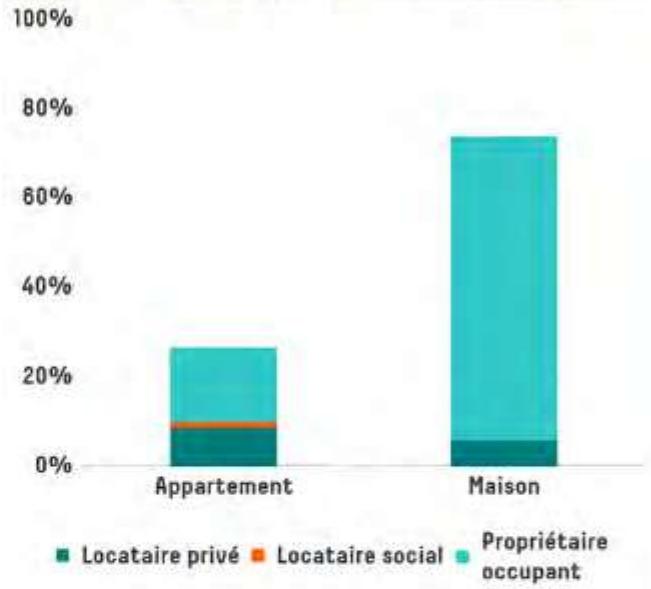
42 copropriétés (188 logements)

5 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (10 logements)

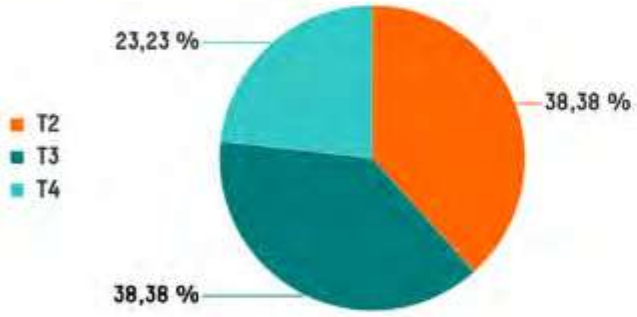
101 logements vacants, dont 47 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 4,8% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

13 logements locatifs sociaux familiaux

1 bail signé et 8 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 8 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

III - LES OBJECTIFS DU PLH

LE GUA	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**7**	**42**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**3**	**18**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**3**	**18**
En construction neuve	3	18
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Développer une offre de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété par la mise en place d'Emplacements Réservés (ERS) et de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) à partir de 10 logements, avec un taux de 20% minimum de PLAI-PLUS-PLS-BRS-PSLA, au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants
- Mettre en œuvre l'Orientation d'Aménagement Programmée Plantier Bas, inscrite au PLUI et qui comprend un minimum de 20% de logements sociaux

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

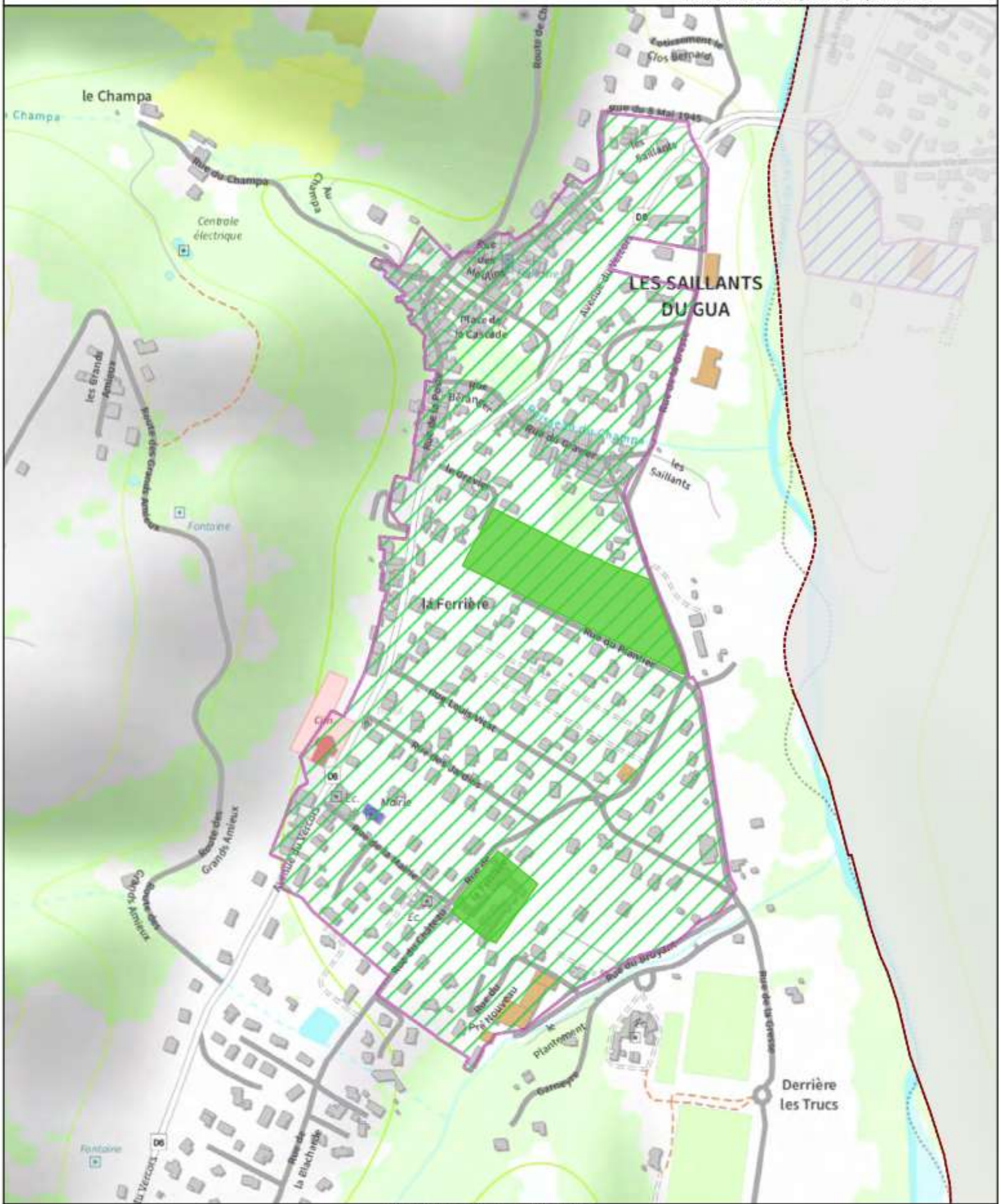
Un potentiel total de 80 logements neufs, dont 10 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 7,07 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0,49 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLEALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
LE GUA
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH — Herbeys

I - LA POPULATION

1 378 habitants

2,4 personnes par ménage (Métropole 2,1)

30,3% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

12% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+14 habitants, soit 2 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,17% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de -0,23% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 0,4% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

649 logements

585 résidences principales, soit 90,1% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

89,9% de maisons (Métropole 21,9%)

81,9% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

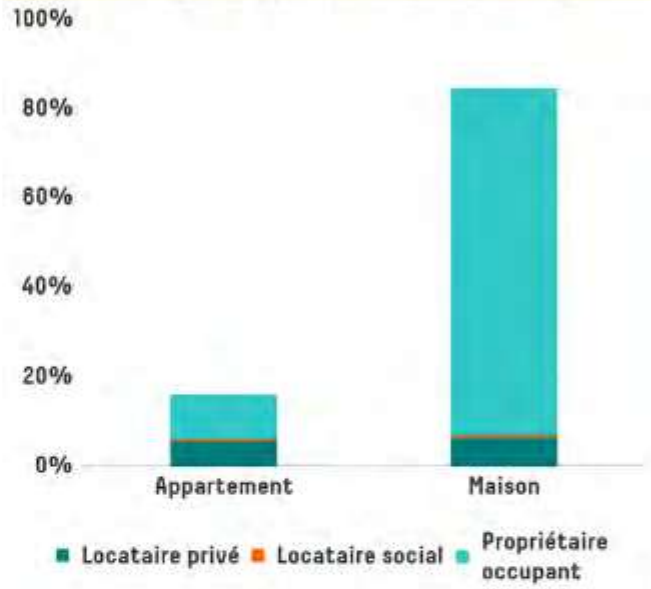
22 copropriétés (83 logements)

3 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (13 logements)

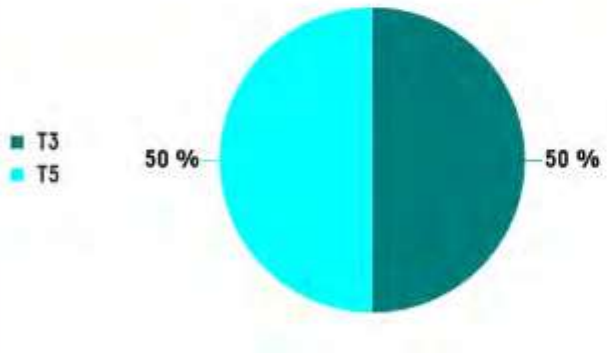
37 logements vacants, dont 13 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 2% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

6 logements locatifs sociaux familiaux

1 bail signé et 8 demandes actives:

- *Une tension locative de 1 bail signé pour 8 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

III - LES OBJECTIFS DU PLH

HERBEYS	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**1**	**6**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**-**	**-**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Si la commune juge pertinent de développer une offre de logements, des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété pourront être intégrés au projet, selon la faisabilité et au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

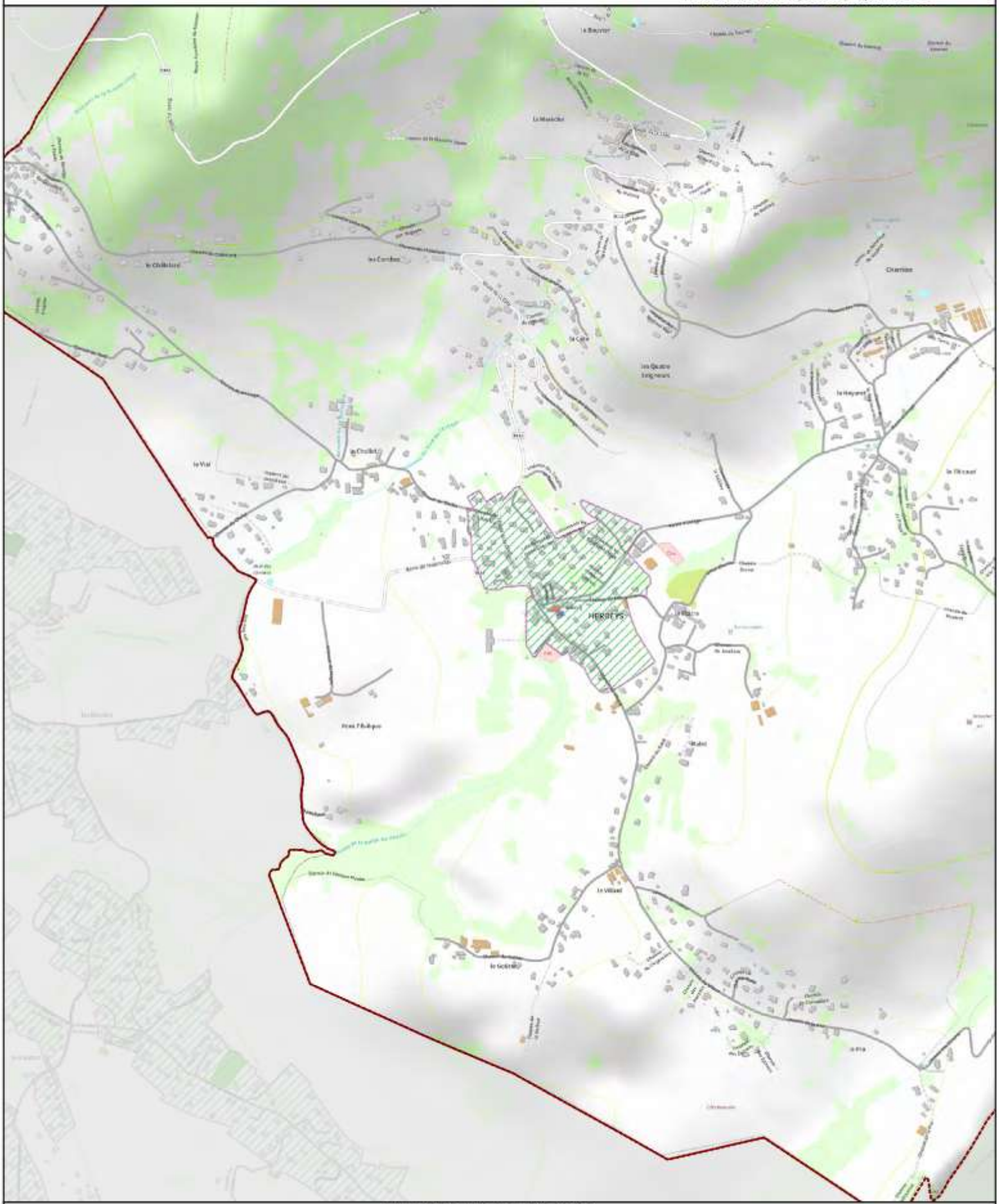
Suite au travail effectué par l'AURG, 6,33 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0,21 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
HERBEYS
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH — Jarrie

I - LA POPULATION

3 903 habitants

2,4 personnes par ménage (Métropole 2,1)

31,2% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

7,3% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+154 habitants, soit 26 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,68% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de 0,32% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 0,34% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

1 805 logements

1 653 résidences principales, soit 91,6% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

68,8% de maisons (Métropole 21,9%)

71,7% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

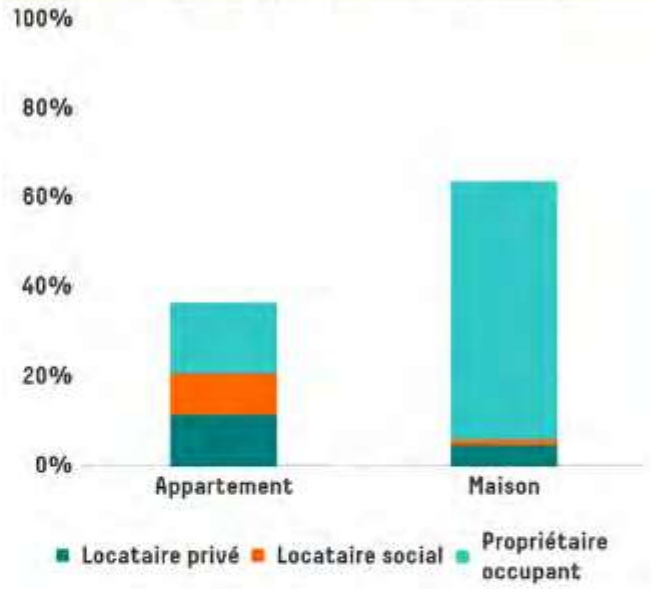
58 copropriétés (521 logements)

15 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(149 logements)

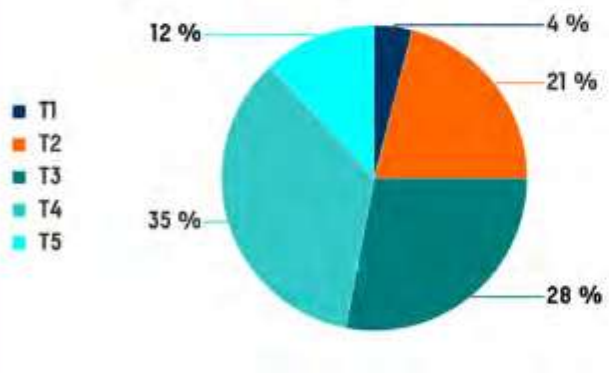
129 logements vacants, dont 62 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 3,4% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

280 logements comptabilisés SRU:

Un taux SRU de 17% (Métropole 24,7%):

- *Une évolution de 1,6 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

15 baux signés et 95 demandes actives:

- *Une tension locative de 1 bail signé pour 6 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

III - LES OBJECTIFS DU PLH

JARRIE	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**13**	**78**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**7**	**42**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**7**	**42**
En construction neuve	6	36
En acquisition-amélioration	1	6
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**1**	**6**
En construction neuve	1	6
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Accroitre l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 35% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Privilégier les petites opérations 100% locatives sociales familiales, notamment par la mise en place d'Emplacements Réservés de mixité Sociale (ERS)
- Dans le cadre d'une stratégie foncière en construction, identifier et mobiliser du foncier en maitrise publique, en particulier pour réaliser des opérations de logements sociaux.
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Mobiliser le parc existant notamment en impulsant la remise sur le marché de logements vacants et produire une offre locative sociale (Acquisition-Amélioration (AA), conventionnement ANAH)
- Adapter le parc de logements sociaux pour les personnes âgées
- En complément de la production de T2 (qui reste la principale typologie demandée à l'échelle de la métropole), favoriser la production de logements T4 et + pour permettre de répondre aux besoins des familles, l'offre restant insuffisante au regard de la demande métropolitaine.

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 40 logements neufs, dont 18 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

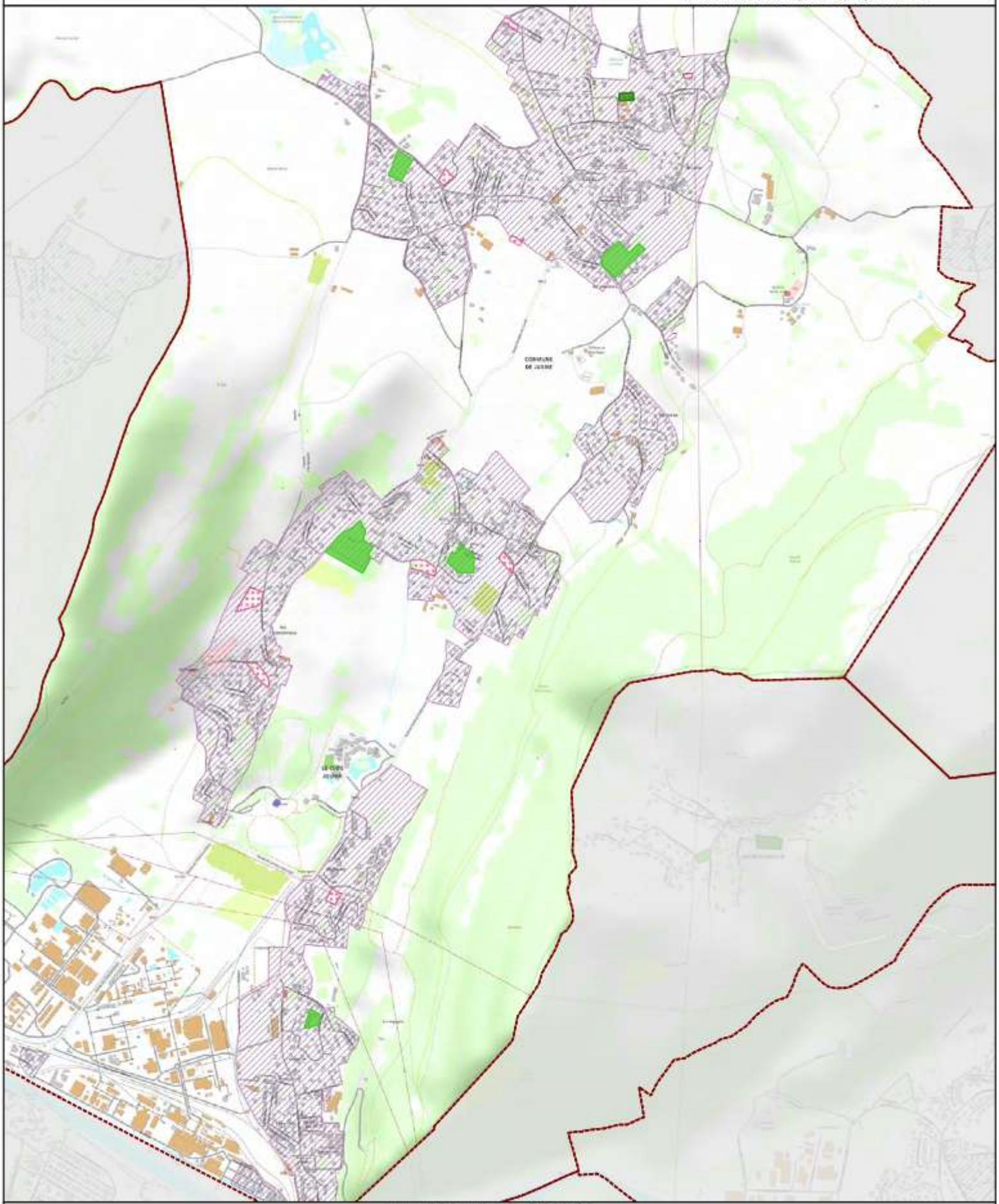
Suite au travail effectué par l'AURG, 28,43 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 1,04 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
JARRIE
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH — Meylan

I - LA POPULATION

18 573 habitants (4,1% de la population métropolitaine)

2,1 personnes par ménage (Métropole 2,1)

32% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

13,3% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

7% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

+1 284 habitants, soit 214 par an

Une variation annuelle moyenne de 1,24% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de 1,1% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,05% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

9 698 logements (4% des logements métropolitains)

8 807 résidences principales, soit 90,8% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

75,7% d'appartements (Métropole 78,1%)

61,1% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

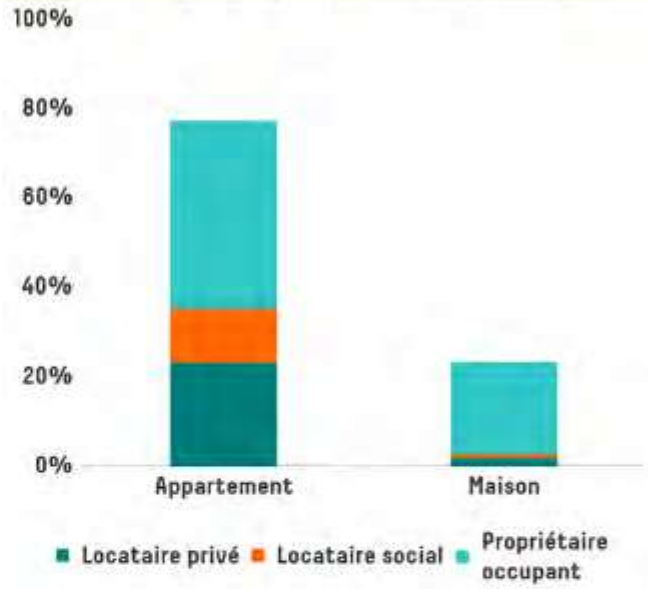
204 copropriétés (6 965 logements)

46 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(2 562 logements)

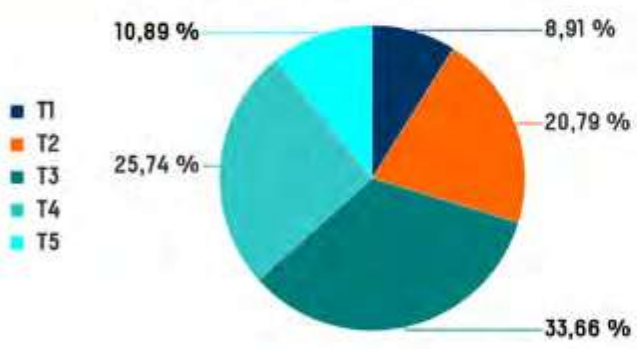
608 logements vacants, dont 110 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 1,1% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

1 574 logements comptabilisés SRU:

↳ *3% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 17,9% (Métropole 24,7%):

↳ *Une évolution de 3,3 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

69 baux signés et 927 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 13 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

2 EHPAD (135 places)

1 résidence autonomie (57 logements)

2 EANM (46 places permanentes et 2 temporaires)

Gens du voyage

2 terrains sédentaires (12 emplacements)

Jeunes et étudiants

2 résidences étudiantes sociales (79 places)

1 résidence étudiante privée (203 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

MEYLAN	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**128**	**768**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**69**	**414**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**66**	**396**
En construction neuve	42	252
En acquisition-amélioration	24	144
Logements conventionnés privés (ANAH)	**3**	**18**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**14**	**84**
En construction neuve	13	78
En mobilisation de l'existant	1	6

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Accroitre l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 35% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Privilégier les petites opérations 100% locatives sociales familiales, notamment par la mise en place d'Emplacements Réservés de mixité Sociale (ERS)
- Dans le cadre d'une stratégie foncière en construction, identifier et mobiliser du foncier en maitrise publique, en particulier pour réaliser des opérations de logements sociaux.
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Mobiliser le parc existant notamment en impulsant la remise sur le marché de logements vacants et produire une offre locative sociale (Acquisition-Amélioration (AA), conventionnement ANAH)
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population
- Relocaliser le terrain sédentaire existant impacté par les risques
- Favoriser la production de petites typologies dans le parc social pour répondre en particulier aux besoins des personnes seules
- Lancer le projet de réalisation de logements sur le terrain en maitrise foncière publique "La Serve", intégrant une part importante de logements sociaux et comprenant de l'accession sociale

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 419 logements neufs, dont 165 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

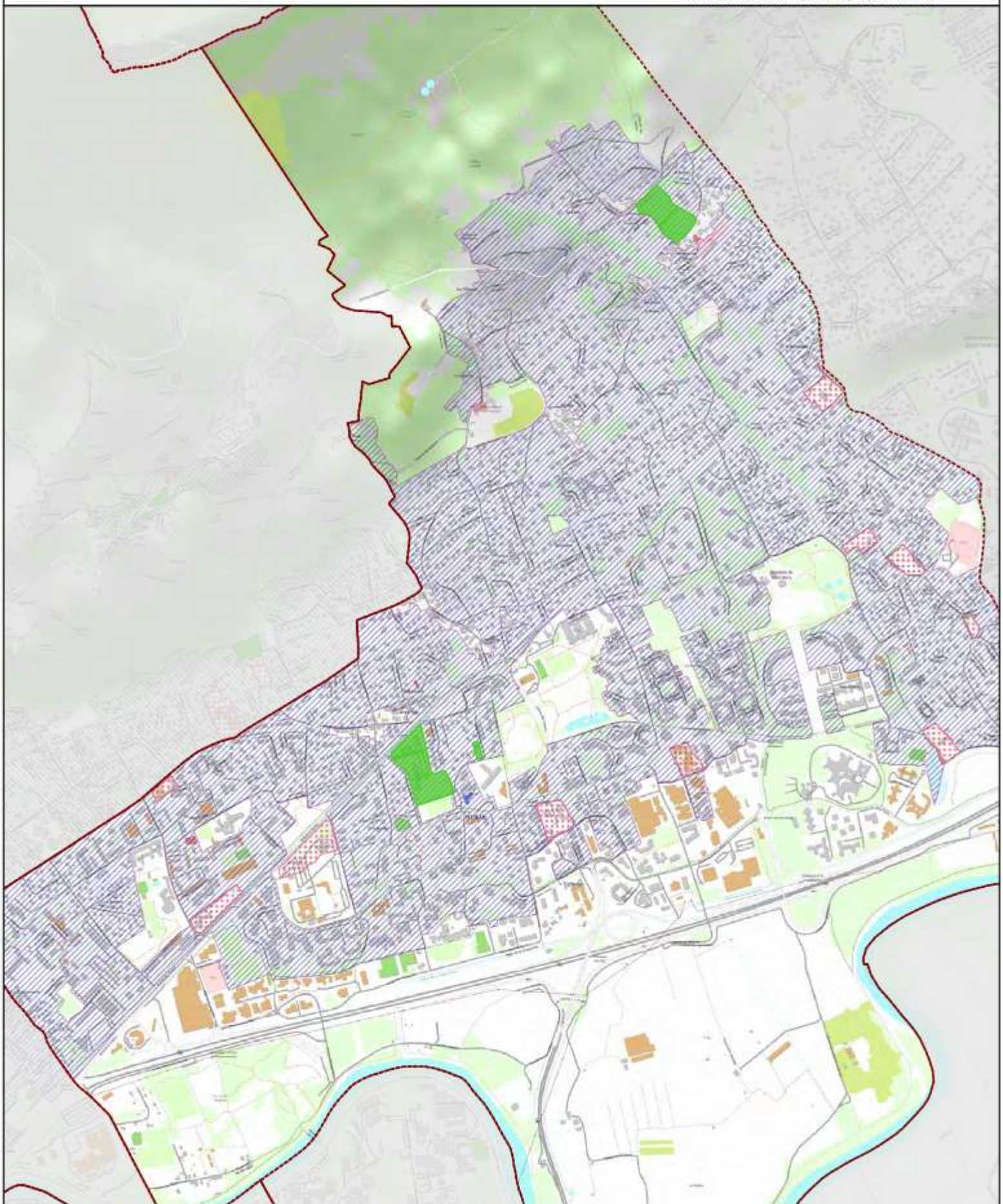
Suite au travail effectué par l'AURG, 22,28 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel très important de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby"

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
MEYLAN
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Miribel-Lanchâtre

I - LA POPULATION

450 habitants

2,6 personnes par ménage (Métropole 2,1)

39,6% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

2% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+35 habitants, soit 6 par an

Une variation annuelle moyenne de 1,41% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de 0,7% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,59% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

188 logements

171 résidences principales, soit 91% des logements (Métropole 87,8%)

↳ *7,4% de résidences secondaires (Métropole 3%)*

Les résidences principales:

91,2% de maisons (Métropole 21,9%)

77,2% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

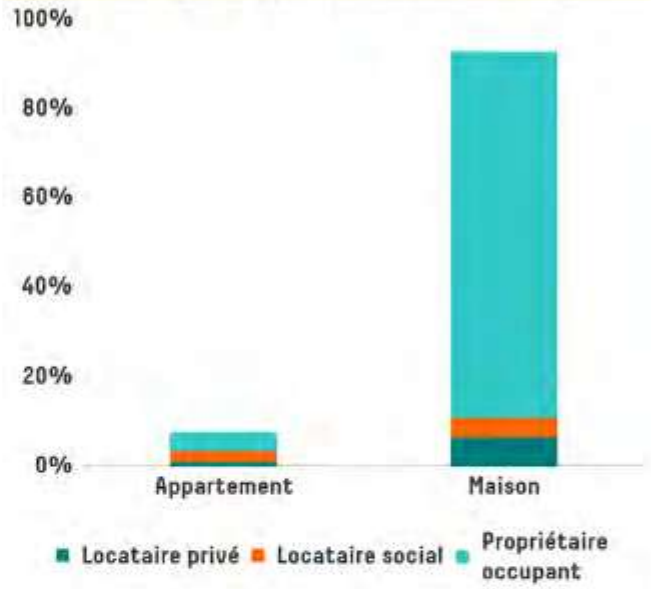
Le parc privé

2 copropriétés (4 logements)

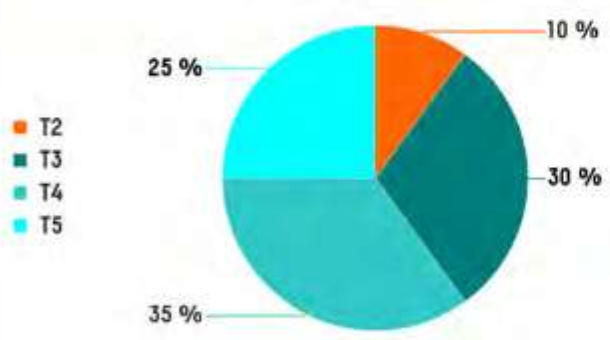
19 logements vacants, dont 5 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 2,7% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

20 logements locatifs sociaux familiaux

4 baux signés et 9 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 2 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

III - LES OBJECTIFS DU PLH

MIRIBEL-LANCHÂTRE	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**1**	**6**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**-**	**-**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Si la commune juge pertinent de développer une offre de logements, des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété pourront être intégrés au projet, selon la faisabilité et au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

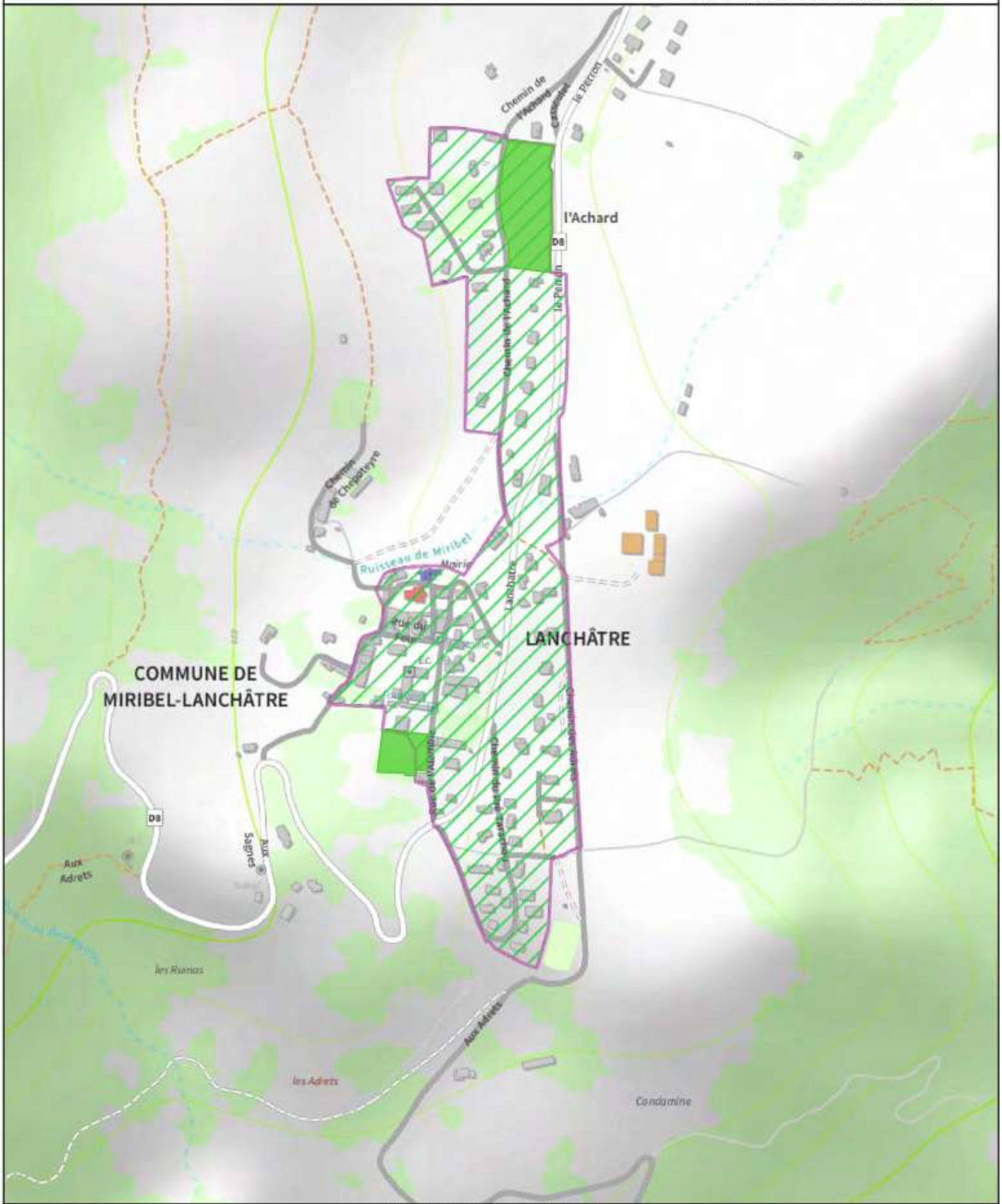
Un potentiel total de 10 logements neufs, dont 2 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 1,81 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
MIRIBEL-LANCHÂTRE
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Montchaboud

I - LA POPULATION

342 habitants

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

27,8% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

17,8% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

-18 habitants, soit -3 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,83% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de -1,27% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 0,39% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

153 logements

146 résidences principales, soit 95,4% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

97,3% de maisons (Métropole 21,9%)

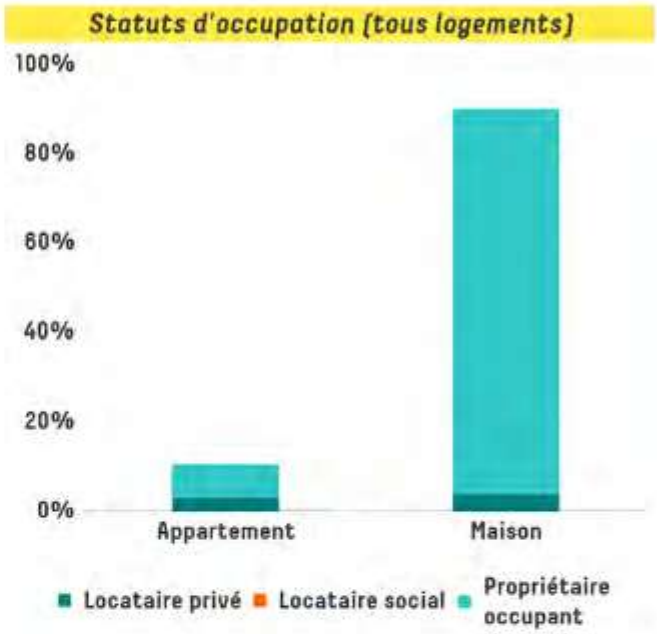
93,8% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

5 copropriétés (22 logements)

9 logements vacants, dont 2 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 1,3% (Métropole 1,9%)*



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

Aucun logement social familial

0 bail signé et 0 demande active

III - LES OBJECTIFS DU PLH

MONTCHABOUD	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**1**	**6**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**-**	**-**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Si la commune juge pertinent de développer une offre de logements, des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété pourront être intégrés au projet, selon la faisabilité et au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

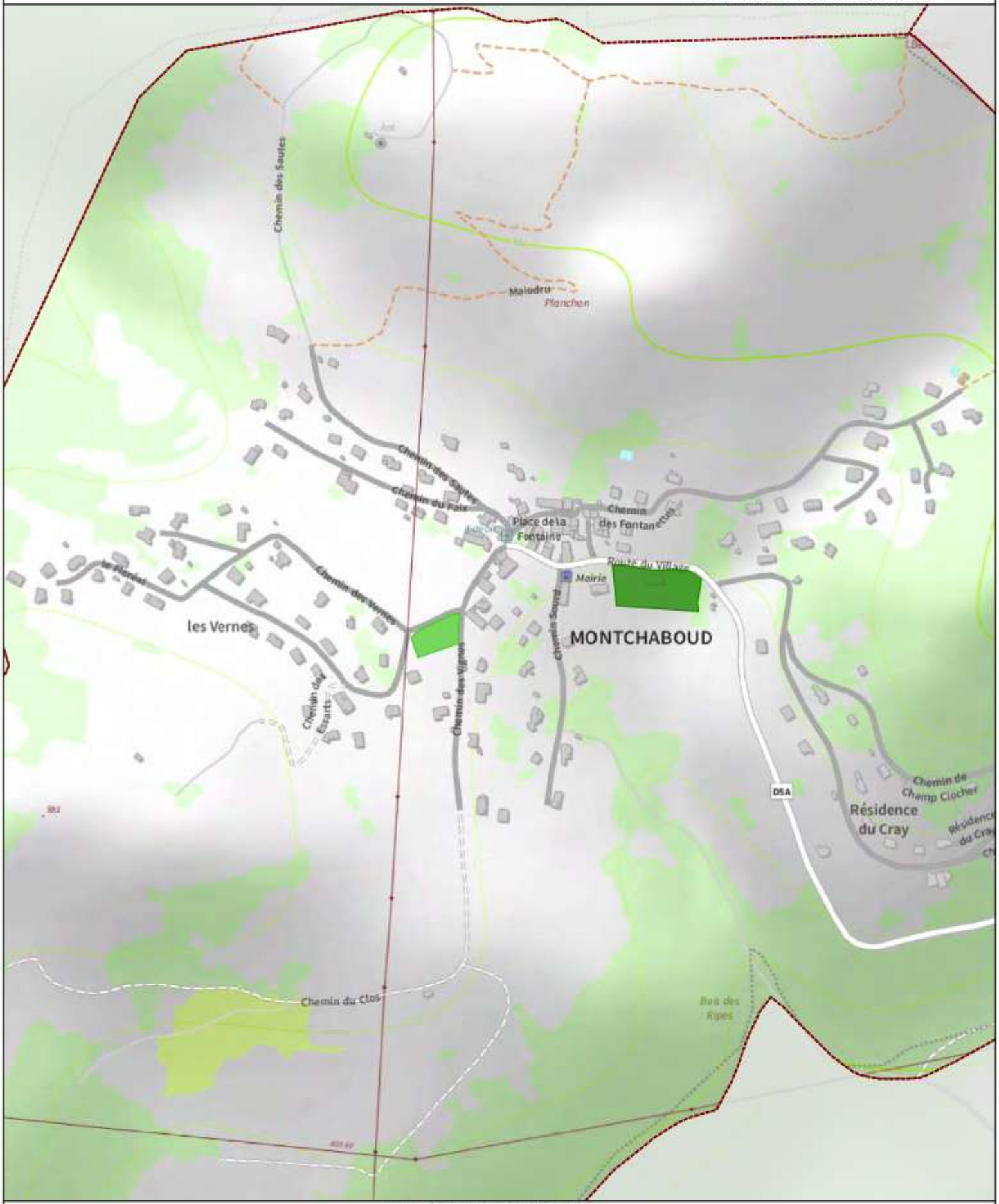
Un potentiel total de 11 logements neufs, dont 0 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 0,69 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
MONTCHABOUD
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Mont-Saint-Martin

I - LA POPULATION

88 habitants

2,1 personnes par ménage (Métropole 2,1)

23,9% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

10,2% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+8 habitants, soit 1 par an

Une variation annuelle moyenne de 1,67% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de 0,19% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 1,33% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

47 logements

43 résidences principales, soit 91,5% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

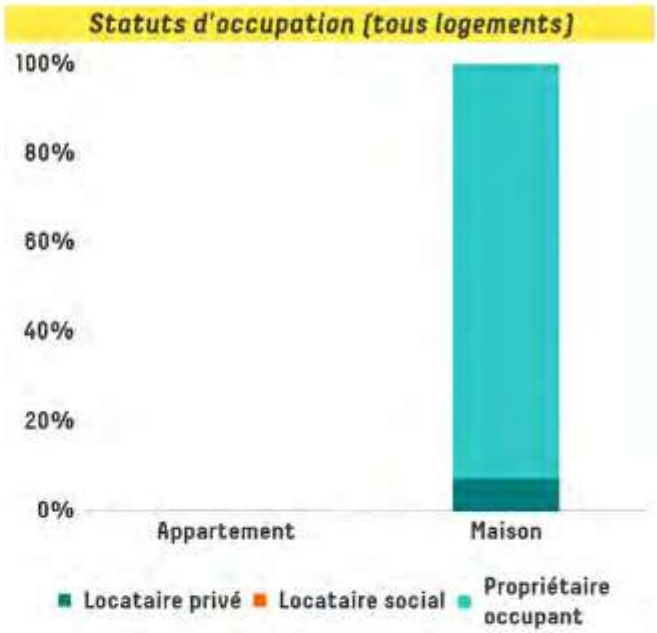
95,3% de maisons (Métropole 21,9%)

86% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

3 logements vacants, dont 1 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 2,1% (Métropole 1,9%)*



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

Aucun logement social familial

0 bail signé et 1 demande active

III - LES OBJECTIFS DU PLH

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

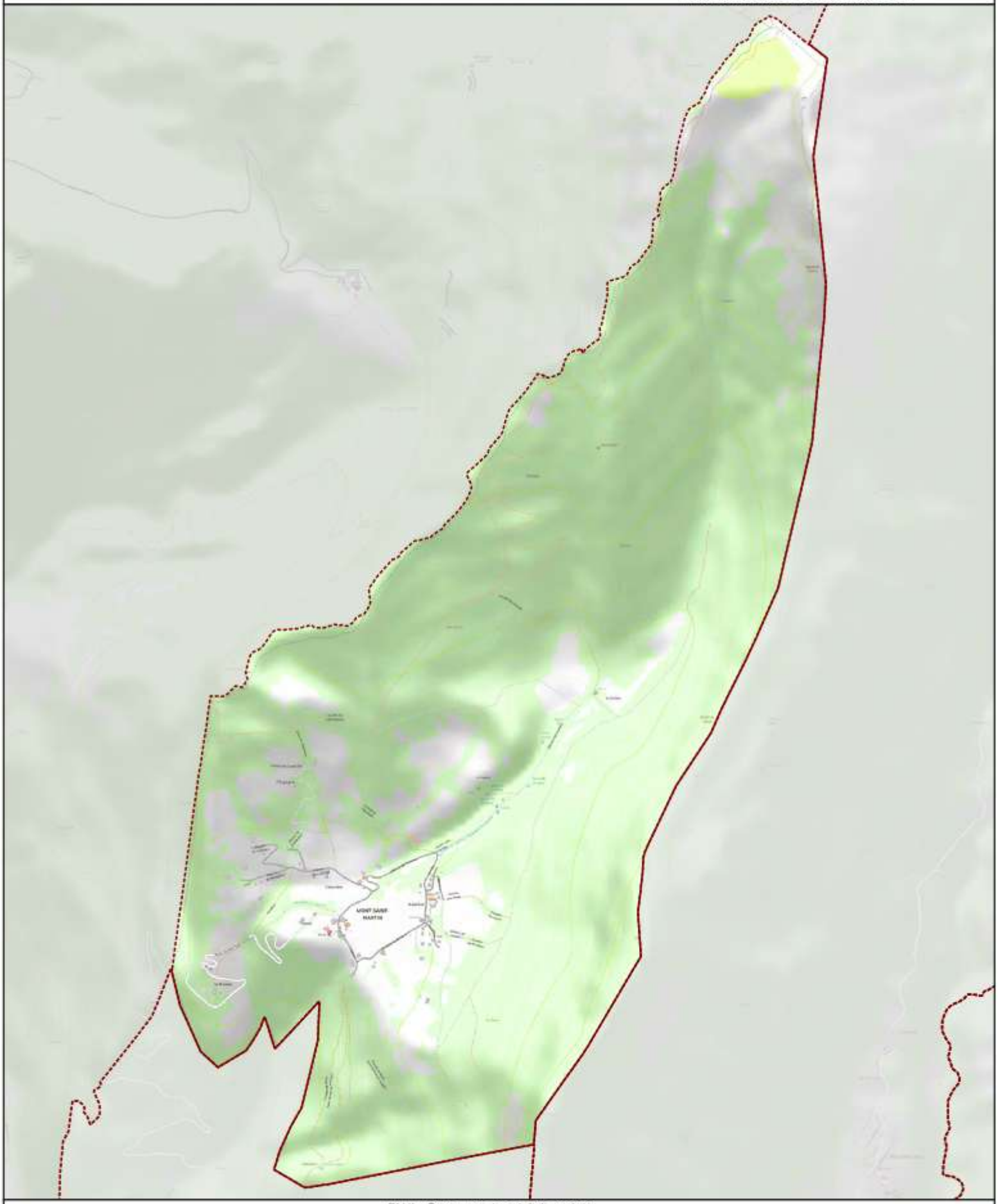
IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Si la commune juge pertinent de développer une offre de logements, des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété pourront être intégrés au projet, selon la faisabilité et au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
MONT-SAINT-MARTIN
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Mai 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Murianette

I - LA POPULATION

867 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

31,8% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

8,4% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

-19 habitants, soit -3 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,36% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de -0,69% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,33% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

371 logements

354 résidences principales, soit 95,4% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

83,6% de maisons (Métropole 21,9%)

78% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

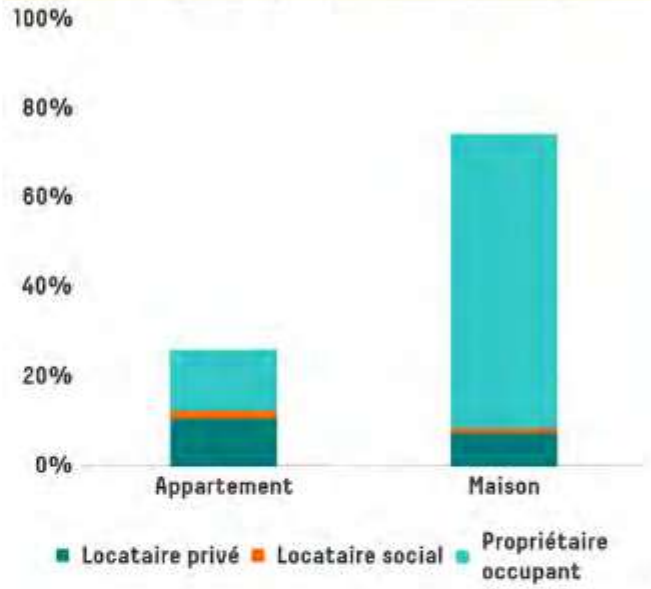
19 copropriétés (119 logements)

2 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (16 logements)

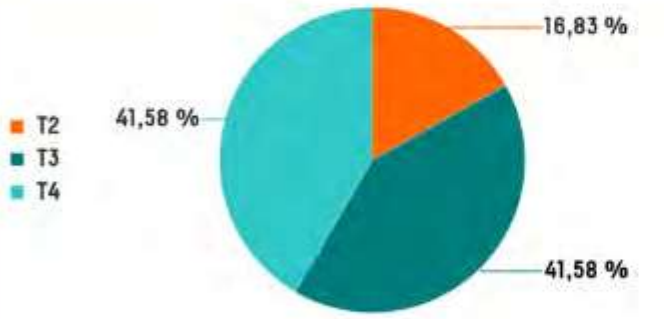
28 logements vacants, dont 9 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 2,4% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

12 logements locatifs sociaux familiaux

1 bail signé et 6 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 6 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

III - LES OBJECTIFS DU PLH

MURIANETTE	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**7**	**42**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**3**	**18**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**3**	**18**
En construction neuve	3	18
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Développer une offre de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété par la mise en place d'Emplacements Réservés (ERS) et de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) à partir de 10 logements, avec un taux de 20% minimum de PLAI-PLUS-PLS-BRS-PSLA, au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

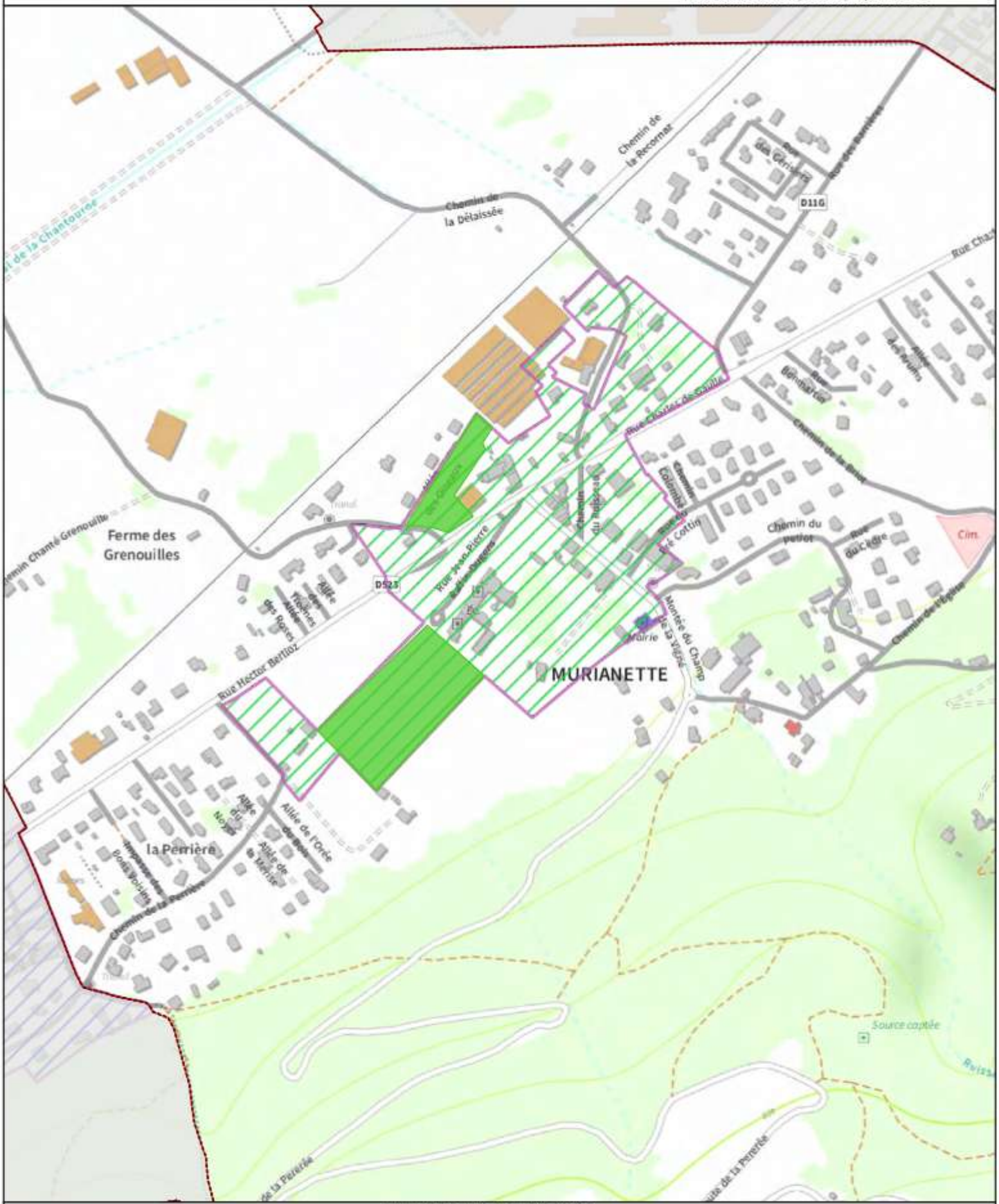
Un potentiel total de 100 logements neufs, dont 20 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 2,93 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
MURIANETTE
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Notre-Dame de-Commiers

I - LA POPULATION

535 habitants

2,7 personnes par ménage (Métropole 2,1)

34,8% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

4,3% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+56 habitants, soit 9 par an

Une variation annuelle moyenne de 1,95% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de 0,9% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,84% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

224 logements

201 résidences principales, soit 89,7% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

94,5% de maisons (Métropole 21,9%)

87,6% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

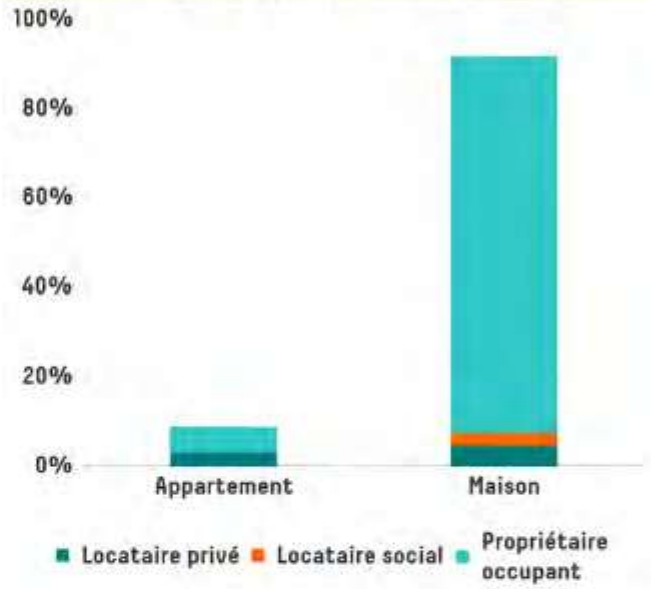
7 copropriétés (17 logements)

1 copropriété avec au moins un critère de fragilité potentiel (4 logements)

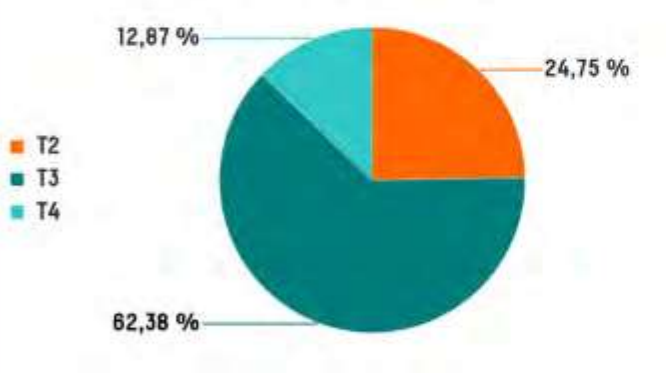
16 logements vacants, dont 6 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 2,7% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

8 logements locatifs sociaux familiaux

1 bail signé et 2 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 2 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

III - LES OBJECTIFS DU PLH

NOTRE-DAME DE-COMMIERS	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**1**	**6**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**-**	**-**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Si la commune juge pertinent de développer une offre de logements, des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété pourront être intégrés au projet, selon la faisabilité et au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 10 logements neufs, dont 2 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 1,95 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
NOTRE-DAME-DE-COMMIERS
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Notre-Dame de-Mesage

I - LA POPULATION

1 106 habitants

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

26,9% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

5,9% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

-74 habitants, soit -12 par an

Une variation annuelle moyenne de -1,05% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de -1,15% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,03% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

510 logements

482 résidences principales, soit 94,5% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

84,6% de maisons (Métropole 21,9%)

90,2% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

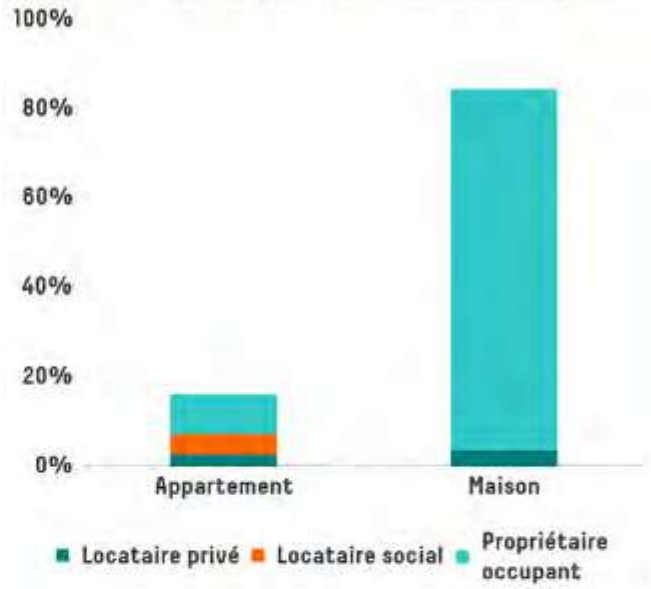
20 copropriétés (126 logements)

1 copropriété avec au moins un critère de fragilité potentiel (1 logements)

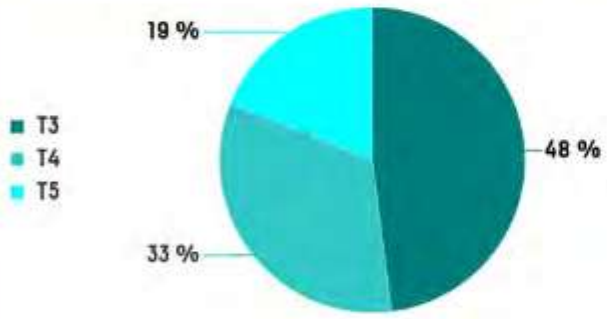
30 logements vacants, dont 8 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 1,6% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

27 logements locatifs sociaux familiaux

3 baux signés et 7 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 2 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

III - LES OBJECTIFS DU PLH

NOTRE-DAME DE-MESAGE	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**1**	**6**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**-**	**-**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Si la commune juge pertinent de développer une offre de logements, des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété pourront être intégrés au projet, selon la faisabilité et au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

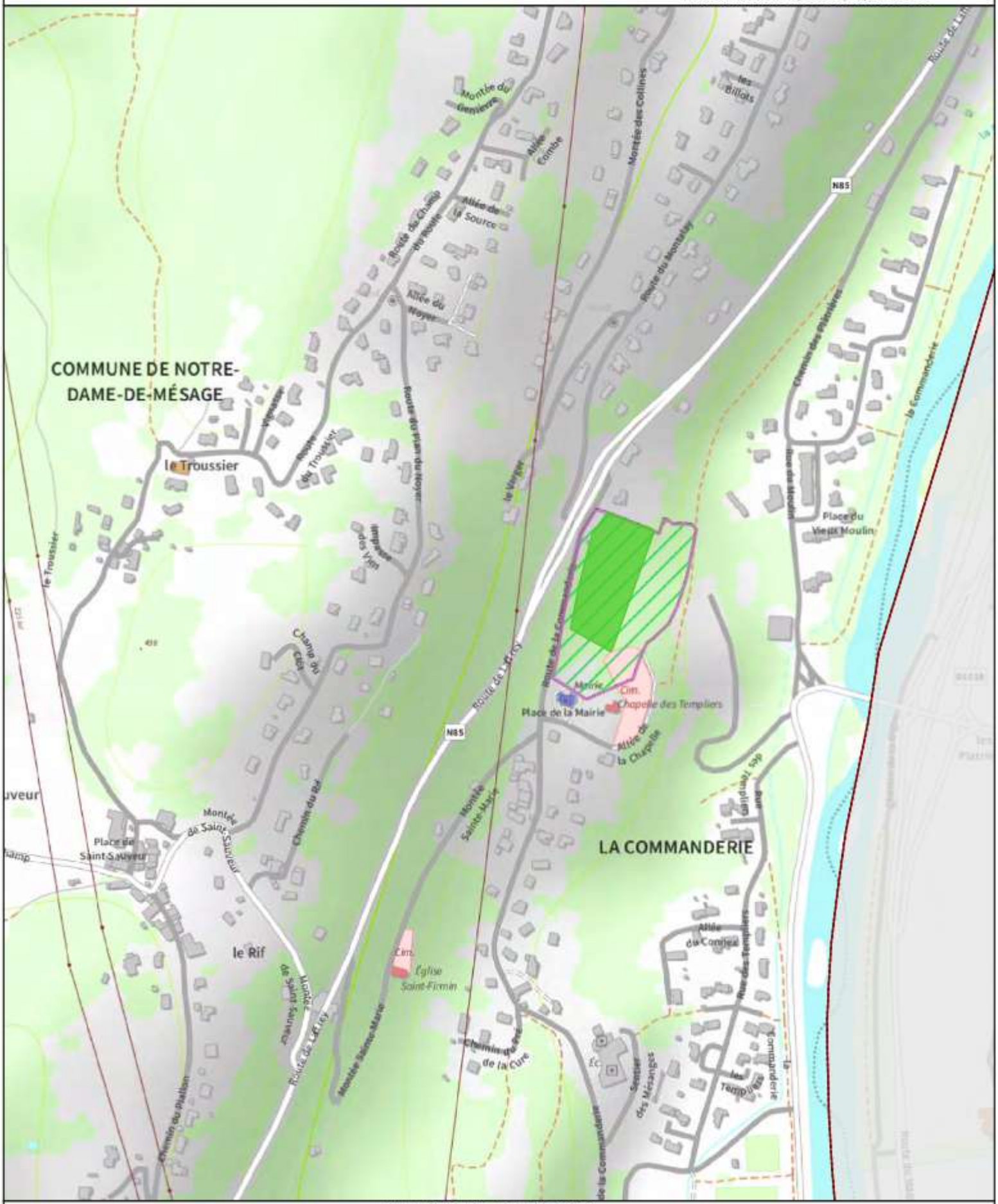
Un potentiel total de 10 logements neufs, dont 3 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 3,87 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
NOTRE-DAME-DE-MÉSAGE
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH — Noyarey

I - LA POPULATION

2 277 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

29,7% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

12,3% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+20 habitants, soit 3 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,15% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de 0,33% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de -0,18% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

1 013 logements

926 résidences principales, soit 91,4% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

74,4% de maisons (Métropole 21,9%)

79,5% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

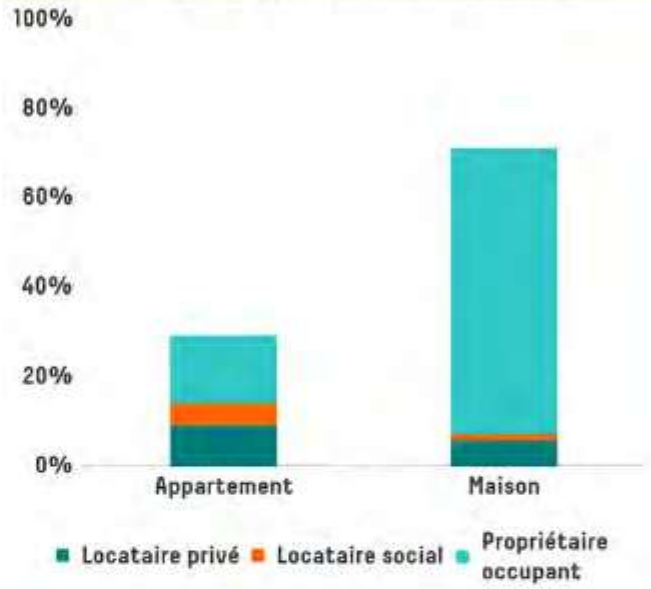
37 copropriétés (265 logements)

3 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (41 logements)

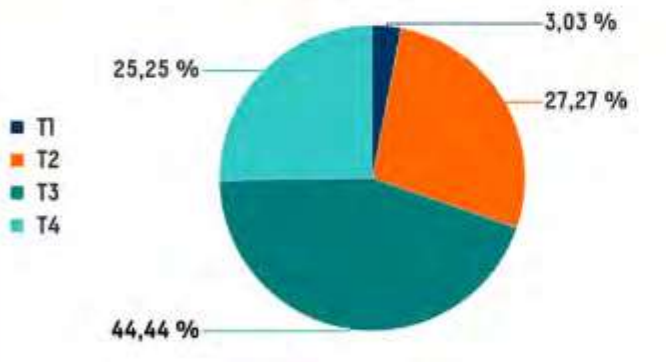
58 logements vacants, dont 18 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 1,8% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

63 logements locatifs sociaux familiaux

3 baux signés et 26 demandes actives:

- *Une tension locative de 1 bail signé pour 9 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 EHPAD (80 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

NOYAREY	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**3**	**18**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**-**	**-**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Si la commune juge pertinent de développer une offre de logements, des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété pourront être intégrés au projet, selon la faisabilité et au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 16 logements neufs, dont 0 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

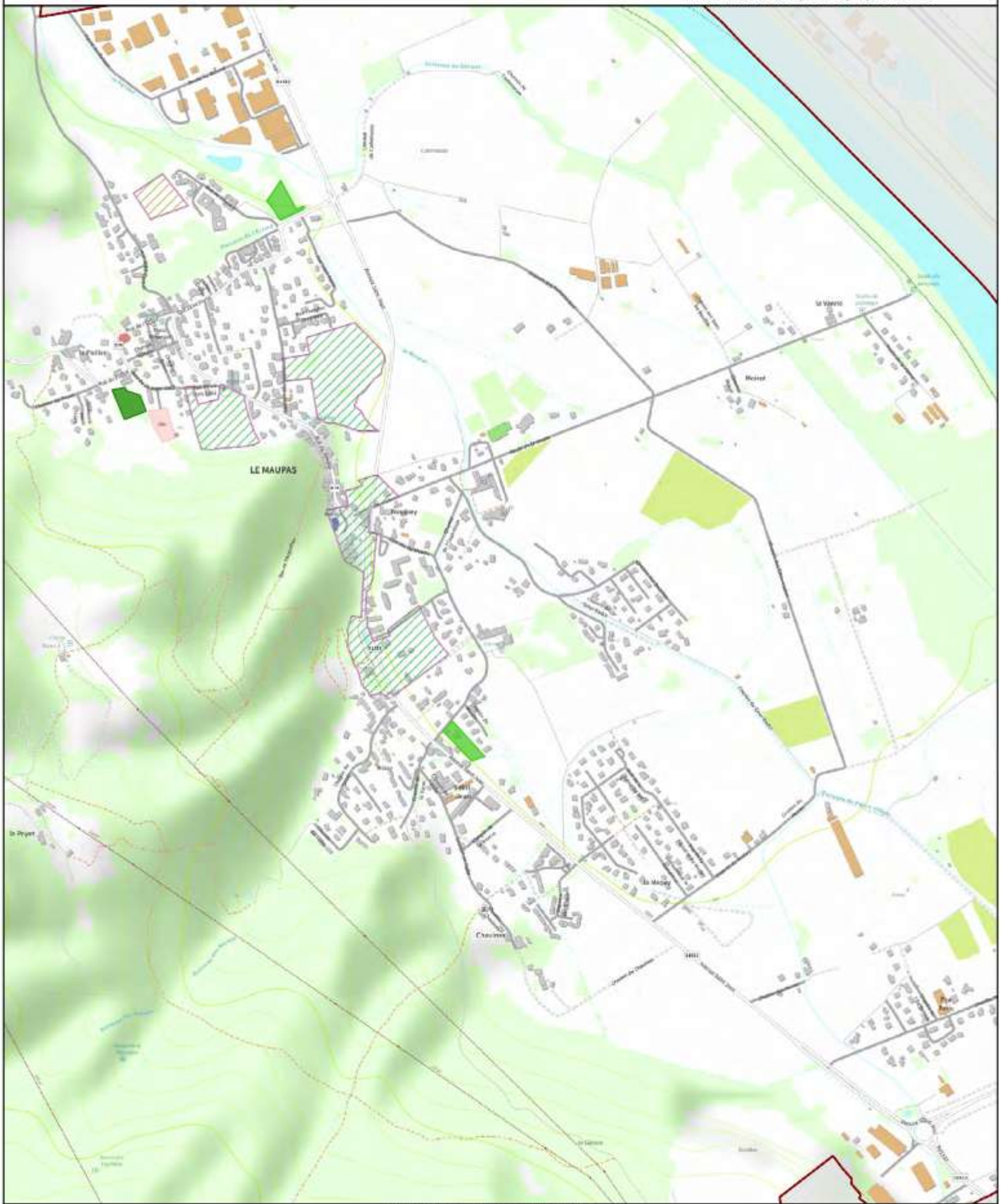
Suite au travail effectué par l'AURG, 7,58 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
NOYAREY
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH — Poisat

I - LA POPULATION

2 123 habitants

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

30,6% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

15% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

-42 habitants, soit -7 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,32% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de -0,4% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,07% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

990 logements

931 résidences principales, soit 94% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

59,3% de maisons (Métropole 21,9%)

71% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

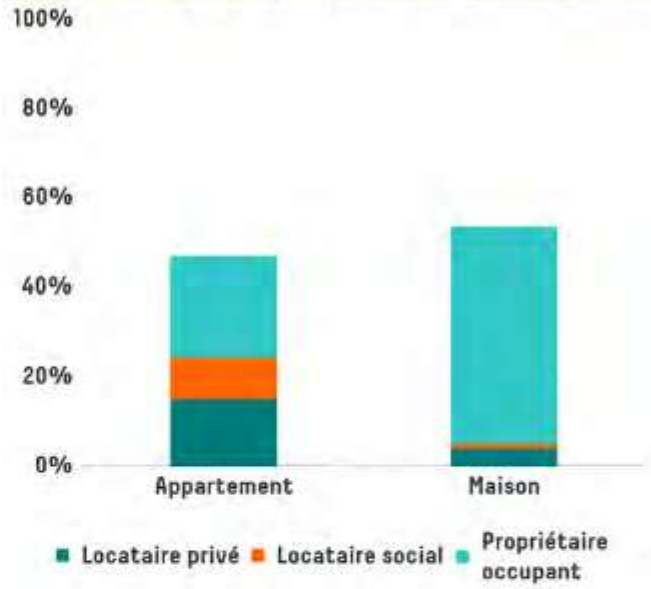
48 copropriétés (581 logements)

9 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (284 logements)

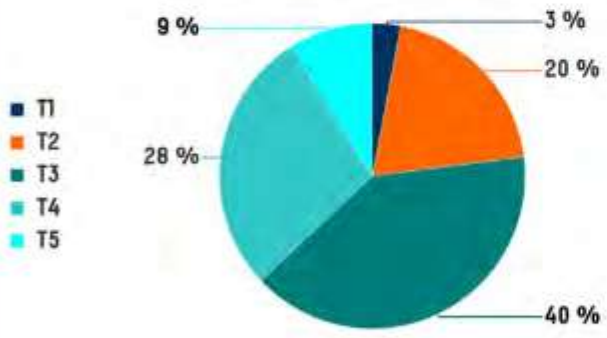
49 logements vacants, dont 7 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 0,7% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

106 logements locatifs sociaux familiaux

3 baux signés et 72 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 24 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Gens du voyage

1 terrain sédentaire (5 emplacements)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

POISAT	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**4**	**24**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**2**	**12**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**2**	**12**
En construction neuve	2	12
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Développer une offre de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété par la mise en place d'Emplacements Réservés (ERS) et de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) à partir de 10 logements, avec un taux de 20% minimum de PLAI-PLUS-PLS-BRS-PSLA, au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

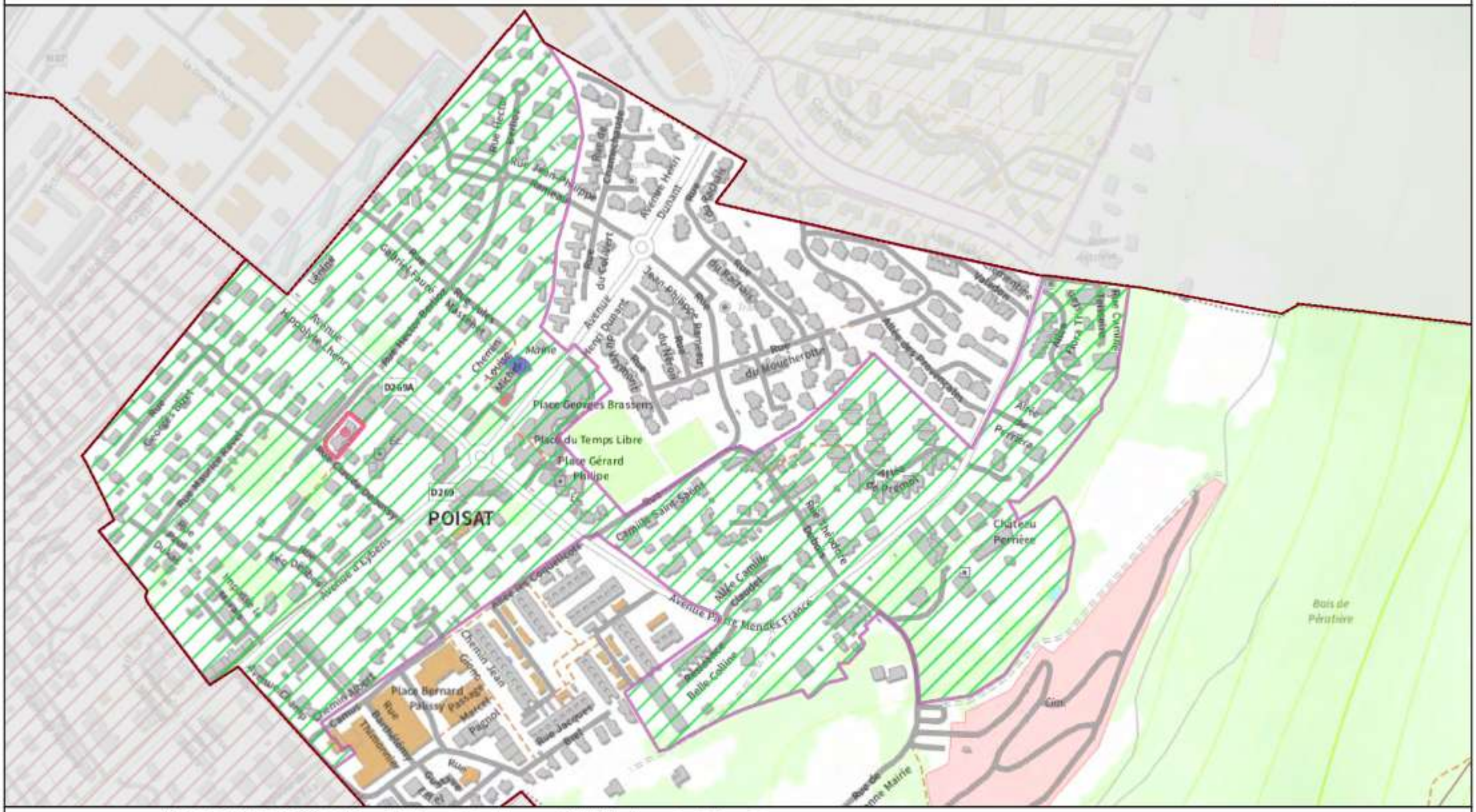
Suite au travail effectué par l'AURG, 2,02 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
POISAT
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts
- 15%
- 20%
- 25%
- 30%
- 35%
- 40%
- 50%
- 40% - PLS/BRS limités
- 45% - PLS/BRS limités
- 50% - PLS/BRS limités
- LA
- SA
- Emplacement réservé LLS

Fiche communale PLH — Le Pont de Claix

I - LA POPULATION

10 805 habitants (2,4% de la population métropolitaine)

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

40,2% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

9,9% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

20% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

-13 habitants, soit -2 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,02% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de -0,56% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 0,54% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

5 087 logements (2,1% des logements métropolitains)

4 642 résidences principales, soit 91,3% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

84,6% d'appartements (Métropole 78,1%)

50,6% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

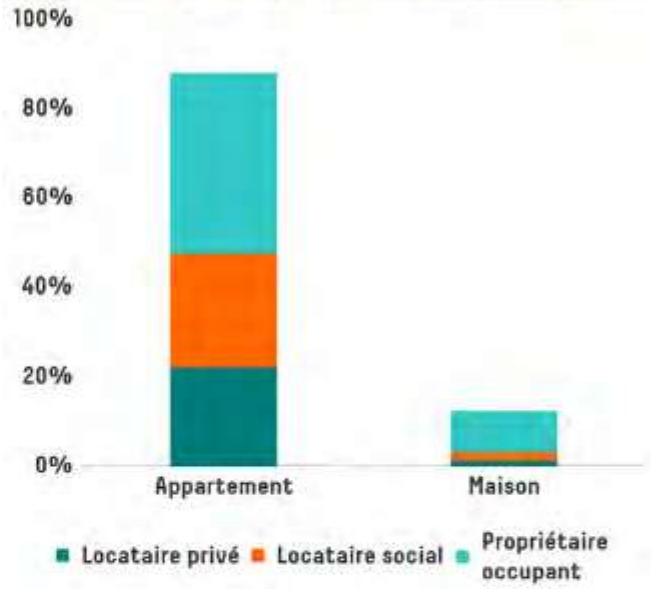
124 copropriétés (3 466 logements)

19 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(1 142 logements)

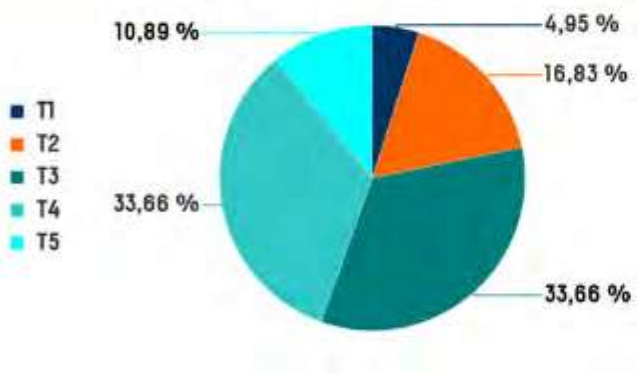
372 logements vacants, dont 69 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 1,4% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

1 470 logements comptabilisés SRU:

- *2,8% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 33,1% (Métropole 24,7%):

- *Une évolution de 3 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

141 baux signés et 551 demandes actives:

- *Une tension locative de 1 bail signé pour 4 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 EHPAD (60 places)

Gens du voyage

1 terrain sédentaire (5 emplacements)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

LE PONT DE CLAIX	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**211**	**1 266**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**68**	**408**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**66**	**396**
En construction neuve	62	372
En acquisition-amélioration	4	24
Logements conventionnés privés (ANAH)	**2**	**12**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**10**	**60**
En construction neuve	10	60
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Permettre le renouvellement urbain en proposant une offre nouvelle attractive en accession libre ou sociale selon les secteurs de la commune.
- Selon la volonté communale, poursuivre la production de logements locatifs sociaux tout en maitrisant les équilibres, par exemple par l'adaptation du taux de logement social, notamment de PLAI dans les opérations au sein, ou à proximité, de quartiers fragiles
- Proposer une offre de logements intermédiaires (PLS, BRS, PSLA, voire LLI) en fonction du niveau de demande et du marché immobilier du secteur
- Poursuivre le travail important entrepris sur le centre ancien avec l'accompagnement des copropriétés dans le dispositif POPAC
- Poursuivre la mise en oeuvre du dispositif MurMur, que la commune accompagne financièrement par des subventions aux ménages
- Poursuivre les opérations de réhabilitation du quartiers des Iles de Mars, en lien avec les actions de GUSP déjà en place
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population
- Adapter le parc de logements sociaux pour les personnes âgées
- Développer une offre adaptée aux besoins en logements des jeunes ménages
- Poursuivre la réalisation du projet de construction de logements de la ZAC des Minotiers, en veillant à un rythme de production et à une programmation adaptés aux besoins du marché.

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

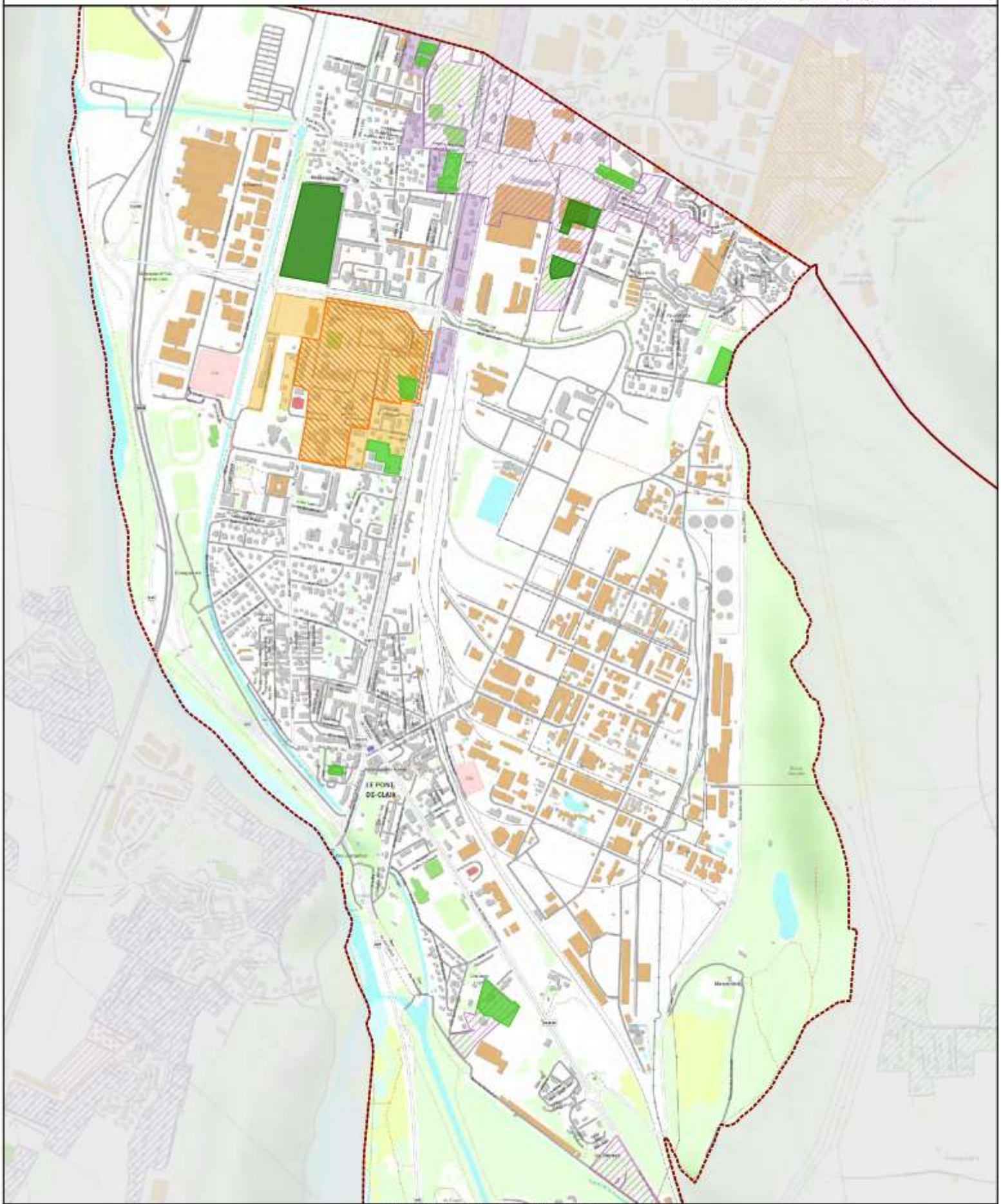
Un potentiel total de 896 logements neufs, dont 175 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 13,48 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
LE PONT-DE-CLAIX
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Proveysieux

I - LA POPULATION

517 habitants

2,4 personnes par ménage (Métropole 2,1)

30,6% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

6,8% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+14 habitants, soit 2 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,46% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de 0% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 0,45% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

271 logements

214 résidences principales, soit 79% des logements (Métropole 87,8%)

- *13,3% de résidences secondaires (Métropole 3%)*

Les résidences principales:

96,7% de maisons (Métropole 21,9%)

88,8% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

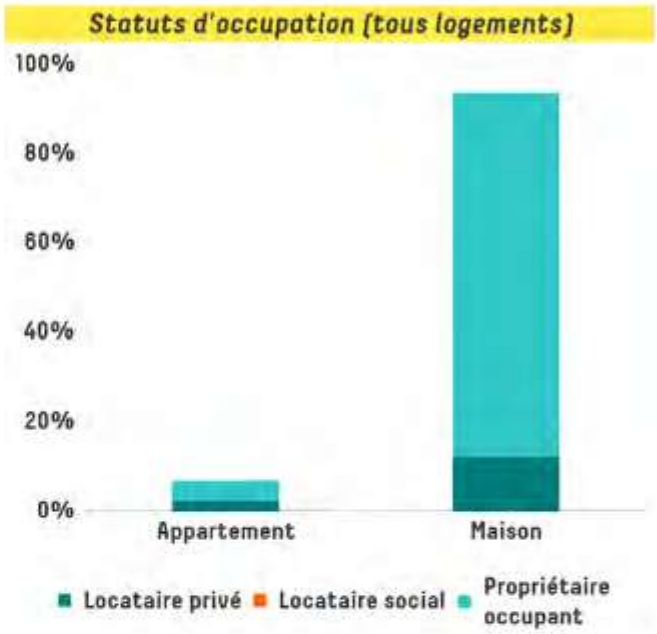
Le parc privé

8 copropriétés (15 logements)

2 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (3 logements)

33 logements vacants, dont 7 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 2,6% (Métropole 1,9%)*



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

Aucun logement social familial

0 bail signé et 1 demande active

III - LES OBJECTIFS DU PLH

PROVEYSIEUX	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**2**	**12**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**-**	**-**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Si la commune juge pertinent de développer une offre de logements, des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété pourront être intégrés au projet, selon la faisabilité et au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants

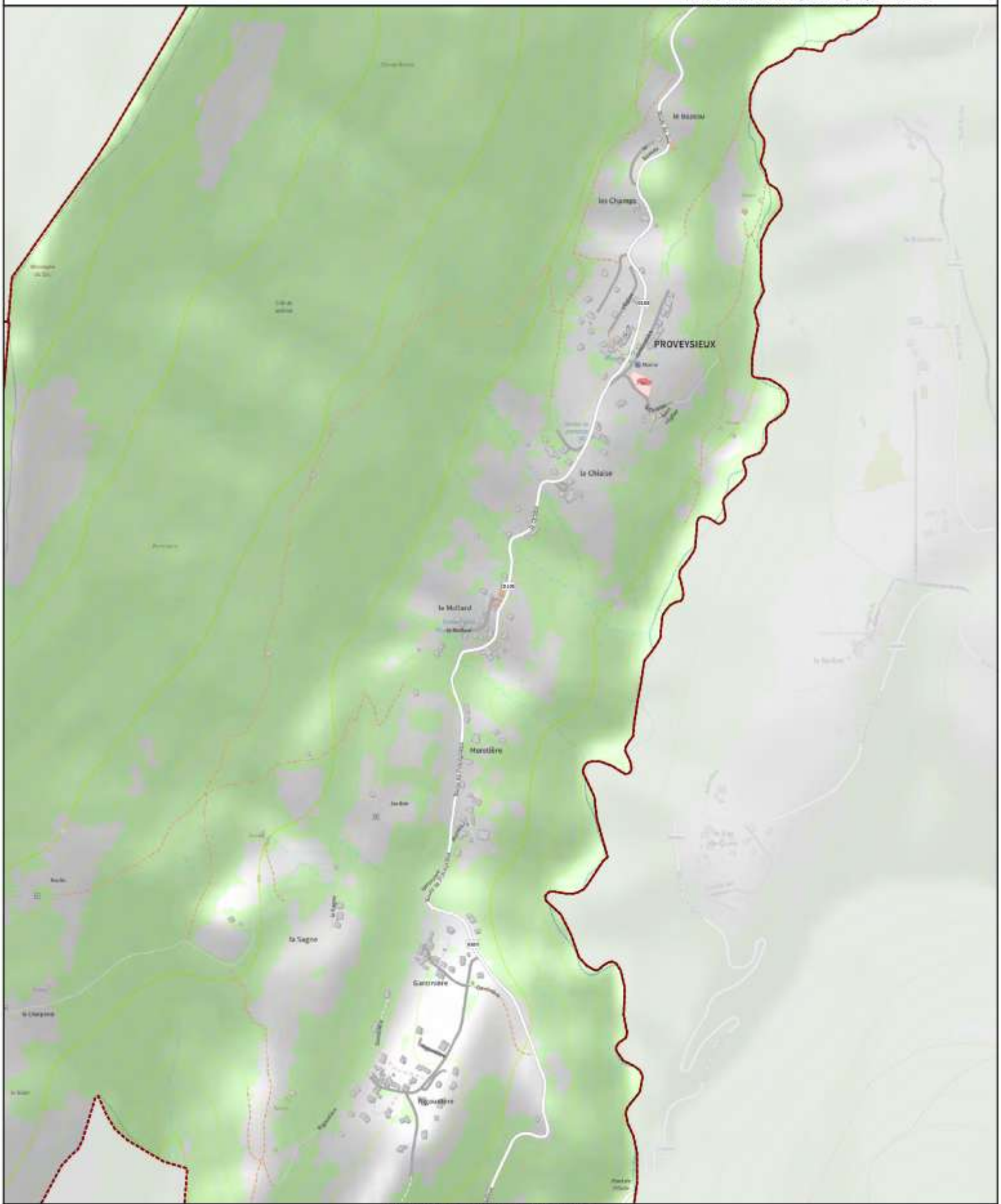
V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Suite au travail effectué par l'AURG, 1,79 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0,04 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
PROVEYSIEUX
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Quaix-en-Chartreuse

I - LA POPULATION

908 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

30,5% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

6,9% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+2 habitants, soit 0 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,04% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de -0,57% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 0,61% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

418 logements

371 résidences principales, soit 88,8% des logements (Métropole 87,8%)

- *5% de résidences secondaires (Métropole 3%)*

Les résidences principales:

96% de maisons (Métropole 21,9%)

86% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

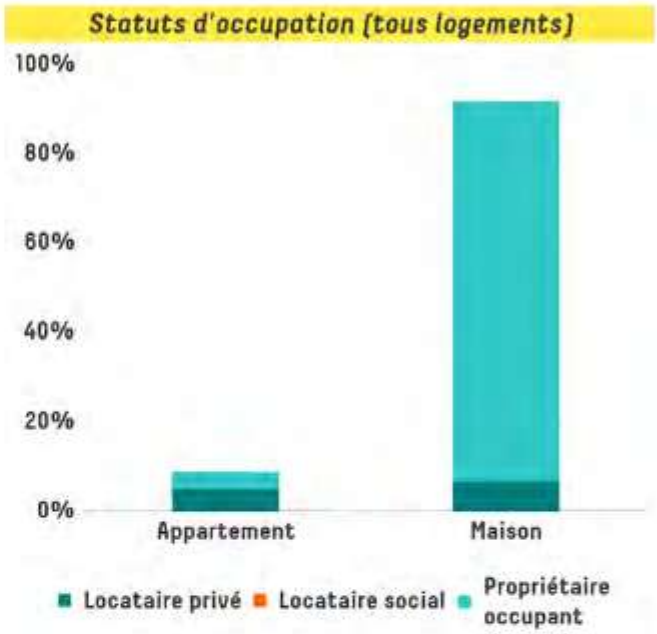
Le parc privé

17 copropriétés (24 logements)

3 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (3 logements)

32 logements vacants, dont 15 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 3,6% (Métropole 1,9%)*



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

Aucun logement social familial

0 bail signé et 3 demandes actives

III - LES OBJECTIFS DU PLH

QUAIX-EN-CHARTREUSE	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**3**	**18**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**1**	**6**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	1	6
En construction neuve	1	6
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Développer une offre de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété par la mise en place d'Emplacements Réservés (ERS) et de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) à partir de 10 logements, avec un taux de 20% minimum de PLAI-PLUS-PLS-BRS-PSLA, au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

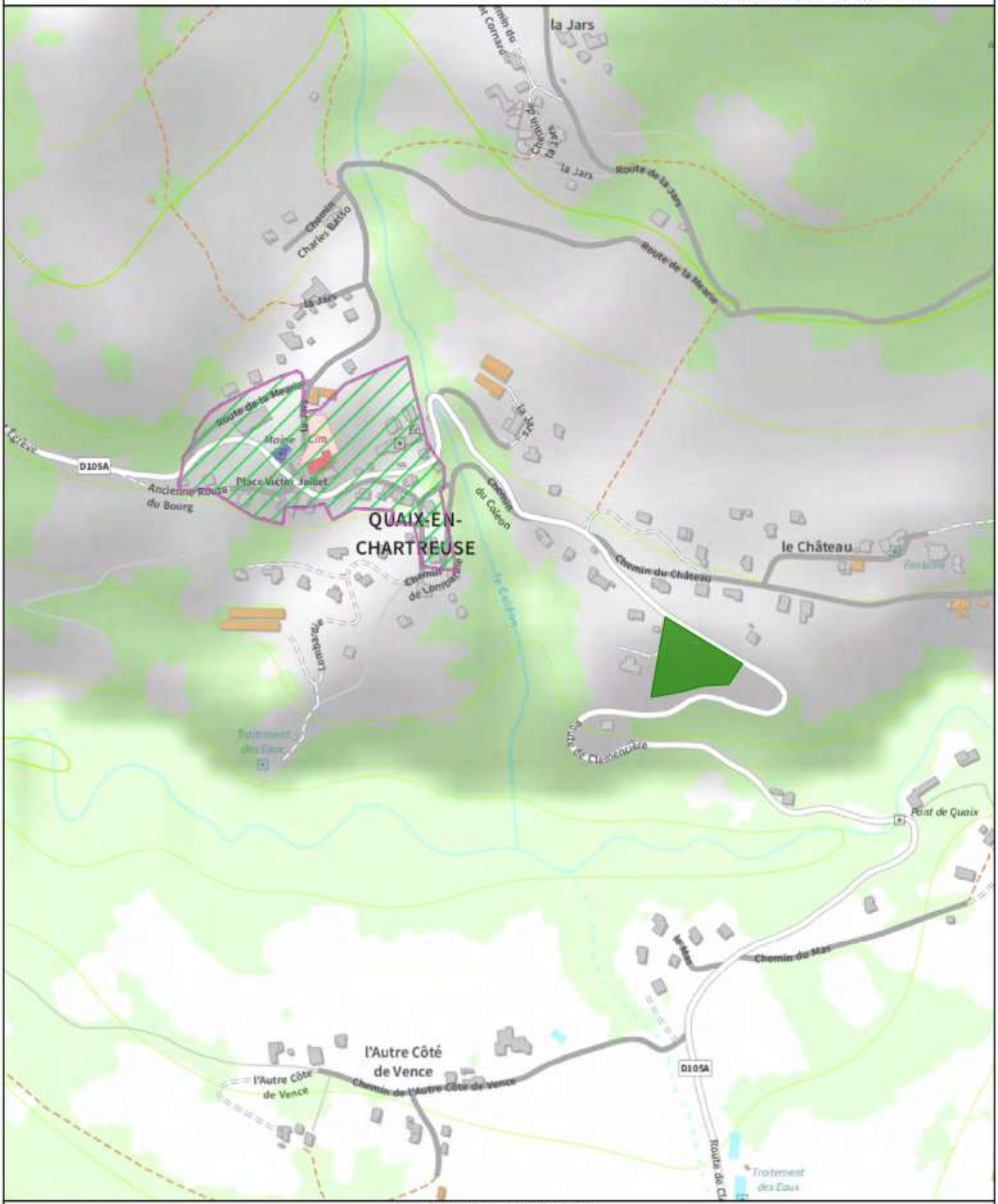
Un potentiel total de 7 logements neufs, dont 7 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 7,86 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
QUAIX-EN-CHARTREUSE
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH St-Barthélémy-de-Séchilienne

I - LA POPULATION

426 habitants

2,4 personnes par ménage (Métropole 2,1)

31% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

8% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

-28 habitants, soit -5 par an

Une variation annuelle moyenne de -1,03% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de -1,33% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 0,23% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

228 logements

172 résidences principales, soit 75,4% des logements (Métropole 87,8%)

- *11,8% de résidences secondaires (Métropole 3%)*

Les résidences principales:

98,3% de maisons (Métropole 21,9%)

91,3% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

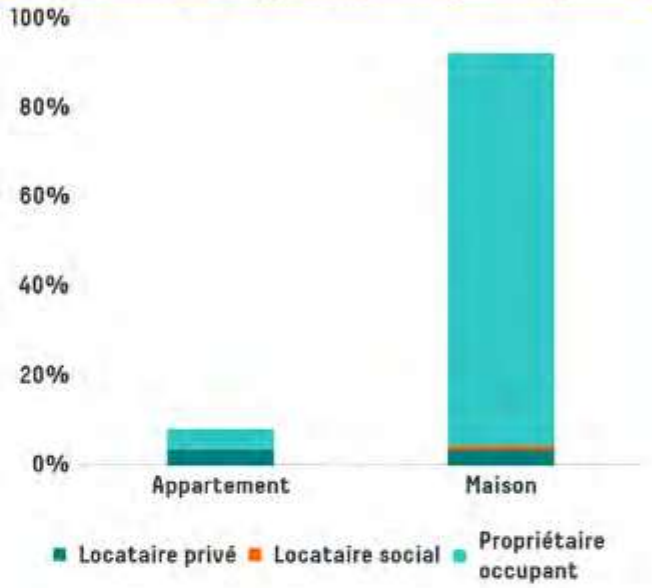
Le parc privé

4 copropriétés (8 logements)

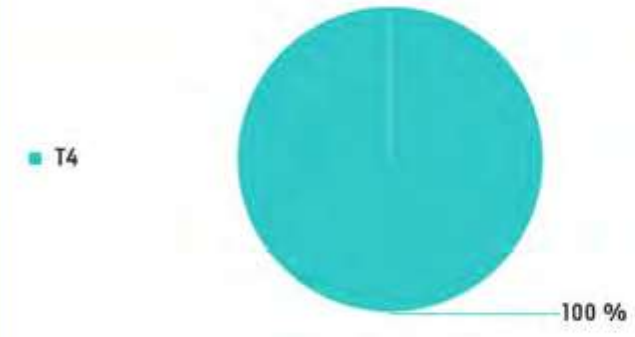
40 logements vacants, dont 7 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 3,1% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

2 logements locatifs sociaux familiaux

0 bail signé et 2 demandes actives

III - LES OBJECTIFS DU PLH

ST-BARTHÉLÉMY-DE-SÉCHILIENNE	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**1**	**6**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**-**	**-**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Si la commune juge pertinent de développer une offre de logements, des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété pourront être intégrés au projet, selon la faisabilité et au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

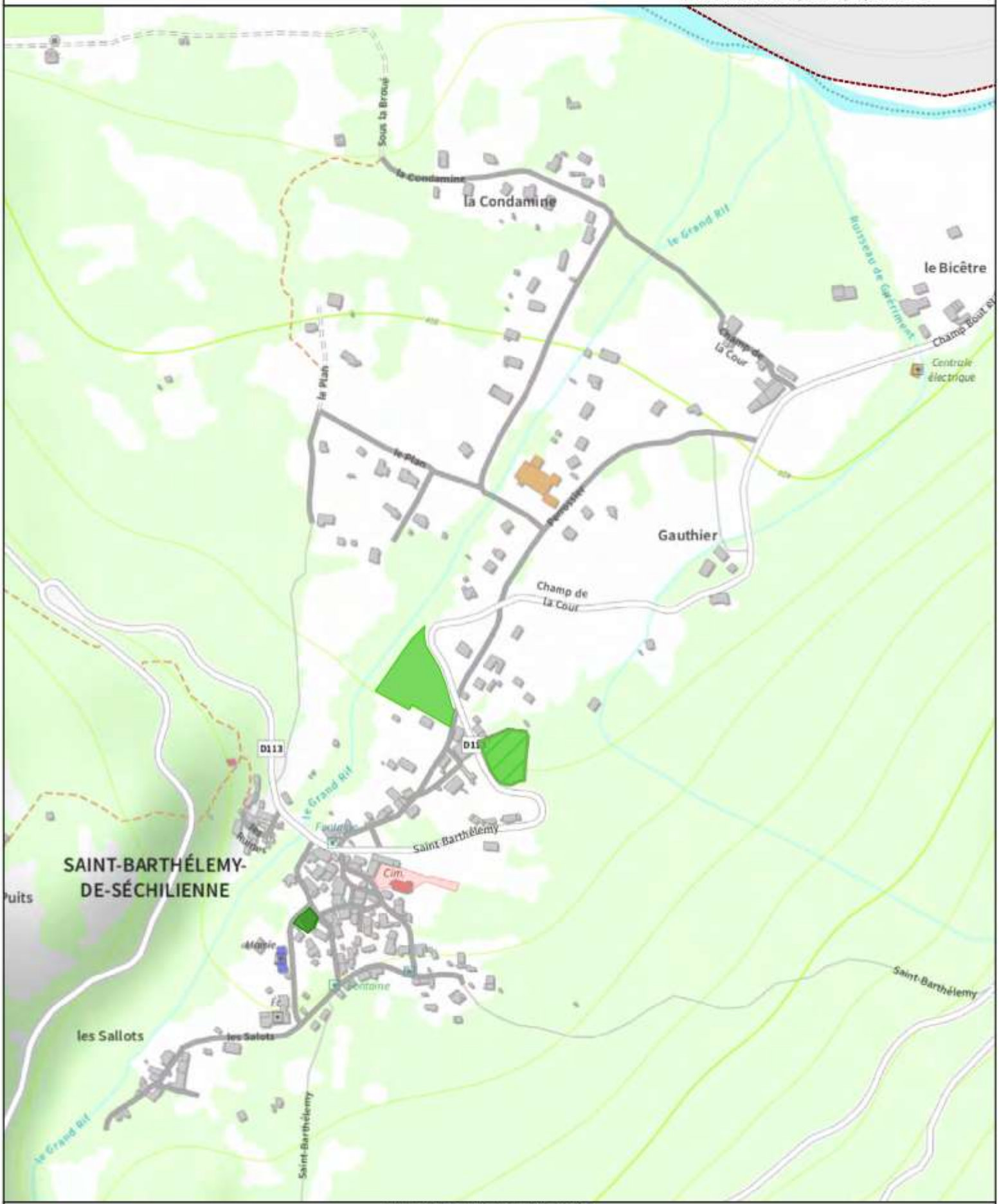
Un potentiel total de 24 logements neufs, dont 3 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 1,47 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
SAINT-BARTHÉLEMY-DE-SÉCHILIENNE
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH — Saint Egrève

I - LA POPULATION

16 995 habitants (3,8% de la population métropolitaine)

2,2 personnes par ménage (Métropole 2,1)

34,4% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

10,6% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

9% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

+1 257 habitants, soit 210 par an

Une variation annuelle moyenne de 1,33% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de 0,86% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 0,37% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

8 163 logements (3,4% des logements métropolitains)

7 623 résidences principales, soit 93,4% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

66,2% d'appartements (Métropole 78,1%)

62,9% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

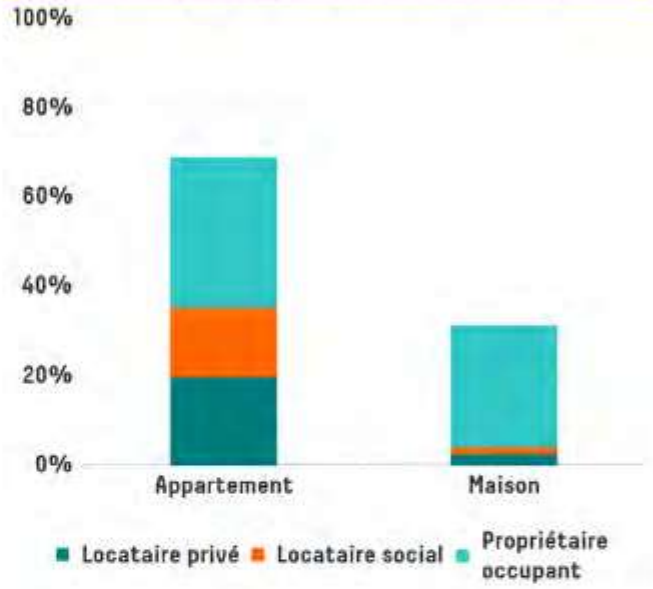
260 copropriétés (5 362 logements)

31 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(1 969 logements)

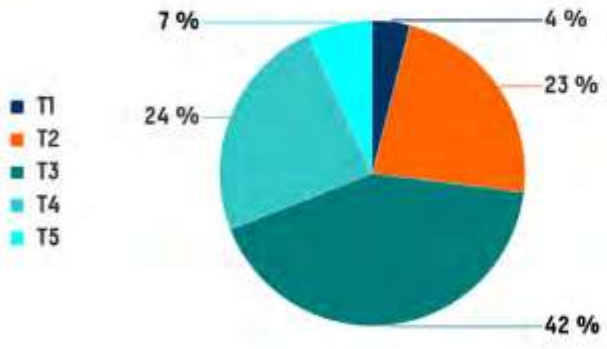
450 logements vacants, dont 79 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 1% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

1 767 logements comptabilisés SRU:

- *3,4% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 23% (Métropole 24,7%):

- *Une évolution de 3,7 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

105 baux signés et 867 demandes actives:

- *Une tension locative de 1 bail signé pour 8 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 EHPAD (75 places)

91 logements en résidence(s) privée(s)

2 EANM (57 places permanentes et 2 temporaires)

1 EAM (55 places permanentes et 1 temporaire)

Gens du voyage

2 terrains sédentaires (11 emplacements)

Jeunes et étudiants

1 résidence étudiante sociale (32 places)

2 résidences étudiantes privées (63 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

SAINT EGRÈVE	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**118**	**708**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**57**	**342**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**54**	**324**
En construction neuve	45	270
En acquisition-amélioration	9	54
Logements conventionnés privés (ANAH)	**3**	**18**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**12**	**72**
En construction neuve	10	60
En mobilisation de l'existant	2	12

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Poursuivre la politique communale ambitieuse de développement des logements sociaux inscrite au PLUI en réalisant 35% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements.
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Privilégier les petites opérations 100% locatives sociales familiales, notamment par la mise en place d'Emplacements Réservés de mixité Sociale (ERS)
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Mobiliser le parc existant notamment en impulsant la remise sur le marché de logements vacants et produire une offre locative sociale (Acquisition-Amélioration (AA), conventionnement ANAH)
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population
- Réaliser l'aire de grand passage Pont Barrage (200 places) prévue au schéma d'accueil départemental des Gens du Voyage sur les communes du Fontanil-Cornillon et de Saint-Egrève
- Pérenniser le terrain sédentaire provisoire
- En complément de la production de T2 (qui reste la principale typologie demandée à l'échelle de la métropole), favoriser la production de logements T4 et + pour permettre de répondre aux besoins des familles, l'offre restant insuffisante au regard de la demande métropolitaine.

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 660 logements neufs, dont 280 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

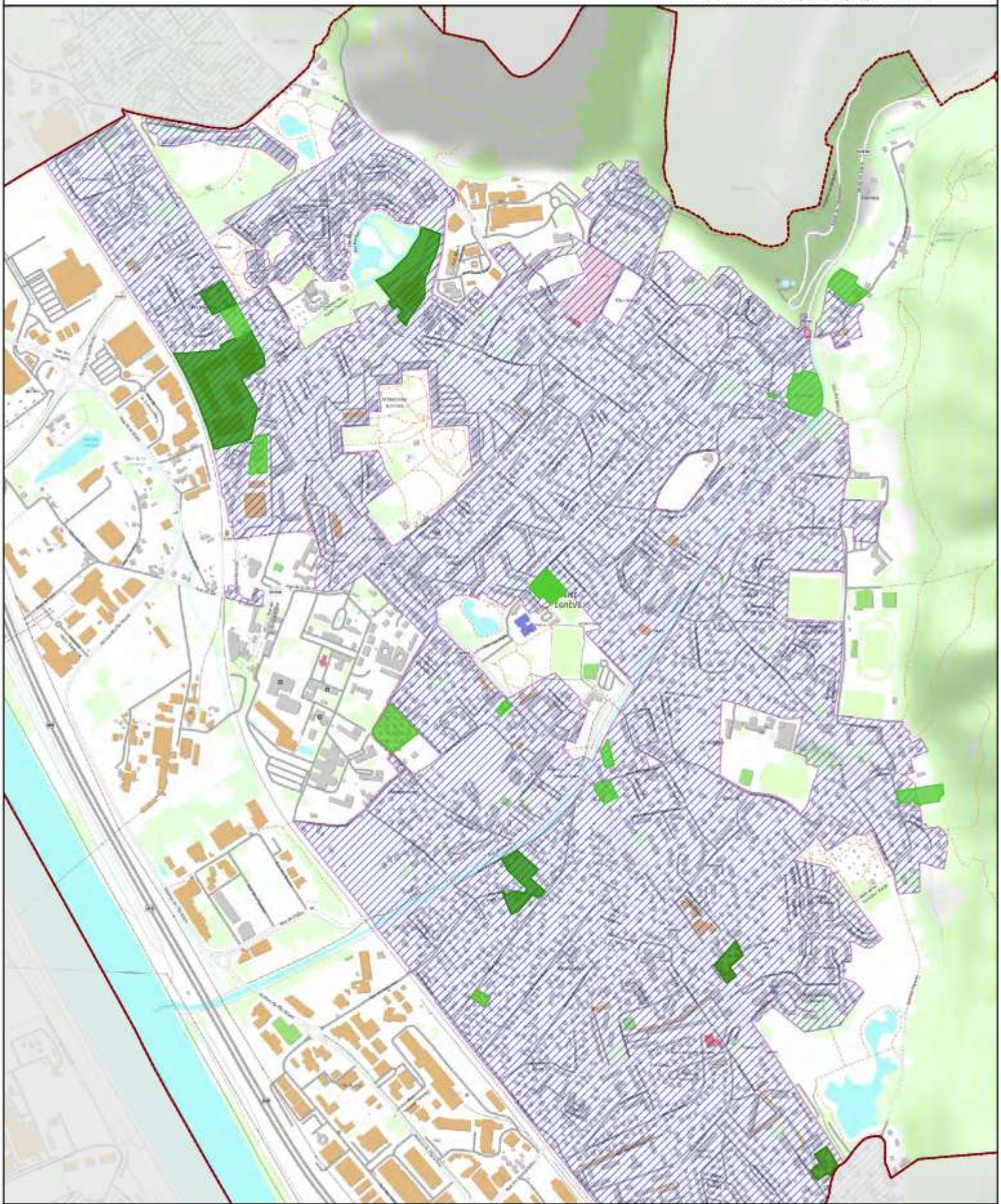
Suite au travail effectué par l'AURG, 14,38 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel très important de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby"

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
SAINT-ÉGRÈVE
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Saint-Georges-de-Commiers

I - LA POPULATION

2 646 habitants

2,6 personnes par ménage (Métropole 2,1)

33,8% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

8% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+512 habitants, soit 85 par an

Une variation annuelle moyenne de 4% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de 3,25% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de -0,03% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

1 085 logements

1 012 résidences principales, soit 93,3% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

87,1% de maisons (Métropole 21,9%)

84,6% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

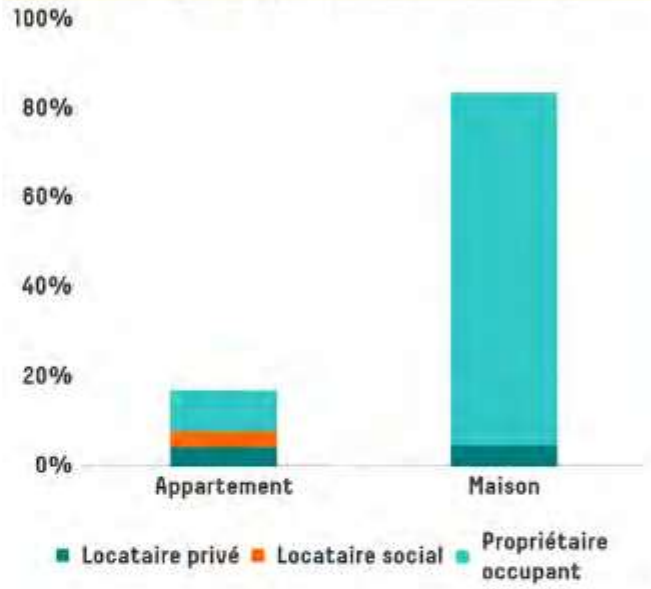
51 copropriétés (181 logements)

6 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (18 logements)

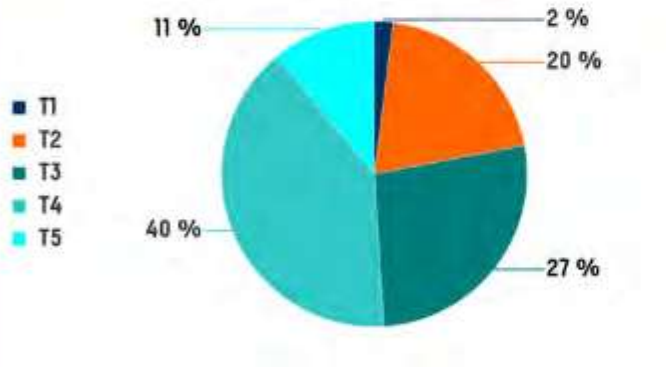
60 logements vacants, dont 12 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 1,1% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

45 logements locatifs sociaux familiaux

1 bail signé et 19 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 19 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 EHPAD (80 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

SAINT-GEORGES-DE-COMMIERS	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**4**	**24**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**1**	**6**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	1	6
En construction neuve	1	6
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Développer une offre de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété par la mise en place d'Emplacements Réservés (ERS) et de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) à partir de 10 logements, avec un taux de 20% minimum de PLAI-PLUS-PLS-BRS-PSLA, au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants
- En lien avec la mise en œuvre potentielle des projets économiques et touristiques autour du secteur gare, veiller à ce que le rythme de production de logements et la programmation restent adaptés aux besoins du secteur et aux objectifs du SCOT

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 19 logements neufs, dont 4 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

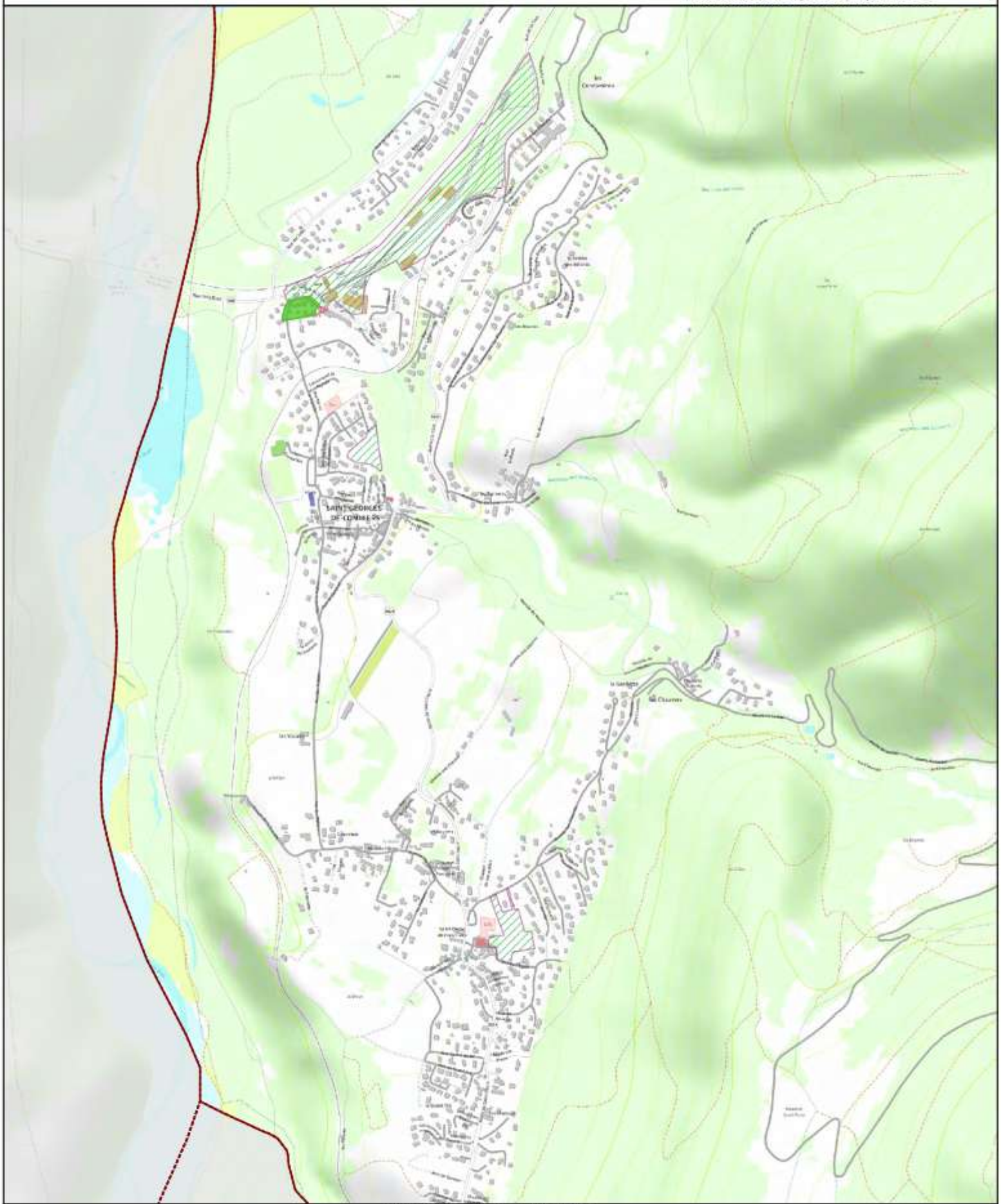
Suite au travail effectué par l'AURG, 12,81 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
SAINT-GEORGES-DE-COMMIERS
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Saint-Martin-d'Hères

I - LA POPULATION

38 454 habitants (8,6% de la population métropolitaine)

2,2 personnes par ménage (Métropole 2,1)

50,5% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

6,6% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

17% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

-25 habitants, soit -4 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,01% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de -0,61% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,6% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

18 566 logements (7,7% des logements métropolitains)

17 264 résidences principales, soit 93% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

88,4% d'appartements (Métropole 78,1%)

42,8% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

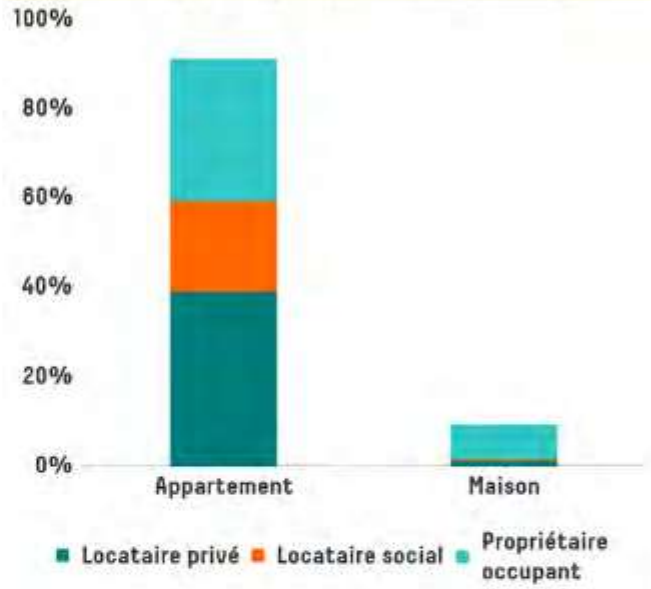
430 copropriétés (12 290 logements)

82 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(3 495 logements)

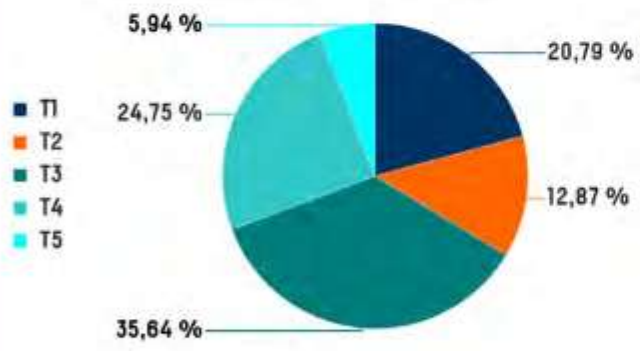
1 257 logements vacants, dont 226 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 1,2% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

6 659 logements comptabilisés SRU:

↳ *12,8% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 41,7% (Métropole 24,7%):

↳ *Une évolution de 0,1 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

255 baux signés et 1 471 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 6 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

2 EHPAD (103 places)

1 résidence autonomie (70 logements)

3 EANM (64 places permanentes et 3 temporaires)

1 EAM (19 places permanentes)

Gens du voyage

2 terrains sédentaires (16 emplacements)

Jeunes et étudiants

12 résidences étudiantes CROUS (3919 places)

1 résidence étudiante sociale (77 places)

4 résidences étudiantes privées (458 places)

Hébergement et publics précaires

1 résidence sociale (130 logements avec 145 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

SAINT-MARTIN-D'HÈRES	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**161**	**966**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**41**	**246**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**37**	**222**
En construction neuve	29	174
En acquisition-amélioration	8	48
Logements conventionnés privés (ANAH)	**4**	**24**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**10**	**60**
En construction neuve	10	60
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Permettre le renouvellement urbain en proposant une offre nouvelle attractive en accession libre ou sociale selon les secteurs de la commune.
- Selon la volonté communale, poursuivre la production de logements locatifs sociaux tout en maitrisant les équilibres, par exemple par l'adaptation du taux de logement social, notamment de PLAI dans les opérations au sein, ou à proximité, de quartiers fragiles
- Améliorer le cadre de vie des habitants en quartier politique de la ville en mettant en place des programmes de rénovation urbaine de qualité, y compris sur le volet réhabilitation du parc privé
- Poursuivre les opérations de réhabilitation des quartiers Champberton et Renauldie classés en territoire PRIR (Projet de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional) du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain).
- Réhabiliter le parc social dégradé, notamment Les Platanes
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants
- Adapter le parc de logements sociaux pour les personnes âgées
- Poursuivre le renouvellement et le développement du parc de logements étudiants sur le campus universitaire
- Développer une offre adaptée aux besoins en logements des jeunes ménages
- Favoriser la production de logements T4 et + pour permettre de répondre aux besoins des familles, l'offre restant insuffisante au regard de la demande métropolitaine.

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

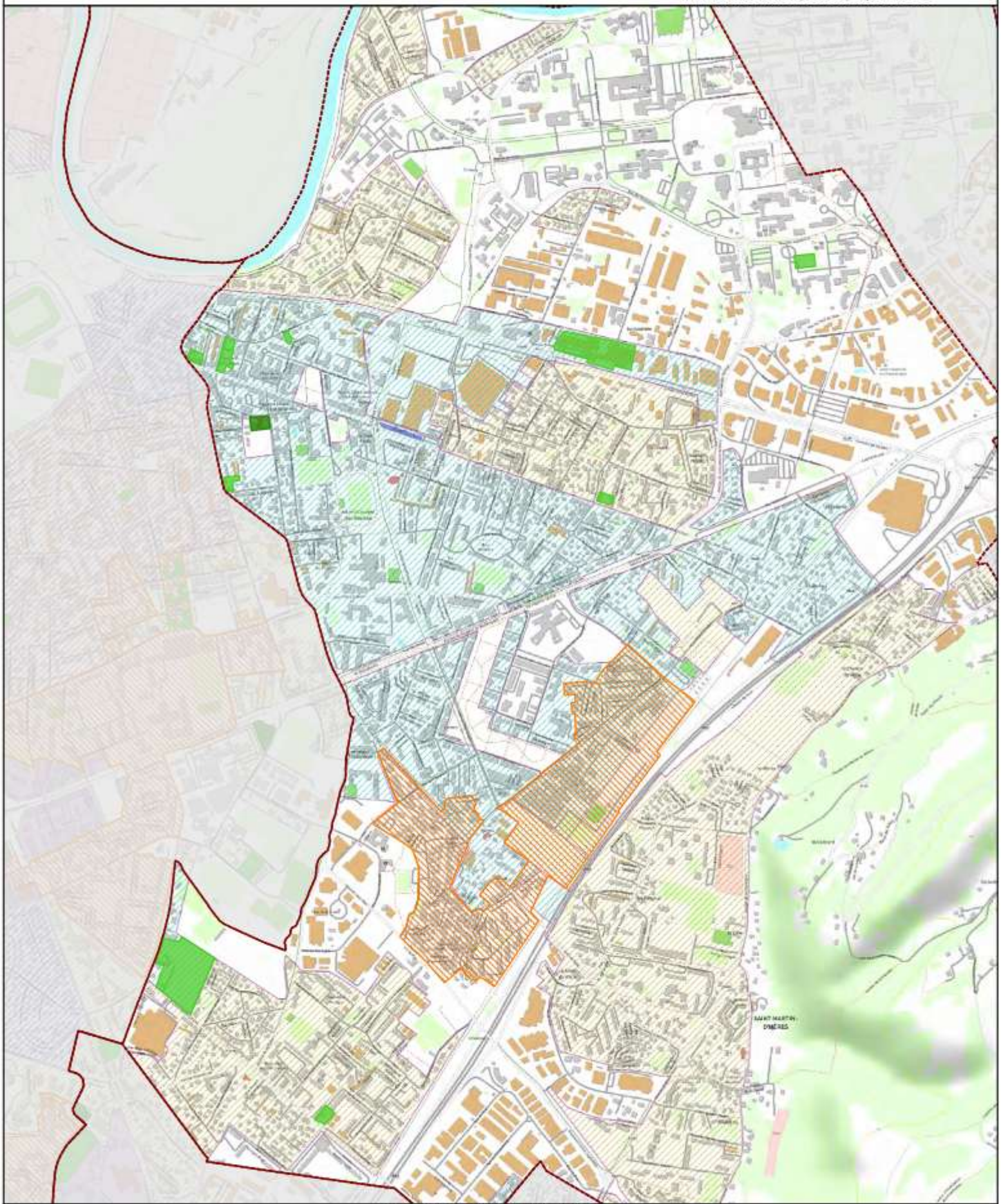
Un potentiel total de 705 logements neufs, dont 127 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 26,22 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
SAINT-MARTIN-D'HÈRES
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Saint-Martin-le-Vinoux

I - LA POPULATION

5 825 habitants (1,3% de la population métropolitaine)

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

36,9% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

9,2% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

14% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

+74 habitants, soit 12 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,21% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de -0,28% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,49% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

2 814 logements (1,2% des logements métropolitains)

2 536 résidences principales, soit 90,1% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

68,2% d'appartements (Métropole 78,1%)

54,3% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

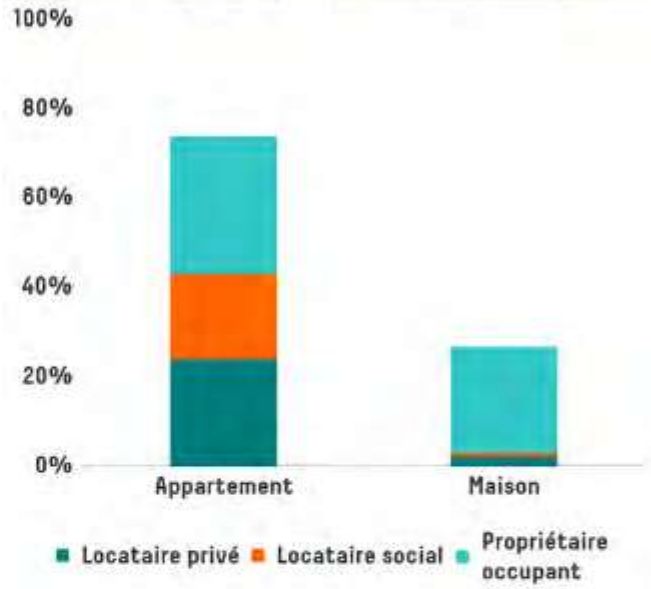
95 copropriétés (1 621 logements)

25 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(650 logements)

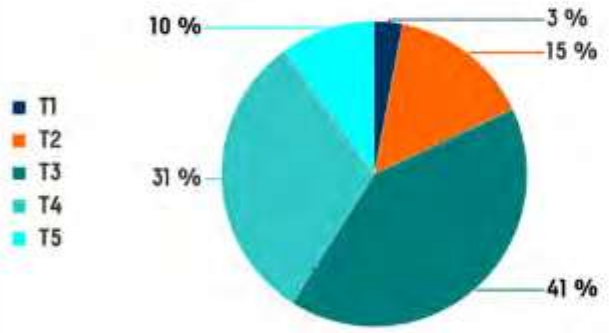
207 logements vacants, dont 55 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 2% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

686 logements comptabilisés SRU:

↳ *1,3% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 28,1% (Métropole 24,7%):

↳ *Une évolution de 2,4 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

99 baux signés et 158 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 2 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

2 EHPAD (121 places)

4 EANM (149 places permanentes et 2 temporaires)

1 EAM (10 places permanentes)

Gens du voyage

1 terrain sédentaire (7 emplacements)

Jeunes et étudiants

2 résidences étudiantes privées (229 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

SAINT-MARTIN-LE-VINOUX	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**26**	**156**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**8**	**48**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**8**	**48**
En construction neuve	5	30
En acquisition-amélioration	3	18
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**1**	**6**
En construction neuve	1	6
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Permettre le renouvellement urbain en proposant une offre nouvelle attractive en accession libre ou sociale selon les secteurs de la commune.
- Selon la volonté communale, poursuivre la production de logements locatifs sociaux tout en maitrisant les équilibres, par exemple par l'adaptation du taux de logement social, notamment de PLAI dans les opérations au sein, ou à proximité, de quartiers fragiles
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants
- Favoriser la production de logements T4 et + pour permettre de répondre aux besoins des familles, l'offre restant insuffisante au regard de la demande métropolitaine.

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 98 logements neufs, dont 11 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

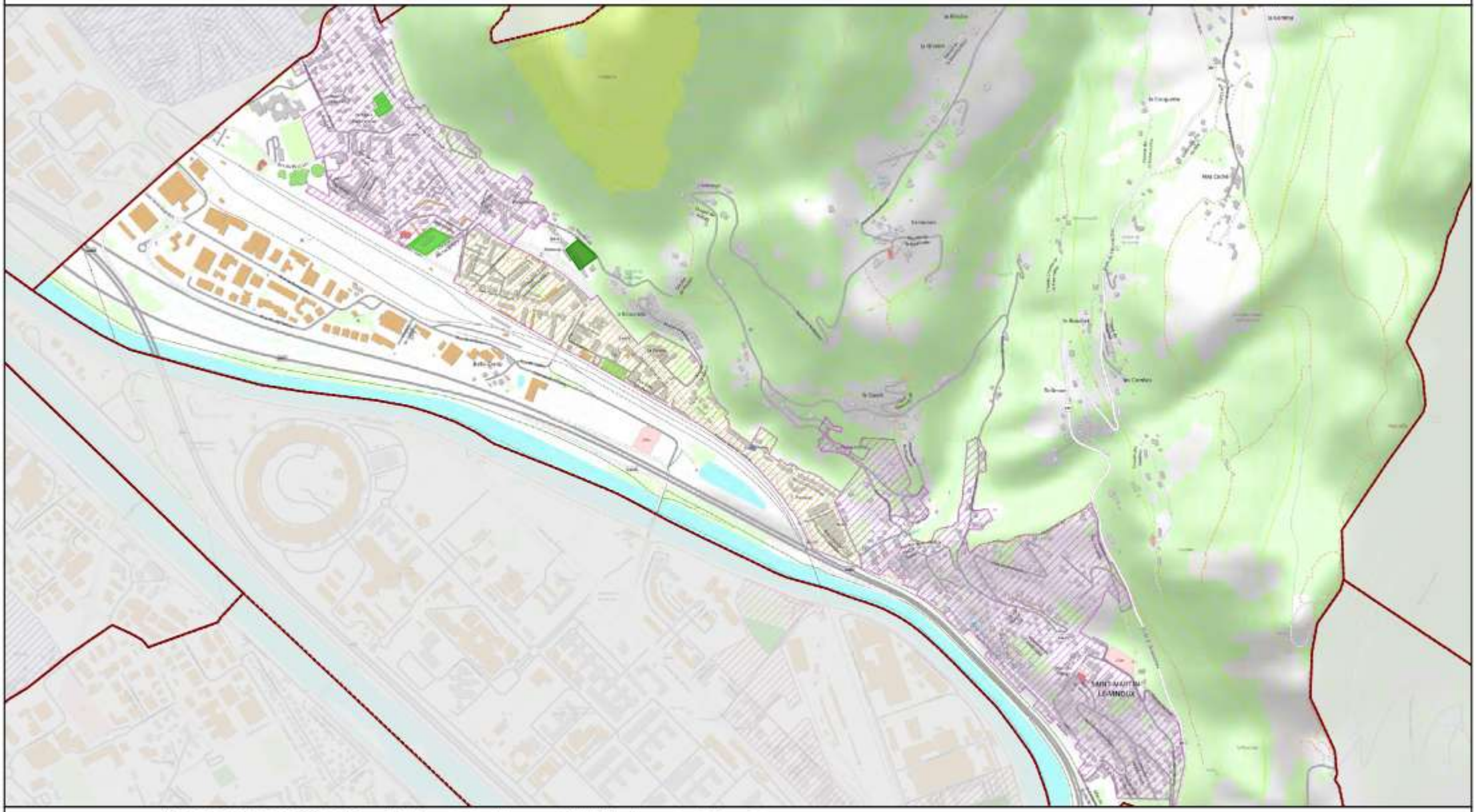
Suite au travail effectué par l'AURG, 3,64 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
SAINT-MARTIN-LE-VINOUX
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts
- 15%
- 20%
- 25%
- 30%
- 35%
- 40%
- 50%
- 40% - PLS/BRS limités
- 45% - PLS/BRS limités
- 50% - PLS/BRS limités
- LA
- SA
- Emplacement réservé LLS

Fiche communale PLH Saint-Paul-de-Varces

I - LA POPULATION

2 224 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

29,9% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

9,2% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+33 habitants, soit 6 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,25% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de -0,23% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,48% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

919 logements

893 résidences principales, soit 97,2% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

94,4% de maisons (Métropole 21,9%)

89,6% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

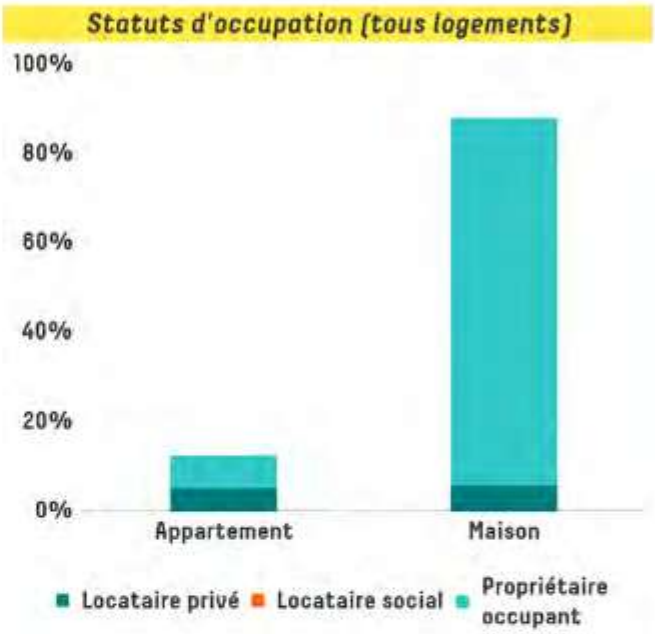
Le parc privé

28 copropriétés (106 logements)

1 copropriété avec au moins un critère de fragilité potentiel (3 logements)

50 logements vacants, dont 14 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 1,5% (Métropole 1,9%)*



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

Aucun logement social familial

0 bail signé et 6 demandes actives

III - LES OBJECTIFS DU PLH

SAINT-PAUL-DE-VARCES	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**2**	**12**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**-**	**-**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Si la commune juge pertinent de développer une offre de logements, des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété pourront être intégrés au projet, selon la faisabilité et au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire

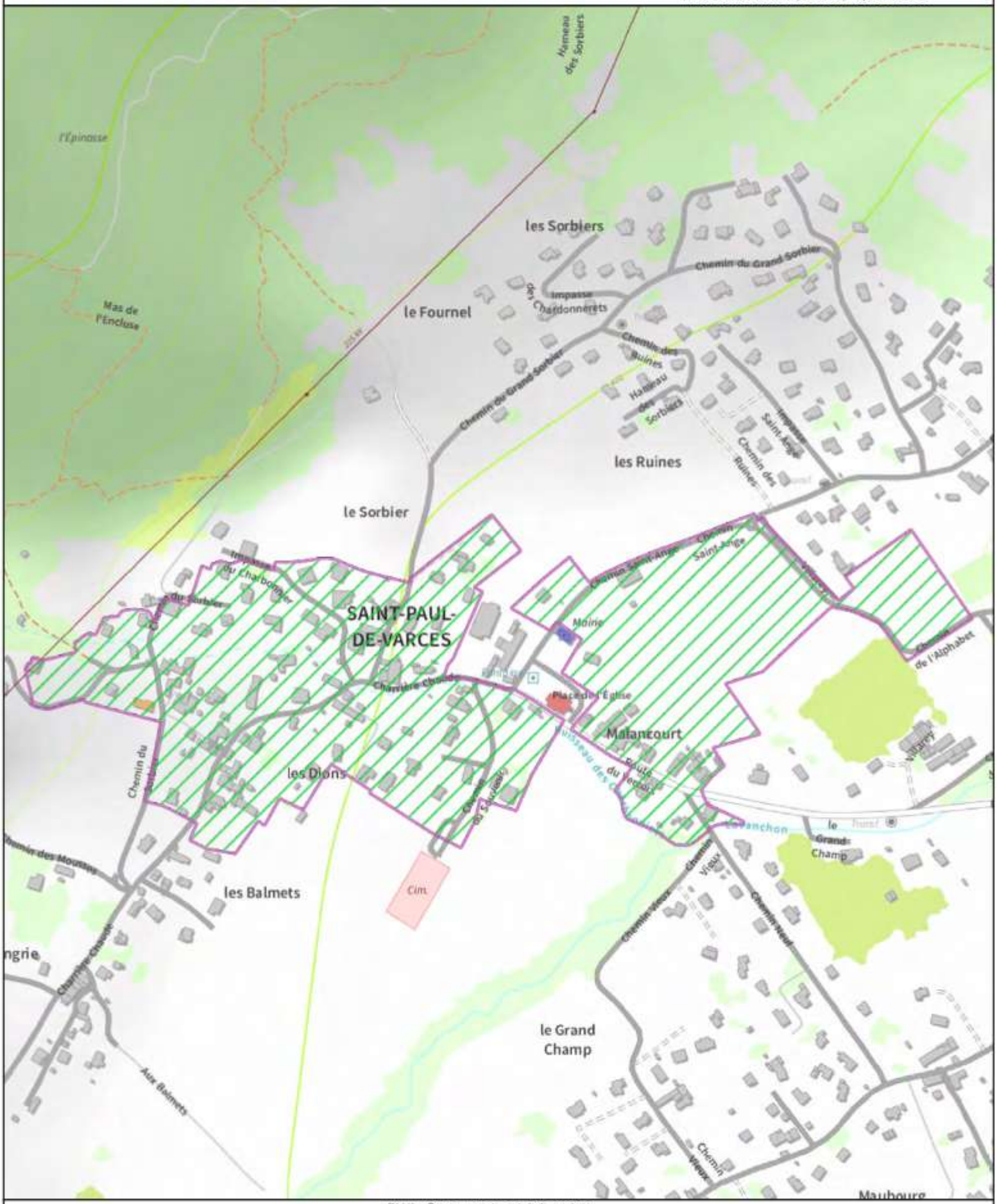
V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Suite au travail effectué par l'AURG, 9 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
SAINT-PAUL-DE-VARCES
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Saint-Pierre-de-Mésage

I - LA POPULATION

791 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

32,4% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

8,7% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+34 habitants, soit 6 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,75% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de 0,91% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de -0,19% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

346 logements

310 résidences principales, soit 89,6% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

94,2% de maisons (Métropole 21,9%)

90,3% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

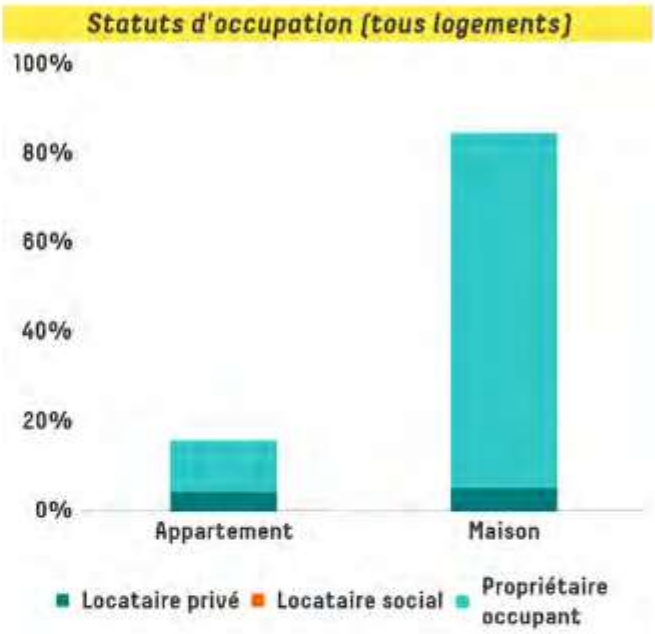
Le parc privé

11 copropriétés (22 logements)

2 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (4 logements)

31 logements vacants, dont 16 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 4,6% (Métropole 1,9%)*



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

Aucun logement social familial

0 bail signé et 3 demandes actives

III - LES OBJECTIFS DU PLH

SAINT-PIERRE-DE-MÉSAGE	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**1**	**6**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**-**	**-**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Si la commune juge pertinent de développer une offre de logements, des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété pourront être intégrés au projet, selon la faisabilité et au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

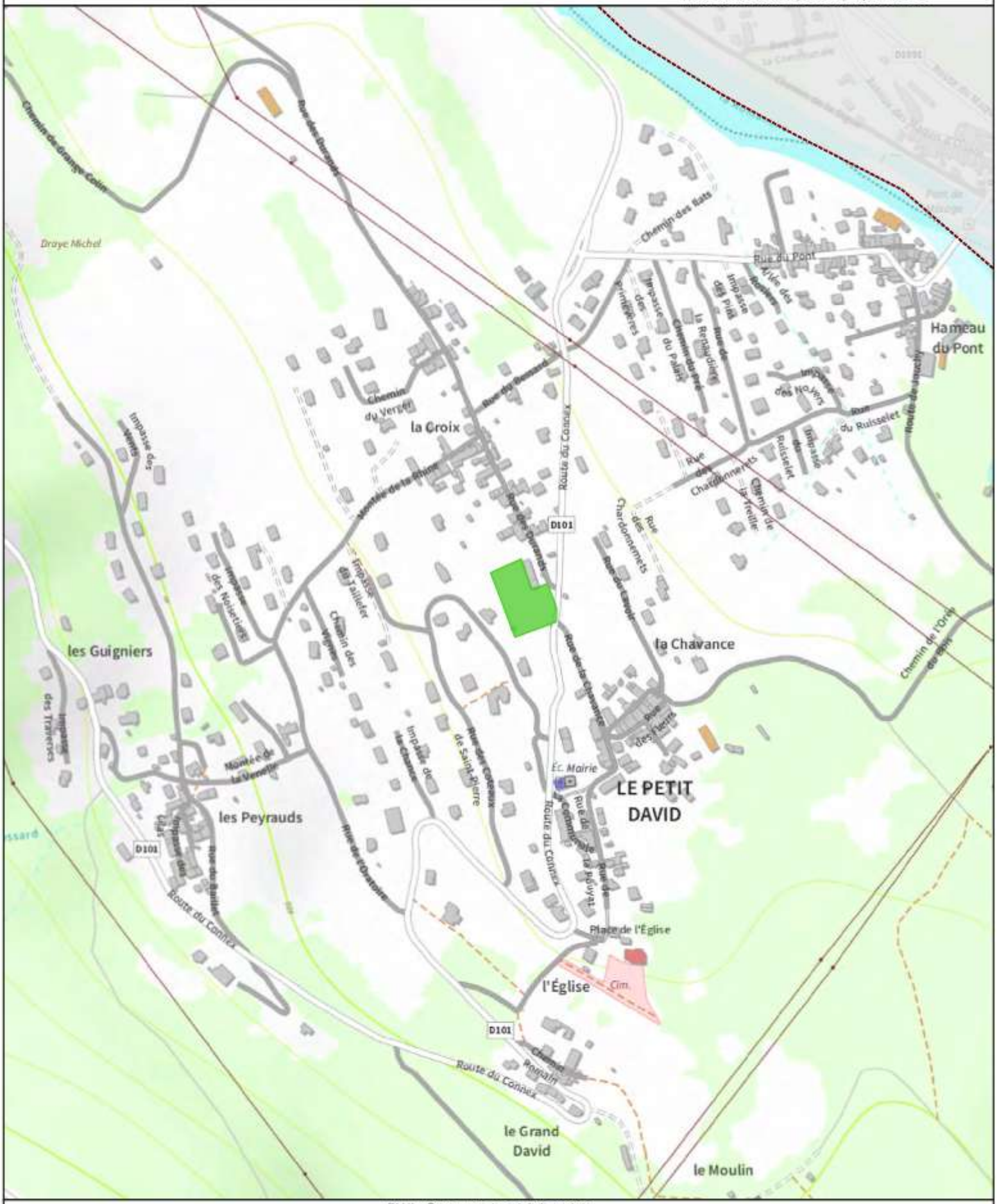
Un potentiel total de 10 logements neufs, dont 0 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 4,2 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
SAINT-PIERRE-DE-MÉSAGE
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenable-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Le Sappey-en-Chartreuse

I - LA POPULATION

1 137 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

36,4% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

4,7% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+18 habitants, soit 3 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,27% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de -0,7% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,97% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

589 logements

444 résidences principales, soit 75,4% des logements (Métropole 87,8%)

↳ *14,6% de résidences secondaires (Métropole 3%)*

Les résidences principales:

81,5% de maisons (Métropole 21,9%)

76,8% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

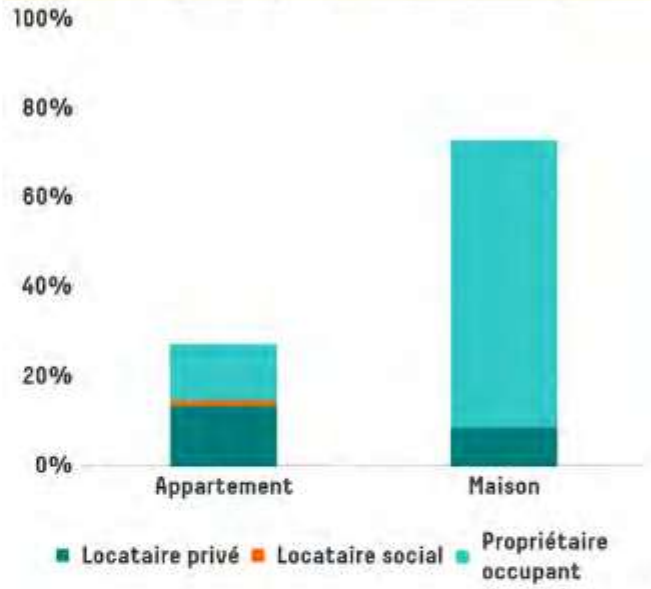
21 copropriétés (109 logements)

5 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (44 logements)

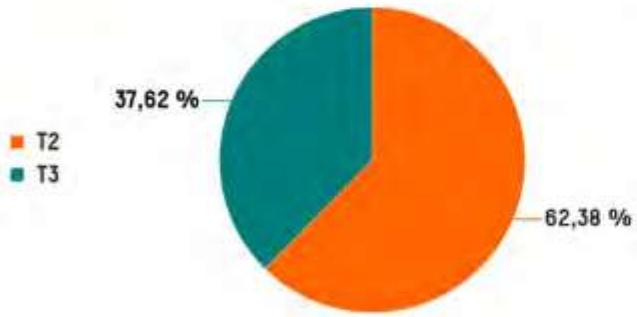
88 logements vacants, dont 36 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 6,1% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

8 logements locatifs sociaux familiaux

1 bail signé et 9 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 9 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

III - LES OBJECTIFS DU PLH

LE SAPPEY-EN-CHARTREUSE	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**2**	**12**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**-**	**-**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Si la commune juge pertinent de développer une offre de logements, des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété pourront être intégrés au projet, selon la faisabilité et au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

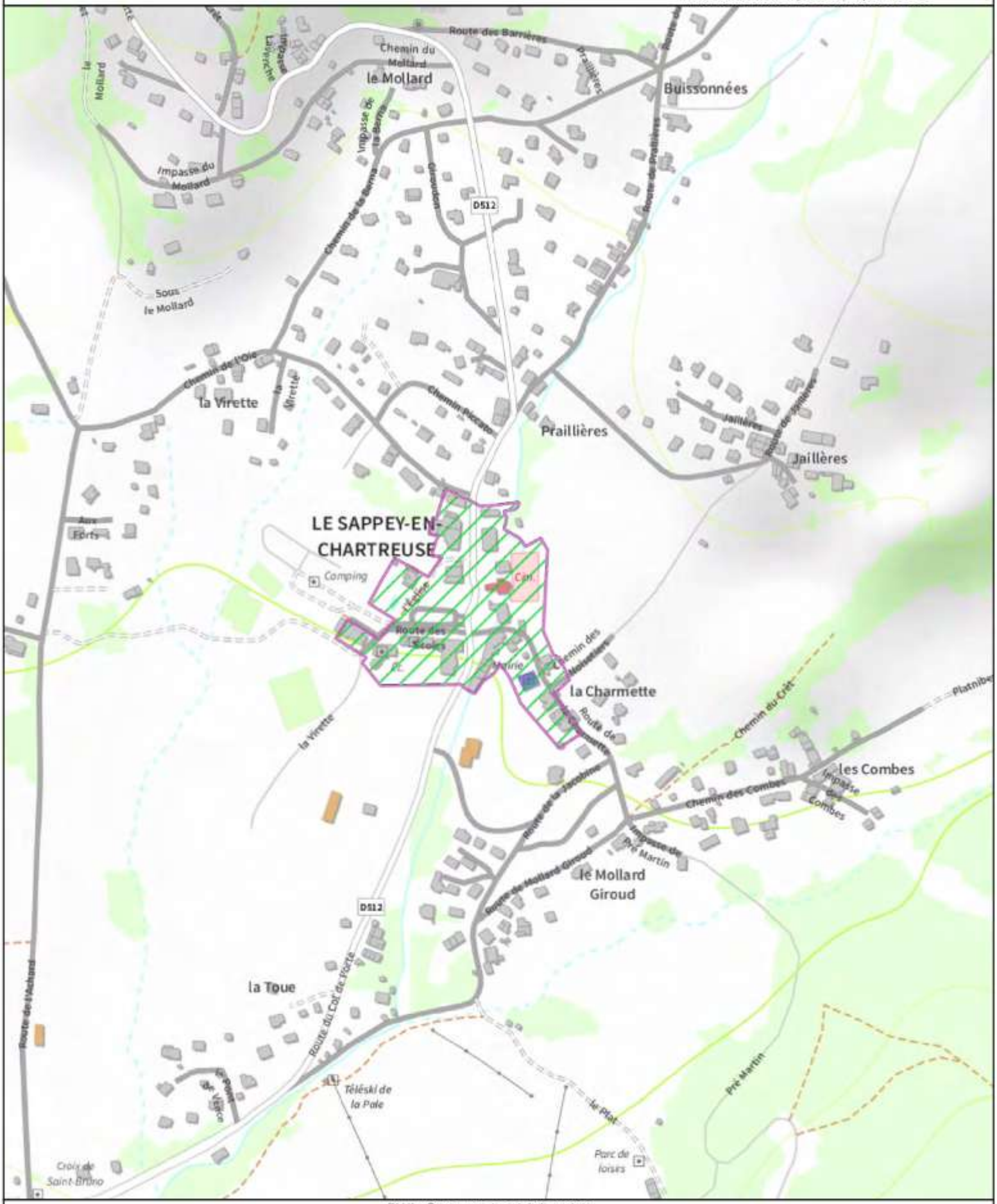
Un potentiel total de 5 logements neufs, dont 0 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 2,25 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
LE SAPPEY-EN-CHARTREUSE
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Sarcenas

I - LA POPULATION

242 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

31,8% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

7,4% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+46 habitants, soit 8 par an

Une variation annuelle moyenne de 3,91% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de 2,2% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 0,96% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

115 logements

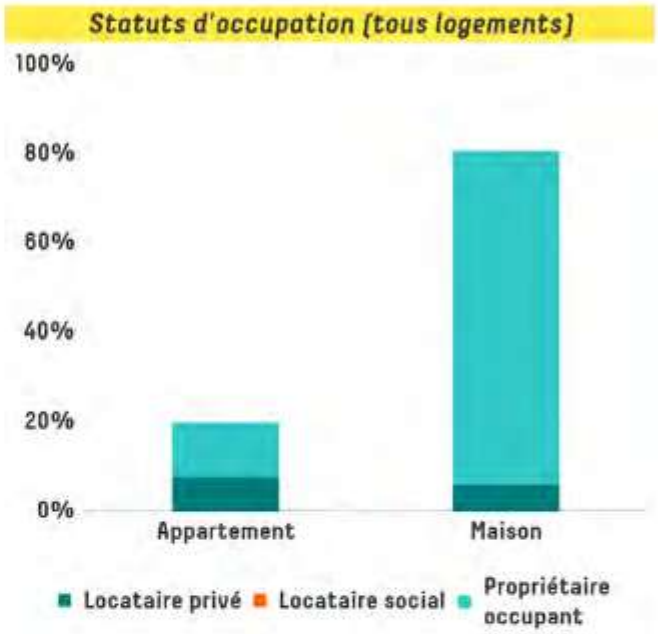
97 résidences principales, soit 84,3% des logements (Métropole 87,8%)

- *13,9% de résidences secondaires (Métropole 3%)*

Les résidences principales:

88,7% de maisons (Métropole 21,9%)

80,4% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)



Le parc privé

4 copropriétés (22 logements)

1 copropriété avec au moins un critère de fragilité potentiel (11 logements)

21 logements vacants, dont 10 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 8,7% (Métropole 1,9%)*

Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

Aucun logement social familial

0 bail signé et 0 demande active

III - LES OBJECTIFS DU PLH

SARCENAS	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**2**	**12**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**-**	**-**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Si la commune juge pertinent de développer une offre de logements, des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété pourront être intégrés au projet, selon la faisabilité et au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 12 logements neufs, dont 0 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 2,12 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
SARCENAS
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH — Sassenage

I - LA POPULATION

11 660 habitants (2,6% de la population métropolitaine)

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

34,5% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

9,9% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

7% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

+1 habitants, soit 0 par an

Une variation annuelle moyenne de 0% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de -0,26% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 0,26% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

5 481 logements (2,3% des logements métropolitains)

5 052 résidences principales, soit 92,2% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

56,8% d'appartements (Métropole 78,1%)

70,1% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

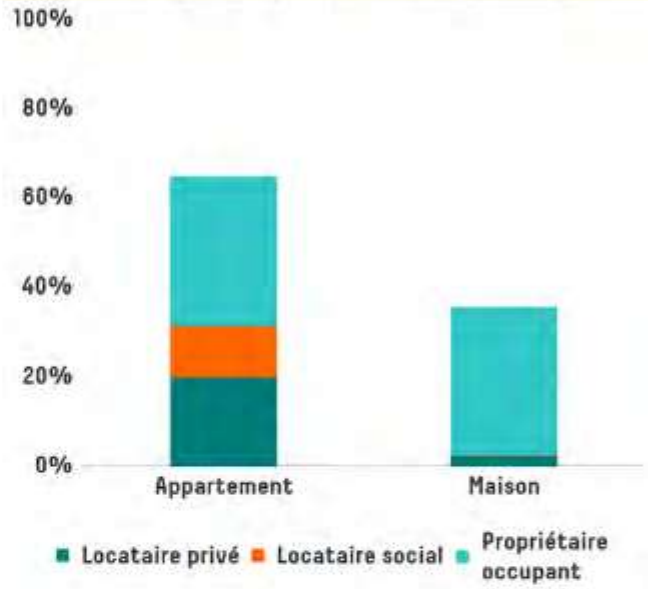
170 copropriétés (3 651 logements)

38 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(998 logements)

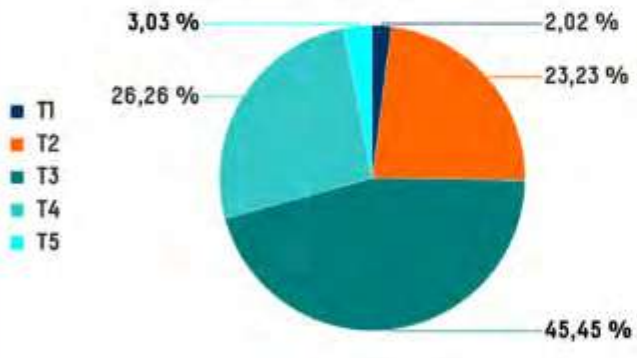
306 logements vacants, dont 57 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 1% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

768 logements comptabilisés SRU:

- *1,5% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 15,1% (Métropole 24,7%):

- *Une évolution de 3,8 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

91 baux signés et 379 demandes actives:

- *Une tension locative de 1 bail signé pour 4 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 EHPAD (80 places)

Gens du voyage

2 terrains sédentaires (11 emplacements)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

SASSENAGE	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**101**	**606**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**60**	**360**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**59**	**354**
En construction neuve	34	204
En acquisition-amélioration	25	150
Logements conventionnés privés (ANAH)	**1**	**6**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**10**	**60**
En construction neuve	4	24
En mobilisation de l'existant	6	36

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Accroitre l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 35% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Moduler la part de PLAI dans les opérations locatives sociales en tenant compte de l'éloignement des transports en commun et/ou des services, dans le respect des 40% de PLAI demandés au global dans la production de logements locatifs sociaux de la commune
- Privilégier les petites opérations 100% locatives sociales familiales, notamment par la mise en place d'Emplacements Réservés de mixité Sociale (ERS)
- Dans le cadre d'une stratégie foncière en construction, identifier et mobiliser du foncier en maitrise publique, en particulier pour réaliser des opérations de logements sociaux.
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Mobiliser le parc existant notamment en impulsant la remise sur le marché de logements vacants et produire une offre locative sociale (Acquisition-Amélioration (AA), conventionnement ANAH)
- Concevoir des programmes de logements résilients dans les secteurs impactés par les risques d'inondation
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population
- En complément de la production de T2 (qui reste la principale typologie demandée à l'échelle de la métropole), favoriser la production de logements T4 et + pour permettre de répondre aux besoins des familles, l'offre restant insuffisante au regard de la demande métropolitaine.

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 121 logements neufs, dont 76 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

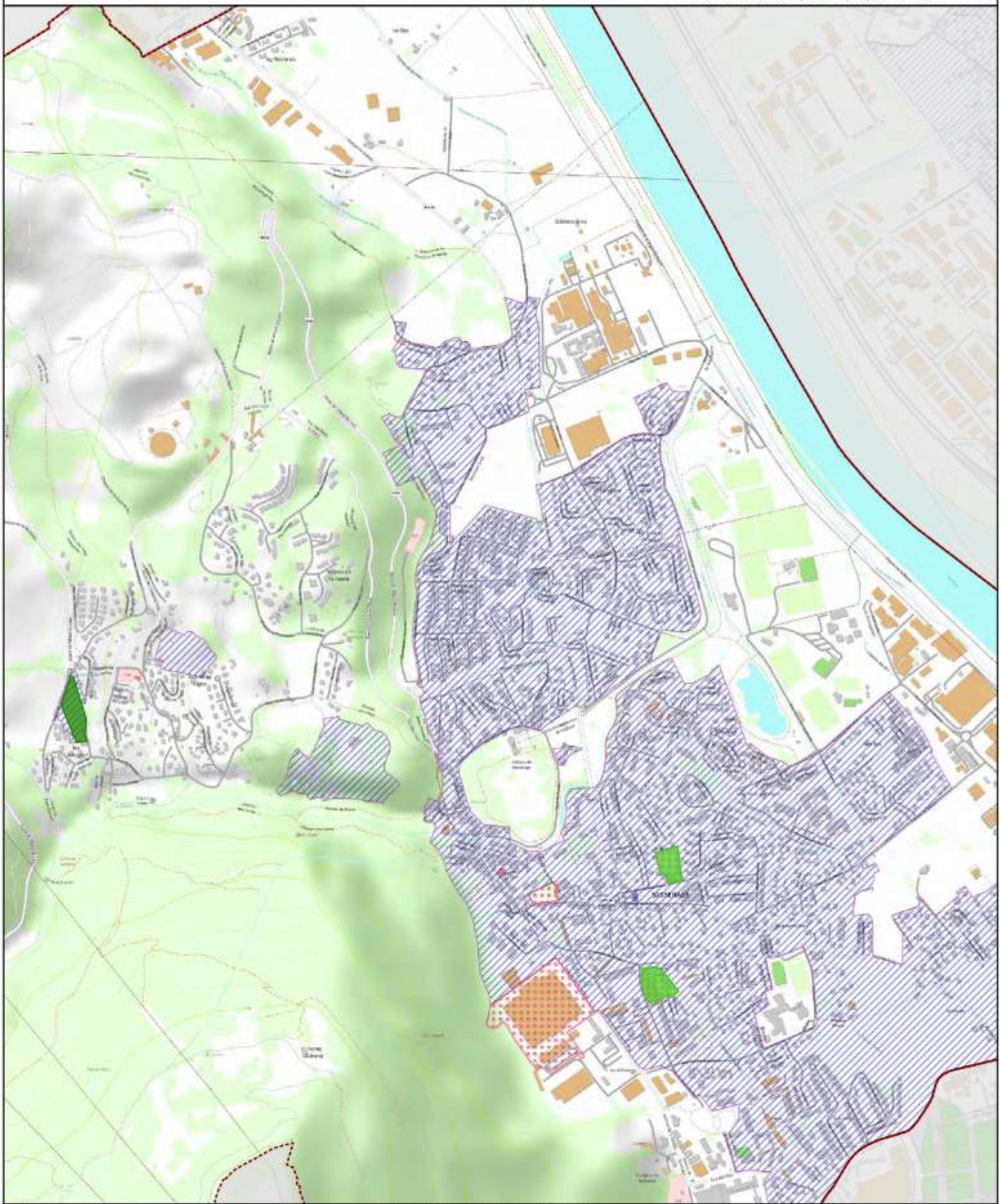
Suite au travail effectué par l'AURG, 26,57 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 3,97 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
SASSENAGE
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Séchilienne

I - LA POPULATION

1 024 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

32,8% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

8,4% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+3 habitants, soit 1 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,05% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de -0,62% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,67% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

570 logements

414 résidences principales, soit 72,6% des logements (Métropole 87,8%)

↳ *14,6% de résidences secondaires (Métropole 3%)*

Les résidences principales:

92,8% de maisons (Métropole 21,9%)

88,2% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

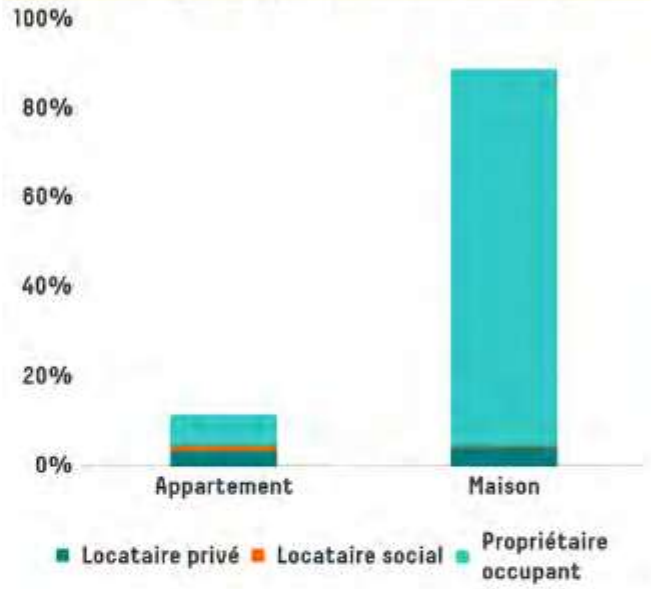
14 copropriétés (62 logements)

2 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (4 logements)

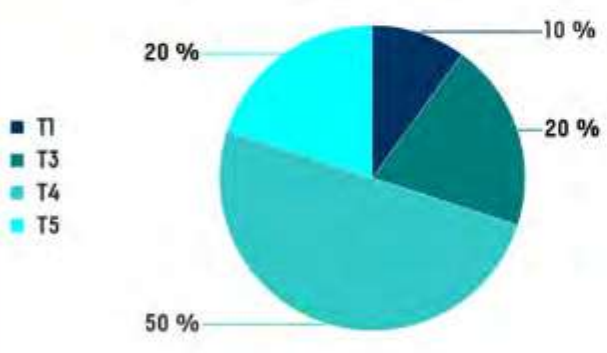
80 logements vacants, dont 31 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 5,4% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

20 logements locatifs sociaux familiaux

4 baux signés et 1 demande active:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 0 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

III - LES OBJECTIFS DU PLH

SÉCHILIENNE	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**1**	**6**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**-**	**-**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Si la commune juge pertinent de développer une offre de logements, des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété pourront être intégrés au projet, selon la faisabilité et au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

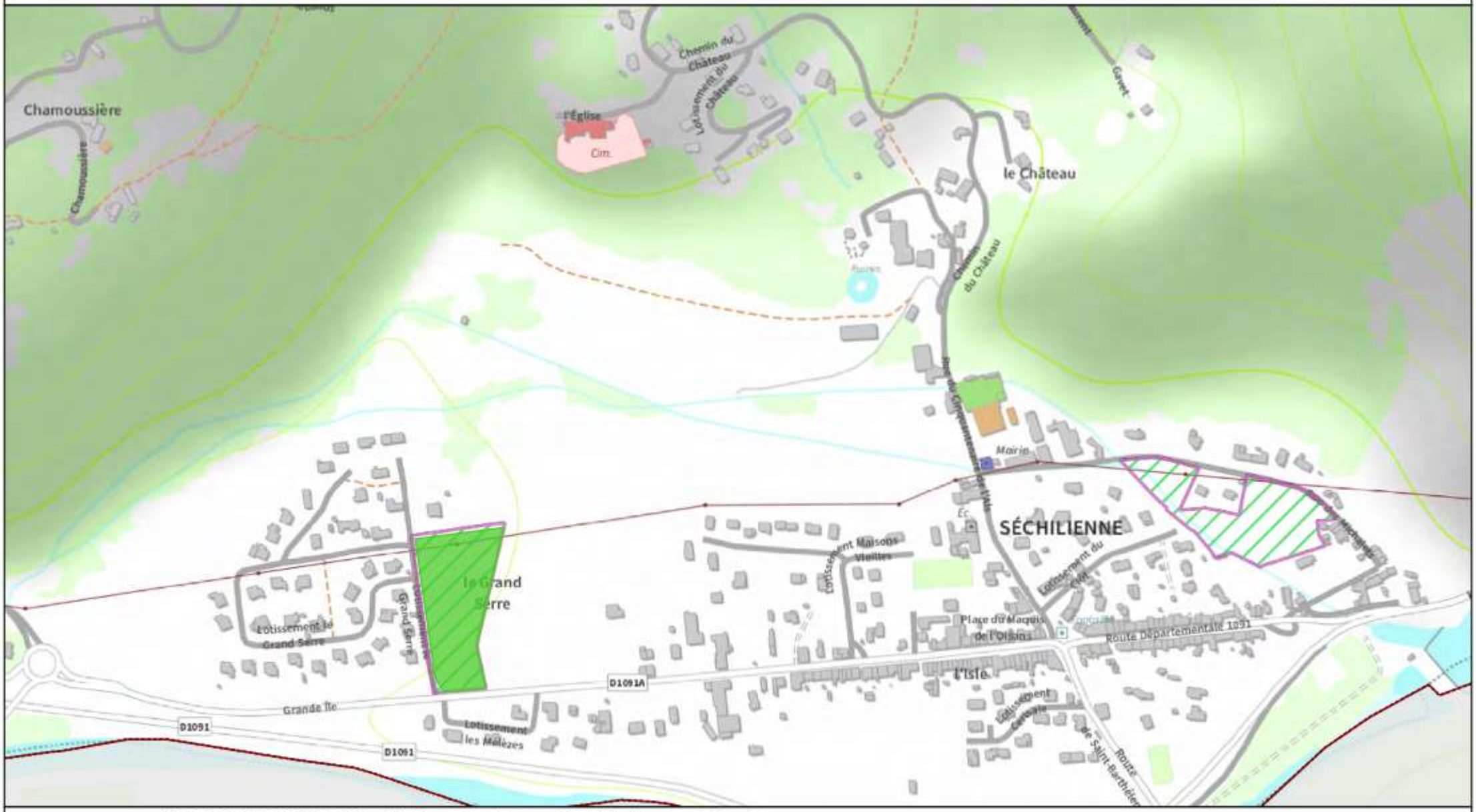
Un potentiel total de 8 logements neufs, dont 0 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

Suite au travail effectué par l'AURG, 5,11 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
SÉCHILIENNE
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts
- 15%
- 20%
- 25%
- 30%
- 35%
- 40%
- 50%
- 40% - PLS/BRS limités
- 45% - PLS/BRS limités
- 50% - PLS/BRS limités
- LA
- SA
- Emplacement réservé LLS

Fiche communale PLH Seyssinet-Pariset

I - LA POPULATION

11 753 habitants (2,6% de la population métropolitaine)

2,1 personnes par ménage (Métropole 2,1)

31,9% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

11,1% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

9% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

-511 habitants, soit -85 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,69% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de -1,17% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,44% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

6 087 logements (2,5% des logements métropolitains)

5 585 résidences principales, soit 91,8% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

77,3% d'appartements (Métropole 78,1%)

65% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

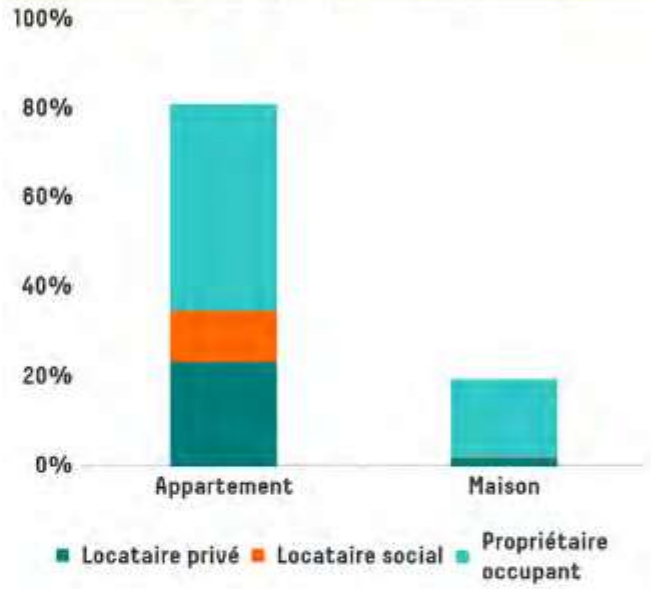
150 copropriétés (4 530 logements)

18 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(757 logements)

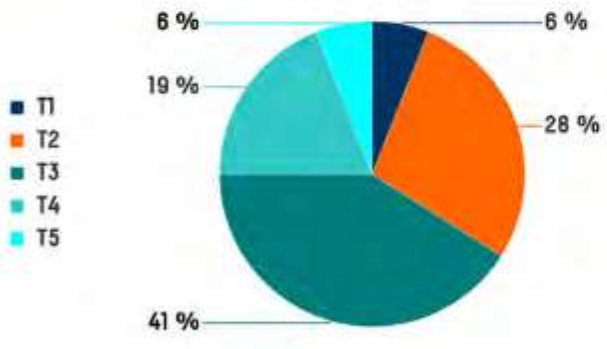
411 logements vacants, dont 53 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 0,9% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

794 logements comptabilisés SRU:

↳ *1,5% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 13,9% (Métropole 24,7%):

↳ *Une évolution de 3,1 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

83 baux signés et 592 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 7 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 résidence autonomie (58 logements)

86 logements en résidence(s) privée(s)

Gens du voyage

1 terrain provisoire (9 emplacements)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

SEYSSINET-PARISET	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**108**	**648**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**50**	**300**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**48**	**288**
En construction neuve	35	210
En acquisition-amélioration	13	78
Logements conventionnés privés (ANAH)	**2**	**12**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**10**	**60**
En construction neuve	6	36
En mobilisation de l'existant	4	24

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Accroitre l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 40% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Moduler la part de PLAI dans les opérations locatives sociales en tenant compte de l'éloignement des transports en commun et/ou des services, dans le respect des 40% de PLAI demandés au global dans la production de logements locatifs sociaux de la commune
- Privilégier les petites opérations 100% locatives sociales familiales, notamment par la mise en place d'Emplacements Réservés de mixité Sociale (ERS)
- Dans le cadre d'une stratégie foncière en construction, identifier et mobiliser du foncier en maitrise publique, en particulier pour réaliser des opérations de logements sociaux.
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Poursuivre la politique active développée en matières de démolition reconstruction, notamment par le biais des préemptions
- Mobiliser le parc existant notamment en impulsant la remise sur le marché de logements vacants et produire une offre locative sociale (Acquisition-Amélioration (AA), conventionnement ANAH), en poursuivant la dynamique déjà impulsée sur plusieurs copropriétés ciblées.
- Concevoir des programmes de logements résilients dans les secteurs impactés par les risques d'inondation
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population
- Pérenniser le terrain sédentaire provisoire
- En complément de la production de T2 (qui reste la principale typologie demandée à l'échelle de la métropole), favoriser la production de logements T4 et + pour permettre de répondre aux besoins des familles, l'offre restant insuffisante au regard de la demande métropolitaine.
- Poursuivre la conduite du projet Fauconnière, comprenant 40% de logements sociaux PLUS-PLAI, pour une mise en œuvre opérationnelle au cours du PLH

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 601 logements neufs, dont 293 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

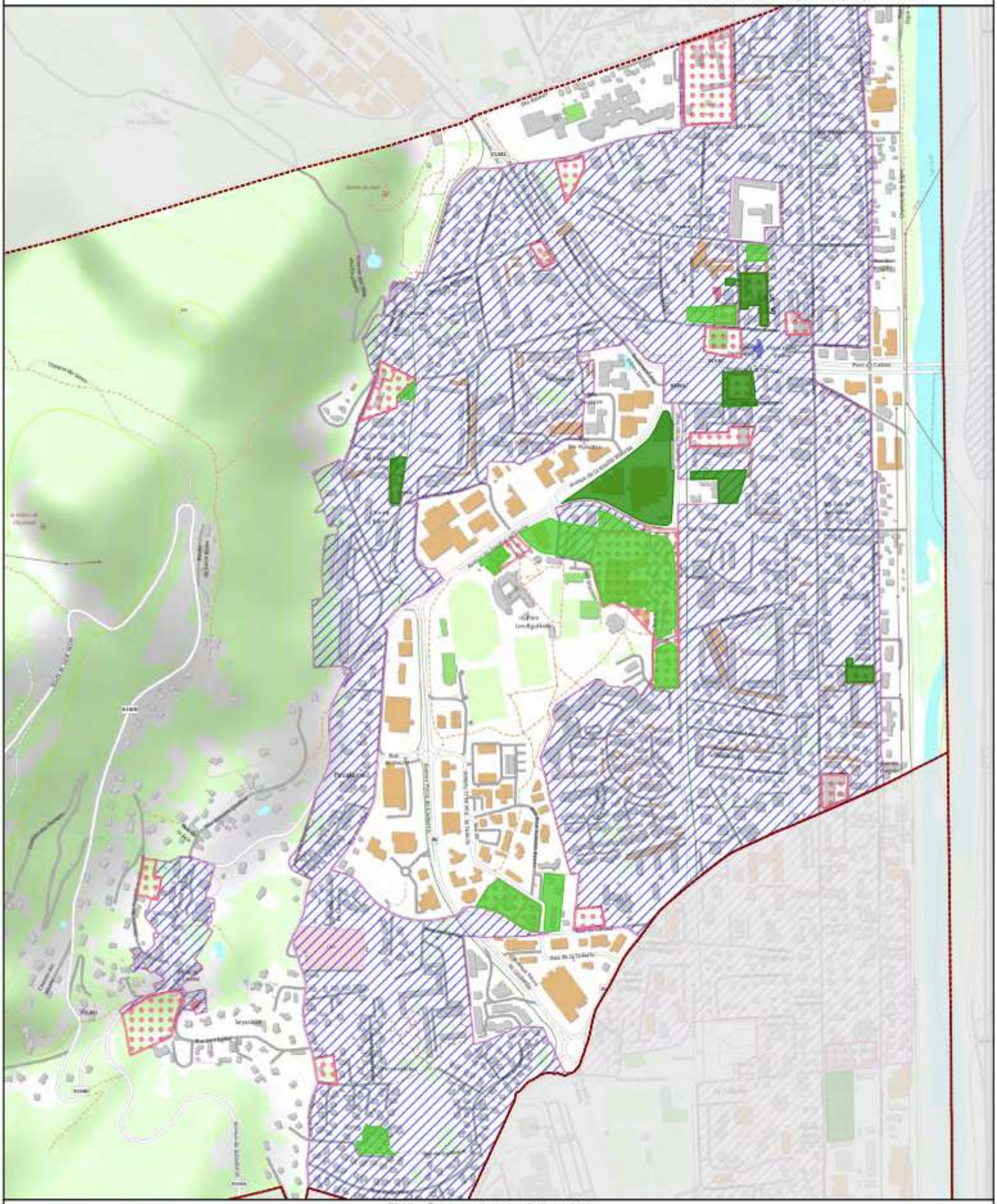
Suite au travail effectué par l'AURG, 18,02 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
SEYSSINET-PARISET
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH — Seyssins

I - LA POPULATION

7 997 habitants (1,8% de la population métropolitaine)

2,4 personnes par ménage (Métropole 2,1)

31,1% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

12,8% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

5% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

+784 habitants, soit 131 par an

Une variation annuelle moyenne de 1,81% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de 1,62% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 0,02% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

3 561 logements (1,5% des logements métropolitains)

3 369 résidences principales, soit 94,6% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

53,7% d'appartements (Métropole 78,1%)

73,8% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

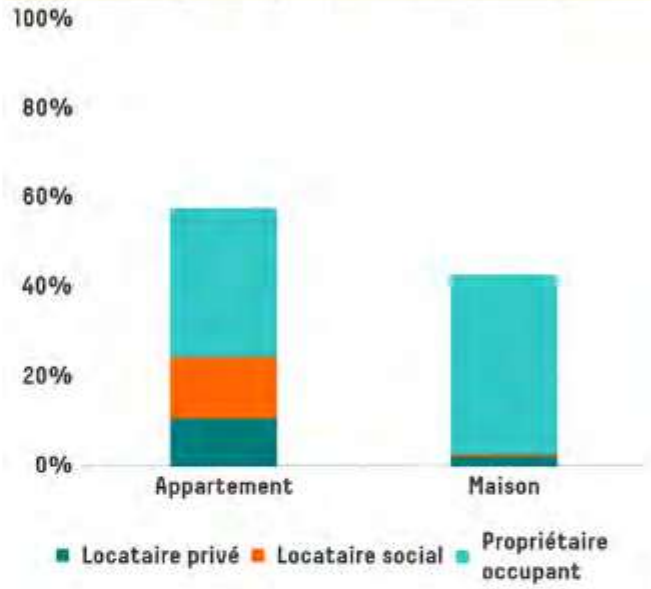
120 copropriétés (1 810 logements)

13 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(567 logements)

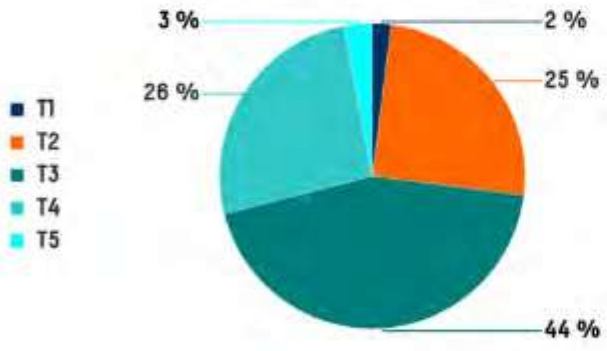
163 logements vacants, dont 23 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 0,6% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

575 logements comptabilisés SRU:

- *1,1% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 17,1% (Métropole 24,7%):

- *Une évolution de 1,8 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

51 baux signés et 343 demandes actives:

- *Une tension locative de 1 bail signé pour 7 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 EHPAD (80 places)

1 résidence autonomie (21 logements)

1 EAM (13 places permanentes et 2 temporaires)

Gens du voyage

3 terrains sédentaires (12 emplacements)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

SEYSSINS	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**53**	**318**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**29**	**174**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**29**	**174**
En construction neuve	23	138
En acquisition-amélioration	6	36
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**5**	**30**
En construction neuve	3	18
En mobilisation de l'existant	2	12

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Accroitre l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 35% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Moduler la part de PLAI dans les opérations locatives sociales en tenant compte de l'éloignement des transports en commun et/ou des services, dans le respect des 40% de PLAI demandés au global dans la production de logements locatifs sociaux de la commune
- Privilégier les petites opérations 100% locatives sociales familiales, notamment par la mise en place d'Emplacements Réservés de mixité Sociale (ERS)
- Dans le cadre d'une stratégie foncière en construction, identifier et mobiliser du foncier en maitrise publique, en particulier pour réaliser des opérations de logements sociaux.
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Mobiliser le parc existant notamment en impulsant la remise sur le marché de logements vacants et produire une offre locative sociale (Acquisition-Amélioration (AA), conventionnement ANAH)
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population
- En complément de la production de T2 (qui reste la principale typologie demandée à l'échelle de la métropole), favoriser la production de logements T4 et + pour permettre de répondre aux besoins des familles, l'offre restant insuffisante au regard de la demande métropolitaine.

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 252 logements neufs, dont 93 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

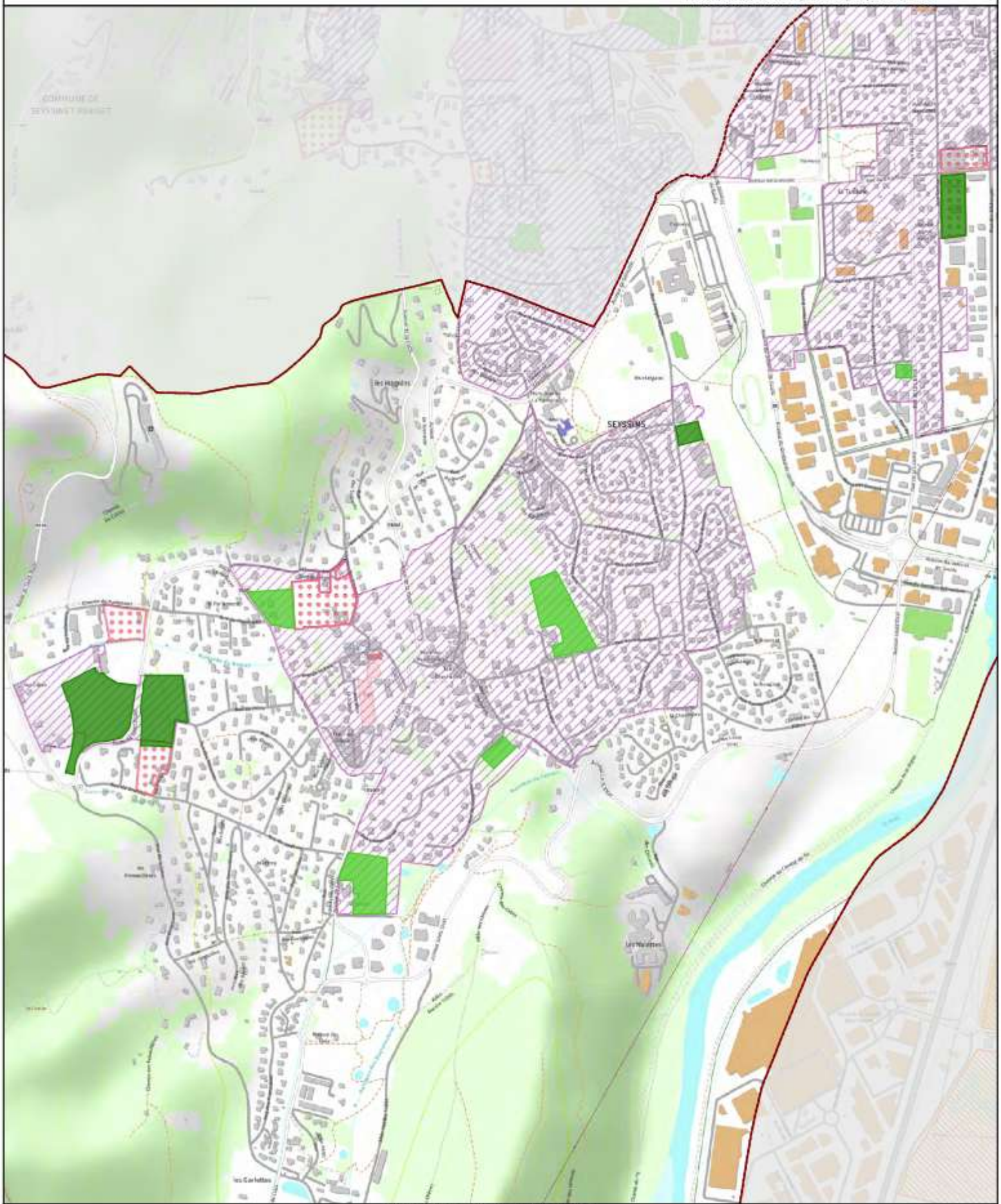
Suite au travail effectué par l'AURG, 13,24 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0,9 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel très important de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby"

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
SEYSSINS
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH — La Tronche

I - LA POPULATION

6 470 habitants (1,4% de la population métropolitaine)

2,2 personnes par ménage (Métropole 2,1)

43,3% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

10,6% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

8% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

-222 habitants, soit -37 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,55% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de -0,76% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 0,19% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

3 413 logements (1,4% des logements métropolitains)

2 905 résidences principales, soit 85,1% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

70,3% d'appartements (Métropole 78,1%)

49,5% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

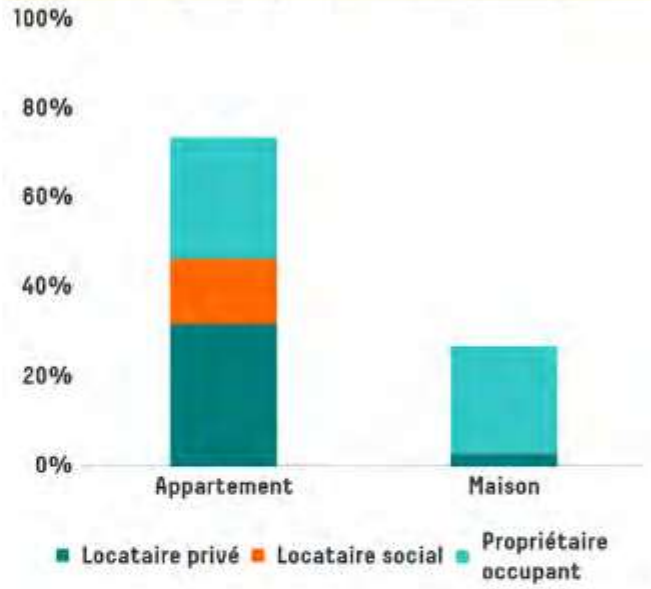
189 copropriétés (1 873 logements)

42 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(334 logements)

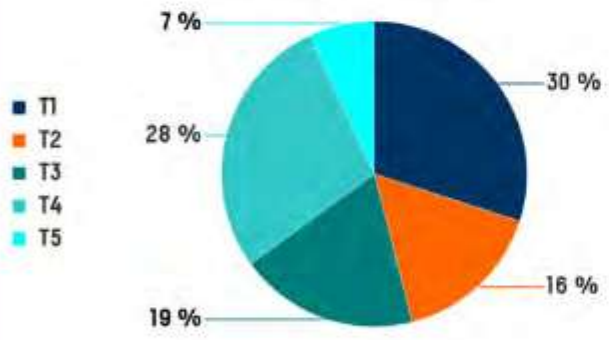
306 logements vacants, dont 94 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 2,8% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

522 logements comptabilisés SRU:

- *1% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 18,1% (Métropole 24,7%):

- *Une évolution de 1,7 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

57 baux signés et 240 demandes actives:

- *Une tension locative de 1 bail signé pour 4 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

2 EHPAD (123 places)

1 EANM (8 places permanentes et 1 temporaire)

Gens du voyage

2 terrains sédentaires (11 emplacements)

2 terrains provisoires (21 emplacements)

Jeunes et étudiants

1 résidence étudiante CROUS (303 places)

1 résidence étudiante privée (42 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

LA TRONCHE	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**45**	**270**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**27**	**162**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**26**	**156**
En construction neuve	16	96
En acquisition-amélioration	10	60
Logements conventionnés privés (ANAH)	**1**	**6**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**4**	**24**
En construction neuve	2	12
En mobilisation de l'existant	2	12

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Accroitre l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 35% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Privilégier les petites opérations 100% locatives sociales familiales, notamment par la mise en place d'Emplacements Réservés de mixité Sociale (ERS)
- Redynamiser le centre ancien dégradé en luttant contre la vacance et les situations d'habitat indigne.
- Dans le cadre d'une stratégie foncière en construction, identifier et mobiliser du foncier en maitrise publique, en particulier pour réaliser des opérations de logements sociaux.
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Mobiliser le parc existant notamment en impulsant la remise sur le marché de logements vacants et produire une offre locative sociale (Acquisition-Amélioration (AA), conventionnement ANAH)
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population
- Développer une offre adaptée aux besoins en logements des jeunes ménages
- Pérenniser le terrain sédentaire provisoire
- Poursuivre le projet d'intérêt métropolitain du Cadran solaire proposant notamment une résidence sociale du CROUS et une part conséquente de logements locatifs sociaux et en accession sociale.

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 501 logements neufs, dont 182 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

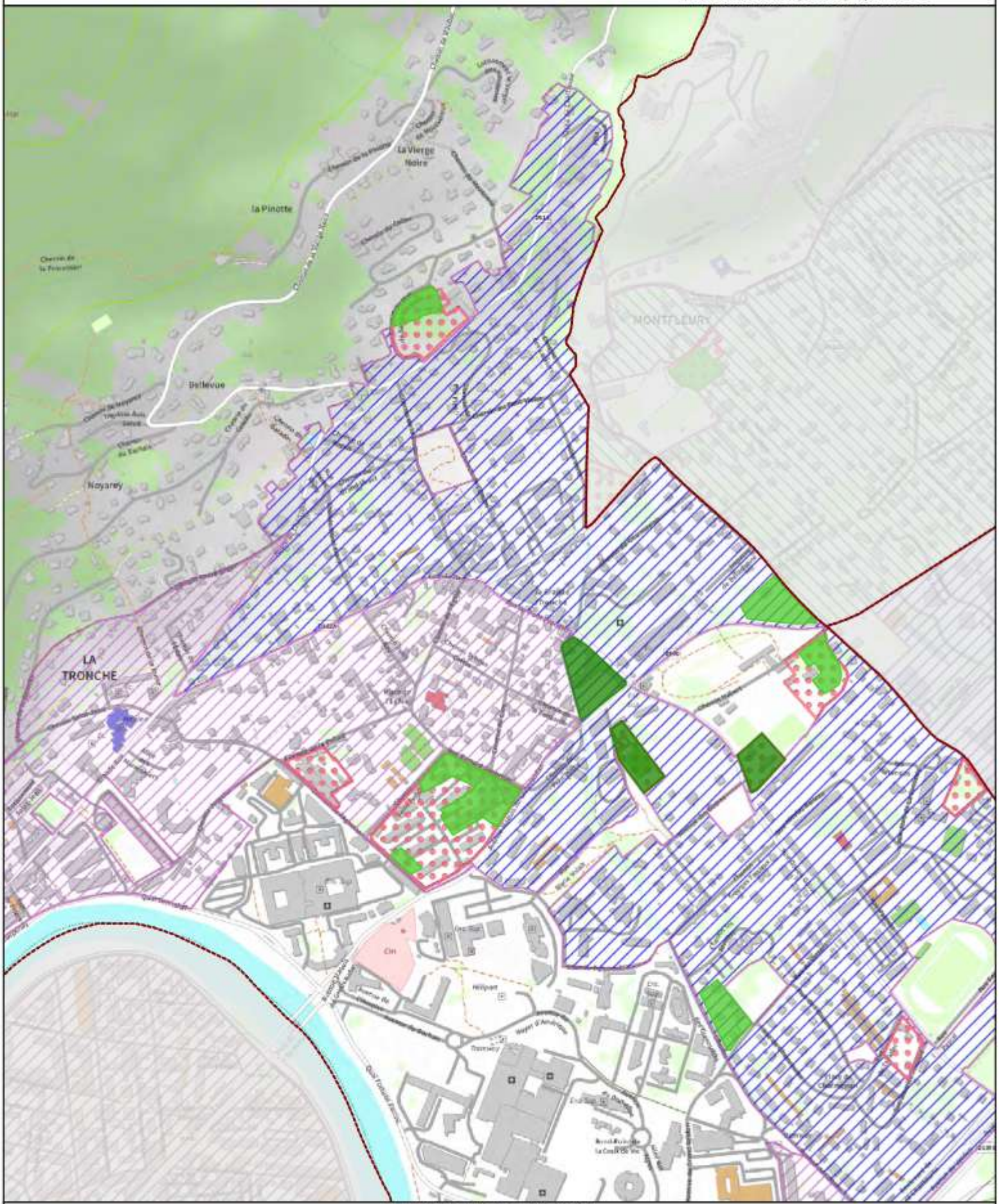
Suite au travail effectué par l'AURG, 2,27 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0,6 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
LA TRONCHE
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Varces-Allières et Risset

I - LA POPULATION

8 287 habitants (1,8% de la population métropolitaine)

2,9 personnes par ménage (Métropole 2,1)

44,1% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

6,4% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

6% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

+21 habitants, soit 4 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,04% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de -0,53% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 0,57% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

3 069 logements (1,3% des logements métropolitains)

2 838 résidences principales, soit 92,5% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

60,1% de maisons (Métropole 21,9%)

65,9% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

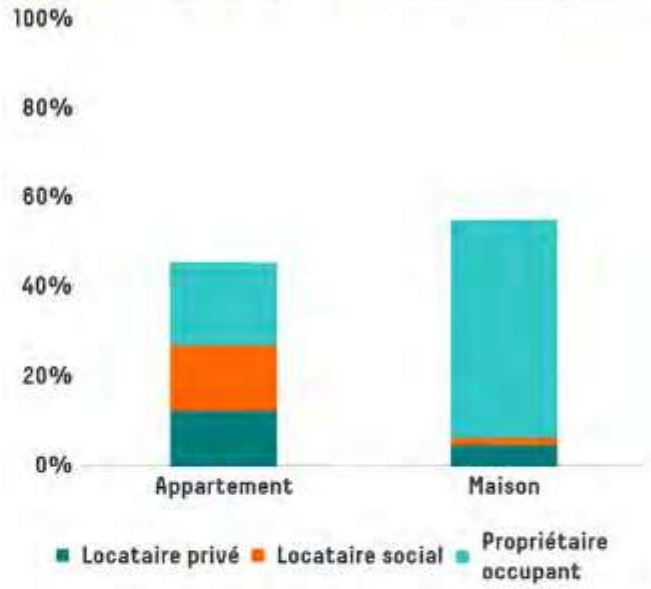
111 copropriétés (1 154 logements)

19 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(87 logements)

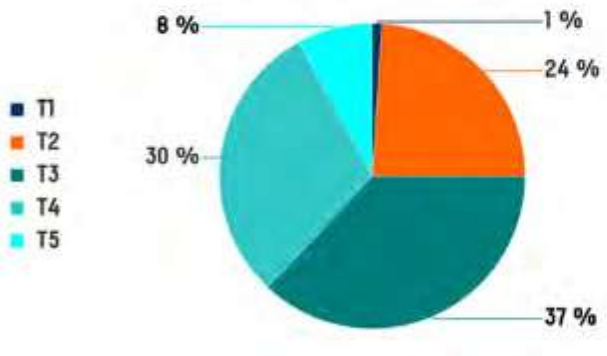
178 logements vacants, dont 23 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 0,7% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

557 logements comptabilisés SRU:

- *1,1% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 19,4% (Métropole 24,7%):

- *Une évolution de 0,8 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

81 baux signés et 277 demandes actives:

- *Une tension locative de 1 bail signé pour 3 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 résidence autonomie (16 logements)

Gens du voyage

1 terrain sédentaire (7 emplacements)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

VARCES-ALLIÈRES ET RISSET	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**33**	**198**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**19**	**114**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**18**	**108**
En construction neuve	14	84
En acquisition-amélioration	4	24
Logements conventionnés privés (ANAH)	**1**	**6**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**3**	**18**
En construction neuve	2	12
En mobilisation de l'existant	1	6

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Accroitre l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 35% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Privilégier les petites opérations 100% locatives sociales familiales, notamment par la mise en place d'Emplacements Réservés de mixité Sociale (ERS)
- Proposer une offre de logements intermédiaires (PLS, BRS, PSLA, voire LLI) en fonction du niveau de demande et du marché immobilier du secteur, en complément des obligations règlementaires de production de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI
- Dans le cadre d'une stratégie foncière en construction, identifier et mobiliser du foncier en maitrise publique, en particulier pour réaliser des opérations de logements sociaux.
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Mobiliser le parc existant notamment en impulsant la remise sur le marché de logements vacants et produire une offre locative sociale (Acquisition-Amélioration (AA), conventionnement ANAH)
- Développer une offre adaptée aux besoins en logements des jeunes ménages
- Poursuivre le projet de la Giraudière, permettant la réalisation de 40% de logements sociaux PLUS/PLAI

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 207 logements neufs, dont 78 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

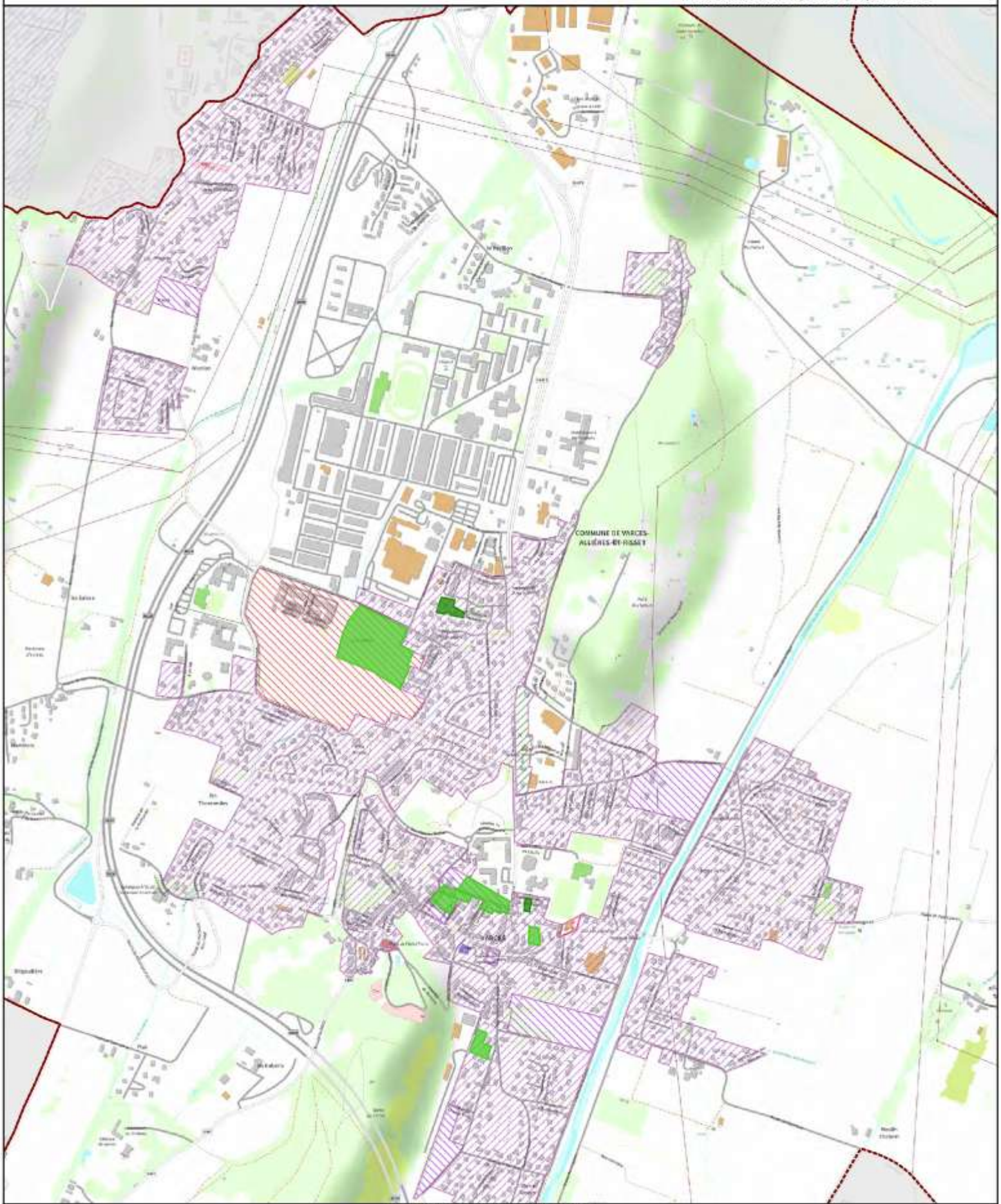
Suite au travail effectué par l'AURG, 17,83 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0,99 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
VARCES-ALLIÈRES-ET-RISSET
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Vaulnaveys-le-Bas

I - LA POPULATION

1 360 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

33,2% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

7,4% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+113 habitants, soit 19 par an

Une variation annuelle moyenne de 1,51% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de 1,15% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,23% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

639 logements

543 résidences principales, soit 85% des logements (Métropole 87,8%)

↳ *10% de résidences secondaires (Métropole 3%)*

Les résidences principales:

86,7% de maisons (Métropole 21,9%)

83,6% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

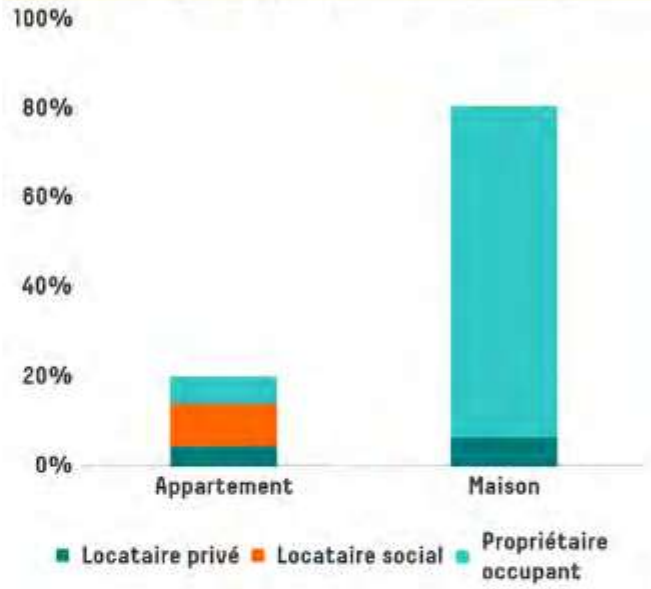
21 copropriétés (60 logements)

2 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (5 logements)

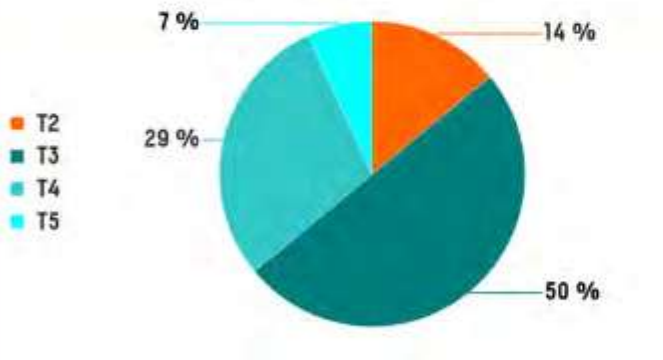
55 logements vacants, dont 19 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 3% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

14 logements locatifs sociaux familiaux

1 bail signé et 11 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 11 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 résidence autonomie (58 logements)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

VAULNAVEYS-LE-BAS	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**1**	**6**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**-**	**-**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Si la commune juge pertinent de développer une offre de logements, des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété pourront être intégrés au projet, selon la faisabilité et au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

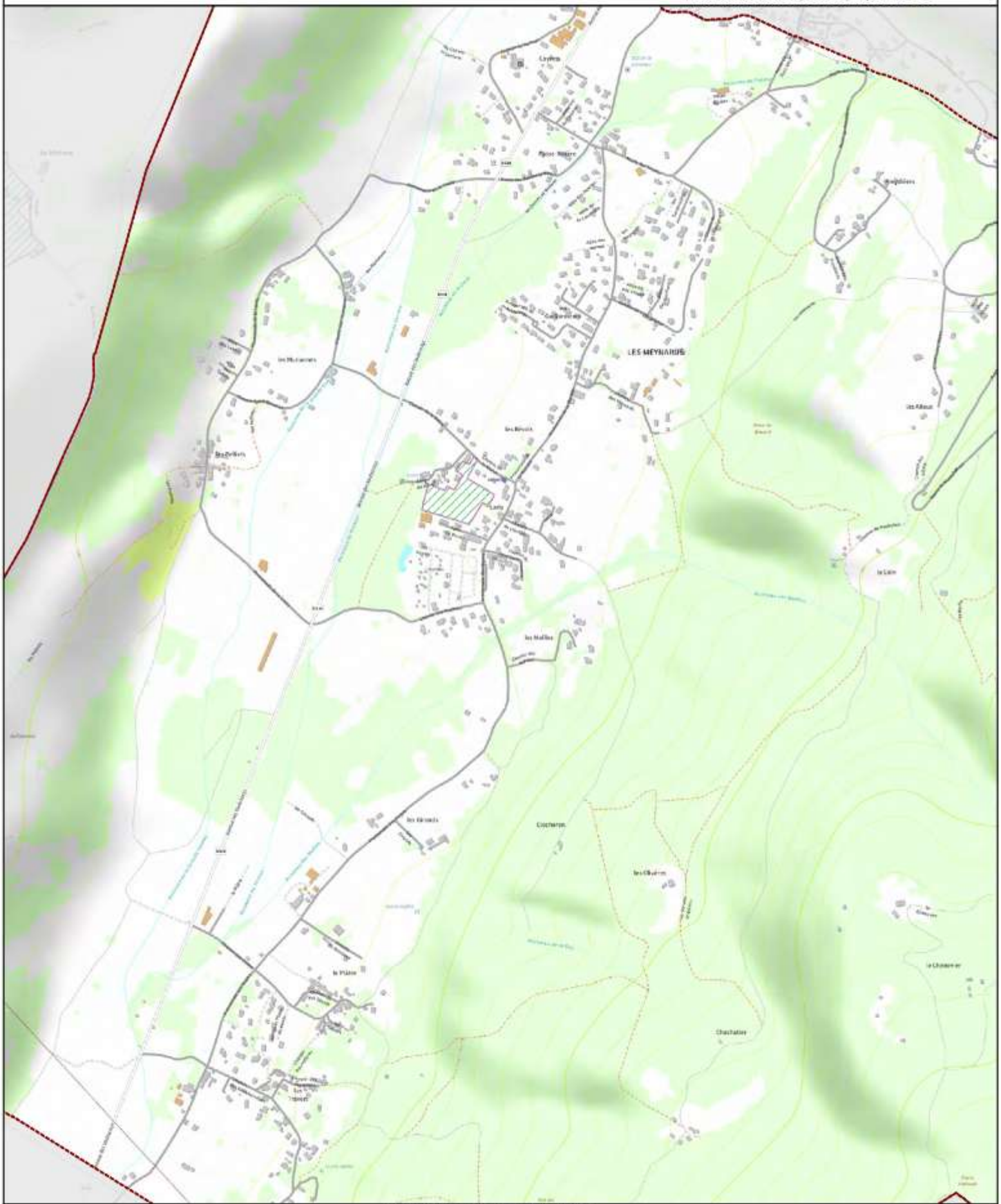
Suite au travail effectué par l'AURG, 5,9 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
VAULNAVEYS-LE-BAS
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Vaulnaveys-le-Haut

I - LA POPULATION

4 000 habitants

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

32% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

9,2% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+293 habitants, soit 49 par an

Une variation annuelle moyenne de 1,32% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de 0,79% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 0,43% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

2 054 logements

1 752 résidences principales, soit 85,3% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

69,6% de maisons (Métropole 21,9%)

74,8% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

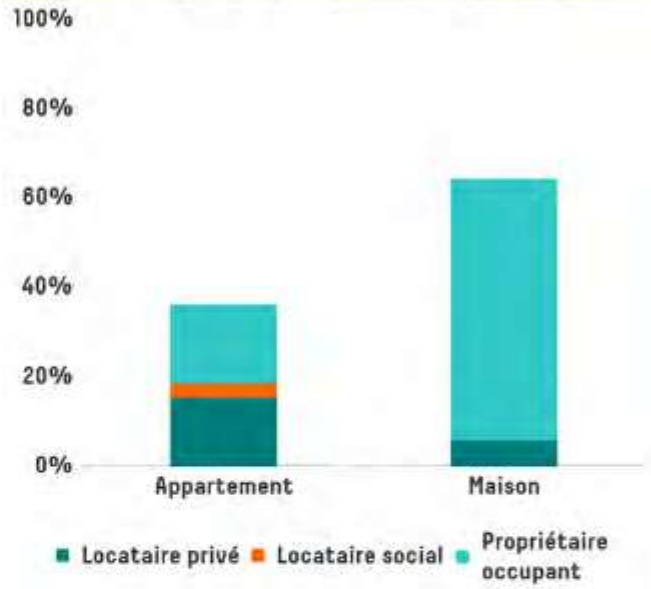
78 copropriétés (677 logements)

12 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(182 logements)

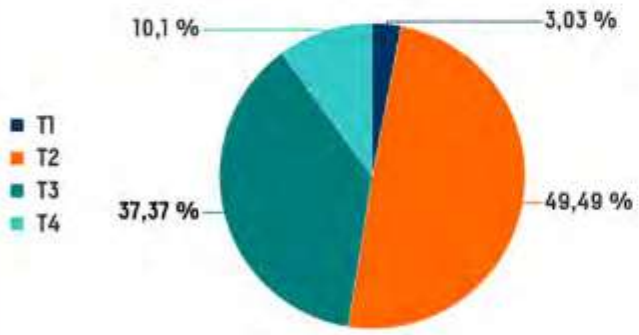
160 logements vacants, dont 49 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 2,4% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

121 logements comptabilisés SRU:

Un taux SRU de 6,8% (Métropole 24,7%):

- *Une évolution de 4,2 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

12 baux signés et 44 demandes actives:

- *Une tension locative de 1 bail signé pour 4 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

III - LES OBJECTIFS DU PLH

VAULNAVEYS-LE-HAUT	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**30**	**180**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**14**	**84**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**13**	**78**
En construction neuve	10	60
En acquisition-amélioration	3	18
Logements conventionnés privés (ANAH)	**1**	**6**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**1**	**6**
En construction neuve	1	6
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Accroitre l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 40% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Moduler la part de PLAI dans les opérations locatives sociales en tenant compte de l'éloignement des transports en commun et/ou des services, dans le respect des 40% de PLAI demandés au global dans la production de logements locatifs sociaux de la commune
- Privilégier les petites opérations 100% locatives sociales familiales, notamment par la mise en place d'Emplacements Réservés de mixité Sociale (ERS)
- Dans le cadre d'une stratégie foncière en construction, identifier et mobiliser du foncier en maitrise publique, en particulier pour réaliser des opérations de logements sociaux.
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Mobiliser le parc existant notamment en impulsant la remise sur le marché de logements vacants et produire une offre locative sociale (Acquisition-Amélioration (AA), conventionnement ANAH)
- En complément de la production de T2 (qui reste la principale typologie demandée à l'échelle de la métropole), favoriser la production de logements T4 et + pour permettre de répondre aux besoins des familles, l'offre restant insuffisante au regard de la demande métropolitaine.

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 96 logements neufs, dont 46 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

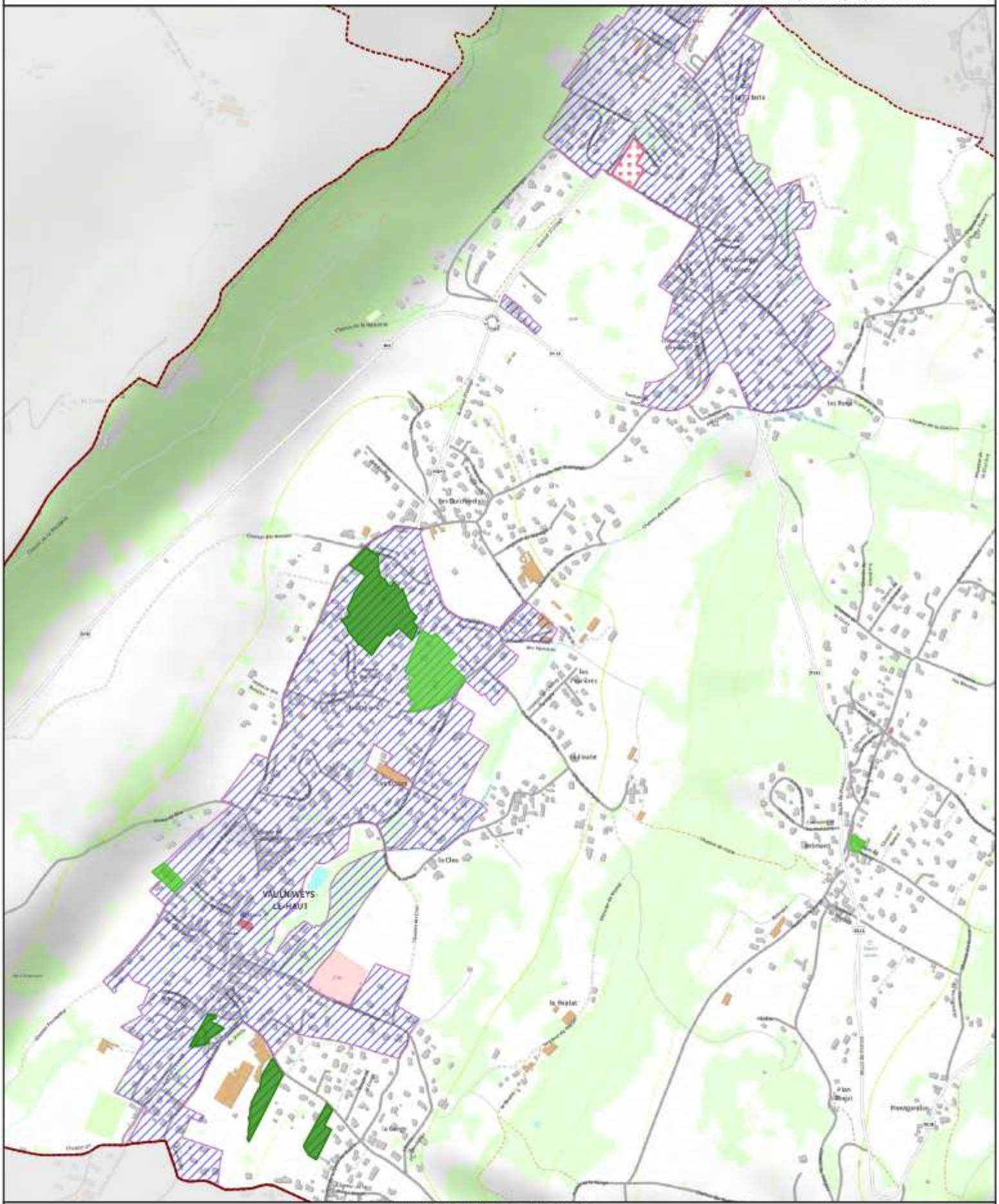
Suite au travail effectué par l'AURG, 20,39 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0,08 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel très important de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby"

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
VAULNAVEYS-LE-HAUT
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH — Venon

I - LA POPULATION

801 habitants

2,4 personnes par ménage (Métropole 2,1)

31% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

11,5% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

+78 habitants, soit 13 par an

Une variation annuelle moyenne de 1,8% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de 1,44% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,19% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

358 logements

330 résidences principales, soit 92,2% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

90% de maisons (Métropole 21,9%)

85,5% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

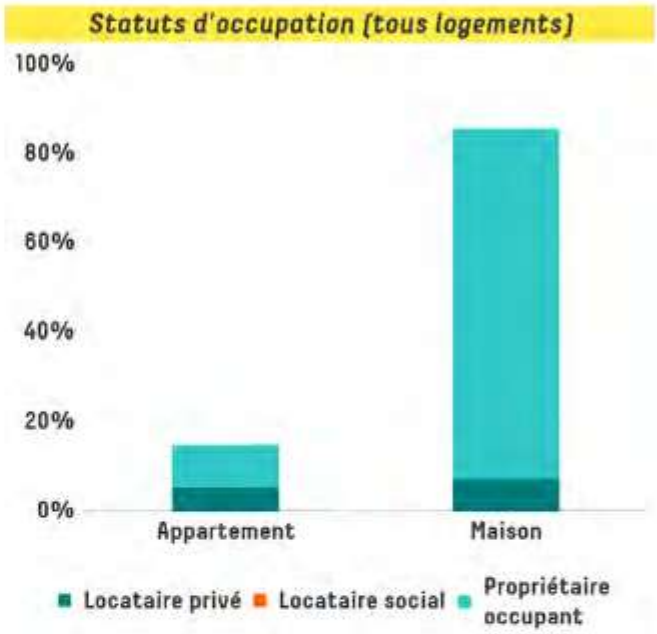
Le parc privé

12 copropriétés (38 logements)

2 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (5 logements)

13 logements vacants, dont 3 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 0,8% (Métropole 1,9%)*



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

Aucun logement social familial

0 bail signé et 1 demande active

III - LES OBJECTIFS DU PLH

VENON	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**2**	**12**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**-**	**-**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Si la commune juge pertinent de développer une offre de logements, des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété pourront être intégrés au projet, selon la faisabilité et au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population

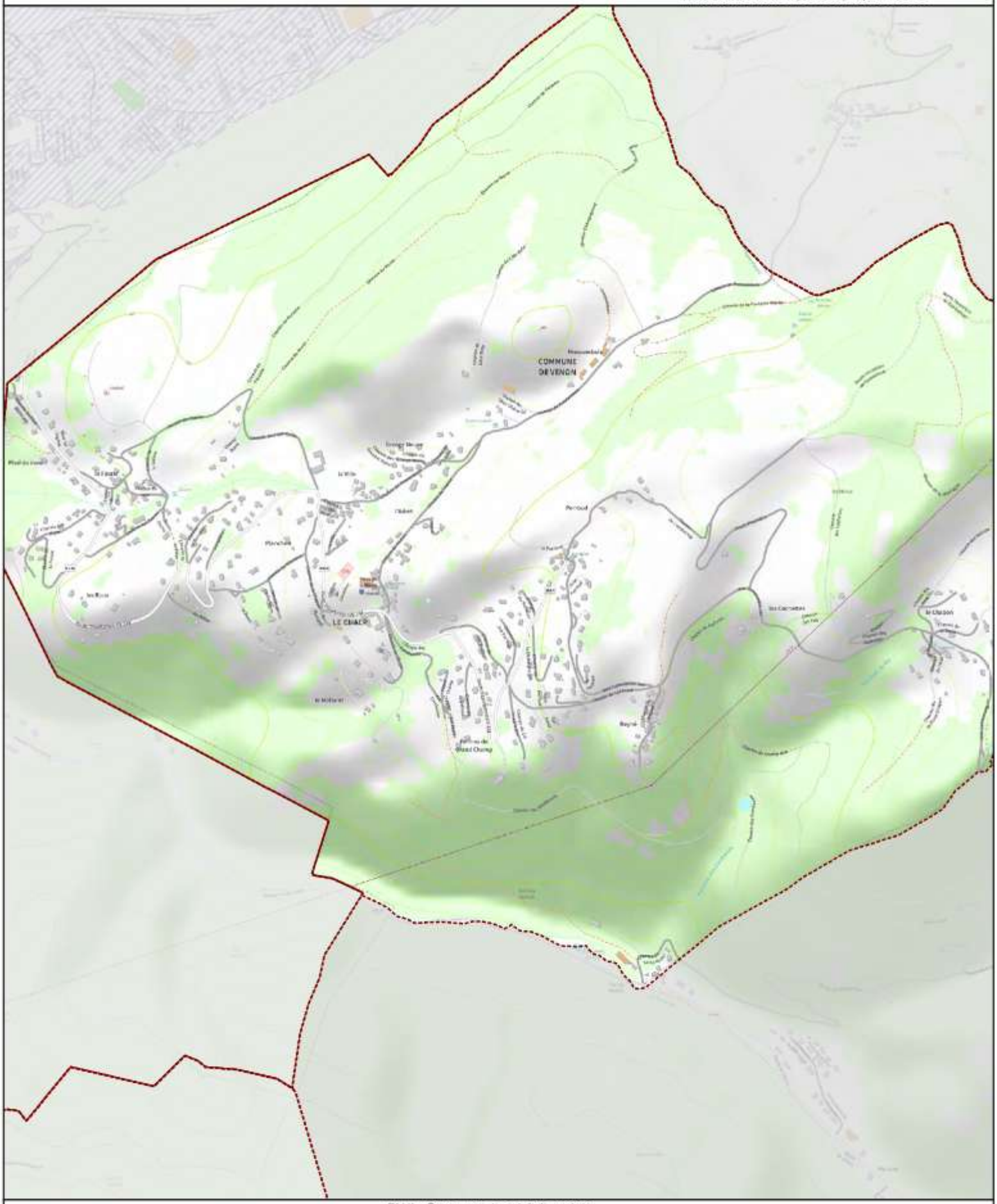
V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Suite au travail effectué par l'AURG, 2,94 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0,24 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
VENON
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH Veurey-Voroize

I - LA POPULATION

1 401 habitants

2,4 personnes par ménage (Métropole 2,1)

32,9% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

9,5% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2015-2021

-43 habitants, soit -7 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,5% (Métropole 0,15%):

↳ *Un solde migratoire de -0,87% (Métropole -0,32%)*

↳ *Un solde naturel de 0,36% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

647 logements

586 résidences principales, soit 90,6% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

80,5% de maisons (Métropole 21,9%)

72,9% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

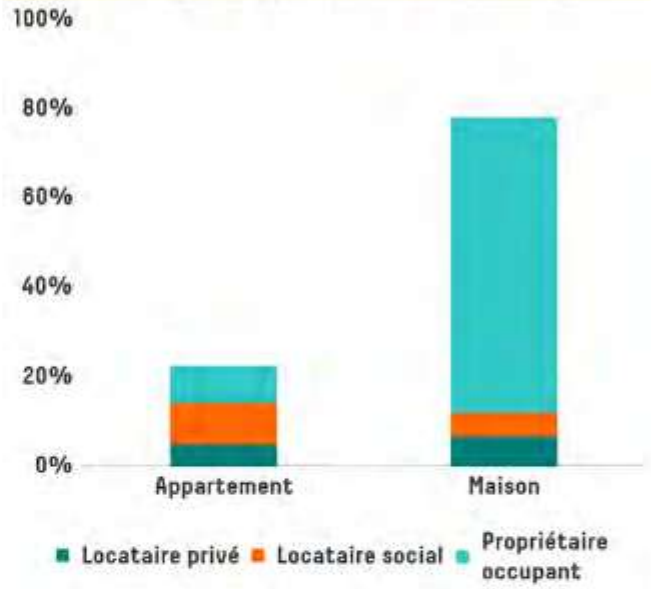
22 copropriétés (127 logements)

4 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (8 logements)

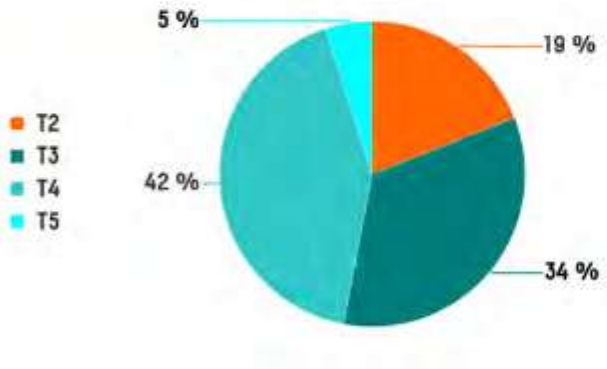
34 logements vacants, dont 12 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 1,9% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune non-astreinte SRU

97 logements locatifs sociaux familiaux

7 baux signés et 27 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 4 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

III - LES OBJECTIFS DU PLH

VEUREY-VOROIZE	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**4**	**24**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**1**	**6**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	1	6
En construction neuve	1	6
En acquisition-amélioration	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	**-**	**-**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**-**	**-**
En construction neuve	-	-
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Développer une offre de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété par la mise en place d'Emplacements Réservés (ERS) et de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) à partir de 10 logements, avec un taux de 20% minimum de PLAI-PLUS-PLS-BRS-PSLA, au choix de la commune
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Suite au travail effectué par l'AURG, 9,89 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

GRENOBLEALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
VEUREY-VOROIZE
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH — Vif

I - LA POPULATION

8 584 habitants (1,9% de la population métropolitaine)

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

33% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

9,2% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

6% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

+372 habitants, soit 62 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,75% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de 0,44% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de 0,28% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

3 944 logements (1,6% des logements métropolitains)

3 667 résidences principales, soit 93% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

63,8% de maisons (Métropole 21,9%)

69,8% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

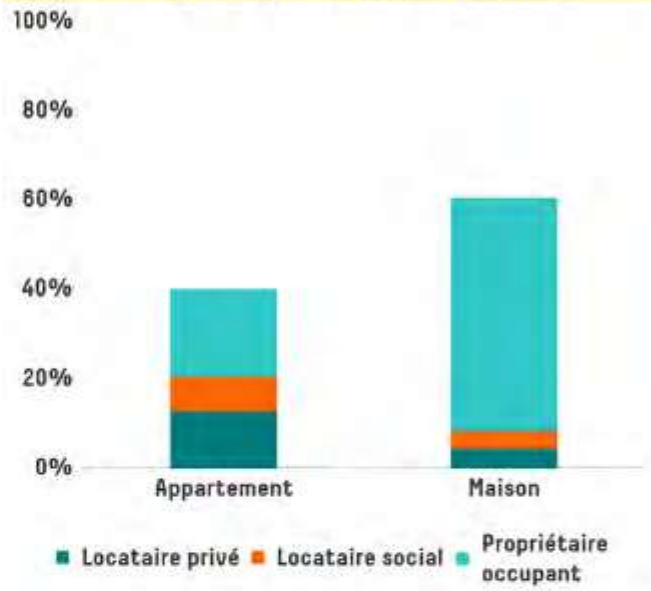
151 copropriétés (1 254 logements)

36 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(210 logements)

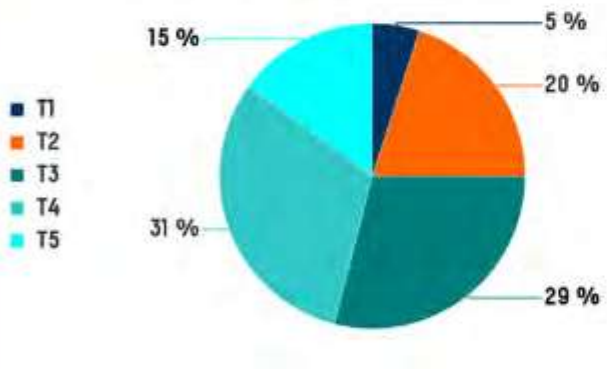
258 logements vacants, dont 86 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 2,2% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

526 logements comptabilisés SRU:

- *1% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 14,8% (Métropole 24,7%):

- *Une évolution de 1,3 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

44 baux signés et 248 demandes actives:

- *Une tension locative de 1 bail signé pour 6 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 EHPAD (45 places)

Gens du voyage

1 terrain sédentaire (8 emplacements)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

VIF	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**54**	**324**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**31**	**186**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**30**	**180**
En construction neuve	22	132
En acquisition-amélioration	8	48
Logements conventionnés privés (ANAH)	**1**	**6**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**5**	**30**
En construction neuve	3	18
En mobilisation de l'existant	2	12

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Accroitre l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 40% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Moduler la part de PLAI dans les opérations locatives sociales en tenant compte de l'éloignement des transports en commun et/ou des services, dans le respect des 40% de PLAI demandés au global dans la production de logements locatifs sociaux de la commune
- Privilégier les petites opérations 100% locatives sociales familiales, notamment par la mise en place d'Emplacements Réservés de mixité Sociale (ERS)
- Dans le cadre d'une stratégie foncière en construction, identifier et mobiliser du foncier en maitrise publique, en particulier pour réaliser des opérations de logements sociaux.
- Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, limiter la construction de maisons individuelles en privilégiant les formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire
- Mobiliser le parc existant notamment en impulsant la remise sur le marché de logements vacants et produire une offre locative sociale (Acquisition-Amélioration (AA), conventionnement ANAH)
- Favoriser la production de petites typologies dans le parc social pour répondre en particulier aux besoins des personnes seules

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 205 logements neufs, dont 75 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

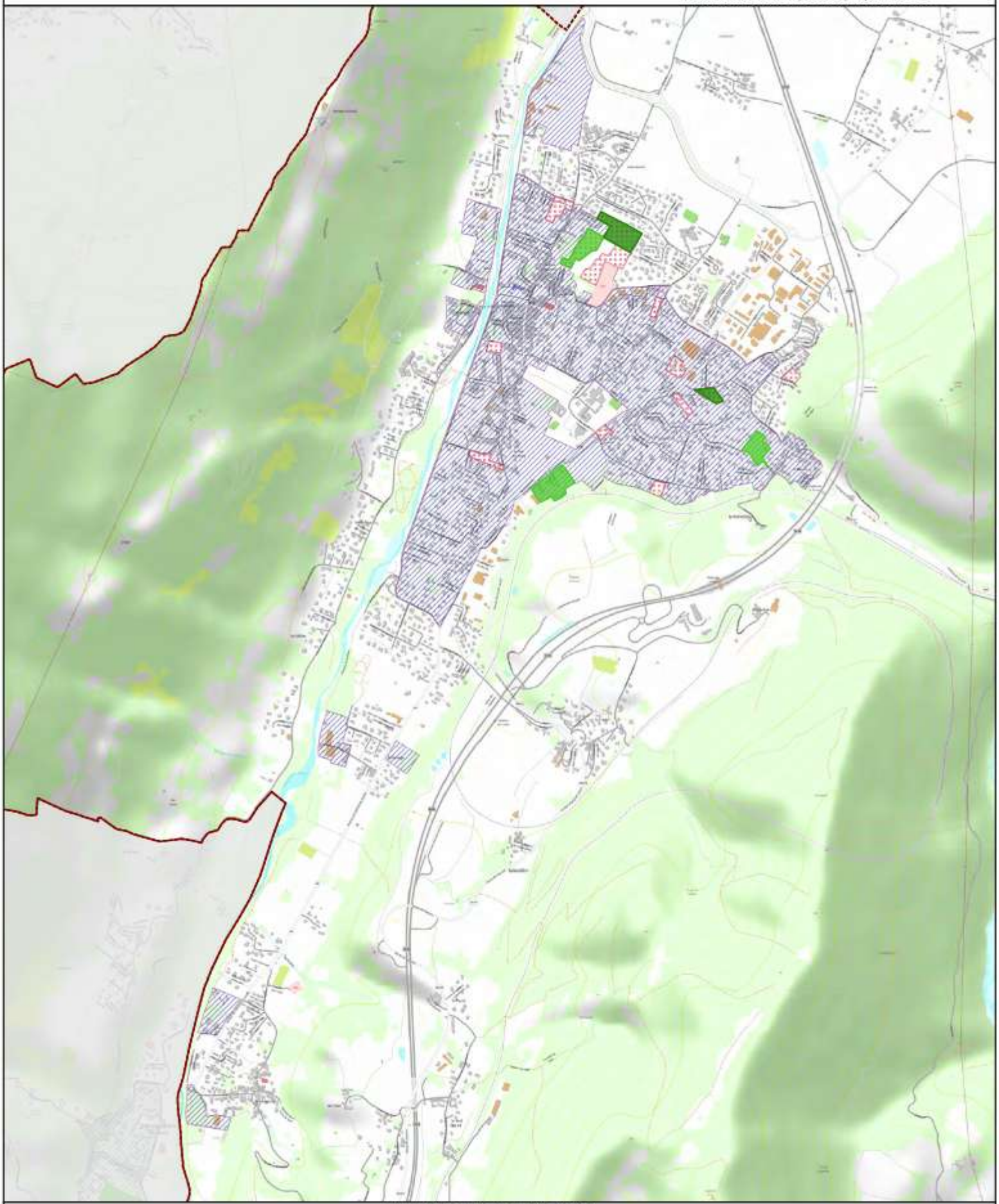
Suite au travail effectué par l'AURG, 32,8 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
VIF
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

Fiche communale PLH — Vizille

I - LA POPULATION

7 293 habitants (1,6% de la population métropolitaine)

2,1 personnes par ménage (Métropole 2,1)

34% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

12% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

12% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2015-2021

-175 habitants, soit -29 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,39% (Métropole 0,15%):

- *Un solde migratoire de -0,19% (Métropole -0,32%)*
- *Un solde naturel de -0,21% (Métropole 0,47%)*

II - LES LOGEMENTS

3 971 logements (1,6% des logements métropolitains)

3 433 résidences principales, soit 86,5% des logements (Métropole 87,8%)

Les résidences principales:

64,4% d'appartements (Métropole 78,1%)

53,1% de propriétaires occupants (Métropole 50,1%)

Le parc privé

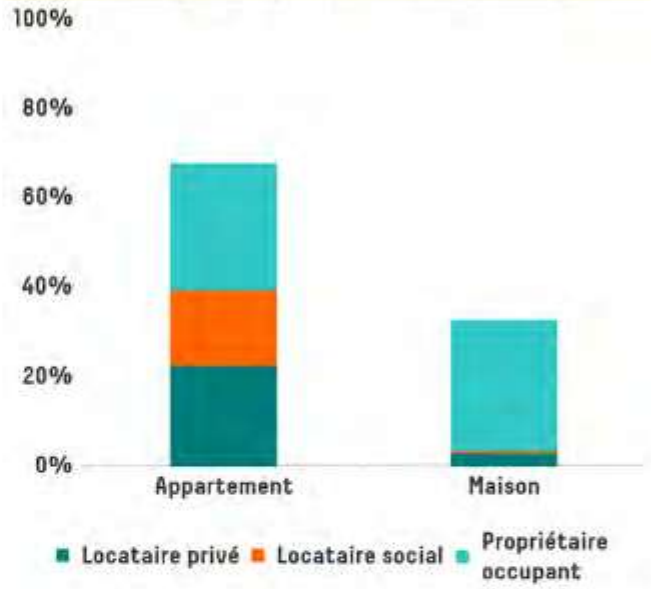
310 copropriétés (2 201 logements)

94 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel
(736 logements)

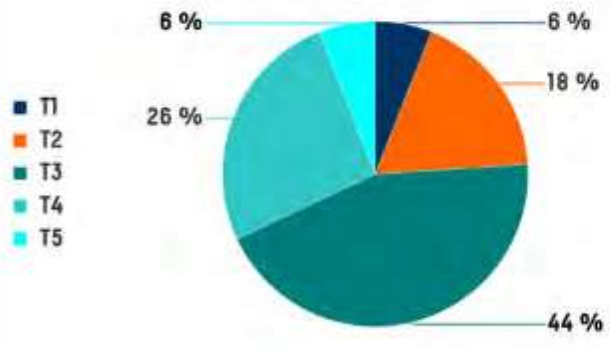
445 logements vacants, dont 161 depuis plus de deux ans:

- *Une vacance structurelle de 4,1% (Métropole 1,9%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2023

Commune astreinte SRU

917 logements comptabilisés SRU:

- *1,8% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 26,9% (Métropole 24,7%):

- *Une évolution de 3,1 points entre 2017 et 2023 (Métropole 1,8 points)*

63 baux signés et 260 demandes actives:

- *Une tension locative de 1 bail signé pour 4 demandes actives (Métropole 1 pour 6)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 EHPAD (120 places)

1 résidence autonomie (74 logements)

1 EANM (17 places permanentes)

Gens du voyage

1 aire permanente d'accueil (25 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

VIZILLE	Par an	2025-2030
OBJECTIF DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	**44**	**264**
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	**16**	**96**
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	**15**	**90**
En construction neuve	9	54
En acquisition-amélioration	6	36
Logements conventionnés privés (ANAH)	**1**	**6**
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	**1**	**6**
En construction neuve	1	6
En mobilisation de l'existant	-	-

Un objectif supplémentaire de 900 logements sociaux spécifiques (150 par an) sera par ailleurs à réaliser sur la métropole sans que celui-ci ne soit réparti par commune. Les types de résidence spécifique seront définis selon les besoins recensés pour ces publics et sur des secteurs préalablement identifiés.

IV - LES ENJEUX HABITAT

Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :
- Permettre le renouvellement urbain en proposant une offre nouvelle attractive en accession libre ou sociale selon les secteurs de la commune.
- Selon la volonté communale, poursuivre la production de logements locatifs sociaux tout en maitrisant les équilibres, par exemple par l'adaptation du taux de logement social, notamment de PLAI dans les opérations au sein, ou à proximité, de quartiers fragiles
- Redynamiser le centre ancien dégradé en luttant contre la vacance et les situations d'habitat indigne.
- Poursuivre la conduite du dispositif OPAH RU et étudier la pertinence de mettre en place un "permis de louer". Ces actions seront menées dans le cadre de la centralité Vizilloise.
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants
- Concevoir des programmes de logements résilients dans les secteurs impactés par les risques d'inondation
- Développer et adapter une offre de logements pour répondre au vieillissement de la population
- Adapter le parc de logements sociaux pour les personnes âgées
- Favoriser la production de petites typologies dans le parc social pour répondre en particulier aux besoins des personnes seules

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 282 logements neufs, dont 63 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

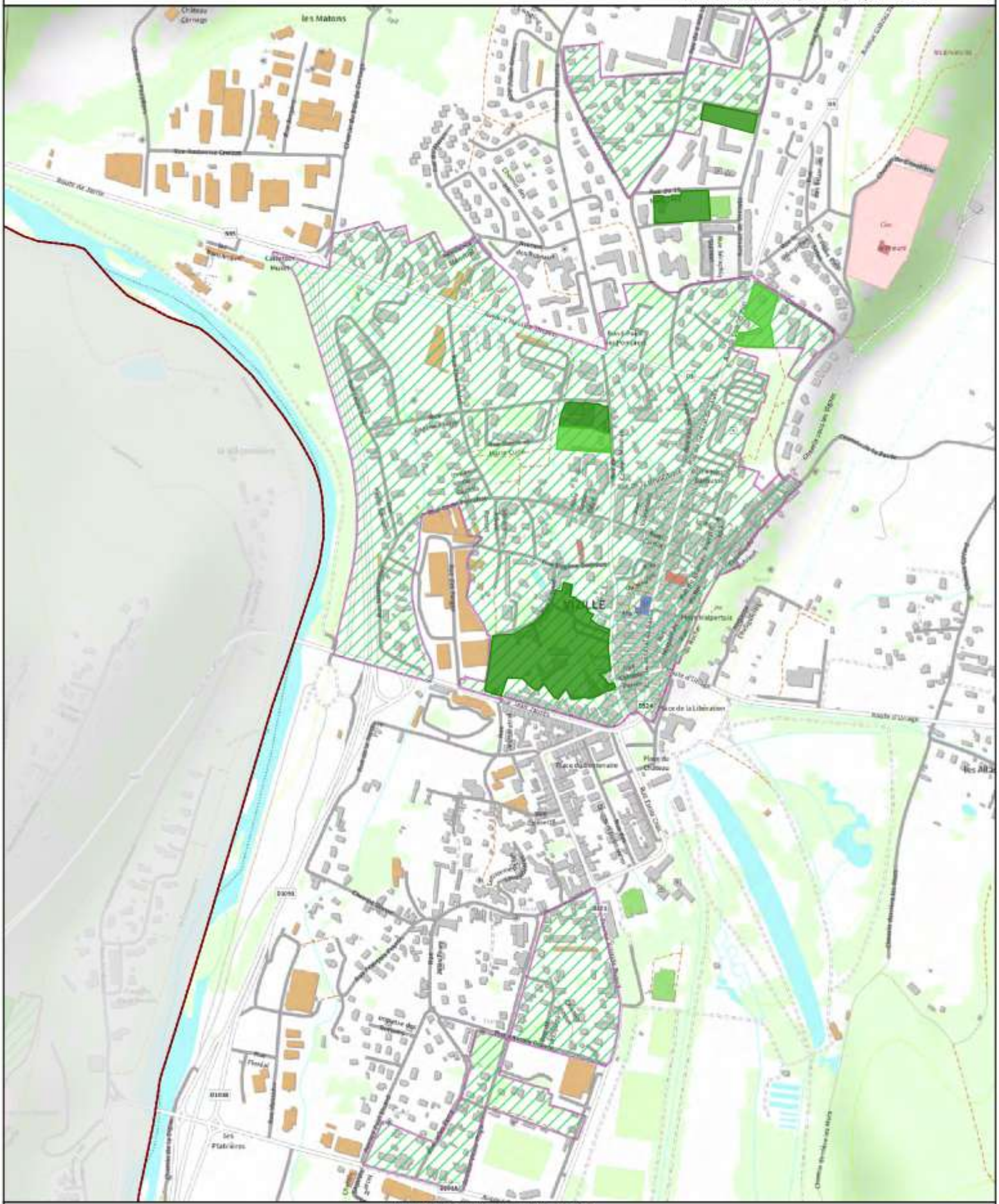
Suite au travail effectué par l'AURG, 14,92 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 2,96 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

Ce travail a aussi permis d'identifier un potentiel significatif de densification dans le tissu pavillonnaire, appelé gisement foncier " Bimby "

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030
VIZILLE
PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Octobre 2024



Mise en chantier prévisionnelle
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
- quartier prioritaire

PLUI - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

LA	20%	35%	40% - PLS/BRS limités	Emplacement réservé LLS
SA	25%	40%	45% - PLS/BRS limités	
15%	30%	50%	50% - PLS/BRS limités	

LISTE DES SOURCES DE DONNEES MOBILISEES DANS LES FICHES COMMUNALES

Libellé	Millésime	Source
RéPertoire des Logements Sociaux (RPLS)	2023	DREAL
Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE)	2023	GIPSNE
Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) - Population, logements, revenus	2021	INSEE
Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)	2023	Etat
Gisements fonciers	2023	AURG
Projets habitat	2024	GAM
Mise à Jour des Informations Cadastrales (MAJIC)	2024	DGFIP
Aires d'accueil des Gens du Voyage	2023	GAM
Logements vacants (LOVAC)	2024	CEREMA
Observatoire des Copropriétés	2024	GAM
Hébergement et publics précaires	2023	SIAO
Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE)	2023	AURG
Enjeux habitat pour les communes	2024	GAM
Objectifs construction du PLH	2024	GAM
Personnes agées ou handicapées	2023	CD38

GLOSSAIRE

Acronymes et termes techniques utilisés dans les fiches communales du PLH

POPULATION

Seuil de pauvreté
En France, le seuil de pauvreté monétaire est fixé à 60% du revenu médian de la population totale. On estime donc qu'une personne est « pauvre » si ses revenus sont inférieurs à ce seuil.

Solde migratoire
Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur un territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties.

Solde naturel
Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

LOGEMENT

Vacance structurelle
La vacance dite « structurelle » concerne les logements vacants depuis plus de 2 ans.

LOGEMENTS - PARC SOCIAL

Taux SRU
L'article 55 de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux fixé à 20 ou 25%. Toutes les communes de plus de 3500 habitants de la métropole y sont soumises. Le taux SRU correspond au nombre de logements locatifs sociaux et en accession sociale rapporté au nombre de résidences principales comptabilisés par les services de l'état.

Tension locative
Il s'agit d'un indicateur qui rapporte le nombre d'entrée en logement (signatures de baux) à l'intensité du besoin de logement social exprimé (demandes actives).

LOGEMENTS - PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES

EAM
« Etablissements d'Accueil Médicalisé », qui hébergent et accompagnent des adultes porteurs de handicap dépendants qui ne peuvent pas réaliser seuls les actes de la vie courante (par exemple, se nourrir, s'habiller...) et qui ont besoin de soins ou d'une surveillance médicale.

EANM
« Etablissements d'Accueil Non Médicalisé », qui hébergent et accompagnent des adultes porteurs de handicap relevant de la seule aide sociale départementale, qu'elle intervienne ou non en complément d'une activité professionnelle.

EHPAD
« Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes » qui sont des établissements médicalisés où sont hébergées des personnes âgées dépendantes.

Résidence autonomie
Les résidences autonomie sont des ensembles de logements adaptés pour les personnes âgées non-dépendantes associés à des prestations collectives. Souvent construites à proximité des commerces, des transports et des services, elles sont majoritairement gérées par des structures publiques ou à but non lucratif.

LOGEMENTS - GENS DU VOYAGE

Aire de grand passage
Aire d'accueil de taille importante permettant le passage des grands rassemblements estivaux (durée de séjour de 2 semaines maximum).

Aire permanente d'accueil
Aire d'accueil à vocation de passage permettant de maintenir les pratiques d'itinérance, et ouverte toute l'année (convention d'occupation avec une durée de séjour de 3 mois maximum).

Terrain provisoire
Terrain ayant fait l'objet d'un aménagement sommaire dans l'attente d'une solution de relogement pérenne pour les occupants.

Terrain sédentaire
Terrain dont l'occupation est permanente (convention d'occupation de 1 an renouvelable tacitement 2 fois).

LOGEMENT - HEBERGEMENT ET PUBLICS PRECAIRES

Pension de famille
Les pensions de famille sont un type de résidence sociale. Il s'agit de logements destinés à des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile l'accès à un logement ordinaire. Les espaces collectifs et la présence humaine sont renforcés par rapport aux résidences sociales généralistes. Elles sont généralement de taille modestes.

Résidence sociale
Les résidences sociales proposent des logements autonomes et meublés, ainsi qu'une gestion locative sociale assurée par les gestionnaires. Cette solution de logement, souvent temporaire, est adaptée à des personnes aux profils variés : Jeunes travailleurs ou en apprentissage, travailleurs précaires ou saisonniers, personnes en mobilité professionnelle, familles monoparentales, personnes vulnérables... Les résidences disposent de services et d'espaces communs qui favorisent l'animation de la vie collective et locale.

LOGEMENT - JEUNES ET ETUDIANTS

Foyer jeunes travailleurs

Les foyers de jeunes travailleurs sont un type particulier de résidence sociale. Ils s'adressent plus particulièrement aux 16-25 ans et bénéficient en plus d'un agrément de la CAF qui permet de renforcer l'accompagnement social des résidents. Ces structures ne peuvent accueillir de personnes au-delà de 30 ans.

Résidence étudiante sociale

Les logements en résidences étudiantes sociales respectent des loyers-plafonds et accueillent des étudiants sous plafonds de ressources, prioritairement boursiers.

ENJEUX HABITAT, PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

AA

« Acquisition-Amélioration », il s'agit de l'acquisition d'un logement privé existant en vue de sa transformation en logement locatif social, impliquant généralement des travaux d'amélioration relativement importants.

ASP

« Accession Sociale à la Propriété », ce dispositif permet aux ménages aux revenus modestes d'acheter leur résidence principale et de devenir propriétaire à des conditions avantageuses mais adaptées à leur situation financière. Les prix de vente de l'accession sociale sont encadrés au niveau national, de même que les revenus des ménages qui peuvent y prétendre. La métropole encourage l'accession sociale (« ASP GAM ») sous certains critères de revenus et de prix de vente plus restreints que les dispositifs nationaux.

ANAH

« Agence Nationale de l'Habitat », elle a pour mission d'améliorer le parc privé de logements existants. Elle accorde des aides financières aux propriétaires et accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de leur politique de l'habitat privé.

BIMBY

« Build In My Backyard » soit, littéralement, « construire dans mon jardin». Possibilité pour les propriétaires de vendre une partie de leur terrain pour la construction d'un nouveau logement. L'idée est donc de les utiliser pour densifier les zones déjà habitées, la collectivité dispose de peu d'outils pour encadrer cette possibilité.

BRS

« Bail Réel Solidaire », il s'agit d'un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti, et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles aux revenus encadrés, qui occuperont le logement au titre de résidence principale (voir également « Financements du logement social » et « ASP »).

ERS

« Emplacement Réservé de mixité Sociale » il s'agit d'une règle d'urbanisme qui oblige à construire nécessairement le programme de logements prescrit par le PLUI sur le site considéré, dès qu'un permis de construire y est accordé.

Financements du logement social
PLAI, PLUS, PLS, BRS et PSLA sont les modalités de financement du logement social retenues sur le territoire métropolitain. Elles permettent la réalisation de logements sociaux, locatifs ou s'inscrivant dans un objectif d'accession sociale à la propriété. Chaque type de logement social correspond à un niveau de revenu des occupants potentiels et un niveau de loyer adapté (PLAI à destination des ménages les plus modestes, PLUS constituant le standard, et PLS proche des loyers de marché à destination des revenus classe moyenne). Le financement du logement social est principalement constitué de prêts garantis par la puissance publique. En complément, l'Etat et la métropole délivrent également des « aides à la pierre » dans le cadre légal et règlementaire. Les communes peuvent également verser des subventions complémentaires au coup par coup.

Habitat indigne
Dénomination qui regroupe les différents désordres pouvant affecter l'habitat, que ceux-ci soient plutôt du registre du péril (notion de risque immédiat) ou d'infractions aux règles sanitaires (problème de décence, voire d'insalubrité). Sont aussi concernés les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

NPNRU
« Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain », lancé en 2014, il prévoit, à l'échelle nationale, la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics afin de favoriser la mixité sociale dans ces territoires.

OAP
« Orientation d'Aménagement et de Programmation », au sein du PLUI elles expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

PLAI
« Prêt Locatif Aidé d'Intégration », Les logements sociaux financés par cette modalité sont attribués aux ménages demandeurs les plus précaires (voir également « Financements du logement social »).

PLS
« Prêt Locatif Social », les logements sociaux financés par cette modalité sont attribués aux ménages demandeurs ne pouvant prétendre aux locations sociales standards mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé (voir également « Financements du logement social »).

PLUS
« Prêt Locatif à Usage Social », ce type de financement correspond aux logements sociaux standards (voir également « Financements du logement social »).

PLUI
« Plan Local d'Urbanisme Intercommunal », il s'agit d'un document d'urbanisme métropolitain déterminant les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

PPA
« Projet Partenarial d'Aménagement », il s'agit d'un contrat entre l'Etat, l'intercommunalité et les acteurs locaux (public et/ou privés) afin d'encourager, sur un territoire donné, la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement complexes destinées à répondre aux objectifs de développement durable des territoires.

PRIR
« Projet de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional », il vise à améliorer le cadre de vie tout en tenant compte des enjeux de cohésion sociale et de développement économique des quartiers concernés.

PSLA
« Prêt Social de Location-Accession », il s'agit d'un prêt conventionné accordé à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements dans le cadre d'une opération de location-accession (voir également « Financements du logement social » et «ASP »).

QPV/QPPV
« Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville », il s'agit de territoires infra-urbain définis par les pouvoirs publics pour être la cible prioritaire de la politique de la ville en fonction des difficultés financières particulières que connaissent les habitants. Ainsi, les quartiers prioritaires ont été classés comme tels en se basant sur le seul critère du revenu. Les niveaux de ressources sont comparés aux standards de l'agglomération dans laquelle se situe le quartier, et à ceux de la France.

SMS
« Secteur de Mixité Sociale », il s'agit d'une servitude d'urbanisme s'appliquant sur un périmètre au sein duquel tout programme d'habitat devra comprendre un pourcentage affecté à une catégorie de logements, définie en vue d'atteindre des objectifs de mixité sociale. Cette notion de mixité ne renvoie pas uniquement au logement locatif et est définie dans le PLUI.

ZAC
« Zone d'Aménagement Concerté », il s'agit d'une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Remerciements

REMERCIEMENTS

Le Programme Local de l'Habitat 2025-2030 de Grenoble-Alpes Métropole a été conduit sous la responsabilité du Président de Grenoble-Alpes Métropole, Christophe Ferrari et du Vice-Président Habitat, Logement et Hébergement, Nicolas Beron-Perez, puis Jérôme Rubes, à compter de novembre 2023.

Le Président et le Vice-Président tiennent à remercier :

- l'ensemble des élus territoriaux,
- les communes de la Métropole,
- les bailleurs sociaux (Actis, Alpes Isère Habitat, Grenoble Habitat, LPV, Pluralis, SDH...)
- les associations (ADOMA, AFEV, AFIPH, Alertes 38, AJHIRALP, DIGI, France Horizon, Les Habiles, Groupement des Possibles, SIAO, UTPT...)
- les promoteurs immobiliers et coopératives HLM (FPI, Altiprom, Cardinal Promotion, COGEDIM, Eiffage, Icade Immobilier, Imaprim, Kalliste, Novelia Résidences, Safilaf, Sogeprom, Sulli Immobilier, Trignat Résidences, Isère Habitat, ...)
- les fédérations de locataires (CGL, CLCV, CNL, CSF, DAL38, INDECOSA-CGT38...),
- les partenaires de la politique de l'habitat (Action Logement, ADIL, ALEC, CAF, CDC, CAUE, Conseil Départemental, Conseil de Développement, CROUS, DDT, DDETS, EPFL, EPSCoT, Ordre des Architectes, SOLIHA, UGA, Urbanis...)

ayant participé et contribué aux diverses scènes d'échanges autour du PLH 2025-2030, sans oublier l'apport important et les préconisations des membres de la Convention Citoyenne pour le Climat.

Ils soulignent le travail mené par les membres du comité de pilotage qui se sont particulièrement investis dans la démarche d'élaboration du PLH:

- Ludovic Bustos : VP stratégie foncière, urbanisme et PLUI
- Renzo Sulli : VP grands projets d'aménagement et renouvellement urbain
- Pierre Verri : VP air, énergie et climat
- Guy Jullien, VP économie, industrie et résilience économique
- Mélina Herenger : VP tourisme, attractivité, innovation, université et qualité de vie
- Eric Rossetti, VP communes, proximité, politique funéraire et cimetière
- Dominique Scheiblin : CD gens du voyage
- Jean-Yves Porta : CD risques naturels et technologiques
- Pierre Bejjaji : CD prévention de la délinquance
- Laetitia Rabih : CD Solidarités et politique de la Ville
- Philippe Cardin : conseiller métropolitain, VP SCoT
- Françoise Charavin : représentante du groupe « Arc des Communes en Transitions Ecologiques et Sociales »
- Christian Balestrieri : représentant du groupe « Notre Métropole Commune »
- Leah Assali : représentante du groupe « Communes, Coopération et Citoyenneté »
- Kheira Capdepon : représentante du groupe « Une Métropole d'Avance »
- Les représentants des services de l'Etat : la DDETS et la DDT
- Les représentants de l'Etablissement Public du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Région de Grenoble
- Les représentants de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné
- Les représentants de l'Association des Bailleurs Sociaux de l'Isère

Ils tiennent enfin à remercier l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise pour l'ensemble de ses apports et productions ainsi que l'ensemble des services de la Métropole mobilisés tout au long de la démarche.

Annexes

SOMMAIRE DES ANNEXES

1. Contrats de Mixité Sociale 2023-2025 :
- Commune de Claix
- Commune de Corenc
- Commune de Meylan
- Commune de Seyssinet-Pariset
- Commune de Seyssins
- Commune de Varces-Allières-et-Risset
- Commune de Vaulnaveys-le-Haut
- Commune de Vif

2. Synthèse des ateliers participatifs :
- Atelier 1 du 28 février 2023 : Permettre à chacun et à chacune de se loger dans de bonnes conditions
- Atelier 2 du 28 mars 2023 : Favoriser le bien-vivre dans les quartiers et sur tout le territoire
- Atelier 3 du 9 mai 2023 : Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale

Contrat de mixité sociale
2023-2025

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Claix

Entre

La commune de Claix, représentée par M. Christophe Revil , maire ci-après désignée par le terme « la Commune »

Et

L'Etat, représenté par M. Louis Laugier, préfet du département de l'Isère ci-après désigné par le terme « l'Etat »

Et

Grenoble-Alpes Métropole, représentée par M. Christophe Ferrari, son président, ci-après désignée par les termes « GAM » ou « la Métropole »

Et

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, représenté par M. Vincent Rémy, son directeur, ci-après désigné par le terme « l'EPFL D »

Préambule
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

Au 1er janvier 2022, la commune disposait de 12.6 % de logements sociaux pour un objectif de 25 % .
Un décret fixant les valeurs des seuils des ratios permettant de déterminer les taux cibles SRU (20% ou 25%) pour la période triennale 2023-2025 a été publié au Journal officiel le 30 avril 2023.
Sur cette base, la commune de Claix est soumise à un objectif de 20 % de logements sociaux pour la période 2023-2025.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la Loi SRU, en **pérennisant** un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires, en logements sociaux, tout en favorisant une **adaptabilité aux territoires.**

C'est dans ce cadre et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social que la commune de Claix a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément aux articles L302-8 et L302-8-1 du CCH, le Contrat de Mixité Sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Claix d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de **comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme**. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Un comité de suivi technique du présent contrat est constitué. Il sera composé de la Commune (Service Urbanisme, Service Logement (CCAS), pour l'État (direction départementale des territoires - service logement et construction et service aménagement, direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités), pour Grenoble-Alpes Métropole (Direction du Foncier et de l'Habitat, Direction de l'urbanisme et planification), pour l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (par son directeur ou représentant).

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat . La liste des opérations en projet ou en cours sera actualisée par avenant au cours de cette réunion annuelle. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :
1er volet : points de repères sur le logement social sur la commune
2ème volet : outils et leviers d'action pur le développement du logement social
3ème volet : objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune

La commune de Claix se situe dans le périmètre de la Métropole grenobloise, en entrée sud de l'agglomération. Elle est limitrophe des communes de Pont de Claix, Seyssins, Varces Allières et Risset et Lans en Vercors.

La commune s'étend sur 2345 hectares. Une partie de la commune est classée en zone de montagne (partiellement concernée par la Loi montagne).

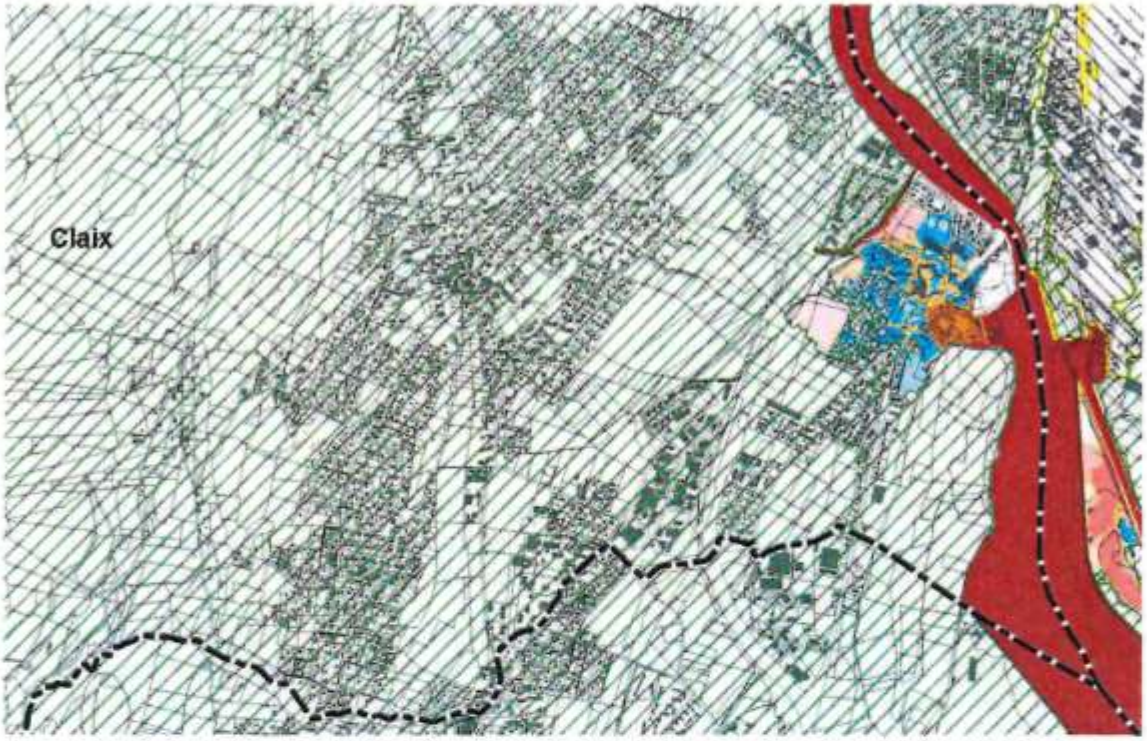
En terme de population, la commune présente une bonne dynamique démographique. La commune comptait 7927 habitants au 1er janvier 2020 contre 7554 habitants au 1er janvier 2009.
Adossée au massif du Vercors, la commune présente un caractère résidentiel avec un pourcentage important d'habitat individuel et en accession à la propriété. Selon les données du PLH, le marché du logement se caractérise par des prix supérieurs à la moyenne de la Métropole.

La commune est identifiée comme pôle secondaire dans l'armature urbaine territoriale définie au SCOT de la GREG. En dehors du cœur urbain de la Métropole, la commune participe à la construction d'une métropole polycentrique et de proximité susceptible de répondre aux besoins des habitants et usagers du territoire.
La commune s'articule autour de trois pôles plurifonctionnels concentrant l'essentiel des emplois, commerces et équipements mais moins de la moitié de la population communale : le secteur de Pont Rouge fait partie des centralités pluricommunales du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole et rayonne à l'échelle du bassin de vie (zone d'activités des Ratel, collège, commerces, équipements), le secteur du Bourg joue un rôle de proximité (équipements publics de rayonnement communal, commerces), enfin le secteur de la Bâtie joue un rôle de proximité complémentaire au secteur du bourg (équipements sportifs et culturels...).

Un espace préférentiel de développement a été identifié par le ScoT. Cet espace est prévu comme devant absorber l'essentiel de l'offre nouvelle de logements sur la commune.
Dans le PLUi, la partie de la commune privilégiée pour accueillir le développement urbain inclut le bourg élargi (secteur de Furonnières et Pérouses), Pont-Rouge et Risset (la Bâtie) : bonne desserte par les transports en commun et présence des équipements (administratifs, scolaires, culturels, commerciaux).

Les documents du PLUi identifient notamment cinq secteurs d'OAP sur les secteurs libres autour du centre-bourg. Ces OAP permettent d'orienter la production de logements ordinaires et sociaux : Les Furonnières, Entrée Nord, Croix Blanche, Joanny et la Ronzy.

Zonage réglementaire du PPRi Drac-aval approuvé le 17 juillet 2023



Comme constaté sur la carte de zonage réglementaire du PPRI Drac, seule une partie du territoire communale « secteur Pont Rouge » est impactée, avec la majeure partie des terrains constructibles sous conditions. Ce classement complexifie malgré tout le montage des opérations.

Les règles du PPRI permettant notamment d'envisager la réalisation d'opérations dites résilientes sont à intégrer dans le PLUi via une procédure à venir

Une carte et un réglement des risques naturels identifiés au titre de l'ancien article R111-3 du Code de l'urbanisme et valant PPR a été réalisée sur la commune. Une carte d'aléas multirisques a également été réalisée sur la commune (carte du 18 avril 2018).

Enfin, la commune de Claix est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de Vencorex-Isochem approuvé le 27 juin 2018 (plateforme de Pont de Claix).

1er volet: points de repères sur le logement social sur la commune de Claix

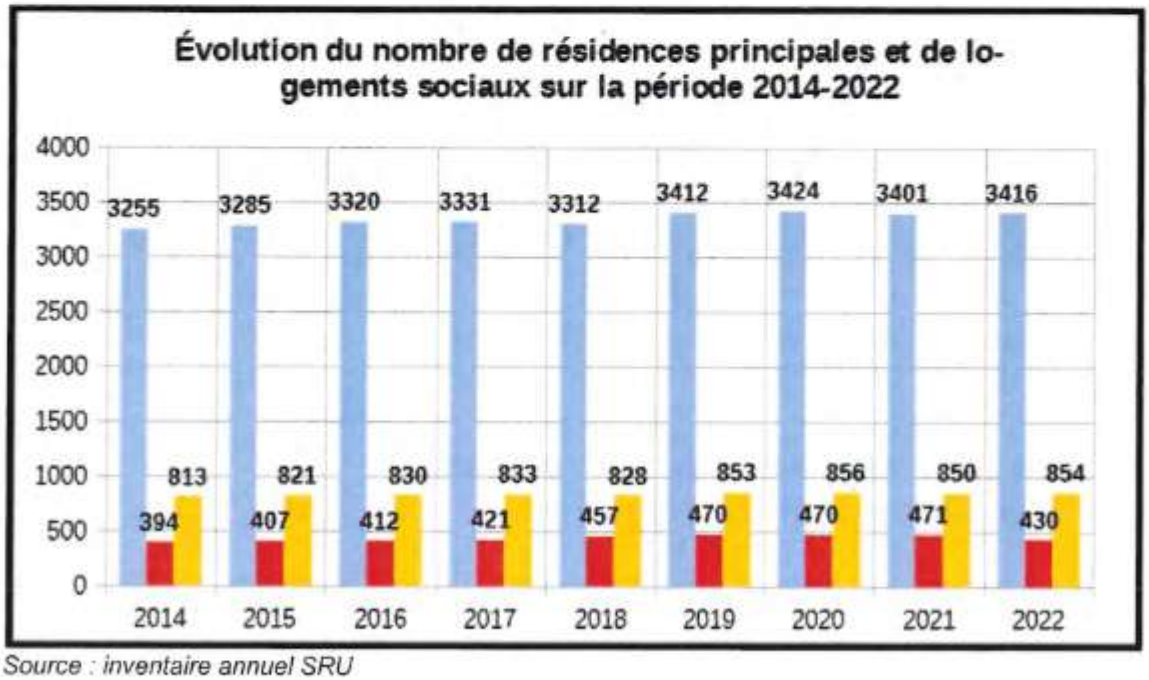
La gestion des aides à la pierre est déléguée à Grenoble-Alpes Métropole.

1- Évolutions du taux de logement social

Sur la base de l'inventaire des logements sociaux et résidences principales livrés entre 2014 et 2021, la part des logements sociaux dans le total des résidences principales sur la période est de 52 %: + 77 LS contre +146 RP. Sur cette seule période 2014-2021, les données démontrent que la commune a produit du logement social et qu'elle a enclenché une dynamique de rattrapage, seule à même de permettre l'atteinte de l'objectif.
À noter que 41 logements sociaux ont été retirés du patrimoine social communal lors de l'inventaire 2022 du fait d'une prise en compte indue (logements agréés dans les années 50 « secteurs Pont Rouge » et non retirés de l'inventaire malgré une fin de conventionnement). Avec cette correction, la part de logements sociaux dans le total des RP entre 2014 et 2022 passe à 22.36 % (+37 LS/+161 RP).

Les données issues de l'inventaire SRU doivent également être mises en perspective avec la part représentée par les logements sociaux dans les permis de construire autorisés sur la période 2020-2022 soit 37.5 % (*source SITADEL*).

La dynamique de rattrapage sur les dernières années doit être renforcée afin de permettre l'atteinte de l'objectif de 20 % de logements sociaux dans le total du parc de logement de la commune.



Source : inventaire annuel SRU

Évolution annuelle du taux de logements sociaux

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
12.1 %	12.3 %	12.4 %	12.6 %	13.7 %	13.7 %	13.7 %	13.8 %	12.6 %

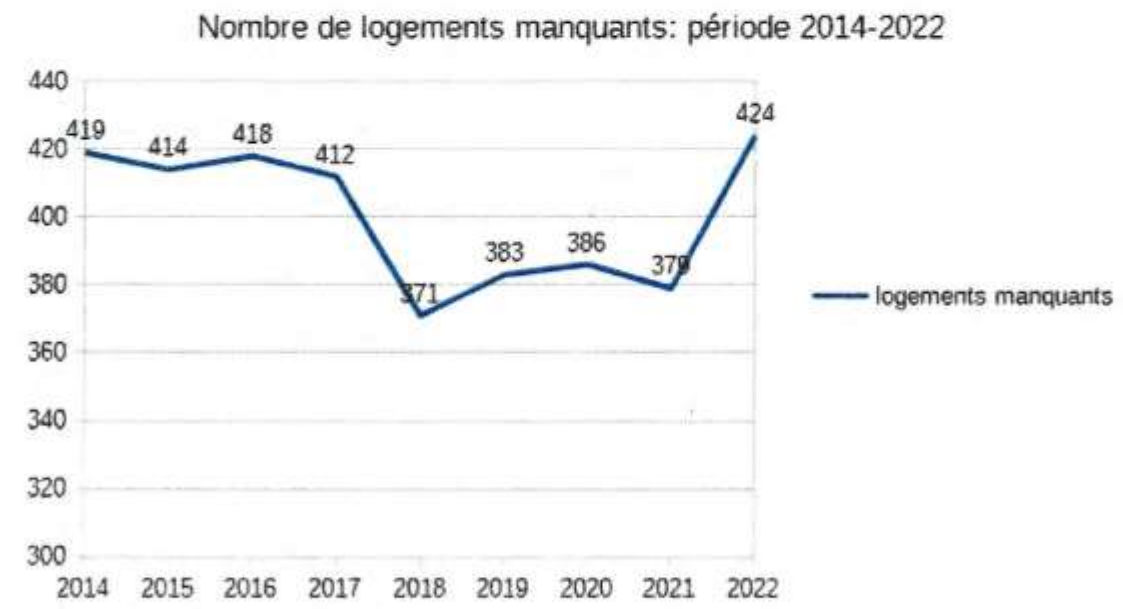
Source : inventaire annuel SRU

2- Dynamique de rattrapage SRU

Résultats des dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU		2014-2016 25%		2017-2019 25%		2020-2022 25%	
Objectifs		104		138		191	
Réalisés		44		99		71 (132 sans la correction d'inventaire)	
Taux d'atteinte		42.31 %		71.74 %		37.2%	
% PLAi	% PLS	30 %	11.36 %	43.43 %	1 %	39.4 %	0 %

Source : inventaire annuel SRU



Source : inventaire annuel SRU

2ème volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1- action foncière

État des lieux et difficultés observées

Comme sur de nombreuses communes de la Métropole le coût du foncier rend difficile l'atteinte de l'équilibre financier des opérations de logement social et ce, malgré les possibilités de minoration foncière offertes en cas d'intervention de l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné. L'acquisition de fonciers cibles par l'EPFLD est de plus en plus délicate à mettre en œuvre.
Le CMS signé en mai 2022 prévoyait un travail renforcé d'identification du foncier disponible pour le logement social. Ce travail est en cours sur la base d'une étude d'actualisation du gisement effectuée par l'AURG. Néanmoins, les premiers retours de l'étude identifient peu de fonciers non bâtis disponibles pour être mobilisés.

La commune a constaté la stratégie de certains bailleurs visant à constituer des réserves foncières sur les secteurs de projet de la commune tout en limitant le pourcentage de logements sociaux sur les opérations qui pourraient être rapidement mobilisables. Cette situation n'est pas satisfaisante puisque la commune aurait besoin que l'ensemble des bailleurs sociaux soient pleinement mobilisés pour maximiser la production de logements sociaux quand c'est possible.

On note également une réelle difficulté à gérer les multiples fractionnement de foncier sur de petits tènements : la démarche Bimby qui consiste à diviser son foncier, tout en restant sous le seuil de déclenchement des SMS (3 logements) augmente le nombre de résidences principales sans créer de logements sociaux.

Enfin, on constate un retard sur les mises en chantiers, essentiellement dû à la conjoncture.
À titre d'exemple les deux opérations identifiées dans le CMS signé en 2022 « Montée de Fayards » (6 LLS) et « Furonnières - Domaine de Férédie » (14 LLS) qui devaient initialement être agréés sur la période 2020-2022 le seront finalement sur 2023-2025 (inscrites en programmation).

Durant la période précédente, un terrain sédentaire destiné aux gens du voyage a pu être mis en fonctionnement sur le site des « Bauches » (7 emplacements mais un équivalent-logement au titre de la Loi SRU).

Les réponses apportées

=> La stratégie d'action foncière

Le partenariat mis en place entre l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, la Commune et GAM permet le développement d'une stratégie commune notamment sur l'étude des DIA. Une DIA a fait récemment l'objet d'une démarche de préemption (la procédure est en cours). Cette préemption portera sur une maison en plein cœur du centre ancien de la commune, elle permettra de créer une dizaine de logements sociaux (objectif 100 % social) mais pourrait également contribuer à l'amélioration du centre ancien de la commune en améliorant la sécurité d'un carrefour et en créant des traversées modes doux. Ces améliorations se feront en lien avec la démarche Cœur de ville Cœur de métropole, qui vise à améliorer l'accessibilité et l'attractivité des centres anciens.

La commune a sollicité la métropole pour pouvoir bénéficier de l'accompagnement de la plateforme du service commun de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement. Cette demande permettra d'apporter un soutien technique à la commune sur les projets d'aménagement complexes que constituent l'OAP la Ronzy et l'OAP entrée Nord. En effet, ces projets prévoient respectivement 120 et 80 logements neufs, parmi lesquels 40 % minimum de PLUS-PLAI.

En juillet 2023, le conseil métropolitain a validé l'élaboration d'une stratégie foncière métropolitaine. Cette politique foncière devra avoir un effet levier pour répondre aux grands enjeux du territoire et permettre la mise en œuvre des politiques publiques métropolitaines, parmi lesquelles la politique de l'habitat et en particulier la production de logement social sont bien identifiées, sachant que cette problématique foncière se pose particulièrement sur la commune de Claix où les niveaux de prix sont très élevés et où la commune ne possède qu'un seul tènement urbanisable conséquent.

Ainsi, pour répondre activement à ces objectifs, la Métropole doit, dès 2023, se doter d'une capacité d'intervention financière pour pouvoir se constituer, si besoin, des réserves foncières stratégiques à long terme. La Métropole dispose déjà d'une équipe compétente, utile pour les différentes préemptions.

Dans le cadre de l'application du Programme Local de l'Habitat et du présent contrat de mixité sociale, la vérification de la faisabilité des projets est réalisée dans une approche conjointe, par la Métropole, la commune et l'EPFL D, et les bailleurs sociaux pressentis ,avec l'aide des services de l'État si nécessaire, notamment lorsque les terrains sont concernés par une problématique de prévention des risques.

=> Le Droit de Préemption Urbain

La commune de Claix est déficitaire mais n'est plus carencée. A l'issue de la période triennale 2020-2022, le Préfet de l'Isère a prononcé la levée de carence de la commune par arrêté en date du 17 novembre 2023. Cette levée de carence a permis à la Métropole de récupérer l'exercice du droit de préemption urbain sur le territoire communal.

=> La mobilisation effective du foncier

Sur la période précédente, en collaboration avec l'État, l'EPFLD et Grenoble-Alpes Métropole, la commune de Claix a mis en place un système de veille sur l'ensemble des évolutions foncières, tant dans le suivi des DIA que sur une démarche plus prospective dans la prise de contact directe avec des propriétaires fonciers.
A ce titre, chaque projet étudié fait l'objet d'une visite des lieux, d'une étude de capacité et de l'élaboration d'un plan de financement partagé entre les services de la commune, Grenoble Alpes Métropole et de l'EPFL D afin de déterminer le prix de revient de l'opération, l'offre foncière du bailleur en fonction de la surface de plancher estimée du projet, la participation de l'EPFL D sur la base des règles de décote foncière définies dans la délibération du 16 juin 2022, du déficit foncier restant à répartir sous forme de subvention d'équilibre entre la métropole et la commune.

En partenariat avec l'ensemble des parties prenantes du présent CMS, l'EPFLD accompagne la commune dans la recherche de foncier, la négociation amiable, l'acquisition et les travaux de proto-aménagement visant la remise en constructibilité de tènements fonciers destinés à produire du logement locatif social.
Malheureusement, le constat est partagé par l'ensemble des acteurs qu'au regard des coûts du foncier, la démarche d'acquisitions et de portage est rendu très difficile.

Dans cette démarche partenariale, la commune a néanmoins pu bénéficier de l'expertise technique de l'EPFLD pour le montage d'opération foncière complexe notamment (OAP de la RONZY)

❑ Acquisitions / portage de l'EPFL du Dauphiné

2023-2025 :

- 2 rue de la République – Parcelles AI 207/ AI 208 / AI 484 (12 logements envisagés) : préemption octobre 2023 Cette préemption atteste d'une veille foncière active.

❑ Propriétés de la commune

La commune de Claix possède peu de parcelles foncières constructibles. La majorité du foncier communal se situe en zone naturelle ou agricole et est très souvent impactée par les risques naturels.

Acquisition de lot à destination du logement social – sans opérateur
Faute d'accord d'un opérateur privé avec un bailleur social, la commune a réalisé une acquisition afin de sécuriser un foncier destiné au logement social sur le lotissement LE QUATTRO – Rue des Pérouses – Acquisition du lot n°5, à destination de 3 logements sociaux,

Sur les fonciers détenus par la commune, l'EPFL D ou une autre entité publique, il est projeté de réaliser le plus possible de logements locatifs sociaux pour atteindre les objectifs SRU. Certains projets localisés sur des parcelles de taille réduite pourront être composés de 100 % de logements sociaux.

2023-2025

Mise à disposition du Parc Charles de Gaulle
La commune de Claix met à disposition d'un bailleur social (CDC HABITAT) une parcelle importante, porteuse jusqu' alors d'un parc public (Parc Charles de Gaulle).
Cette mise à disposition représente un effort très important de la part de la commune de Claix dans la mesure où ce parc public était le seul du centre bourg.
Ce foncier permettra de développer une opération de 32 logements locatifs sociaux (la Ronzy) en totalité sur la parcelle communale au sein d'un projet plus globale de 79 logements.
Ce projet entre également dans la démarche de reconstitution de l'offre de la convention ANRU dont la Métropole est signataire pour retrouver le patrimoine immobilier social démoli, à l'échelle de la Métropole.

❑ Autres propriétés publiques

Les signataires du contrat pourront mobiliser dans leurs domaines de compétences respectifs d'autres acteurs publics propriétaires de fonciers (bailleurs sociaux, Grenoble-Alpes métropole...).
Certains projets localisés sur des parcelles de taille réduite pourront éventuellement être composés d'opération à 100 % sociale.

- **Optimisation foncière des propriétés des bailleurs sociaux:**

Un bailleur possède un patrimoine immobilier important sur la commune, notamment le secteur des Jardins à Pont Rouge. Celui-ci pourrait être un secteur potentiel d'optimisation du foncier.
Plusieurs facteurs contraignent néanmoins son évolution: classement d'une partie en zone naturelle au PLUI, présence de risques naturels complexifiant les constructions (risques de chutes de pierre et inondation).
Néanmoins, ce foncier se situe sur le quartier de Pont Rouge, à proximité des équipements scolaires, des transports en commun et des commerces.
Il serait interessant de permettre l'optimisation de ce site pour les zones hors risques et urbanisables afin d'aider la commune à répondre à ses objectifs de production et de rénovation/ réhabilitation du patrimoine existant.
La réhabilitation et densification de l'ensemble des Jardins est d'autant plus importante qu'il y ait constaté une dépréciation de la qualité de vie et un fort turn-over des occupants.

2- Urbanisme et aménagement

État des lieux et difficultés observées

Le PLH 2017-2022 prorogé pour deux ans soit jusqu'en 2024 définit des orientations de mixité sociale qui sont transcrites réglementairement dans le PLUI.

Le PLUi de GAM, approuvé le 20 décembre 2019, prévoit, sur le territoire de la commune de Claix :

- L'inscription de 2 Emplacements réservés ERS 1 "Lesdiguières" et ERS 2 "La Bâtie": afin de réaliser au moins 46 Logements Locatifs Sociauxdont un minimum de 40 % de PLAI, 5765 m² de SP.

  À noter qu'une partie des deux emplacements réservés inscrits dans le PLUi a été mis en œuvre par la délivrance d'un Permis de construire de 30 logements locatifs sociaux (100%) à PLURALIS.

- La délimitation de Secteurs de Mixité Sociale avec 35 % à 40% de logements locatifs sociaux dont 40% de PLAI dès 3 logements ou 210m² de surface de plancher sur les zones urbaines. Cette démarche permet, non seulement de mettre en œuvre une forte part de logements locatifs sociaux dans les opérations neuves mais également de limiter ou contrôler la division foncière privée dans les parcelles bâties existantes.

- La délimitation de cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation favorisant la mixité sociale avec un minimum de 20 à 90 Logements Locatifs Sociaux par OAP et au total de 235 LLS : OAP 7 « Entrée Nord du Bourg », OAP 8 « Les Furonnières », OAP 9 « La Ronzy », OAP 10 « Croix Blanche », OAP 11 « La Joanny ».

Les risques naturels (dit multirisques) :
Avalanches / Crues rapides de rivières / Inondations de pied de versant / Crue des torrents et rivières torrentielles / ravinement et ruissellement sur versant / glissement de terrain / Chutes de pierres et de blocs / affaissement / effondrement / suffusions
La liste ci-dessus des aléas présents sur le territoire permet de comprendre la diversité et complexité du territoire communal en terme de construction. Chaque aléa renvoi à des

contraintes réglementaires différentes et cumulatives. Aussi, bien qu'officiellement constructibles, certaines parcelles se voient grevées de fortes contraintes impactant le coût de construction et la forme urbaine.

Le risque inondation DRAC : comme évoqué précédemment (voir partie contexte), le PPRI Drac impacte peu le territoire urbanisé de la commune mais le zonage risques inondation peut complexifier malgré tout le montage des opérations. Un travail partenarial important a été réalisé entre Grenoble-Alpes Métropole la commune et le service risques de la DDT. Le PPRI Drac a été approuvé le 17 juillet 2023, l'évolution du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole est à venir.

Les procédures d'évolution du PLUi : la mise en œuvre des projets de logements nécessite souvent une modification du PLUi (changement de zonage, création d'emplacements réservés de mixité sociale). À l'échelle du PLUi, les évolutions du document d'urbanisme sont plus longues. Entre le moment où apparaît la possibilité de réaliser une opération de logements sociaux et la délivrance du permis de construire, un délai minimal conséquent est souvent nécessaire.

Le risque contentieux : de nombreux permis de construire ou d'aménager sont l'objet d'un contentieux qui génère un retard dans la mise en œuvre des opérations voire l'annulation de certains projets.
A ce titre, deux exemples peuvent illustrer cette contrainte :

- L'OAP 10 « Montée de la Croix Blanche » dont l'objectif est la création de plus de 100 logements dont 40LLS.
  Ce projet est pour une seconde fois en recours contentieux. Le jugement est en attente alors qu'une partie des agréments a été obtenue en 2020 (24 LLS).
- Le projet dit « de l'Allée du Rachais » dont l'objectif est la création d'une trentaine de logements dont 12 LLS.
  Ce projet est également pour une seconde fois en recours contentieux. Le jugement récent a finalement annulé le projet, après plus de 4 années de procédure.

Les réponses apportées

=> Les évolutions du PLUi

Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi approuvé le 16 décembre 2022, la commune a sollicité une évolution importante du règlement de l'OAP structurante « Entrée Nord ». Le principe était de permettre une mobilisation plus rapide d'une partie des terrains.
Cette modification a consisté en un séquençage de l'urbanisation du secteur en dissociant un secteur UD 1 immédiatement urbanisable et un secteur AUD1q, centralité structurante, exposé au risque inondation (Rif Talon) et urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
Une cinquantaine de Logements Locatifs Sociaux étaient identifiés dans le CMS signé en 2022 avec agrément possible sur 2023-2025.
De par la situation du secteur en entrée Nord de la commune, la réalisation d'un aménagement qualitatif et sécurisé en terme d'accès s'est avéré fondamentale avec notamment l'intégration d'une voie traversante.
Le bailleur GH qui maitrise une partie du foncier a déposé un PC sans tenir compte des nécessités d'aménagement portées par la collectivité et par GAM. Un contentieux est en cours sur l'opération.
La cohérence d'aménagement de la commune a été renforcée par la mise en place d'une Taxe d'Aménagement majorée sur le secteur. Néanmoins, le contentieux lié aux aménagements nécessaires rend aléatoire la possibilité d'agréer ces logements sur la

période triennale.

Les modifications numéro 2 et 3 du PLUi sont en cours. Elles ne modifient pas les conditions de prise en compte du logement social. La commune réfléchit à l'identification d'une nouvelle OAP secteur « Pont Rouge » notamment sur le secteur de la Ridelet et sur les rues Lesdiguières / Romanet.

Par ailleurs, la participation active de la commune aux opérations de reconstitution de l'offre ANRU sur plusieurs secteurs est à noter (notamment 32 logements locatifs sociaux sur l'OAP la Ronzy, une cinquantaine de logements sociaux prévus au total en agréments 2023-2025).

Les diverses mises à jour du PLUI permettront également d'intégrer :

- Le Projet Urbain Partenarial signé entre la commune, Grenoble-Alpes Métropole et la SAFILAF afin de mettre en œuvre l'OAP dite de « LA RONZY »,
- La Taxe d'Aménagement Majorée de l'OAP « entrée nord »
- Le périmètre de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement de l'OAP « entrée Nord »

=> L'intervention de l'État sur les recours contentieux

Un certain nombre de programmes de logements sociaux ont fait l'objet de recours contentieux ces dernières années. L'État peut venir en soutien de la commune afin de réaliser un mémoire en intervention. Cette intervention doit être sollicitée si nécessaire.

3- Programmation et financement du logement social

État des lieux et difficultés observées

Sur la période triennale précédente, la commune de Claix n'est pas parvenue à atteindre les objectifs assignés par l'état dans le cadre de la loi SRU.

Les recours restent un frein particulièrement important sur la commune de Claix, où la plupart des projets font l'objet de procédures. A titre d'exemple, le projet Croix Blanche a fait l'objet d'un premier recours il y a plus de 10 ans, les différentes procédures n'ont toujours pas permis à cette opération de démarrer.

Les DIA sur la commune portent principalement sur des maisons dont les prix de marché sont très élevés et ne permettent pas d'envisager une préemption ; d'autant que le tissu urbain très pavillonnaire ne se prête pas forcément à une densification importante. Par ailleurs, l'urbanisation par procédure de lotissement qui a beaucoup prévalu à Claix rend complexe la mutation d'un seul lot dans un lotissement.
De même, les DIA portant sur des appartements sont relativement peu courantes et sont à des prix qui ne permettent pas d'envisager un rachat en Acquisition Amélioration.

Sur la période triennale 2017-2019, 5 logements avaient pu être créés en Acquisition amélioration sur des maisons de ville du centre ancien, en lien avec Un Toit Pour Tous, sur des projets rendus possibles par les subventions élevées apportées par la métropole à cet opérateur, ainsi que par les subventions communales. Sur 2020-2022 un projet d'AA a néanmoins pu voir le jour comportant 2 logements locatifs sociaux et 3 BRS sur le secteur pont Rouge, l'équilibre financier a pu être trouvé grâce à une subvention communale. Ce type d'opération reste un objectif et les services de la commune et de la ville restent vigilants mais le potentiel sur la commune est peu élevé.

Les dynamiques de Bimby restent particulièrement importantes sur la commune, et le potentiel est encore élevé. Sur la dernière période, on note néanmoins une diminution du nombre de « petites opérations » issues des servitudes de mixité sociales et comprenant moins de 5 logements sociaux. Deux raisons à cela : la taille réduite de ces opérations rend diffcile l'atteinte de l'équilibre financier, ce qui ne permet pas aux bailleurs de se positionner ; un certain nombre de porteurs de projet cherchent à contourner la règle de seuil.
Cet aspect reste une contrainte importante pour la commune,

Les réponses apportées

=> Le PLH de GAM, document de programmation majeur pour développer l'offre de logement social

Pour Claix, le PLH 2017-2022 fixait un objectif de production de 480 logements (80 logements/an) sur la durée du PLH dont 264 logements sociaux. En décembre 2022, la prorogation de ce PLH a été validée, afin de bâtir le futur PLH 2025-2030. Le rythme de production annuel inscrit au PLH 2017-2022 pour Claix est donc prolongé en 2023 et 2024 :

80 nouveaux logements par an dont 4 remises sur le marché de logements vacants.

Parmi ces 80 logts/an :
- 44 logements locatifs sociaux par année dont :
    - 40 LLS/an en construction neuve
    - 2 LLS/an en Acquisition Amélioration
    - 2 LLS/an en conventionnement privé

Pour Claix, les produits issus des opérations de logements locatifs sociaux devront continuer de prendre en compte les objectifs en matière de :

- production de logements T2, T4 et T5 avec une part minimum de 40% de T2 et 30% de T4-T5 fixée par programme, production de T5 dans tous programme de plus de 20 logements.

Un décret du 30 avril 2023 a abaissé le taux cible sur les communes astreintes de la Métropole, de 25 % à 20 %.
Cet abaissement étant fixé pour une durée de 3 ans, il sera réinterrogé en 2025, 1ere année du prochain PLH. Par ailleurs, le nombre de demandeurs de logements sociaux étant en constante augmentation, l'orientation du prochain PLH est de maintenir des objectifs de rattrapage SRU pour une cible à 25 % des résidences principales.

=> Une intervention financière des acteurs qui permet de travailler sur l'équilibre des opérations de logement social

Le mode d'intervention de la Métropole et de la commune

Afin de respecter ses objectifs, la commune s'engage à favoriser la production de logements sociaux par une participation financière. Cette participation peut prendre diverses formes : subvention d'équilibre, décote sur le prix du foncier. Ces dépenses réalisées par la commune sont déductibles du prélèvement SRU.

L'existence d'un PLH adopté sur le périmètre d'intervention de la Métropole permet à l'État de lui déléguer la gestion des aides à la pierre. Une convention de délégation a été signée le

10 août 2018 pour la période 2018-2023, et prolongée sur 2024. La Métropole accorde ainsi aux bailleurs sociaux les subventions de l'État aux logements sociaux PLAI, et aux logements PLUS dans certains cas (acquisition-amélioration), dans le cadre des objectifs et des enveloppes de crédits définies annuellement, et selon les orientations définies par l'État.

Dans le cadre de la délégation, par le Préfet de département, des aides à la pierre, la Métropole pilote l'élaboration de la programmation annuelle des opérations de logements locatifs sociaux en offre nouvelle sur son territoire, et contribue financièrement à cette production via un système d'aides aux organismes HLM. Il s'agit de se donner les moyens d'atteindre l'objectif du Programme Local de l'Habitat 2017-2024 de 1200 logements locatifs sociaux par an, et de contribuer à répondre aux 17 000 demandes actives de logements et aux enjeux de rééquilibrage social territorial.
Elle approuve ainsi chaque année un système d'aides aux opérations d'offre nouvelle de logements locatifs sociaux, accordées aux organismes HLM. Le système de subventions de GAM repose sur plusieurs forfaits délivrés à toute opération de logements locatifs sociaux PLUS/PLAi en fonction des caractéristiques de l'opération. Les modalités de participation de Grenoble-Alpes Métropole au financement du logement social ont été arrêtées pour 2023 dans le cadre de la délibération n° 230177 du 26 mai 2023.
De plus, la Métropole peut apporter sa garantie aux emprunts contractés par les bailleurs sociaux selon des principes et des modalités définis par les délibérations n°180154 du 25 mai 2018 et n°210166 du 02/07/2021.
Toute évolution du système d'aides sera entérinée par délibération de la métropole, et pourra nécessiter un avenant au présent contrat.

Par ailleurs, la métropole et la commune pourront étudier l'opportunité de recourir ou non à des procédures d'urbanisme opérationnel et / ou réglementaire permettant de faciliter le financement des aménagements connexes induits par ces programmes de logements (espaces publics, équipements communaux, etc.).

Enfin, les objectifs et engagements du présent contrat seront intégrés dans les contrats de codéveloppement à intervenir entre les communes et la métropole.

Le mode d'intervention de l'EPFLD

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné a inscrit dans son Programme Pluriannuel d'Intervention en vigueur un axe d'intervention spécifique sur la réponse aux besoins en logements permettant de répondre aux besoins des collectivités en la matière. Son intervention permettra d'accompagner la Commune dans l'atteinte des objectifs de production nécessaire à la levée des arrêtés de carence en cours ou à intervenir.

L'engagement de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné à intervenir sera conditionné à l'engagement formel des parties prenantes dont la Commune et l'EPCI, à apporter leurs contributions financières au financement de l'opération et à réaliser l'opération à court terme (3 ans).

Dans l'hypothèse où malgré les aides décrites ci-dessus, l'équilibre financier prévisionnel de l'opération n'était pas atteint et qu'un déficit foncier persistait, le financement de ce déficit sera assuré pour au moins la moitié par la commune, et pour l'autre partie par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, au titre de sa politique de minoration foncière, et par une aide exceptionnelle à définir au cas par cas entre les signataires.

A noter que l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné participera à la prise en charge du déficit foncier à hauteur de 15% du prix de revient du portage de l'opération dans la limite maximum de 49% du déficit, conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné en vigueur.

=> Autres outils d'intervention

Le conventionnement privé

Le conventionnement de logements privés avec l'Anah, combiné à une aide des collectivités, est un outil permettant de produire des logements sociaux (conventionnement avec ou sans travaux).

Le PLH 2017-2022 fixe à la commune de Claix un objectif de conventionnement de 12 logements sur la durée du PLH.

Depuis le mois de juillet 2021, L'Etat (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités) et la Métropole déploient une plateforme de captation du parc privé à vocation sociale en intermédiation locative dénommée Louez+Facile. Adossé au dispositif national Louer Abordable, Louez+Facile propose aux propriétaires de conventionner leurs logements à des niveaux de loyer social, très social ou très social minoré (conventionnement sans travaux) et d'en confier la gestion à une agence immobilière social (Soliha AIS) ou à une agence immobilière à vocation sociale (Territoires AIVS) dans le cadre d'un mandat de gestion.

En 2023, après un bilan, la Métropole a lancé une campagne de communication grand public, ainsi qu'une action en direction des communes et des entreprises pour permettre à ce dispositif de toucher plus de propriétaires.

4- attribution aux publics prioritaires

État des lieux et difficultés observées

En matière d'attribution de logements sociaux, la tension locative augmente sur la commune de Claix. Elle est de 1 bail signé pour 10 demandes actives au 31 décembre 2022 contre 1 bail sur 7 demandes actives en 2021 (données métropole).
58,5 % des demandeurs ont un niveau de ressource sous les plafonds PLAI.
Les objectifs légaux et réglementaires fixés respectivement par la loi Égalité et citoyenneté et par la Convention intercommunale d'attribution (CIA) en faveur des ménages issus du 1er quartile de ressources sont fixés à 25 %. En 2022, ils ont atteint 11,6 % de baux signés. Ce résultat est équilibré au regard du taux de demandeurs de logement social dont les revenus relèvent du 1er quartile : 11,76 % en 2022. Les difficultés d'attribution s'expliquent principalement par le manque d'offre sur la commune et sa non-adéquation avec la demande exprimée, par un patrimoine vieillissant de moins en moins attractif (niveaux de charges élevés, manque d'ascenseur) et par le manque de petits logements permettant la mutation des ménages vieillissants occupant actuellement des grands logements.

Les réponses apportées

=> Les objectifs d'attribution territorialisés

Conformément à la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 dite Loi Égalité et Citoyenneté (LEC), Grenoble-Alpes Métropole a adopté sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) le 05 juillet 2019. Elle vise à garantir l'égal accès au parc du territoire métropolitain à l'ensemble des ménages, et notamment aux ménages les plus en difficulté, via un objectif d'équilibre et de rééquilibrage de son occupation.

En tant que signataire de la Convention Territoriale d'Objectifs et de Moyens (CTOM), la commune de Claix est engagée dans la mise en œuvre de cette politique d'attribution métropolitaine sur son territoire.
La Loi Égalité et Citoyenneté (LEC) définit des objectifs chiffrés en termes d'attribution des logements sociaux en fonction du critère de priorité des ménages, de leur niveau de ressources et de la localisation des logements attribués. Ainsi, au moins 25 % des logements situés hors Quartiers Politique de la Ville (QPV) doivent être attribués (avec baux signés) à des ménages issus du 1er quartile le plus pauvre et/ou à des ménages relogés opérationnels.

La ville de Claix est engagée à mettre en œuvre les conditions de réussite de ces objectifs via la proposition de candidatures de demandeurs de logements sociaux répondant aux objectifs fixés et en mobilisant le partenariat (les réservataires notamment). Par ailleurs, la production d'une offre nouvelle correspondant à la demande sur son territoire est un levier à mobiliser.

3ème volet : objectifs, engagement et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1er - Les engagements et actions à mener

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, « il détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements (comptabilisés à l'inventaire) et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires »

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

=> Engagements spécifiques sur certaines opérations

➔ **Secteur « Cœur de Bourg »:** la commune s'est lancée depuis plusieurs années dans une démarche « Cœur de ville, Cœur de métropole », en collaboration avec la Métropole. Il s'agit d'une démarche à plusieurs étapes et échelles, qui permet de favoriser l'attractivité du centre bourg de Claix pour un positionnement plus dynamique, plus apaisé et plus accueillant. Plusieurs actions concrètes ont déjà été réalisées au gré des projets et des opportunités foncières : requalification de la Place Hector Berlioz, différentes acquisitions par la commune en vue de redynamiser le secteur (ancien bar-restaurant , ancienne école privée, dite Grange Aux Dames, réfection de l'hôtel de ville, implantation d'une Agence Postale Communale, d'un distributeur de billets, création de 3 locaux médicaux et reprise des locaux d'une épicerie.

Aujourd'hui, 3 projets de logements viennent conforter cette démarche de dynamisation du cœur de Bourg :

- **OAP «la Ronzy »**: projet d'aménagement et de construction de 79 logements dont 40% de logements locatifs sociaux et d'un local d'activités à usage collectif, sur un tènement foncier d'une surface totale de 19 000 m² environ et situé allée du 18 juin 1940. Le programme porté par un opérateur privé nécessite l'acquisition de parcelles et un nouveau découpage foncier impliquant des échanges fonciers entre la SCCV et la commune de Claix pour la réalisation d'un parc public. Le projet prévoit de construire 47 logements en accession libre, 32 logements en locatif social, un local d'activités à usage collectif sur environ 69 m² , le développement d'un nouveau parc public structurant, en plein cœur de bourg, créant du lien et de l'ouverture entre les différents paliers du bourg. La réalisation des logements sociaux se fera en totalité sur le foncier communal – actuel parc Charles de Gaulle. Ils seront portés par la CDC Habitat dans le cadre de la démarche de reconstitution de l'offre démolition-reconstruction à l'échelle de la Métropole.

  Rôle des partenaires :
  - EPFL D : aide à l'ingénierie en amont de l'opération, accompagnement sur le

montage de projet et négociation foncière
- Grenoble-Alpes Métropole : négociation et rédaction du PUP et des contributions financières, maintien des objectifs à long terme sur la politique de reconstitution de l'offre des bailleurs.
- Commune : déclassement d'un parc public et vente à destination d'un bailleur social + acquisition d'une parcelle afin de recréer un nouveau parc public.

- ❑ **« Le Renaissance »**(3 logements dont 1 LLS) : projet de réhabilitation d'une ancienne bâtisse et de granges par un opérateur immobilier. Après négociation, la commune a pu aboutir à un accord visant à créer 3 logements dont un logement locatif social à destination d'Un Toit Pour Tous, l'espace public sera réaménagé afin de créer un trottoir et des espaces verts (logement déjà agréé).

  Rôle des partenaires :
  - EPFL D: soutient financièrement Un Toit Pour Tous
  - Commune : Accompagnement du projet par une aide à l'équilibre à destination d'Un Toit pour Tous à hauteur de 30 000€

- ❑ **Opération « 2 rue de la République-FLOCCIA » :** la commune a identifié un potentiel foncier sur 3 parcelles AI 207/208/484 contiguës, au cœur du centre bourg, sur l'ilot de la mairie. En collaboration avec l'EPFL D et Grenoble-Alpes Métropole, la ville de Claix a souhaité maitriser ce foncier afin améliorer les espaces publics environnants (sécurisation des piétons, amélioration de l'ouverture du parc public, préservation des vues paysagères) et d'évaluer la possibilité de développer une nouvelle offre de logement. Le développement potentiel d'un ensemble immobilier permettra de créer des logements au plus près des équipements publics / transports en commun / commerces. Positionnement également idéal pour créer une offre de logements locatifs sociaux adaptés à tous.

  Rôle des partenaires :
  - L'EPFL D prend en charge les négociations foncières afin d'aboutir à un portage foncier dans les meilleures conditions,
  - Grenoble-Alpes Métropole (service foncier et logement) nous accompagne sur la recherche d'un opérateur intéressé (bailleur social idéalement) par le projet afin d'aller plus loin sur les études opérationnelles et vérifier le potentiel réel. Elle coordonne également la faisabilité de l'opération en fonction de ses différentes compétences.

➔ **Engagements financiers** – Prévisions des subventions d'équilibre versées par la commune sur les opérations en cours ou à venir :
- PLURALIS – Rue Lesdiguières (projet de construction de 30 LLS) : 75 000€
- SDH – Montée Tord (projet d'acquisition-réhabilitation de 2 LLS + 3BRS) : 85 000€

=> Engagements généraux des acteurs

- La Métropole s'engage à intégrer dans le PLUI les modifications réglementaires liées à l'approbation du PPRI.

- La Métropole s'engage à accompagner les communes, via son service aménagement, pour que la fiscalité liée à l'aménagement soit adaptée aux projets de création de logements.

- Dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie foncière, la Métropole de Grenoble s'engage à mobiliser les outils mis en place pour accompagner les communes dans leurs efforts de production de logements sociaux.

- Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, Grenoble-Alpes Métropole s'engage à :
  - assurer la réservation des crédits d'aides à la pierre de l'État et de la Métropole pour la réalisation des projets prévus au CMS dans le cadre de la programmation triennale ;
  - accompagner la commune sur la mise en œuvre des opérations programmées au CMS : financement des opérations de logements sociaux au titre des aides à la pierre, calibrage et montage financier, expertise sur l'habitat spécifique, dialogue avec les opérateurs notamment .

- Grenoble-Alpes Métropole s'engage à garantir les emprunts des opérations de logements sociaux produites par les bailleurs sociaux avec lesquels des conventions d'objectifs sont passées, et à étudier les demandes de garanties d'emprunt des autres bailleurs.

- Dans le cadre de l'élaboration de son PLH 2025-2030, Grenoble-Alpes Métropole s'engage à organiser une programmation de logements répondant aux besoins du territoire dans le respect des objectifs réglementaires.

- Dans le cadre de la politique d'attributions, GAM s'engage à piloter la commission intercommunale d'attribution (commission de coordination et rapprochement offre-demande) et animer le service d'accueil et d'information du demandeur.

- L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné s'engage à accompagner la commune dans la recherche de foncier, la négociation amiable, l'acquisition et les travaux de proto-aménagement visant la remise en constructibilité de tènements fonciers destinés à produire du logement locatif social.

- En cas de recours d'un tiers sur un projet comportant une part conséquente de logements sociaux, l'Etat s'engage à apporter son soutien à la commune par la réalisation d'un mémoire en intervention.

Il sera possible d'y ajouter des points de vigilance sur les actions à mettre en œuvre à moyens terme.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour 2023-2025

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale détermine pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L302-8 du CCH, le taux de rattrapage légal de la commune de Claix correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 84 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage 2023-2025

Au vu du potentiel de logements sociaux identifié dans le présent CMS il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 33 % du nombre de logements manquants soit 84 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs seront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Commune	Nbre de LS manquants au 1er janvier 2022 (base décret avril 2023, taux cible de 20%)	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Claix	253	33 %	84	33 %	84

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements sociaux réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront respecter les pourcentages de PLAI définis dans les différents secteurs du PLUI (Secteur de Mixité Sociale, Emplacements réservés, OAP) soit au moins 40 % de PLAi et assimilés ce qui correspond à un objectif de rattrapage intégrant au moins 34 logements PLAi.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir s'établit comme suit :

Opérations avec une forte probabilité d'aboutir sur la période 2023-2025

Nom de l'opération	Opérateur	Nombre total de logements	Nombre logements Locatifs Sociaux	Type Logements locatifs sociaux financés	% LLS (en nbre et en surface de plancher)	Année de financement	Observations
Domaine de la FEREDIE EDIFIM Rue Beyle Stendal	SDH	37	15	PLUS/PLAI	40%	2024	PC purgé
Les Hauts de la RONZY Allée du 18 Juin 1940	CDC HABITAT	79	32	20 PLUS 12 PLAI	40%	2024	PCVD en cours d'instruction Reconstitution de l'offre
A2C Chemin des cimentiers	Non défini	6	2	1 PLUS 1 PLAI	35%	2025	PC en instruction
VILLA EVA HC RESIDENCES PC 381111910026 26 rue des Pérouses	Non défini	16	6	4 PLUS 2 PLAI	37%	2025	Commercialisation en cours
RIVE DROITE REALISATION PC381112110022 Angle Av. Bougault / Montée des Fayards	ERILIA	15	6	4 PLUS 2 PLAI	40%	2025	PC en instruction L'opérateur ne souhaite pas ouvrir son chantier pour le moment.
LE UNDICI SD ACCESS 34 Rue Lesdiguières	SDH	30	19	19 BRS	100%	2024	11 LLS (déjà conventionnés) En chantier (fin de travaux)
PROHIMMO Montée Tord	SD ACCESS	5	3	3 BRS	100%	2024	2 LLS 3 BRS
TOTAL 2023-2025 (hors contentieux / projets bloqués)		**188**	**83**		**45%**		

Il est à noter qu'un nombre conséquent de logements locatifs sociaux devraient être livrés dans les mois à venir. Les 4 programmes de logements « Vercœur, Le Bocage de Joanny, rue Lesdiguières et Clos Garden » aujourd'hui en chantier vont venir alimenter les futurs inventaires de logements sociaux soit 78 logements locatifs sociaux pour un total de 153 logements (50 % de Logements Sociaux)

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétence afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Cette liste fera l'objet d'un examen annuel et d'une mise à jour en continu.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant d'une action spécifique pour y remédier.

Article 4 - Pilotage, suivi et animation du CMS

Le présent contrat est valable jusqu'au 31 décembre 2025. Le CMS pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidée à son élaboration initiale.

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations sera actualisée le cas échéant au cours de cette réunion annuelle. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau CMS pour la période triennale suivante (2026-2028).

Un comité de suivi du présent contrat est constitué. Il est composé :

a) pour la Commune :
- Service Urbanisme
- Service Logement (CCAS)

b) pour l'État :
- direction départementale des territoires - service logement et construction
- direction départementale des territoires - service aménagement sud-est
- direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS)

c) pour Grenoble-Alpes Métropole:
- Direction du Foncier et de l'Habitat
- Direction de l'urbanisme et planification

d) pour l'EPFL D
- Par son directeur ou représentant

Pour la Commune
Le maire, le Christophe Revil

Pour l'Etat
Le préfet, le 14 OCT. 2024

Louis LAUGIER

Pour la Métropole
Le président, le

Le Président

Christophe FERRARI

Pour l'Établissement Public Foncier du Dauphiné
Le directeur, le

Le Directeur,
Vincent REMY

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE
3, rue Malakoff
CS 50053
38031 Grenoble Cedex 01
Tél. 04 76 59 59 59
Fax 04 76 42 33 43

epfl dauphiné établissement public foncier local
44 avenue Marcelin Berthelot
38100 GRENOBLE
t. 04 85 98 91 00
SIRET 447 593 104 00030
contact@epfl-dauphine.fr

Annexe

Opérations avec une probabilité moindre d'aboutir sur la période 2023-2025

Nom de l'opération	Opérateur	Nombre total de logements	Nombre logements Locatifs Sociaux	Type Logements locatifs sociaux financés	% LLS	Année de financement	Observations
Montée de la Croix Blanche PC 381112010002	SDH	103	18	PLUS / PLAI	41%		50% des LLS déjà conventionnés en 2020
Allée des Sorbiers VALRIM	Habitat dauphinois	7	4	2 PLUS 2 PLAI	57%		PA en cours d'instruction
OAP NORD DU BOURG	SDH		26	10 PLAI 16 PLUS	40%		AVANT-PROJET
OAP NORD DU BOURG	GH		24	15PLUS 9 PLAI	40%		PA en contentieux
LES CLAIX DE L'EMINENCE 13 rue du Rachais HC RESIDENCES PC 381111026	Non défini	28	10	6 PLUS 4 PLAI	35%		PC délivré En contentieux
Rue du Pré du Merle Lotissement CLOS DE LA CASCADE Par : ROSA AM	PAS DE BAILLEUR	5 lots à bâtir	1 lot permettant la création de 2 LLS		35%		PA Délivré, purgé En attente
Rue des Pérouses Lotissement LE QUATTRO Par : PIC 5 lots à bâtir	PAS DE BAILLEUR	5 lots à bâtir	1 lot permettant la création de 3 LLS		35%		Propriété communale PA Délivré, purgé
ROUTE DU CHATEAU Lotissement LA TRUFFIERE 3 lots à bâtir	PAS D'ACCORD AVEC LE BAILLEUR	3 Lots à bâtir	1 lot pour 1 LLS		35%		Propriété d'un particulier PA Délivré, purgé
TOTAL 2023-2025			**88**				

VILLE DE CORENC

PRÉFET DE L'ISÈRE
Liberté
Égalité
Fraternité

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

[epfl... dauphiné

Contrat de mixité sociale
2023-2025

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Corenc

Entre

La commune de Corenc , représentée par M.Jean-Damien Mermillod-Blondin, maire ci-après désignée par le terme « la Commune »

Et

L'Etat, représenté par M. Louis Laugier, préfet du département de l'Isère ci-après désigné par le terme « l'Etat »

Et

Grenoble-Alpes Métropole, représentée par M. Christophe Ferrari, son président, ci-après désignée par les termes « GAM » ou « la Métropole »

Et

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, représenté par M. Vincent Rémy, son directeur, ci-après désigné par le terme « l'EPFL D »

Préambule
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

Au 1er janvier 2022, la commune de Corenc disposait de 12.5 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25 %. La dynamique de rattrapage sur cette commune reste à parfaire.

Un décret permettant de déterminer les taux cibles SRU (20% ou 25%) pour la période triennale 2023-2025 a été publié au Journal officiel le 30 avril 2023.
Sur cette base, la commune de Corenc est soumise à une obligation de 20 % de logements sociaux pour la période 2023-2025.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la Loi SRU, en **pérennisant** un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une **adaptabilité aux territoires.**
C'est dans ce cadre et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social que la commune de Corenc a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément aux articles L302-8 et L302-8-1 du CCH, le Contrat de Mixité Sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Corenc d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de **comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme**. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Un comité de suivi technique du présent contrat est constitué. Il sera composé de la Commune (Service Urbanisme, Service Logement (CCAS), pour l'État (direction départementale des territoires - service logement et construction et service aménagement, direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités) pour Grenoble-Alpes Métropole (Direction du Foncier et de l'Habitat, Direction de l'urbanisme et planification), pour l'Établissement Foncier Public Local du Dauphiné (par son directeur ou représentant).

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat . La liste des opérations en projet ou en cours sera actualisée par avenant au cours de cette réunion annuelle. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

1er volet : points de repères sur le logement social sur la commune
2ème volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social
3ème volet : objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune

La commune se situe dans le périmètre de la métropole grenobloise. Sa population était de 4053 habitants au 1er janvier 2018.
Elle se situe à flanc de coteau, à l'interface entre le massif de Chartreuse et la plaine alluviale de l'Isère, avec plus de 1000 mètres de dénivelé. La Commune s'étend sur 620 hectares.
La commune est classée en partie en loi montagne (couverture partielle).

On distingue d'une part le bas de Corenc, situé aux portes du cœur métropolitain, aux caractéristiques urbaines organisées autour des avenues de l'Eygala et du Grésivaudan, et d'autre part le haut de Corenc organisé autour du village, plutôt périurbain voire rural ou montagnard pour les parties les plus hautes.

La proximité immédiate du cœur métropolitain engendre une pression foncière importante.
Une des orientations du PLUi de Grenoble Alpes Métropole insiste sur la nécessité de prioriser une densification hiérarchisée du bas de Corenc (plaine) situé aux portes du cœur métropolitain en limitant l'urbanisation du coteau résidentiel du haut Corenc moins desservi par les transports en commun.



La commune est identifiée comme pôle secondaire au SCOT de la grande région grenobloise (GREG).
Un espace préférentiel de développement correspondant aux parties les mieux équipées et desservies du territoire est identifié dans le SCOT. Cet espace est prévu comme devant absorber l'essentiel de l'offre nouvelle de logements sur la commune.

La commune de Corenc est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (multirisques) approuvé le 14 décembre 2006, modifié le 04/07/2013.

Le PLUi Grenoble-Alpes-Métropole a été approuvé par délibération du 20 décembre 2019.

1er volet: points de repères sur le logement social sur la commune de Corenc

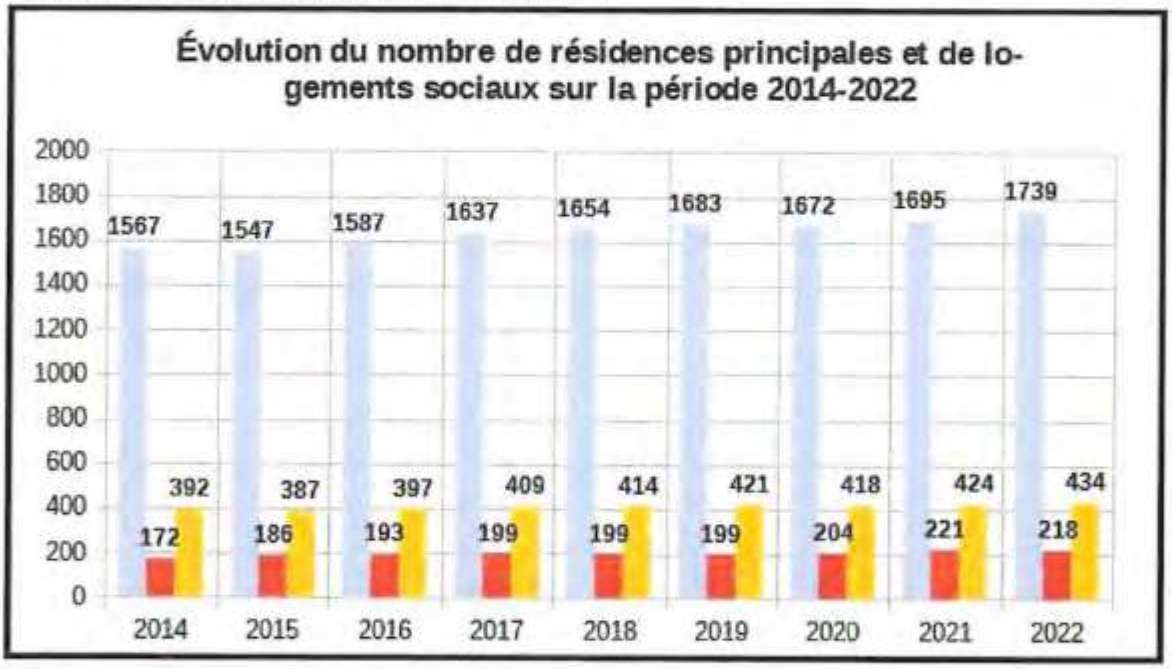
La gestion des aides à la pierre de l'État est déléguée à Grenoble-Alpes Métropole.

1- Évolutions du taux de logement social

La commune de Corenc comptait 218 logements sociaux au 1er janvier 2022. Il lui manquait 216 logements sociaux pour atteindre le taux de 25 % prévu par la Loi

Sur la base de l'inventaire des logements sociaux et résidences principales livrés entre 2014 et 2022, la part des logements sociaux dans le total des résidences principales sur la période est de 27 %: + 46 LS contre + 172 RP

Ces chiffres démontrent que la commune a produit du logement social mais que cette production est demeurée insuffisante pour enclencher une dynamique forte de rattrapage, seule à même de permettre l'atteinte de l'objectif.



Source : inventaire annuel SRU

Évolution annuelle du taux de logements sociaux

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
10.98 %	12.02 %	12.16 %	12.16 %	12.03 %	11.82 %	12.2 %	13 %	12.5 %

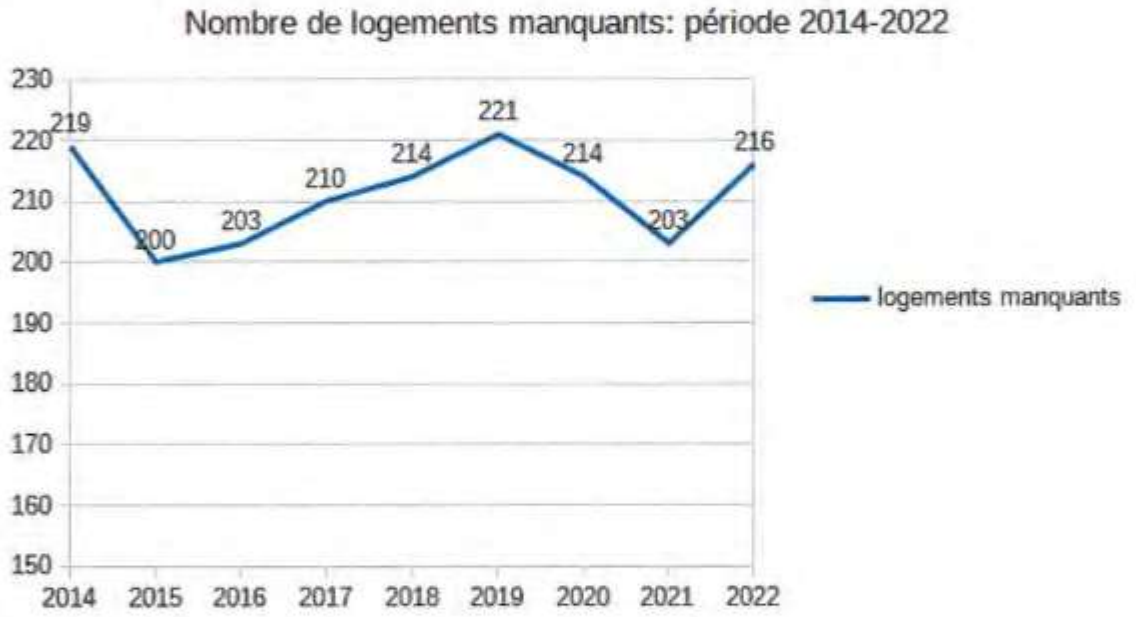
Source : inventaire annuel SRU

2- Dynamique de rattrapage SRU

Résultats des dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU		2014-2016 25%		2017-2019 25%		2020-2022 25%	
Objectifs		59		67		110	
Réalisés		Réalisé 6 lgts (mais annulation d'une opération de 9 lgts)		44		65	
Taux d'atteinte		0 %		65.7 %		59.1 %	
% PLAi	% PLS	33.33 % (2)	0%	38.6 %	0%	42.1 %	0 %

Source : inventaire annuel SRU



Source : inventaire annuel SRU

2ème volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1- action foncière

État des lieux et difficultés observées

La commune se caractérise par un coût du foncier élevé lié à une valorisation forte du potentiel à bâtir, mais également lié à la qualité du cadre de vie. Ces caractéristiques rendent l'acteur public peu compétitif sur les acquisitions foncières. Il est difficilement concurrentiel car la démarche d'acquisition se développe dans un contexte de mise en concurrence avec la promotion immobilière dont les moyens d'acquisition ont contribué à une hausse généralisée des prix de vente, en l'absence de stratégie foncière publique affirmée.

La contraction du marché de l'immobilier joue un rôle important sur la capacité de la commune à mobiliser du foncier. Il est constaté un ralentissement important de l'émergence des projets. Les dépôts de permis de construire pour logements neufs ont fortement chuté depuis le début de l'année 2023 puisque le nombre de logements projetés depuis le début d'année est de 8 seulement dont 5 pour le premier trimestre. Cette évolution est à mettre en relation avec le fort ralentissement que connait le secteur de la construction et de la promotion immobilière pour l'année 2023. Un fort repli des demandes de permis de construire et de mises en chantier sur le territoire se fait ressentir et confirme la tendance observée à l'échelon communal.
La hausse du coût des matériaux liée au contexte international ainsi que l'augmentation des exigences en matière de performance énergétique issue du respect de la réglementation thermique 2020 sont régulièrement avancées par les professionnels du secteur de la construction comme explication à ce ralentissement.
En pratique, ce ralentissement a un impact direct sur les opérations pré-fléchées pour l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux (voir tableau ci-après). Depuis 2023, des opérateurs intéressés par 2 terrains situés à Corenc Village (28 logements dont 10 sociaux sur le terrain dit du « Pottier », et une opération de 18 logements dont 9 sociaux) ont abandonné leurs avant-projets du fait des évolutions des règles en matière de mixité sociale (cf infra concernant la modification 1 et 2 du PLUi) associées à un prix du foncier élevé.
Il en va de même pour l'opération envisagée depuis 2021 à l'allée des Séquoias (tableau). Les propriétaires ont préféré s'orienter vers une division de terrain et la vente de lots à bâtir pour maison individuelle, opération considérée comme plus rentable et moins exposée juridiquement.
La forte hausse des taux d'intérêt à l'emprunt a notablement contribué à diminuer les capacités des acquéreurs à investir dans l'immobilier et donc limite la capacité de la promotion immobilière à initier de nouveaux projets.
La conjoncture économique ralentit fortement la construction. La capacité des acteurs à être actifs dans la production de logements et de logements sociaux est touchée.

L'évolution des règles du PLUi et notamment la mise en place d'un taux de logements sociaux de 50% et d'un coefficient de pleine terre de 60% ont eu un effet néfaste sur le marché puisque, dans un contexte local marqué par le coût particulièrement important du foncier, les équilibres financiers des opérations d'habitats collectifs sont devenus moins évidents à trouver et les déficits d'opération plus difficiles à combler. La collectivité se trouve à nouveau en concurrence avec des promoteurs mais également avec des particuliers.

Réponses apportées

=> La stratégie d'action foncière

En partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, la Commune et Grenoble-Alpes Métropole ont engagé un travail d'identification du foncier propice à la construction de logement social.
A la demande de GAM, une étude de gisement foncier a été réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise en 2020-2021, qui a mis en évidence un potentiel de gisements de 14.38 ha en fonciers bâtis et non-bâtis.

En juillet 2023, le conseil métropolitain a validé l'élaboration d'une stratégie foncière métropolitaine. Cette politique foncière devra avoir un effet levier pour répondre aux grands enjeux du territoire et permettre la mise en œuvre des politiques publiques métropolitaines, parmi lesquelles la politique de l'habitat et en particulier la production de logement social sont bien identifiées.

Ainsi, pour répondre activement à ces objectifs, la Métropole doit, dès 2023, se doter d'une capacité d'intervention financière pour pouvoir se constituer, si besoin, des réserves foncières stratégiques à long terme. La Métropole dispose déjà d'une équipe compétente à tous les stades d'une stratégie foncière. L'équipe du service foncier dispose, notamment en interne, des compétences d'une architecte qui a pu à plusieurs reprises, réaliser des études de capacité immobilières, permettant de vérifier l'intérêt de différents tènements fonciers. Cette compétence s'est révélée particulièrement utile pour les différentes préemptions qui ont pu être réalisées ces dernières années sur la commune de Corenc.

Dans le cadre de la politique foncière menée par Grenoble-Alpes Métropole en lien avec L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, de l'application du Programme Local de l'Habitat et du présent contrat de mixité sociale, la vérification de la faisabilité des projets est réalisée dans une approche conjointe, par la Métropole, la commune et l'EPFL D, et les bailleurs sociaux pressentis, avec l'aide des services de l'État.

=> Le Droit de Préemption Urbain : un levier efficace

Sur le périmètre des communes ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la Loi SRU, le Droit de Préemption Urbain est automatiquement transféré au préfet.

Par arrêté préfectoral n° 38-2024-01-11-00003, l'État a délégué le Droit de Préemption Urbain tel que défini dans l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, à l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné sur la commune de Corenc.

Ce Droit de Préemption Urbain est exercé lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1 à 4 de l'article L 213-1 du Code l'urbanisme, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La convention partenariale tripartite entre l'État, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et Grenoble-Alpes Métropole qui définit les modalités d'exercice du droit de préemption urbain et les modalités d''instruction des Déclarations d'Intention d'Aliéner sur les communes en carence est en cours d'actualisation pour la période 2023-2025.

À noter que dans le cadre du constat de carence, de la délégation par l'État à l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné de l'exercice du Droit de Préemption urbain et de la signature d'une convention avec un opérateur, l'équilibre financier des opérations sera recherché par la contribution financière versée par le délégataire des aides à la pierre à

savoir Grenoble-Alpes Métropole. Dans ce cas, la commune contribue obligatoirement à l'opération dans la limite de 30 000 euros / logement en application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

=> La mobilisation effective du foncier

Sur un marché foncier tendu, la commune s'efforce d'intervenir le plus en amont possible, bien avant le dépôt de la Déclaration d'Intention d'Aliéner. La possibilité de capter les tènements intéressants dépend de cette capacité d'anticipation.

L'intervention de l'acteur public se réalise donc à plusieurs niveaux.

❑ L'intervention du bloc communal en anticipation :

- en cas d'information sur une mutation possible de petit parcellaire (division de terrain) : l'intervention sur ce type de foncier n'est pas forcément approfondie sauf dans les cas de terrains jouxtant du foncier communal. Une acquisition donne la possibilité d'augmenter l'emprise foncière communale en vue de constituer un projet comme cela a été le cas pour l'acquisition de la parcelle AK 462 en juin 2022. Il s'agissait de donner plus d'espaces à la réalisation de l'opération située sur le tènement de l'ancienne piscine.

- lorsque la collectivité est informée de la vente à venir d'une entité foncière importante, l'intervention du bloc collectivités et de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné se traduit par une prise de contact le plus en amont possible et par la mise en place d'études de faisabilité préfigurant un portage foncier. Ces études permettent d'estimer les bilans d'opération et d'avoir une idée des déficits éventuels à combler.

- Enfin tous les indicateurs permettant une veille foncière efficace sont mobilisés avec notamment l'observation des Certificats d'Urbanisme de simple information.

❑ La réponse en réaction à des ventes en cours :

- étude des DIA : étude des DIA et de la capacité de la collectivité au sens large de se positionner sur une préemption aux conditions de la vente. Cela s'est traduit par l'organisation de visites de biens (2 fois courant 2022).
Cette étude s'effectue généralement sur des terrains d'un certaine taille (surface de terrain, surface de plancher,...). Une étude plus poussée sur les maisons d'habitation comportant ou pouvant comporter plusieurs appartements peut être intéressante en vue d'un acquisition/réhabilitation.

- en cas de vente de plusieurs terrains de façon concomitante sur un même îtot : mise en place d'une étude menée par Grenoble-Alpes Métropole. l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et la commune afin de déterminer la faisabilité d'une acquisition globale des terrains.

❑ Les pistes à explorer :

- une réflexion sur les logements vacants mériterait d'être menée afin d'étudier les possibilités de produire du logement social.

Propriétés / acquisitions foncières

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné ne dispose plus à ce jour de propriété sur le territoire communal.

La commune est propriétaire d'un tènement foncier préalablement occupé par la piscine (ERS n° 1, au moins 15 logements sociaux dont 40 % de PLAi), support d'une opération à venir dans le cadre du CMS. Le projet prévoyait initialement la réalisation d'une résidence autonomie de logements en accession et d'une bibliothèque municipale ainsi qu'un bâtiment de logements composés à 50% de logements sociaux. Il était également prévue la relocalisation de la résidence du Verger, foyer-logement déjà pris en compte dans le patrimoine social de la commune.
À noter : une jurisprudence du Conseil d'État[1] est venue préciser récemment le statut des « résidences services séniors » destinées aux personnes agées. La commune s'interroge sur les conséquences éventuelles de ce jugement sur l'aménagement du secteur « Piscine ». La commune doit lever ses interrogations juridiques. La présentation sur la période triennale d'un projet de logements sociaux maximisé sur le secteur fait partie des engagements de la commune (3ème volet du CMS). Dans tous les cas, ce projet devra permettre à terme l'agrément d'un nombre de logements sociaux supérieur à celui généré par la seule relocalisation de la résidence du Verger.

Une réflexion spécifique est également menée sur l'Emplacement Réservé numéro 2 (ERS 2 secteur Millefeuilles) en vue de réaliser un programme de logements sociaux à terme. Ce terrain de 9000m2 environ héberge une Unité Éducative d'Hébergement Collectif. Le terrain mis à disposition de la PJJ n'appartient pas à l'État mais à une association. La Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse ne semble pas disposée aujourd'hui à réduire l'emprise dévolue à l'établissement afin d'y implanter des Logements Sociaux.

Par ailleurs, la commune a mis en place une stratégie de veille foncière avec, notamment, un suivi systématique des déclarations d'intention d'aliéner et des échanges réguliers avec la Métropole et l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné au sujet des cessions projetées portant un intérêt financier et/ou stratégique.
En partenariat avec l'ensemble des parties prenantes du présent CMS, l'EPFL D s'engage à accompagner la commune dans la recherche de foncier, la négociation amiable, l'acquisition et les travaux de proto-aménagement visant la remise en constructibilité de tènements fonciers destinés à produire du logement locatif social. L'intervention de l'EPFL D, encadrée par une convention d'opération, évite à la commune ou à son EPCI d'avoir à avancer au préalable les coûts d'acquisition et de travaux avant cession à un opérateur.

[1] CE , 13 décembre 2021, n°443815.

2- Urbanisme et aménagement

État des lieux et difficultés observées

Afin de concourir à résorber le déficit de LLS de la commune, le PLH 2017-2022 définit des orientations de mixité sociale qui sont transcrites réglementairement dans le PLUI.

Le PLUi approuvé le 20 décembre 2019, prévoyait sur le territoire de la commune de Corenc:

- ❑ l'inscription de 4 Emplacements réservés afin de réaliser au moins 57 LLS. Ces 4 emplacements réservés prévoyait un nombre minimum de 10 à 20 LLS/opération dont un minimum de 40 % de PLAI : ERS 1: secteur Piscine, ERS 2: secteur Millefeuille (Unité éducative du CODASE), ERS 3: secteur Grange/avenue Louis Bonnet-Eymard, ERS 4 : secteur Village

- ❑ la délimitation d'un Secteur de Mixité Sociale sur les zones urbaines mixtes obligeant la construction d'au moins 35 % de LLS dont 40 % de PLAI dès 3 logements ou 210m² de surface de plancher.

À noter que l'ERS n° 3 Grange/avenue Louis Bonnet-Eymard a été supprimé dans le cadre de la modification n°1 du PLUI du fait de la réalisation d'une opération LLS avant approbation PLUi.

La commune est concernée par une problématique d'**évacuation des eaux pluviales et de capacité insuffisante du réseau d'eau potable à desservir quantitativement et qualitativement certaines opérations de logements.**
Dans l'attente des travaux nécessaires, la commune pourrait être amenée à retarder la délivrance d'autorisations d'urbanisme.
Cette situation pèse donc sur la capacité de la commune à accueillir des opérations de densification immobilière à l'échéance de la période 2023-2025.

Les zones constructibles et de densification de la commune sont relativement réduites avec seulement 15% du territoire représentant 95 hectares déjà quasiment entièrement bâtis. Ce faible potentiel foncier disponible mis en lien avec les difficultés techniques qui touchent les réseaux publics constitue une réelle difficulté pour la commune pour atteindre les futurs objectifs de rattrapage.

Le risque contentieux : de nombreux permis sont l'objet d'un contentieux qui génère un retard dans la mise en œuvre des opérations. La densification urbaine du tissu résidentiel mobilise régulièrement les riverains d'opérations et les autorisations délivrées par la commune font régulièrement l'objet de recours contentieux ralentissant l'effectivité du rattrapage. Les motifs liés à l'inadéquation du tissu urbain, à une densification massive sont des motifs systématiquement avancés (équipement réseaux insuffisant, gestion eaux pluviales, minéralisation excessive).
À noter le cas des opérations immobilières conçues dans des zones résidentielles issues de lotissement, parfois anciens et qui sont confrontées à une instabilité juridique majeure du fait de l'existence de règles de droit privé venant fragiliser la réalisation des opérations immobilières. Une opération de 9 logements dont 3 sociaux, autorisée par la commune et défendu avec succès jusqu'au Conseil d'État, a été annulée courant 2023 par le promoteur, mis en difficulté par l'existence de règles de droit privé. De la même façon, un avant-projet situé allée des séquoias est remis en cause par l'interdiction de l'habitat collectif inscrit dans

le cahier des charges liant les colotis entre eux, faisant peser une véritable fragilité juridique sur l'opération. Ces règles, régulièrement avancées par les riverains pour s'opposer aux opérations immobilières limitent ainsi la capacité de ces tissus résidentiels à participer au renouvellement urbain et rendent frileux les opérateurs.

Les procédures d'évolution du PLUi : la mise en œuvre des projets de logements peuvent nécessiter une modification du PLUi (changement de zonage, création d'emplacements réservés de mixité sociale). À l'échelle du PLUi, les évolutions du document d'urbanisme sont plus longues. Entre le moment où apparaît la possibilité de réaliser une opération de logements sociaux et la délivrance du permis de construire, un délai minimal conséquent est souvent nécessaire.

Une partie de la commune s'étend sur le piémont de la Chartreuse. En conséquence, des **règles de préservation des perspectives paysagère** avec limitation des hauteurs des bâtiments ont été inscrites au PLUi. La production de logement social en densité peut être impactée par ces dispositions.

Réponses apportées

Afin de permettre à la commune de réaliser ses objectifs de production de logements sociaux et d'optimiser le rattrapage sur les différentes périodes triennales, une étude urbaine a été engagée en 2020. En effet, certains des secteurs identifiés dans le PLUi comme devant permettre le rattrapage du retard en matière de logements sociaux posaient question quant à leur capacité et structuration à recevoir des logements en nombre sans investissement massif des collectivités gestionnaires des réseaux (amélioration de l'équipement de Corenc Montfleury).

Modification n° 1 approuvée le 16 décembre 2022
Les résultats de l'étude ont conduit à la mise en place de premières règles dans la modification n°1 du PLUi. Ces dispositions, d'ordre général, proposées à la modification n°1 du PLUi visent à permettre à la commune de répondre aux freins constatés à la mise en place d'opérations contribuant au rattrapage du retard en matière de logements sociaux.

Notamment, les exigences en matière de mixité sociale ont été renforcées, qu'il s'agisse des conditions d'application des secteurs de mixité sociale ou la mise en place de nouveaux emplacements réservés de mixité sociale (cf. infra):

- le nombre de logements sociaux à réaliser sur deux des quatre emplacements réservés existants au PLUi a été augmenté (50 % minimum), sept nouveaux emplacements réservés sont créés avec l'obligation de réaliser un minimum de 50 % à 100 % de Logements Locatifs Sociaux par opération de production de logement (potentiel de 165 LLS) ;

- sur les Secteurs de Mixité Sociale identifiés au PLUi, toute opération doit dorénavant comporter au minimum 50 % de LLS dès 3 logements ou 210m2 de surface de plancher, un taux minimal de 40 % de PLAI applicable à l'ensemble des logements sociaux de l'opération sera notamment exigé.

Il est à noter que les motifs liés à l'inadéquation du tissu urbain avec la densification sont régulièrement opposés pour justifier d'un recours juridique sur une autorisation d'urbanisme (équipement réseaux insuffisant, gestion eaux pluviales, minéralisation excessive). La modification n°1 du PLUi, tout en permettant un rattrapage qualitatif du retard au regard la loi S.R.U comporte des dispositions concernant notamment les espaces de pleine terre requis devant contribuer à une meilleure intégration dans le site des opérations et une meilleure acceptabilité de la part des riverains des projets.

Modification n° 2 du PLUi (projet prescrit par arrêté du Président de la métropole en date du 12 juillet 2023)
En accompagnement de la mise en place de règles générales, la commune a engagé une phase 2 de son étude urbaine en travaillant spécifiquement sur des secteurs de projets à densifier, toujours dans l'optique de développer du logement social dans des secteurs adéquats et suffisamment équipés pour que le développement inhérent à la densification urbaine soit soutenable tout en offrant les possibilités d'un rattrapage significatif du retard au regard des dispositions de la loi.

Les deux secteurs travaillés ont été le secteur de la Banque/Revirée pour un potentiel de 60 logements dont 30 logements sociaux ainsi que celui de Corenc village pour lequel l'obligation de réaliser 50% de logements sociaux a été porté sur le terrain dit du « Potier »(Parcelles AC 69-70-71) ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent. Les évolutions travaillées vont se traduire par des Orientations d'aménagement et de Programmation spécifiques qui sont présentées dans la modification n°2 du PLUi.

Si le PLUi a pu lors de la Modification n°1 et prochainement avec la modification n°2 mettre en place des dispositifs permettant une meilleure intégration de la problématique sociale dans les programmations de projet, la mise en œuvre semble plus complexe du fait du marché foncier élevé et concurrentiel. Les effets réels de ces dispositions ne pourront cependant être évaluées qu'après quelques années.

Également, la densification en général et les opérations d'habitat collectif en particulier font l'objet d'une opposition régulière par les riverains, se traduisant par l'initiation de nombreux contentieux à l'encontre des décisions rendues sur des demandes d'autorisation du droit des sols.

Le zonage contient également une faille sur l'inadéquation entre la localisation de la résidence étudiante du Rondeau, composante importante du stock de logement social sur la commune, à redynamiser, et le périmètre du secteur de mixité sociale. Ce dernier n'englobe pas le site du Rondeau qui est un secteur prioritairement ciblé en tant qu'espace de développement des équipements publics (zone UZ1), non compatible avec la mise en place d'une mixité sociale. Ce décalage ne permet pas d'assurer une protection réglementaire efficace contre un projet récent visant à démolir des logements sociaux dans une commune carencée. Cependant, le projet de démolition ne pourrait pas être empêché même si on était en zonage urbain mixte. Le PLUi pourra être modifié sur ce point et intégrer des obligations en matière de mixité sociale si reclassement en zonage urbain mixte.

=> Un travail partenarial sur les recours contentieux à développer

Lorsque des programmes de logements sociaux font l'objet de recours contentieux, la commune peut solliciter les services de l'État en cas de recours abusifs contre les opérations de logement social. L'État peut venir en soutien de la commune afin de réaliser un mémoire en intervention. Ce partenariat mérite d'être développé.

3- Programmation et financement du logement social

État des lieux et difficultés observées

Sur la période triennale précédente, la commune de Corenc n'est pas parvenue à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux. Plusieurs raisons peuvent être relevées pour expliquer l'absence d'atteinte des objectifs. Notamment les raisons développées précédemment avec, sur la période triennale 2020-2022, le frein lié à la crise sanitaire.

Néanmoins, des avancées significatives ont eu lieu pendant cette période qui se sont notamment traduites dans la modification numéro 1 du PLUi. Plusieurs secteurs ont été identifiés comme des emplacements réservés à vocation sociale et la mise en place d'un taux minimal de 50% de logements sociaux pour toute opération de plus de 3 logements situées dans le secteur de mixité sociale.

La possible démolition de la résidence étudiante du Rondeau par son gestionnaire fait office de véritable menace pour la bonne réalisation du bilan triennal puisque cette hypothèse ferait perdre 81 logements comptabilisés SRU.

Les réponses apportées

=> Le PLH de GAM, document de programmation majeur pour développer l'offre de logement social

Pour Corenc, le PLH 2017-2022 fixait un objectif de production de 180 logements (30 logements/an) sur la durée du PLH, dont 126 logements sociaux. En décembre 2022, la prorogation de ce PLH a été validée, afin de bâtir le futur PLH 2025-2030. Le rythme de production annuel inscrit au PLH 2017-2022 pour Corenc est donc prolongé en 2023 et 2024 :

30 nouveaux logements par an dont 4 remises sur le marché de logements vacants.

Parmi ces 30 logts/an :
- 20 logements locatifs sociaux par année dont :
    - 16 LLS/an en construction neuve
    - 2 LLS/an en Acquisition Amélioration
    - 2 LLS/an en conventionnement privé

Pour Corenc, les produits issus des opérations de logements locatifs sociaux devront continuer de prendre en compte les objectifs en matière de :

- production de logements T2, T4 et T5 avec une part minimum de 40% de T2 fixée par programme,

- situation de la production de T3 et de T4 : 32 % de demandes pour 22 % d'attributions sur les T3 et 21 % de demandes pour 1,5 % d'attributions sur les T4

Un décret du 30 avril 2023 a abaissé le taux cible sur les communes astreintes de la Métropole, de 25 % à 20 %.
Cet abaissement étant fixé pour une durée de 3 ans, il sera réinterrogé en 2025, 1ere année du prochain PLH. Par ailleurs, le nombre de demandeurs de logements sociaux étant en constante augmentation, l'orientation du prochain PLH est de maintenir des objectifs de rattrapage SRU pour une cible à 25 % des résidences principales.

=> Une intervention financière des acteurs qui permet de travailler sur l'équilibre des opérations de logement social

Le mode d'intervention de la commune

Afin de respecter ses objectifs, la commune s'engage à favoriser la production de logements sociaux par une participation financière. Cette participation peut prendre diverses formes : subvention d'équilibre, décote sur le prix du foncier. Ces dépenses réalisées par la commune sont déductibles du prélèvement SRU.

Devant les difficultés évoquées, la commune souhaite s'investir de façon plus marquée dans les opérations d'acquisition/réhabilitation, si les conditions financières acceptables sont réunies. Pour cela, le concours d'autres acteurs tel que la Métropole ainsi que des bailleurs sociaux, sur le volet d'ingénierie et financier, est primordial.

Cette orientation permet de partiellement contribuer au rattrapage, mais présente l'avantage de ne pas augmenter la base de calcul du taux de logements sociaux. Cela permet également de ne pas être exposé à l'ensemble des freins évoqués précédemment : difficultés réseaux, contentieux, règles de droit privés.

A ce jour, un immeuble composé de 7 logements situés au 6 avenue de Beauregard est en vente et fait l'objet d'une étude de faisabilité de la part du bailleur Actis.

En parallèle, la commune va officialiser et systématiser la mise en place d'une ligne budgétaire d'investissement pour l'aide aux bailleurs. Cet apport financier permettra, avec l'aide de l'expertise des services spécialisés dans l'habitat et le logement de la Métropole, d'aider au plus juste les opérations incluant des logements sociaux (notamment d'acquisition/réhabilitation), tout en permettant de prendre en compte les obligations en matière de performance énergétique.

Le mode d'intervention de la Métropole

L'existence d'un PLH adopté sur le périmètre d'intervention de la Métropole permet à l'État de lui déléguer la gestion des aides à la pierre. Une convention de délégation a été signée le 10 août 2018 pour la période 2018-2023, et prolongée sur 2024. La Métropole accorde ainsi aux bailleurs sociaux les subventions de l'État aux logements sociaux PLAI, et aux logements PLUS dans certains cas (acquisition-amélioration), dans le cadre des objectifs et des enveloppes de crédits définies annuellement, et selon les orientations définies par l'État.

Par délégation du Préfet de département des aides à la pierre, la Métropole pilote l'élaboration de la programmation annuelle des opérations de logements locatifs sociaux en offre nouvelle sur son territoire, et contribue financièrement à cette production via un système d'aides aux organismes HLM. Il s'agit de se donner les moyens d'atteindre l'objectif du Programme Local de l'Habitat 2017-2024 de 1200 logements locatifs sociaux par an, et de contribuer à répondre aux 17 000 demandes actives de logements et aux enjeux de rééquilibrage social territorial.
Elle approuve ainsi chaque année un système d'aides aux opérations d'offre nouvelle de logements locatifs sociaux, accordées aux organismes HLM. Le système de subventions de GAM repose sur plusieurs forfaits délivrés à toute opération de logements locatifs sociaux PLUS/PLAI en fonction des caractéristiques de l'opération. Les modalités de participation de Grenoble Alpes Métropole au financement du logement social ont été arrêtées pour 2023 dans le cadre de la délibération n° 230177 du 26 mai 2023.
La Métropole peut apporter sa garantie aux emprunts contractés par les bailleurs sociaux selon des principes et des modalités définis par les délibérations n°180154 du 25 mai 2018 et n°210166 du 02/07/2021.Toute évolution du système d'aides sera entérinée par délibération de la métropole, et pourra nécessiter un avenant au présent contrat.

Par ailleurs, la métropole et la commune pourront étudier l'opportunité de recourir ou non à des procédures d'urbanisme opérationnel et / ou réglementaire permettant de faciliter le financement des aménagements connexes induits par ces programmes de logements (espaces publics, équipements communaux, etc.).

Enfin, les objectifs et engagements du présent contrat pourront s'intégrer dans les contrats de codéveloppement entre les communes et la métropole.

Le mode d'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné a inscrit dans son Programme Pluriannuel d'Intervention en vigueur un axe d'intervention spécifique sur la réponse aux besoins en logements permettant de répondre aux besoins des collectivités en la matière. Son intervention permettra d'accompagner la Commune dans l'atteinte des objectifs de production nécessaire à la levée des arrêtés de carence en cours ou à intervenir.

L'engagement de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné à intervenir sera conditionné à l'engagement formel des parties prenantes dont la Commune et l'EPCI, à apporter leurs contributions financières au financement de l'opération et à réaliser l'opération à court terme (3 ans).

Dans l'hypothèse où malgré les aides décrites ci-dessus, l'équilibre financier prévisionnel de l'opération n'était pas atteint et qu'un déficit foncier persistait, le financement de ce déficit sera assuré pour au moins la moitié par la commune, et pour l'autre partie par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, au titre de sa politique de minoration foncière, et par une aide exceptionnelle à définir au cas par cas entre les signataires.

A noter que l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné participera à la prise en charge du déficit foncier à hauteur de 15% du prix de revient du portage de l'opération dans la limite maximum de 49% du déficit, conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné en vigueur.

=> Autres outils d'intervention

Le conventionnement privé

Le conventionnement de logements privés avec l'Anah, combiné à une aide des collectivités, est un outil permettant de produire des logements sociaux (conventionnement avec ou sans travaux).

Le PLH 2017-2022 fixe à la commune de Corenc un objectif de conventionnement de 12 logements sur la durée du PLH.

Depuis le mois de juillet 2021, L'Etat (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités) et la Métropole déploient une plateforme de captation du parc privé à vocation sociale en intermédiation locative dénommée Louez+Facile. Adossé au dispositif national Louer Abordable, Louez+Facile propose aux propriétaires de conventionner leurs logements à des niveaux de loyer social, très social ou très social minoré (conventionnement sans travaux) et d'en confier la gestion à une agence immobilière social (Soliha AIS) ou à une agence immobilière à vocation sociale (Territoires AIVS) dans le cadre d'un mandat de gestion.

En 2023, après un bilan, la Métropole a lancé une campagne de communication grand public, ainsi qu'une action en direction des communes et des entreprises pour permettre à ce dispositif de toucher plus de propriétaires.

4- attribution aux publics prioritaires

En matière d'attribution de logements sociaux, la tension locative sur la commune de Corenc est forte (données Métropole) : 1 bail signé pour 6 demandes actives au 31 décembre 2022 contre 1 pour 4,5 en moyenne sur la métropole.

52,46 % des demandeurs ont un niveau de ressources sous les plafonds PLAI (12 032€/an pour une personne seule) ce qui est inférieur à la moyenne sur la Métropole de Grenoble (73,75%).
En 2022, les objectifs légaux et réglementaires fixés respectivement par la loi Égalité et citoyenneté et par la Convention intercommunale d'attribution (CIA) en faveur des ménages issus du 1er quartile de ressources atteint 16,67% de baux signés (en-dessous de l'objectif fixé à 25% hors QPV et au-dessus de 13,43 %, volume que représente cette demande sur la commune). Les difficultés d'attribution s'expliquent principalement par le manque d'offre sur la commune et sa non-adéquation avec la demande exprimée, par un patrimoine vieillissant de moins en moins attractif (niveaux de charges élevés, manque d'ascenseur), par le manque de petits logements permettant la mutation des ménages vieillissants occupant actuellement des grands logements.

Les réponses apportées

=> Les objectifs d'attribution territorialisés

Conformément à la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 dite Loi Égalité et Citoyenneté (LEC), Grenoble-Alpes Métropole a adopté sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) le 05 juillet 2019. Elle vise à garantir l'égal accès au parc du territoire métropolitain à l'ensemble des ménages, et notamment aux ménages les plus en difficulté, via un objectif d'équilibre et de rééquilibrage de son occupation.

En tant que signataire de la Convention Territoriale d'Objectifs et de Moyens (CTOM), la commune de Corenc est engagée dans la mise en œuvre de cette politique d'attribution métropolitaine sur son territoire.
La Loi Égalité et Citoyenneté (LEC) définit des objectifs chiffrés en termes d'attribution des logements sociaux en fonction du critère de priorité des ménages, de leur niveau de ressources et de la localisation des logements attribués. Ainsi, au moins 25 % des logements situés hors Quartiers Politique de la Ville (QPV) doivent être attribués (avec baux signés) à des ménages issus du 1er quartile le plus pauvre et/ou à des ménages relogés opérationnels.

La ville de Corenc est engagée à mettre en œuvre les conditions de réussite de ces objectifs via la proposition de candidatures de demandeurs de logements sociaux répondant aux objectifs fixés et en mobilisant le partenariat (les réservataires notamment). Par ailleurs, la production d'une offre nouvelle correspondant à la demande sur son territoire est un levier à mobiliser.

=> Le cadre de travail relatif à la gestion des attributions en cas d'arrêté de carence

Dans le cadre de la mise en carence d'une commune par arrêté préfectoral défini par l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des modalités spécifiques en termes de pratiques d'attribution et de gestion des droits de réservation sont imposées par la loi au territoire concerné. Cela implique :

- L'imputation prioritaire sur les droits de réservation de la commune de toute attribution d'un logement social sur son territoire à destination d'un ménage DALO,
- La possibilité pour l'État, après avis de la commune, de mettre en œuvre un dispositif d'intermédiation locative sur le parc privé.

Précisément, le contingent métropolitain sur la commune de Corenc est géré comme suit :

- Les logements PLAI sont travaillés dans le cadre de la coopération métropolitaine,

- Les logements PLUS sont travaillés par la Métropole en partenariat avec la commune qui peut proposer des candidats sur les logements libérés mais la Métropole reste en supervision (évaluation des candidatures en fonction des objectifs d'attribution fixés par la CIA).

La loi ELAN (2018) impose la mise en œuvre de la gestion en flux à partir du 24 novembre 2023. Les logements sociaux ne seront plus identifiés par réservataire mais un flux défini de logements libérés sera orienté par les bailleurs aux réservataires.

Ainsi, à partir de 2024, la commune de Corenc s'engage sur les objectifs fixés dans le cadre juridique de la gestion en flux qui sera défini et s'inscrira notamment dans la gestion partagée de la demande du bloc Collectivités Territoriales (Grenoble Alpes-Métropole, communes, Département).

Un nouveau Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID), document-cadre du service d'accueil et d'information du demandeur, sera adopté sur la période 2024-2030. La commune de Corenc, en tant que guichet d'accueil des demandeurs de logements sociaux, fonctionnera en cohérence avec ce nouvel outil.

3ème volet : objectifs, engagement et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1er - Les engagements et actions à mener

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, « il détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements (comptabilisés à l'inventaire) et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires »

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

=> Engagements spécifiques sur certaines opérations :

Sur le secteur de Corenc Montfleury et Corenc Village :

- **COMMUNE :**

  Sur le secteur des ex-moufflets : Démarcher la SDH pour lancer un nouveau projet, racheter le bail les liant à eux dans l'hypothèse où la SDH confirme son retrait de toute opération immobilière sur le site. Démarcher ensuite d'autre bailleurs sociaux pour faire émerger un projet (cf. infra article 3)

  Sur le secteur de l'ex-piscine, après avoir acquis le terrain AK 462 de 400 m² pour une somme de 195 200 €, et, après avoir finalisé un permis d'aménager en date du 23 décembre 2022, l'objectif est de pouvoir présenter sur la période triennale un projet de logements sociaux maximisé sur le secteur. Ce projet devra permettre à terme l'agrément d'un nombre de logements sociaux supérieur à celui généré par la seule relocalisation de la résidence du Verger.

=> Engagements généraux des acteurs :

- La Métropole s'engage à traiter les demandes sollicitées par la Commune dans le cadre de la modification n°2 du PLUI avec l'objectif de permettre l'agrément des logements sociaux programmés sur la période 2023-2025 du bilan triennal.

- Compte-tenu de la problématique de gestion des eaux pluviales et de capacité ponctuellement insuffisante du réseau d'eau potable à desservir quantitativement et qualitativement certaines nouvelles opérations de logements, la Métropole s'engage à fixer avec la commune un calendrier de programmation de travaux du renforcement du réseau eau potable compatible et cohérent avec les projets de densification d'urbanisation.

- Dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie foncière, la Métropole de Grenoble s'engage à mobiliser des outils appropriés pour accompagner les communes dans leurs efforts de production de logements sociaux

- Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, Grenoble-Alpes Métropole s'engage à :

- assurer la réservation des crédits d'aides à la pierre de l'État et de la Métropole pour la réalisation des projets prévus au CMS dans le cadre de la programmation triennale ;
- accompagner la commune sur la mise en œuvre des opérations programmées au CMS : financement des opérations de logements sociaux au titre des aides à la pierre, calibrage et montage financier, expertise sur l'habitat spécifique, dialogue avec les opérateurs notamment

- Grenoble-Alpes Métropole s'engage à garantir les emprunts des opérations de logements sociaux produites par les bailleurs sociaux avec lesquels des conventions d'objectifs sont passées, et à étudier les demandes de garanties d'emprunt des autres bailleurs.

- Dans le cadre de l'élaboration de son PLH 2025-2030, Grenoble-Alpes Métropole s'engage à organiser une programmation de logements répondant aux besoins du territoire dans le respect des objectifs réglementaires.

- Dans le cadre de la politique d'attributions, GAM s'engage à piloter la commission intercommunale d'attribution (commission de coordination et rapprochement offre-demande) et animer le service d'accueil et d'information du demandeur.

- L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné s'engage à accompagner la commune dans la recherche de foncier, la négociation amiable, l'acquisition et les travaux de proto-aménagement visant la remise en constructibilité de tènements fonciers destinés à produire du logement locatif social.

- En cas de recours d'un tiers sur un projet comportant une part conséquente de logements sociaux, l'Etat s'engage à apporter son soutien à la commune par la réalisation d'un mémoire en intervention.

- L'État s'engage à mobiliser l'enveloppe de subvention disponible pour certaines des opérations issues de la mise en œuvre du droit de préemption urbain du préfet selon les modalités fixées pour l'année 2023. Cette aide est accordée aux logements sociaux PLAI, et PLUS le cas échéant, en complément des aides classiques, dans le cadre d'une instruction réalisée par l'État au niveau national. La reconduction de cette aide n'est pas automatique pour les autres années de la période triennale.

Il sera possible d'y ajouter des points de vigilance sur les actions à mettre en œuvre à moyens terme.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour 2023-2025

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale détermine pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L302-8 du CCH, le taux de rattrapage légal de la commune de Corenc correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 43 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage 2023-2025

Au vu :
- des actions positives mises en œuvre par la commune afin d' imposer la production de logements sociaux, identification de 8 Emplacements Réservés mixité sociale dans le PLUi (ERS 1, ERS 2, ERS 5, ERS 7, ESR 8, ERS 9, ERS 10 et ERS 11, de 6 à 30 logements sociaux, 50 % à 100 % de LS et 40 % de PLAi à l'issue de la modification numéro 2),
- des problèmes d'évacuation des eaux pluviales et de capacité insuffisante du réseau d'eau potable sur certains secteurs qui retardent actuellement l'obtention de permis de construire,
- de la difficulté à produire des logements sociaux sur de nombreux secteurs soumis à des procédure de lotissement avec des cahiers des charges qui font peser un risque juridique sur les opérations,
- des nombreux recours contentieux sur les permis de construire portant des programmes de logements sociaux, ce qui décale la prise en compte des opérations,
- de la difficulté à mobiliser dans le court terme le ténement public du CODASE qui a fait l'objet d'un emplacement réservé (ERS2),

il est fait usage des possibilités d'abaissement. Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements manquants soit 33 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs seront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Commune	Nbre de LS manquants au 1er janvier 2022 (base décret d'avril 2023, taux cible de 20%)	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Corenc	130	33 %	43	25 %	33

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements sociaux réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront respecter les pourcentages de PLAI définis dans les différents secteurs du PLUI (Secteur de Mixité Sociale, Emplacements réservés, OAP) soit au moins 40 % de PLAi et assimilés ce qui correspond à un objectif de rattrapage intégrant au moins 13 logements PLAi.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir s'établit comme suit :

Opérations avec délais maîtrisés sur la période 2023-2025

Nom de l'opération	Opérateur	Nb total de logts	Nb de LLS	Type LLS financés	Année prévisible de financement	Observations sur les difficultés rencontrées pour l'émergence des opérations immobilières
122, route de chartreuse AC66	Monceau Immobilier	16	7	Non connu à ce jour	2024	Opération en cours. Le bénéficiaire du permis de construire cherche à vendre l'immeuble et le PC à un opérateur Possibilité d'aide au bailleur. Pré-fléchage : ERS 5 Type de projet : acquisition/réhabilitation (anciennement bureaux).
9 avenue de la Paix AH 75		5	5	Non déterminé à ce jour	2023-2025	Hypothèse d'avant-projet en discussion. Trouver un opérateur social, intéressé pour travailler dans l'existant. Pré-fléchage : aucun/ténement communal Type de projet : acquisition (en partie et selon scénario) / réhabilitation
Allée de la piscine AK 296, 431p, 462	Non déterminé	30	15 mini	Non déterminé à ce jour	2025	Pré-fléchage : ERS 1 ; Permis d'aménager délivré Type de projet : bâti sur terrain nu.
42 Avenue Marius Cottier* AI 340	Non déterminé	8	8	Non déterminé à ce jour	?	Nécessité de trouver un bailleur social intéressé par ce type de bien, en équilibrant le projet avec une subvention communale + les revenus locatifs le temps de finir les baux actuels et possibilité installer du B.R.S Pré-fléchage : aucun Type de projet : acquisition/réhabilitation
TOTAL 2023-2025 Projets possibles		59	**35**		**Objectif triennal : 33**	

**L'opération du 42 avenue Marius Cottier pourrait s'effectuer sous réserve de l'engagement d'un bailleur dans ce type de configuration. Par ailleurs, le terme des baux actuels risquant de dépasser le cadre de la période triennale, il est possible que leur agrémentation se fasse sous la période triennale suivante.*

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétence afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Cette liste fera l'objet d'un examen annuel et d'une mise à jour en continu.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant d'une action spécifique pour y remédier.

Opérations ciblées par la commune mais dont la maitrise des délais de réalisation n'est pas assurée du fait des difficultés précédemment évoquées

Nom de l'opération	Opérateur	Nb total de logements	Nb de LLS	Type LLS financés	Année prévisible de financement	Observations sur les difficultés rencontrées pour l'émergence des opérations immobilières
9 Avenue des pêchers pêchers AK 180-181	VJ Construction	9	3			Annulation du projet fin décembre 2022. Pas d'agrémentation à prévoir pour cette opération Préfléchage : aucun Type de projet : Démolition reconstruction
4, Allée des séquoias AK 49 AK 57	European Homes // SDH	40	20	Non déterminé à ce jour	???	Difficultés liées au cahier des charges de lotissement interdisant l'habitat collectif – Réflexion sur la suppression du cahier des charges mais persistance de risques au civil Pré-fléchage : aucun Type de projet initialement envisagée : démolition reconstruction
TOTAL 2023-2025 stoppés (instabilité juridique lotissement)		49	23			
3 chemin de la Revirée AE 154-155	Blain Promotion	28	14	Non connu à ce jour		Difficultés réseaux majeures. Plus d'opérateurs titrés sur ce terrain Pré fléchage : ERS 7 Type de projet : Opération neuve mais conservation bâtiment existant classé patrimoine
123 route de chartreuse AC 69 à 71	SAFILAF	28	10	Non connu à ce jour		Retrait du promoteur pour difficultés d'équilibre du budget Pré-fléchage : ERS 4 qui disparaitra dans la M2 du PLUi, remplacée par OAP Corenc village Type de projet : opération sur terrain nu avec maintien de la maison existante (demande ABF)
101 route de chartreuse AC 67	Groll	16	8	Non connu à ce jour		Retrait du promoteur pour difficultés d'équilibre du budget Préfléchage : intégré à l'OAP Corenc Village prévue en M2 du PLUi Type de projet : opération sur terrain nu/ Problématique forte inscription dans la pente.
TOTAL 2023-2025 stoppés, en attente		72	32			
139 Avenue de l'Eygala) AI 383,386,480p, 481,486,487	Trignat	54	19 35%	8 PLAi 11 PLS/PLUS...	???	Contentieux en cours – rendu espéré 1er semestre 2024. En cas de jugement favorable, possibilité d'un recours au conseil d'Etat Pré-fléchage : aucun Type de projet : opération sur terrain Nu / Conservation de la maison existante pour inclure LLS.
3 Chemin Charles Pajon AC 804	SCI DOMAINE DE LA TOUR	14	5 36%	Non déterminé à ce jour	???	PA délivré en 2020 – Annulation de la décision par le T.A – Admission en cassation (Conseil d'Etat) en mars 2023 Pré-fléchage : aucun Type de projet : opération sur terrain nu de 2 bâtiments de 7 logements
TOTAL 2023-2025 Très incertains (contentieux)		68	24			
46 avenue de l'Eygala AE 23-26	Non déterminé	50	25	Non déterminé à ce jour	?	Opération dite des millefeuilles (terrain de l'Unité Educative HC). La Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse ne semble pas disposée aujourd'hui à réduire l'emprise dévolue à l'établissement afin d'y implanter des Logements Sociaux. La collectivité va reprendre l'attache du CODASE Pré-fléchage : ERS n°2 Type de projet : Bâti sur terrain nu

Devant ces difficultés, la commune souhaite s'investir de façon plus marquée dans les opérations d'acquisition/réhabilitation, si les conditions financières acceptables sont réunies.

Pour cela, le concours d'autres acteurs tel que la Métropole notamment sur le volet d'ingénierie et financier ainsi que l'investissement des bailleurs sociaux, sont primordiaux.

Cette orientation permet de partiellement contribuer au rattrapage, mais présente l'avantage de ne pas augmenter la base de calcul du taux de logements sociaux. Cette démarche limite l'exposition à l'ensemble des freins évoqués précédemment : insuffisances et obsolescence des réseaux, contentieux, règles de droit privé.

En parallèle, la commune va officialiser et systématiser la mise en place d'une ligne budgétaire d'investissement pour l'aide aux bailleurs. Cet apport financier permettra, avec le concours de l'expertise des services spécialisés dans l'habitat et le logement de la Métropole, d'aider au plus juste les opérations incluant des logements sociaux (notamment d'acquisition/réhabilitation), tout en permettant de prendre en compte les obligations en matière de performance énergétique.

Ainsi, en matière d'action communale, la ville de Corenc est volontaire pour s'investir sur les 2 moyens d'action suivants :

- **En matière d'aide aux bailleurs**, la commune souhaite se positionner sur 2 opérations pré-évoquées :
  - Réalisation d'une opération dans l'ancien immeuble des usines jay ; opération de 16 logements dont 7 sociaux.
  - Acquisition de biens pour réhabilitation, que ce soit l'opération évoquée ci-dessus (vente du 6 avenue de beauregard) ou une future opportunité.

- **En matière de gestion du foncier communal,** et dans l'optique de faire émerger des projets incluant notamment du logement social, la commune dispose de 2 terrains sur lesquels une opération d'habitation social peut être envisagé.
  - ***Secteur des ex-moufflets*** : suite à l'annulation par le juge de l'opération dite des ex-moufflets (8 logements sociaux à 100% social), un nouveau projet de logement social peut être à l'étude sur le secteur. La commune s'engage à entrer en contact avec la société Dauphinoise de l'Habitat (SDH) qui bénéficie d'un bail longue durée sur l'étage du bâtiment, dans l'objectif de relancer l'idée d'un projet sur le bâtiment actuel en 100% social. En cas de refus, la commune cherchera à racheter le bail longue durée et contactera d'autres bailleurs sociaux pouvant être intéressés par une opération dans l'existant. Le projet devra en effet être prioritairement conçu dans les murs actuels étant donné l'évolution des règles d'urbanisme, contraignantes en matière de pleine terre.
  - ***Secteur de l'ancienne piscine (ERS1)*** : la commune a déjà engagé des sommes importantes pour l'acquisition d'un terrain (parcelle aujourd'hui AK 462) d'une surface de 400m² pour la somme de 195 200 euros afin d'augmenter l'emprise foncière du projet. La commune retravaillera le dossier dès que le ministère aura levé l'incertitude juridique en répondant au courrier en date du 22 février 2023.

Article 4 - Pilotage, suivi et animation du CMS

Le présent contrat est valable jusqu'au 31 décembre 2025. Le CMS pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidée à son élaboration initiale.

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations sera actualisée le cas échéant au cours de cette réunion annuelle. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau CMS pour la période triennale suivante (2026-2028).

Un comité de suivi du présent contrat est constitué. Il est composé :

a) pour la Commune :
- Service Urbanisme
- Service Logement (CCAS)

b) pour l'État :
- direction départementale des territoires - service logement et construction
- direction départementale des territoires - service aménagement sud-est
- direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS)

c) pour Grenoble Alpes métropole:
- Direction du Foncier et de l'Habitat
- Direction de l'urbanisme et planification

d) pour L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné
- Par son directeur ou représentant

Pour la Commune
Le maire,

MAIRIE DE CLAIX (Isère)

Jean-Damien Mermillod-Blondin

Pour l'Etat,
Le préfet,

1 4 OCT. 2024

Louis LAUGIER

Pour Grenoble-Alpes Métropole
Le président,

Le Président

Christophe FERRARI

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

3, rue Malakoff
CS 50053
38031 Grenoble Cedex 01
Tél. 04 76 59 59 59
Fax 04 76 42 33 43

Pour l'Établissement Public Foncier du Dauphiné,
Le directeur

Le Directeur,
Vincent REMY

epfl dauphiné établissement public foncier local

44 avenue Marcelin Berthelot
38100 GRENOBLE
t. 04 85 98 91 00
SIRET 447 593 104 00030
contact@epfl-dauphine.fr

Contrat de mixité sociale
2023-2025

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Meylan

Entre

La commune de Meylan, représentée par M.Philippe Cardin, maire ci-après désignée par le terme « la commune »

Et

L'Etat, représenté par M. Louis Laugier, préfet du département de l'Isère ci-après désigné par le terme « l'Etat »

Et

Grenoble-Alpes Métropole, représentée par M. Christophe Ferrari, son président, ci-après désignée par les termes « GAM » ou « la Métropole »

Et

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, représenté par M. Vincent Rémy, son directeur, ci-après désigné par les termes « l'EPFL du Dauphiné» ou «l'EPFL D »

PC

Préambule
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

Au 1er janvier 2022, la commune de Meylan disposait de 17.8 % de logements sociaux soit 1561 logements sociaux recensés sur un total de 8775 résidences principales. A cette date, la commune devait atteindre le taux de 25 % de logements sociaux au sein de son parc de logements.

Un décret permettant de déterminer les taux cibles SRU (20% ou 25%) pour la période triennale 2023-2025 a été publié au Journal officiel du 30 avril 2023.
Sur cette base, la commune de Meylan est soumise à un objectif de 20 % de logements sociaux pour la période 2023-2025.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la Loi SRU, en **pérennisant** un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires, en logements sociaux, tout en favorisant une **adaptabilité aux territoires.**
C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Meylan a souhaité conclure un contrat de mixité sociale (CMS) pour la période 2023-2025.

Conformément aux articles L302-8 et L302-8-1 du CCH, le Contrat de Mixité Sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Meylan d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de **comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme**. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également une occasion d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Un comité de suivi technique du présent contrat est constitué. Il sera composé de la commune (Service Urbanisme, Service Logement (CCAS), pour l'État (direction départementale des territoires - service logement et construction et service aménagement, pour Grenoble-Alpes Métropole (Direction du Foncier et de l'Habitat, Direction de l'urbanisme et planification), pour l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (par son directeur ou représentant).

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations en projet ou en cours pourra être actualisée par avenant au cours de cette réunion. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets:
1er volet: points de repères sur le logement social sur la commune
2ème volet: outils et leviers d'action pour le développement du logement social
3ème volet: objectifs, engagements et projets: la feuille de route pour 2023-2025.

FC

Présentation de la commune

Contexte territorial

La commune de Meylan se situe dans le périmètre de la Métropole grenobloise. Elle est identifiée en tant que cœur d'agglomération au SCoT de la Grande Région Grenobloise. La commune accueille le prolongement du cœur métropolitain dans la vallée du Grésivaudan. Elle compte 18 922 habitants en 2021et près de 12 000 emplois.

Le PLUi identifie deux grands espaces de développement urbain résidentiel. Ces espaces se situent dans des dynamiques urbaines très différentes:

- la plaine urbaine dense qui concentre les équipements, les commerces, les emplois, les transports en commun et s'est développée sous forme d'habitat collectif avec les 4 grands quartiers de Mi-Plaine (Plaine Fleurie et Ayguinards), Béalières, Buclos-Grand-Pré et Charlaix-Maupertuis.
Les autres secteurs de plaine autour du cœur de ville doivent être intensifiés car ce sont les seuls à pouvoir fournir à la commune le gisement foncier et l'effort de construction qui lui est nécessaire: les sites de projet de PLM, Société Générale et « La Serve » (ancienne Faculté de Pharmacie) ainsi que les quartiers limitrophes.

- le Haut-Meylan au-delà de l'avenue de Chartreuse est marqué par des pentes fortes, des risques naturels, des difficultés d'accès et de circulation, une faiblesse des transports en commun et des difficultés au niveau des réseaux d'eaux pluviales notamment. Ce secteur de forte qualité paysagère et patrimoniale présente des vues exceptionnelles sur la chaîne de Belledonne. Malgré les disponibilités foncières existantes, l'urbanisation de ce secteur doit rester limitée et organisée (site Bâtie-Boutet).
Plus des 2/3 de l'offre nouvelle de logements à Meylan sont localisés au sein de l'espace préférentiel de développement identifié par le SCoT GREG.

La commune de Meylan est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (multirisques) approuvé le 16 décembre 2008 ainsi que par le Plan de Prévention du Risque Inondation Isère Amont approuvé le 30 juillet 2007, en cours de révision.

De par sa situation, la commune de Meylan bénéficie d'une attractivité particulière : seule commune de la Métropole grenobloise située en zone A[1] et présence d'un certain nombre de fonciers liés au statut de ville-parc de la commune.

[1]Voir page 7

PC

1er volet: points de repères sur le logement social sur la commune de Meylan

La gestion des aides à la pierre est déléguée à Grenoble-Alpes Métropole.

1/ Évolutions du taux de logement social

Sur la base de l'inventaire des logements sociaux et résidences principales livrés entre 2014 et 2022, la part des logements sociaux dans le total des résidences principales sur la période est de 63.56 %: + 417 LS contre + 656 RP

Ces chiffres démontrent que la commune a produit du logement social. Cette dynamique de rattrapage mérite d'être poursuivie afin de permettre l'atteinte de l'objectif de 20% de logements sociaux dans le total du parc de logement de la commune.



Évolution annuelle du taux de logements sociaux

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
14.09 %	14.16 %	14.65 %	14.59 %	15.45 %	16.03 %	16.79 %	17.4 %	17.8 %

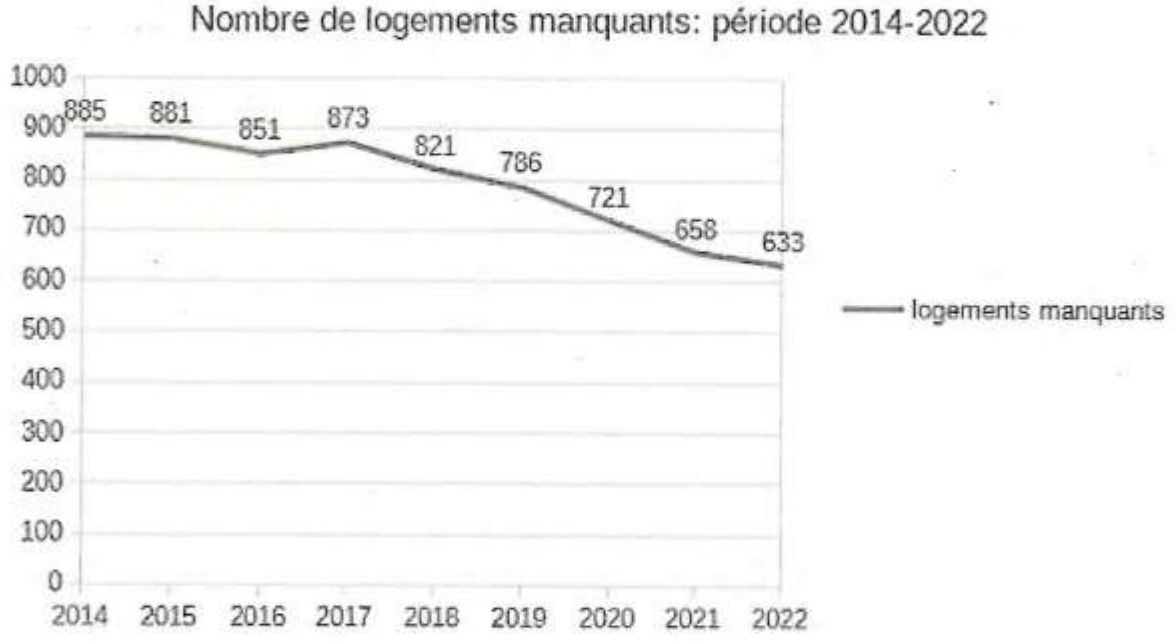
Source : inventaire annuel SRU

PC

2/ Dynamique de rattrapage SRU

Résultats des dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU		2014-2016 25%		2017-2019 25%		2020-2022 25%	
Objectifs		227		281		393	
Réalisés		372		217		338	
Taux d'atteinte		163.88 %		77.22 %		86 %	
% PLAi	% PLS	30 %	1.32 %	24 %	5.33 %	41.3 %	0



Source: inventaire annuel SRU

Analyse de la dynamique sur les dernières années

La commune s'est engagée dans une logique de rattrapage SRU: le parc de logements est passé de 1 144 LS en 2014 à 1 561 LS en 2022, le taux SRU a augmenté de manière constante pour passer de 14.09% en 2014 à 17.8% en 2022.

La municipalité élue en 2020 a affirmé sa volonté de participer à l'effort de solidarité métropolitain en matière de logement et souscrit aux objectifs définis par la loi 3DS. La commune participe activement aux travaux d'élaboration du prochain Programme Local de l'Habitat.

La commune est identifiée dans le PLUi comme « ville-parc ». À ce titre, elle dispose d'un foncier potentiellement mobilisable.

PC

Un enjeu important pour la commune est de concevoir un projet de ville qui respecte ce statut de « ville parc » tout en répondant aux exigences de la loi SRU et à la nécessaire densification.
La commune s'est dotée d'outils d'urbanisme permettant de respecter un équilibre entre les différentes natures de logements et la diversité des ménages au sein d'un même quartier afin de garantir le « bien-vivre ensemble » (SMS, ERS).
Trois grandes orientations avaient été affirmées dans le cadre du Contrat de Mixité Sociale signé en 2022:
-développement d'une stratégie de renouvellement urbain afin de conserver le caractère de « ville parc ». Cette stratégie a conduit la commune à fixer sur des opérations ciblées, des pourcentages de logements SRU plus importants que le pourcentage fixé par la carte du « Secteur de mixité sociale»,
-meilleure répartition de l'effort de construction entre les quartiers, en identifiant des îlots constructibles dans des quartiers pavillonnaires (Charlaix, Haut-Meylan), au sein desquels le taux de logements sociaux pourra être porté à 100% (adaptation de la nature de logements en fonction de la proximité des transports en commun).
-développement d'une stratégie de logements SRU dans le diffus: préemption avec l'aide de l'EPFL du Dauphiné, des petits tènements afin de réaliser des opérations si possible 100% logement social; développement d'opérations d'acquisition-amélioration avec un bailleur habilité; mise en place avec la Métropole d'une stratégie sur les copropriétés fragilisées, promotion active sur son territoire du dispositif Louez+Facile.
Par ailleurs, la commune a porté la volonté de développer une offre de logements en accession sociale à la propriété avec le dispositif BRS. Ce dernier offre une nouvelle voie aux parcours résidentiels des ménages en ciblant notamment les primo-accédants.

PC

2ème volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1/ Action foncière

État des lieux et difficultés observées

Le prix du foncier est élevé sur Meylan. Le développement urbain spécifique de la commune de Meylan (statut de « ville-parc » reconnu à la ville dans le PLUI) a permis le maintien d'un certain nombre de parcs et espaces verts : nombreux espaces de pleine terre, importance du végétal.
Il est utile de rappeler que la commune de Meylan a vu récemment sa situation évoluer au titre du dispositif classant les territoires selon le degré de tension de leur marché immobilier local (article D304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). La commune est passée en zone A en octobre dernier (arrêté du 2 octobre 2023). La zone A étant la zone où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est le plus marqué.

Le constat :
- un prix du foncier élevé renforcé par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement (zone A). Sur les préemptions, l'équilibre financier de certaines opérations peut s'avérer difficile à atteindre. À titre d'exemple, un projet de préemption situé « chemin de St martin » a été abandonné suite à un arbitrage de GAM et de l'EPFL D car le bilan économique du projet a été jugé trop élevé.
- seulement quelques fonciers en maîtrise publique
- une ville parc qui doit conjuguer quantitatif et qualitatif, avec pression élevée des habitants pour conserver ce caractère de ville-parc.

Les réponses apportées

=> La stratégie d'action foncière

En partenariat avec l'EPFL du Dauphiné, la commune et la Métropole ont engagé et devront renforcer le travail d'identification du foncier propice à la construction de logement social. Une étude de gisement foncier a été réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG).

La commune de Meylan, en partenariat avec la Métropole et l'EPFL du Dauphiné souhaite poursuivre et préciser son projet de territoire pour mieux maîtriser les projets d'urbanisme, ainsi que la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Pour cela elle souhaite engager sur 2024 plusieurs études :
- deux études de prospectives urbaines, paysagères et environnementales, confiées à l'AURG sur les secteurs avenue du Vercors et avenue du Granier en accompagnement de l'arrivée de la ligne de bus C1+ ainsi que sur l'avenue des 7 Laux seront engagés en 2024 (délibération du 12 février 2024).
- l'engagement des études pré-opérationnelles sur le secteur de la Serve

La commune accompagnera également la Métropole dans la définition du plan guide du projet polarité nord-est qui apportera des précisions sur l'entrée de ville ouest de la commune.

PC

< Faisabilité des opérations

Dans le cadre de la politique foncière menée par Grenoble-Alpes Métropole, de l'application du programme local de l'habitat et du contrat de mixité sociale la vérification de la faisabilité de ces projets sera réalisée dans une approche conjointe, selon le statut de propriété du terrain, par l'EPFL du Dauphiné, la commune, la Métropole, et un bailleur social le cas échéant.

=> Le Droit de Préemption Urbain : un levier à mobiliser pour produire du logement social

La commune de Meylan est déficitaire mais n'est plus carencée. A l'issue de la période triennale 2020-2022, le Préfet de l'Isère a prononcé la levée de carence de la commune par arrêté en date du 17 novembre 2023. Cette levée de carence a permis à la Métropole de récupérer l'exercice de son droit de préemption urbain sur le territoire communal.

=> La mobilisation effective du foncier

< Acquisitions qui seront mobilisées sur la période triennale 2023-2025

* Portage de l'EPFL du Dauphiné :

- 13 avenue du Granier (AZ 34) : préemption réalisée en 2019.
Une promesse de vente a été signée avec un opérateur et un permis de construire a été délivré. La cession de la parcelle a été régularisée par acte notarié en date du 25 septembre 2023. L'opération prévoit 10 Baux Réels Solidaires et 30 LLS sur les 50 logements de l'emplacement réservé (ERS_1_MEY site KPMG/EDF de 12 800 m²).

- Chemin de Chaumetière (AK 119) : préemption réalisée en 2021.
Un permis de construire 4 logements 100 % LLS a été déposé par PLURALIS. La cession de la parcelle est prévue sur l'année 2024.

- 4 allée de la Piat (AK 74) : préemption réalisée en 2020.
Projet de construction d'une pension de famille par Habitat et Humanisme (environ 24 PLAI).

- Mise à bail de logements acquis dans le diffus pour UTPT : 2 logements vont être mis en service sur la période.

< Acquisitions qui seront mobilisées sur les périodes triennales suivantes

* Portage de l'EPFL du Dauphiné :

- 25 chemin de la Carronnerie (AN 94 95 96) : préemption réalisée en 2017.
Études à lancer par la Métropole pour exploiter le bien sans attendre la révision du PPRI.

- Ancienne faculté de Pharmacie : tènement de 22 256 m² acquis en 2019 suite à l'exercice du droit de priorité de Grenoble-Alpes Métropole.
Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) a été mis en place sur le secteur lors de l'élaboration du PLUI de la Métropole en 2019. Cette servitude consiste à interdire les constructions dans un périmètre délimité pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. L'échéance prochaine de ce PAPA nécessite que le cadrage urbain et sa réglementation soient rapidement précisés.

PC

L'opération d'aménagement de la SERVE fera l'objet d'une délibération pour lancement des études pré-opérationnelles en avril 2024.

* Acquisitions communales :

- 13 chemin des Sétérées-du-dessous (BA 47 48) : acquisition amiable réalisée en 2022.
Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les trois dernières villas de cet ilot, avec comme objectif de réaliser du logement collectif, à proximité immédiate du PAPA Granier créé par la modification n°1 du PLUI.

- Avenue du Granier :
* 29 bis avenue du Granier (AZ 240) : préemption réalisée en 2016.
* 23 avenue du Granier (mini parc AZ 42).
*17 avenue du Granier (mini parc AZ 37) : La commune bénéficie d'une promesse unilatérale de vente sur cette parcelle (signée en 2010 et renouvelée en 2021 pour 10 ans).
Une étude AURG est lancée le premier semestre 2024 pour connaître le devenir de ces biens.

=> Un travail partenarial sur les recours contentieux

Lorsque des programmes de logements sociaux font l'objet de recours contentieux, la commune peut solliciter les services de l'État en cas de recours abusifs contre les opérations de logement social. L'État peut venir en soutien de la commune afin de réaliser un mémoire en intervention. Ce partenariat mérite d'être développé.

=> Autres pistes explorées

GAM a entrepris un travail d'identification de copropriétés en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration. Ce travail est d'autant plus indispensable au regard de la forte augmentation de l'objectif de production de LLS en acquisition-amélioration prévu dans le prochain PLH.

2/ Urbanisme et aménagement

Diagnostic du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, principales difficultés

Le Programme Local de l'Habitat 2017-2022 a été prorogé pour deux ans soit jusqu'en 2024. Afin de concourir à résorber le déficit de LLS de la commune, ce PLH définit des orientations de mixité sociale qui sont transcrites réglementairement dans le PLUI.

Le PLUi de GAM, approuvé le 20 décembre 2019 a été modifié une première fois le 16 décembre 2022. Le PLUI prévoit :

- **L'inscription de 10 Emplacements** réservés afin de réaliser au moins 447 Logements Locatifs Sociaux, 85 logements en accession sociale de type BRS et 48 logements sociaux sont le statut est à définir (LLS ou/et BRS). Ces 10 emplacements réservés prévoient :
  -un nombre minimum de LLS, de 20 à 175 LLS,
  -un pourcentage minimum de LLS (35 % à 50 %)
  -un pourcentage minimum de PLAI (40 % à 50 %).
  -un pourcentage de logements de PLS ou BRS est également demandé sur certaines opérations (10 à 15%)

PC

- ❑ **La délimitation d'un Secteur de Mixité Sociale** avec 35 % de LLS dont 40 % de PLAI dès 3 logements ou 210 m² de surface de plancher sur les zones urbaines mixtes UC1, UC2, UD1, UD2, UD3, UD4.

- ❑ **La création d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement** sur le site de l'ancienne faculté de Pharmacie.

- ❑ **La création d'un STECAL** destiné à l'accueil des gens du voyage.

- **Difficulté liée à la gestion des évolutions du PLUI** : la mise en œuvre des projets de logements nécessite souvent une modification du PLUi (changement de zonage, création d'emplacements réservés de mixité sociale). À l'échelle du PLUi, les évolutions du document d'urbanisme sont plus longues. Entre le moment où apparaît la possibilité de réaliser une opération de logements sociaux et la délivrance du permis de construire, un délai minimal conséquent est souvent nécessaire.
Il est également à noter que certains emplacements réservés de mixité sociale créés à l'occasion de la modification numéro 1 du PLUI ne pourront être mis en œuvre du fait de l'obtention d'autorisation d'urbanisme avant l'adoption de la modification. C'est notamment le cas pour les emplacements réservés numéro 6, 8 et 10 pour lesquels les propriétaires ou promoteurs ont obtenu une autorisation d'urbanisme (certificat d'urbanisme opérationnel (Cub) ou Permis de Construire), ce qui a eu pour conséquence une cristallisation des droits à construire sur la base de la règle antérieure.

- Difficulté à concilier la réalisation des objectifs SRU à l'horizon 3 ans et la réalisation d'un projet de ville de moyen/long terme.

À titre d'exemple :

- Le tènement de l'ancienne faculté de pharmacie a été vendu par l'État en 2019 sur le principe d'une vente séparée avec achat par ACTIS du tènement immobilier hébergeant une résidence étudiante (77 logements sociaux) et achat par l'EPFL du Dauphiné de l'ensemble des surfaces restantes soit plus de 4 hectares. Les conditions de la vente et du programme de logements à réaliser ont été rappelés dans l'acte de vente du 17 décembre 2019 avec un minimum de 45 % de logements sociaux dont 35 % de logements locatifs sociaux minimum ainsi qu'une surface de plancher d'environ 15 500 m2.
Les services de l'État et de la Métropole demandent à ce que les nouveaux choix d'aménagement retenus (réflexion en cours portées par la commune, la Métropole et un aménageur) se traduisent par une maximisation du nombre de logements locatifs sociaux dont le nombre ne pourra dans tous les cas être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux initialement prévu, auquel devront s'ajouter les 77 logements locatifs sociaux de la « résidence étudiante Ariane » (vente séparée également par acte de vente du 17 décembre 2019).

Réponses apportées

=> Les modifications du PLUi

- ❑ **Modification numéro 1 du PLUi intégrée par délibération du 16 décembre 2022**

La commune a souhaité intégrer certaines évolutions relatives à la mixité sociale dans la modification numéro 1 du PLUI.
Une étude urbaine a été réalisée par l'AURG. L'objectif de l'étude était de préciser les grands principes d'aménagement pour le territoire communal avec la définition d'une stratégie de rattrapage en matière de mixité sociale. En vue de rééquilibrer l'effort de construction entre

PC

les quartiers, la commune a proposé à la Métropole d'intégrer dans cette modification les éléments suivants :
- Création de 6 Emplacements Réservés dont 5 Emplacements Réservés présentant un taux minimum de Logements Locatifs Sociaux de 35 % à 100 % avec 40 % à 50 % de PLAI et un Emplacement Réservé 100 % accession sociale (BRS),
- développement d'une offre de logements abordables en accession à la propriété (BRS),
- création d'un PAPA (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement) au Sud de l'avenue du Granier,
-modification du zonage sur le quartier Buclos-Grand Pré pour préserver le caractère pavillonnaire de certains secteurs.

- **Modification numéro 2 du PLUi (en phase d'enquête publique)**

La modification n°2 porte sur les points suivants :
- au Charlaix, mise en place d'une OAP Sectorielle sur 2 ERS définis dans la modification n°1 : projet toujours en 100 % logement social mais diminution du nombre minimal de logement, 35 BRS plutôt que 50 BRS.
- extension du périmètre du PAPA Granier avec intégration de 3 parcelles dont une a fait l'objet de préemption.
- transformation d'une parcelle située dans Inovallée de zonage urbain (UC1a) vers de l'économique
-Est de la Carronerie : modification de zonage, urbanisation diffuse permettant une densité moindre, passage de UD1 « habitat pavillonnaire en mutation » à UD3 « habitat pavillonnaire en évolution modérée ». À noter qu'une partie de ce secteur est en Secteur de Mixité sociale avec terrain préempté.
- ajout de protections de patrimoine végétal
- ajout d'ER pour des cheminements « modes actifs »

Ainsi, les demandes en cours questionnent l'ambition de mixité sociale et de sobriété foncière.

- **Modification numéro 3 du PLUi (en cours d'élaboration)**

La commune a sollicité la Métropole en vue de modifier le statut de certaines zones du PLUI jusqu'alors dédiées au logement. Une requalification vers l'économie en accord avec la stratégie de développement économique de Grenoble Alpes Métropole a été demandée.

La commune envisage également l'inscription de nouveaux Emplacement Réservé (ERS). L'objectif étant de poursuivre l'effort de construction dans l'ensemble des différents quartiers Meylanais.

=> Une action contre les recours abusifs

Depuis l'élection de la nouvelle équipe en 2020 la commune cherche à anticiper les difficultés liées aux potentiels recours juridiques sur les programmes de logements sociaux. Une action importante est menée en amont afin d'éviter d'éventuels recours abusifs (stade de la négociation amiable et des recours gracieux).

PC

3/ Programmation et financement du logement social

État des lieux et difficultés observées

À noter que la commune a réalisé 42 % de ses objectifs PLH 2017-2021 en termes de logements locatifs sociaux familiaux neufs.

La commune observe une difficulté quant à la restitution pour transformation en LLS de deux crèches dont elle n'a plus l'usage : la crèche « Tamiers » appartenant à ACTIS et la crèche « Fauvettes » appartenant à la SDH.
En effet, la construction de ces deux crèches, qui se trouvent en rez-de-chaussée d'immeubles appartenant à des bailleurs sociaux, avait été financée au moyen de PLA. L'obtention de ces financements avait eu pour conséquence un conventionnement APL et une introduction dans l'inventaire SRU : 1 équivalent logement pour la crèche Tamiers et 3 logements pour la crèche Fauvettes. Or, ces locaux n'ont jamais été des logements.
Des prêts aidés ayant déjà été mobilisés, il est difficile de trouver une solution de refinancement pour mettre en œuvre la transformation des locaux en LLS.

Les réponses apportées

=> Le PLH de GAM, document de programmation majeur pour développer l'offre de logement social

Les moyens pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU sont traduits dans le PLH 2017-2022 prorogé jusqu'au 31 décembre 2024 et dans l'atlas de mixité sociale figurant dans le PLU intercommunal adopté le 20 décembre 2019 (et modifié par les modifications 1 et modification 2 en cours de procédure).
Pour Meylan, le PLH 2017-2022 fixait un objectif de production de 804 logements (134 logements/an) sur la durée du PLH dont 540 logements sociaux soit 67 % du total de logements (804 logements). En décembre 2022, la prorogation de ce PLH a été validée par l'Etat. Le rythme de production annuel inscrit au PLH 2017-2022 pour Meylan est donc prolongé en 2023 et 2024 :

134 nouveaux logements par an dont 8 remises sur le marché de logements vacants.

Parmi ces 134 logts/an :
- 90 logements locatifs sociaux par année dont :
    - 82 LLS/an en construction neuve
    - 4 LLS/an en Acquisition Amélioration
    - 4 LLS/an en conventionnement privé

Pour Meylan, les produits issus des opérations de logements locatifs sociaux devront prendre en compte les objectifs en matière de :

- production de logements T2, T4 et T5 avec une part minimum de 40% de T2 et 30% de T4-T5 fixée par programme, production de T5 dans tous programme de plus de 20 logements

- accentuation du nombre de conventionnements PLAI sur les logements produits à proximité des services et transports en commun afin de tenir compte des spécificités géographiques de la commune.

PC

Un décret daté du 30 avril 2023 a abaissé le taux cible sur les communes astreintes de la Métropole, de 25 % à 20 %.
Cet abaissement étant fixé pour une durée de 3 ans, il sera réinterrogé en 2025, 1ere année du prochain PLH. Par ailleurs, le nombre de demandeurs de logements sociaux étant en constante augmentation, l'orientation du prochain PLH est de maintenir des objectifs de rattrapage SRU pour une cible à 25 % des résidences principales.

=> Une intervention financière des acteurs qui permet de travailler sur l'équilibre des opérations de logement social

Le mode d'intervention de la Métropole et de la commune

Afin de respecter ses objectifs, la commune s'engage à favoriser la production de logements sociaux par une participation financière. Cette participation peut prendre diverses formes : subvention d'équilibre, décote sur le prix du foncier. Ces dépenses réalisées par la commune sont déductibles du prélèvement SRU.

L'existence d'un PLH adopté sur le périmètre d'intervention de la Métropole permet à l'État de lui déléguer la gestion des aides à la pierre. Une convention de délégation a été signée le 10 août 2018 pour la période 2018-2023, et prolongée sur 2024. La Métropole accorde ainsi aux bailleurs sociaux les subventions de l'État aux logements sociaux PLAI, et aux logements PLUS dans certains cas (acquisition-amélioration), dans le cadre des objectifs et des enveloppes de crédits définies annuellement, et selon les orientations définies par l'État.

Par délégation du Préfet de département des aides à la pierre, la Métropole pilote l'élaboration de la programmation annuelle des opérations de logements locatifs sociaux en offre nouvelle sur son territoire, et contribue financièrement à cette production via un système d'aides aux organismes HLM. Il s'agit de se donner les moyens d'atteindre l'objectif du Programme Local de l'Habitat 2017-2024 de 1200 logements locatifs sociaux par an, et de contribuer à répondre aux 17 000 demandes actives de logements et aux enjeux de rééquilibrage social territorial.
Elle approuve ainsi chaque année un système d'aides aux opérations d'offre nouvelle de logements locatifs sociaux, accordées aux organismes HLM. Le système de subventions de GAM repose sur plusieurs forfaits délivrés à toute opération de logements locatifs sociaux PLUS/PLAi en fonction des caractéristiques de l'opération. Les modalités de participation de Grenoble Alpes Métropole au financement du logement social ont été arrêtées pour 2023 dans le cadre de la délibération n° 230177 du 26 mai 2023.
La Métropole peut apporter sa garantie aux emprunts contractés par les bailleurs sociaux selon des principes et des modalités définis par les délibérations n°180154 du 25 mai 2018 et n°210166 du 02/07/2021.Toute évolution du système d'aides sera entérinée par délibération de la Métropole, et pourra nécessiter un avenant au présent contrat.

Par ailleurs, la Métropole et la commune pourront étudier l'opportunité de recourir ou non à des procédures d'urbanisme opérationnel et / ou réglementaire permettant de faciliter le financement des aménagements connexes induits par ces programmes de logements (espaces publics, équipements communaux, etc.).

Enfin, des objectifs et engagements en termes de production de logements et de logements sociaux sont déjà intégrés dans le contrat de codéveloppement signé entre la commune de Meylan et la Métropole.

Le mode d'intervention de l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné

PC

L'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné a inscrit dans son Programme Pluriannuel d'Intervention en vigueur un axe d'intervention spécifique sur la réponse aux besoins en logements permettant de répondre aux besoins des collectivités en la matière. Son intervention permettra d'accompagner la commune dans l'atteinte des objectifs de production nécessaire à la levée des arrêtés de carence en cours ou à intervenir.

L'engagement de l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné à intervenir sera conditionné à l'engagement formel des parties prenantes dont la commune et l'EPCI, à apporter leurs contributions financières au financement de l'opération et à réaliser l'opération à court terme (3 ans).

Dans l'hypothèse où malgré les aides décrites ci-dessus, l'équilibre financier prévisionnel de l'opération n'était pas atteint et qu'un déficit foncier persistait, le financement de ce déficit sera assuré pour au moins la moitié par la commune, et pour l'autre partie par l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné, au titre de sa politique de minoration foncière, et par une aide exceptionnelle à définir au cas par cas entre les signataires.

A noter que l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné participera à la prise en charge du déficit foncier à hauteur de 15% du prix de revient du portage de l'opération dans la limite maximum de 49% du déficit, conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné en vigueur.

=> Autres outils d'intervention

Le conventionnement privé

Le conventionnement de logements privés avec l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, combiné à une aide des collectivités, est un outil permettant de produire des logements sociaux (conventionnement avec ou sans travaux).

Le PLH 2017-2022 fixe à la commune de Meylan un objectif de conventionnement de 24 logements sur la durée du PLH.

Depuis le mois de juillet 2021, L'Etat (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités) et la Métropole déploient une plateforme de captation du parc privé à vocation sociale en intermédiation locative dénommée Louez+Facile. Adossé au dispositif national Louer Abordable, Louez+Facile propose aux propriétaires de conventionner leurs logements à des niveaux de loyer social, très social ou très social minoré (conventionnement sans travaux) et d'en confier la gestion à une agence immobilière social (Soliha AIS) ou à une agence immobilière à vocation sociale (Territoires AIVS) dans le cadre d'un mandat de gestion.

En 2023, après un bilan, la Métropole a lancé une campagne de communication grand public, ainsi qu'une action en direction des communes et des entreprises pour permettre à ce dispositif de toucher plus de propriétaires.

PC

4/ attribution aux publics prioritaires

État des lieux et difficultés observées

Un arrêté paru le 2 octobre 2023 est venu modifier le statut de la commune en ce qui concerne le classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements La commune de Meylan est transféré de la zone B1 à A au titre de l'article D304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la zone A étant la zone où le déséquilibre est le plus marqué.

En matière d'attribution de logements sociaux, la tension locative sur la commune de Meylan est forte (données Métropole) : 1 bail signé pour 11 demandes actives au 31 décembre 2022 contre 1 pour 9 en 2021 et 1 pour 4,5 en moyenne sur la Métropole.
Part des demandeurs qui ont un niveau de ressource sous les plafonds PLAI (61,38%).
Les objectifs légaux et réglementaires fixés respectivement par la loi Égalité et citoyenneté et par la Convention intercommunale d'attribution (CIA) en faveur des ménages issus du 1er quartile de ressources sont fixés à 25% hors QPV. En 2022, ils ont atteint 23,08% de baux signés (contre 15,63 % en 2021). Ces ménages représentent 17,69 % dans la demande en 2022.
Les difficultés d'attribution résident notamment dans l'inadéquation de l'offre de logements disponibles par rapport aux attentes de la demande active (typologie et accessibilité du parc). Un manque de T2 est constaté dans le parc social de la commune pour répondre à la demande. En 2022, 49,61% de ménages recherchent un T1 ou T2 et 23,07 % baux ont été signés pour ces typologies.

Les réponses apportées

=> Les objectifs d'attribution territorialisés

Conformément à la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 dite Loi Égalité et Citoyenneté (LEC), Grenoble-Alpes Métropole a adopté sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) le 05 juillet 2019. Elle vise à garantir l'égal accès au parc du territoire métropolitain à l'ensemble des ménages, et notamment aux ménages les plus en difficulté, via un objectif d'équilibre et de rééquilibrage de son occupation.

En tant que signataire de la Convention Territoriale d'Objectifs et de Moyens (CTOM), la commune de Meylan est engagée dans la mise en œuvre de cette politique d'attribution métropolitaine sur son territoire.
La Loi Égalité et Citoyenneté (LEC) définit des objectifs chiffrés en termes d'attribution des logements sociaux en fonction du critère de priorité des ménages, de leur niveau de ressources et de la localisation des logements attribués. Ainsi, au moins 25 % des logements situés hors Quartier Politique de la Ville (QPV) doivent être attribués (avec baux signés) à des ménages issus du 1er quartile le plus pauvre et/ou à des ménages relogés opérationnels.

La ville de Meylan est engagée à mettre en œuvre les conditions de réussite de ces objectifs via la proposition de candidatures de demandeurs de logements sociaux répondant aux objectifs fixés et en mobilisant le partenariat (les réservataires notamment). Par ailleurs, la production d'une offre nouvelle correspondant à la demande sur son territoire est un levier à mobiliser.

PC

3ème volet : objectifs, engagement et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1er - Les engagements et actions à mener

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, « il détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements (comptabilisés à l'inventaire) et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires »

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

- La commune, qui souhaite repenser l'aménagement du terrain de l'ancienne faculté de Pharmacie acquis en 2019 (terrain acquis par exercice du droit de priorité de la Métropole auprès de l'État, acquisition par l'EPFL du Dauphiné) s'engage à définir des principes d'aménagement sur la période triennale 2023-2025 avec un projet qui devra comprendre un minimum de 45 % à vocation sociale dont 35 % de logements locatifs sociaux ainsi qu'une surface de plancher d'environ 15 500 m2. Les bâtiments des 77 logements étudiants d'Actis actuellement inoccupés dans l'attente des choix communaux doivent pouvoir être mobilisés soit dans le cadre des engagements de 2019 (réhabilitation des bâtiments) soit dans le cadre d'un projet d'ensemble avec dédommagement d'Actis.

- La commune s'engage également à préciser son projet d'aménagement du terrain préempté en 2020 situé 4 allée de la Piat pour un développement du projet sur la fin de la période triennale. Un projet de construction d'une pension de famille contenant 24 PLAI est actuellement porté par Habitat et Humanisme.

- La commune, la Métropole et la DDT s'engagent à poursuivre leurs réflexions sur le devenir des crèches Fauvettes et Tamiers.

=> Engagements généraux des acteurs :

- La Métropole s'engage à étudier les demandes sollicitées par la commune dans le cadre des modifications n°2 et 3 du PLUI avec l'objectif de permettre l'agrément des logements sociaux programmés sur la période 2023-2025 du bilan triennal.

- Dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie foncière, la Métropole de Grenoble s'engage à mobiliser des outils appropriés pour accompagner les communes dans leurs efforts de production de logements sociaux.

- Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, Grenoble-Alpes Métropole s'engage à :

PC

- assurer la réservation des crédits d'aides à la pierre de l'État et de la Métropole pour la réalisation des projets prévus au CMS dans le cadre de la programmation triennale ;
- accompagner la commune sur la mise en œuvre des opérations programmées au CMS : financement des opérations de logements sociaux au titre des aides à la pierre, calibrage et montage financier, expertise sur l'habitat spécifique, dialogue avec les opérateurs notamment.

- Grenoble-Alpes Métropole s'engage à garantir les emprunts des opérations de logements sociaux produites par les bailleurs sociaux avec lesquels des conventions d'objectifs sont passées, et à étudier les demandes de garanties d'emprunt des autres bailleurs.

- Dans le cadre de l'élaboration de son PLH 2025-2030, Grenoble-Alpes Métropole s'engage à organiser une programmation de logements répondant aux besoins du territoire dans le respect des objectifs réglementaires.

- Dans le cadre de la politique d'attributions, GAM s'engage à piloter la commission intercommunale d'attribution (commission de coordination et rapprochement offre-demande) et animer le service d'accueil et d'information du demandeur.

- L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné s'engage à accompagner la commune dans la recherche de foncier, la négociation amiable, l'acquisition et les travaux de proto-aménagement visant la remise en constructibilité de tènements fonciers destinés à produire du logement locatif social.

- En cas de recours d'un tiers sur un projet comportant une part conséquente de logements sociaux, l'Etat s'engage à apporter son soutien à la commune par la réalisation d'un mémoire en intervention.

- Compte-tenu des enjeux d'aménagement à l'échelle métropolitaine, l'État s'engage à mobiliser ses architectes et paysagiste conseils sur les opérations structurantes En appui de l'ingénierie communale disponible.

Il sera possible d'y ajouter des points de vigilance sur les actions à mettre en œuvre à moyens terme.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour 2023-2025

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale détermine pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Objectifs quantitatifs de rattrapage 2023-2025

Conformément à l'article L302-8 du CCH, le taux de rattrapage légal de la commune de Meylan correspond à 50 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 97 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

PC

Au vu du nombre de logements sociaux programmés dans le présent CMS et de la nécessité de poursuivre l'effort de production, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 50 % du nombre de logements manquants soit 97 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs seront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

commune	Nbre de LS manquants au 1er janvier 2022 (20 % suite décret du 30 avril 2023)	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Meylan	194	50 %	97	50 %	97

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements sociaux réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront respecter les pourcentages de PLAI définis dans les différents secteurs du PLUI (Secteur de Mixité Sociale, Emplacements réservés, OAP) soit au moins 40 % de PLAi et assimilés ce qui correspond à un objectif de rattrapage intégrant au moins 39 logements PLAi.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir s'établit comme suit :

PC

Liste des opérations de logement social sur 2023-2025

Nom de l'opération	Bailleur	Nombre de LLS	Nombre de BRS	Nombre de logements SRU	Année de financement/livraison	Remarques
UTPT (4 rue de la Grange)	UTPT	1		1	2023	appartement préempté par l'EPFL du Dauphiné dans le diffus pour opération d'acquisition-amlioration
UTPT (67 rue des aiguinards)	UTPT	1		1	2023	appartement préempté par l'EPFL du Dauphiné dans le diffus pour opération d'acquisition-amlioration
ROVAREY / Le domaine du Monarié - phase 2	ERILIA	14	2	16	2023	PC délivré / demande d'agrément en retard / Livraison des BRS prévue en 2025
TECCELIA / Le secret des Clos - phase 2 (chemin des clos / chemin des Prés)	GH	1		1	2023	PC délivré / demande d'agrément en retard
IMAPRIM / Organic (chemin de la revirée)	SDH	18		18	2023	PC délivré / demande d'agrément en retard
Parcelle AK 119 (chemin de Chaumetiere)	Pluralis	4		4	2023	Parcelle préemptée par l'EPFL
TRIGNAT / parcelle EDF (7 chemin du Vieux Chêne)		30	10	40	2023	PC délivré / demande d'agrément à venir / Livraison des BRS prévue en 2025 Cession par l'EPFL du Dauphiné en 2023
AIH (32 chemin de l'église)	AIH	2		2	2024	Projet de cession d'une maison communale pour transformation en 2 LLS
Résidence Pré Blanc	SDH	57		57	2023	Conventionnement APL en cours
HABITAT ET HUMANISME 4 allée de la Piat	H&H	24		24	2024	Projet de construction d'une pension de famille
UTPT	UTPT				2023-2025	Réflexion en cours, nombre à définir
PLM - BRS	GH		25	25	2025	PC délivré - chantier en cours - Livraison des BRS prévue en 2025
L'arboretum - BRS	ERILIA		10	10	2025	PC délivré - chantier en cours - Livraison des BRS prévue en 2025
GROLL / Le ricochet chemin des sétérées du dessous	SDH		4	4	2025	PC délivré - chantier en cours - Livraison des BRS prévue en 2025
Grand Chatelet	AIH		13	13	2025	PC délivré - chantier en cours - Livraison des BRS prévue en 2025 (anciennement les 12 PSLA)
Totaux		**152**	**64**	**216**		

Nombre total de RP au 01/01/2022	8775
Nombre de logements SRU à atteindre (20%)	1755
Nombre total de logements SRU au 01/01/2022	1561
Taux SRU au 01/01/2022	17,6 %
Nombre de logements SRU manquants au 01/01/2022	194
Objectif période triennale 2023-2025	97
Taux réalisation prévisible	**233,00 %**

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétence afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Cette liste fera l'objet d'un examen annuel et d'une mise à jour en continu.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant d'une action spécifique pour y remédier.

Article 4 - Pilotage, suivi et animation du CMS

Le présent contrat est valable jusqu'au 31 décembre 2025. Le CMS pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidée à son élaboration initiale.

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations sera actualisée le cas échéant au cours de cette réunion annuelle. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau CMS pour la période triennale suivante (2026-2028).

Un comité de suivi du présent contrat est constitué. Il est composé :

a) pour la Commune :
- Service Aménagement Urbain
- Service Logement (CCAS)

b) pour l'État :
- direction départementale des territoires - service logement et construction
- direction départementale des territoires - service aménagement sud-est
- direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS)

c) pour Grenoble-Alpes Métropole:
- Direction du Foncier et de l'Habitat
- Direction de l'urbanisme et planification

d) pour l'EPFL du Dauphiné
- Par son directeur ou représentant

Pour la Commune
Le maire,
Monsieur Philippe CARDIN
Le 09 JUIL. 2024

MAIRIE DE MEYLAN (Isère)

Pour l'Etat
Le préfet,
14 OCT. 2024

Louis LAUGIER

Pour Grenoble-Alpes Métropole
Le président,
Le Président

Christophe FERRARI

3, rue Malakoff
CS 50053
38031 Grenoble Cedex 01
Tél. 04 76 59 59 59
Fax 04 76 42 33 43

GRENOBLE - ALPES

Pour l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné
Le directeur,
Le Directeur,
Vincent REMY

epfl dauphiné établissement public foncier local

44 avenue Marcelin Berthelot
38100 GRENOBLE
t. 04 85 98 91 00
SIRET 447 593 104 00030
contact@epfl-dauphine.fr

Contrat de mixité sociale
2023-2025

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Seyssinet-Pariset

Entre

La commune de Seyssinet-Pariset, représentée par M. Guillaume Lissy, maire ci-après désignée par le terme « la Commune »

Et

L'Etat, représenté par M. Louis Laugier, préfet du département de l'Isère ci-après désigné par le terme « l'Etat »

Et

Grenoble-Alpes Métropole, représentée par M. Christophe Ferrari, son président, ci-après désignée par les termes « GAM » ou « la Métropole »

Et

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, représenté par M. Vincent Rémy, son directeur, ci-après désigné par le terme « l'EPFL D »

Préambule
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

Au 1er janvier 2022, la commune disposait de 12,9 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un taux à atteindre de 25 % de LLS.
Un décret permettant de déterminer les taux cibles SRU (20% ou 25%) pour la période triennale 2023-2025 a été publié au Journal officiel du 30 avril 2023.
Sur cette base, la commune de Seyssinet-Pariset est soumise à une obligation de 20 % de logements sociaux pour la période 2023-2025.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la Loi SRU, en **pérennisant** un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires, en logements sociaux, tout en favorisant une **adaptabilité aux territoires.**
C'est dans ce cadre et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social que la commune de Seyssinet-Pariset a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément aux articles L302-8 et L302-8-1 du CCH, le Contrat de Mixité Sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Seyssinet-Pariset d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de **comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme**. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Un comité de suivi technique du présent contrat est constitué. Il sera composé de la Commune (Service Urbanisme, Service Logement (CCAS), de l'État (direction départementale des territoires - service logement et construction et service aménagement/ direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités), pour Grenoble-Alpes Métropole (Direction du Foncier et de l'Habitat, Direction de l'urbanisme et planification), pour l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (par son directeur ou représentant).

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations en projet ou en cours sera actualisée par avenant au cours de cette réunion annuelle et sera affinée pour la période triennale suivante. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

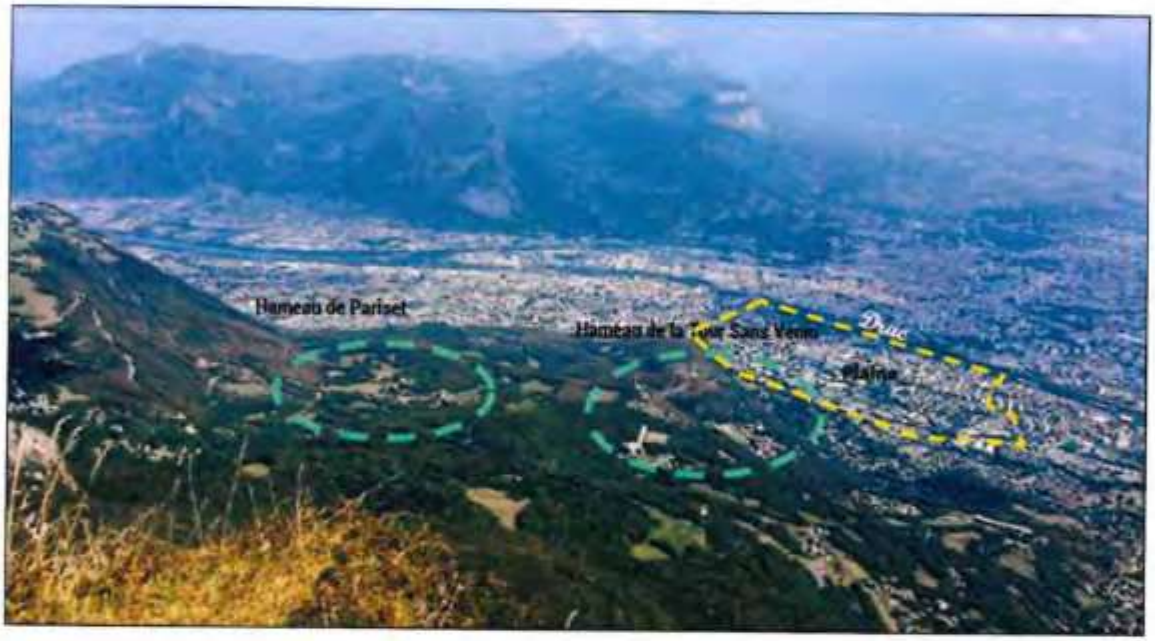
Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

1er volet : points de repères sur le logement social sur la commune
2ème volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social
3ème volet : objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune

Contexte territorial

La commune de Seyssinet-Pariset se situe dans le périmètre de la métropole grenobloise. Commune périphérique à la ville centre, elle se situe dans la première couronne, au nord-ouest de l'agglomération.
Elle comptait 11 792 habitants au 1er janvier 2020 contre 12 221 habitants au 1er janvier 2009. Elle présente un territoire urbanisé qui s'étage sur différentes altitudes : la plaine du Drac, le village, les hameaux de Beauregard, Tour Sans Venin et Pariset. Une partie de la commune est en zone de montagne (partiellement concernée par la Loi montagne).



La commune est identifiée comme pôle d'appui au SCOT de la GREG : il s'agit d'une « petite ville suffisamment peuplée pour disposer d'une offre de commerces et de services relativement diversifiée, permettant une certaine autonomie de fonctionnement pour les besoins quotidiens ou hebdomadaires de la population du pôle et des communes limitrophes ».

Localisée dans le cœur métropolitain, la commune est identifiée par le PLUi, du fait de son niveau d'offres de services et d'équipements, comme une centralité de bassin de vie (centralité dite pluri-communale) et une centralité de proximité à conforter.

Les objectifs du PLUi à l'échelle communale visent à :

- Intensifier le renouvellement urbain de la plaine urbaine,
- Conforter le noyau historique du village de Seyssinet-Pariset et maîtriser la densification des tissus résidentiels de piémont,
- Encadrer les possibilités d'évolutions des hameaux Tour Sans Venin et Pariset et limiter le développement du hameau de Beauregard.

Les objectifs de développement du territoire de la commune ont été différenciés en fonction notamment de la desserte en transport public, de la présence de centralités accueillant les équipements et services nécessaires à la population, du niveau d'équipements, en compatibilité avec les orientations du SCoT de la GREG. Le SCoT identifie ainsi un ensemble

d'espaces de la plaine se situant entre le Drac, et un axe nord-sud allant de l'Avenue Pierre de Coubertin aux rues de la Levade, Lafontaine, Voltaire et au boulevard des frères Desaire, comme faisant partie de l'espace préférentiel de développement, devant accueillir les 2/3 de l'offre nouvelle en logement de la commune. Ces espaces préférentiels de développement sont situés pour partie en zone inondable. Le SCoT fixe également des limites intangibles à l'urbanisation sur les coteaux peu desservis par les TC et non desservis par les réseaux d'assainissement collectif.

Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement

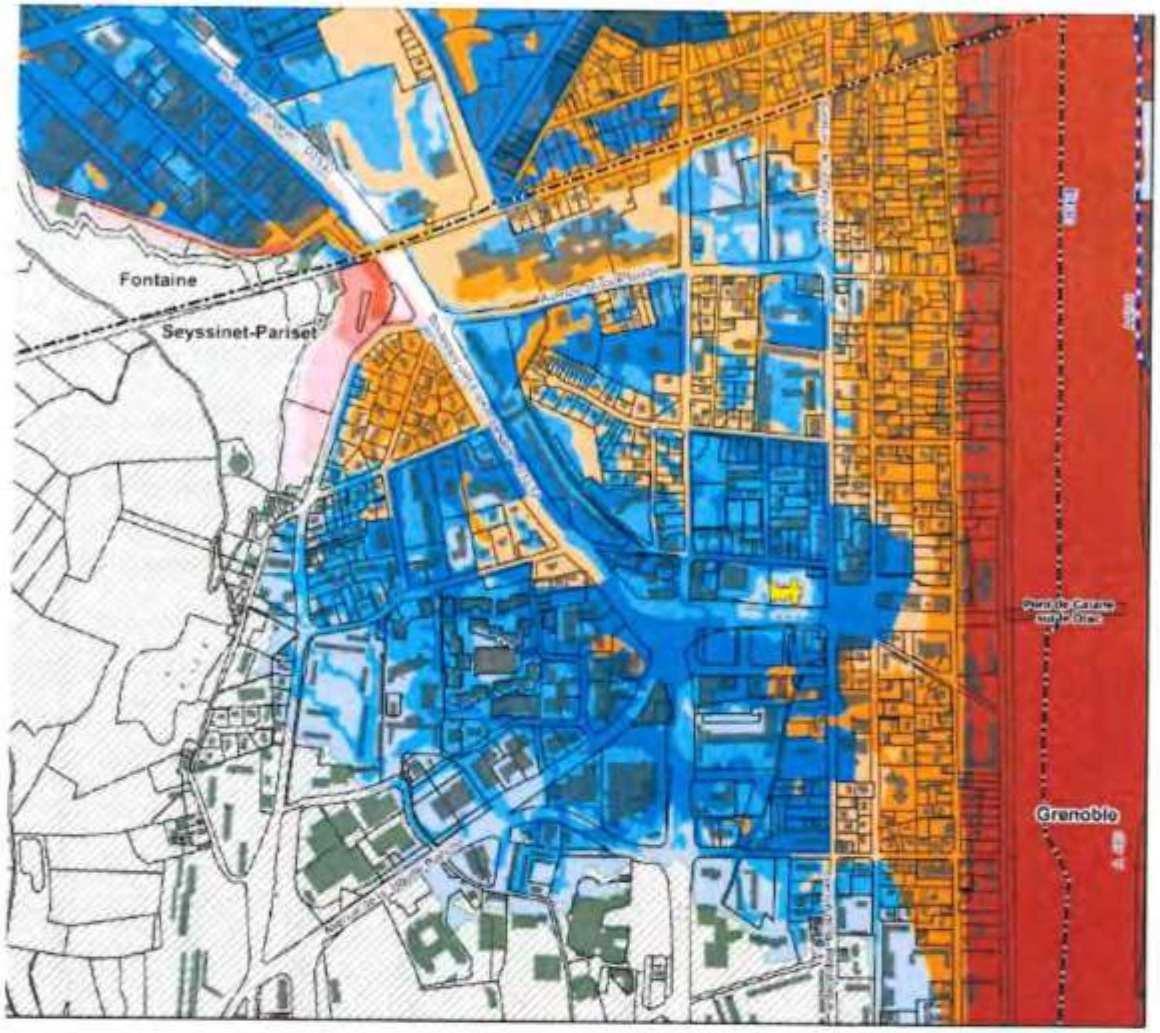


La plaine de Seyssinet-Pariset, composée d'un tissu urbain très hétérogène présentant des formes bâties très contrastées, s'avère donc le lieu de développement majeur de la commune.
Celui-ci doit toutefois se concilier avec les risques inondation générés par le Drac qui impactent considérablement le territoire urbanisé de la commune.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation du Drac a été approuvé le 17 juillet 2023.
Le travail partenarial réalisé dans le cadre de l'élaboration du PPRI Drac entre la commune, Grenoble-Alpes Métropole et le service risques de la DDT permet aujourd'hui d'envisager la réalisation d'opérations de renouvellement urbain sous forme d'opération d'ensemble, intégrant une réduction de la vulnérabilité de l'existant (zones orange). Néanmoins, il est important de rappeler que sur le territoire communal les conditions cumulatives requises pour permettre la réalisation d'opérations de renouvellement urbain réduisant la vulnérabilité

renchérissent souvent le coût des opérations et limitent à date les opérations neuves de constructions de logements sociaux dans la plaine.

Zonage règlementaire du PPRi Drac-aval approuvé le 17 juillet 2023



Les règles du PPRI permettant notamment d'envisager la réalisation d'opérations dites résilientes sont à intégrer dans le PLUi via une procédure à venir. Certains projets identifiés dans le présent CMS sont dépendants de cette évolution.

La commune de Seyssinet-Pariset est aussi concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (multirisques) approuvé le 29 avril 2003 qui impacte la constructibilité des terrains situés sur les coteaux, le village et le hameau de Pariset avec des risques faibles et forts de glissements de terrains et de chute de pierres.

Des canalisations de transports de matières dangereuses d'éthylène et d'hydrocarbures traversent également la plaine et font l'objet d'institution de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent, toutefois seuls les Établissements Recevant du Public et les Immeubles de Grande Hauteur sont soumis à de potentielles interdictions.

Les hameaux de la Tour Sans Venin et de Pariset sont concernés par la loi Montagne, ce qui légitime l'approche « zone urbanisée pertinente » plutôt en fond de vallée (maintien du patrimoine naturel et agricole, prise en compte des larges zones de chute de blocs).

1er volet : points de repères sur le logement social sur la commune de Seyssinet-Pariset

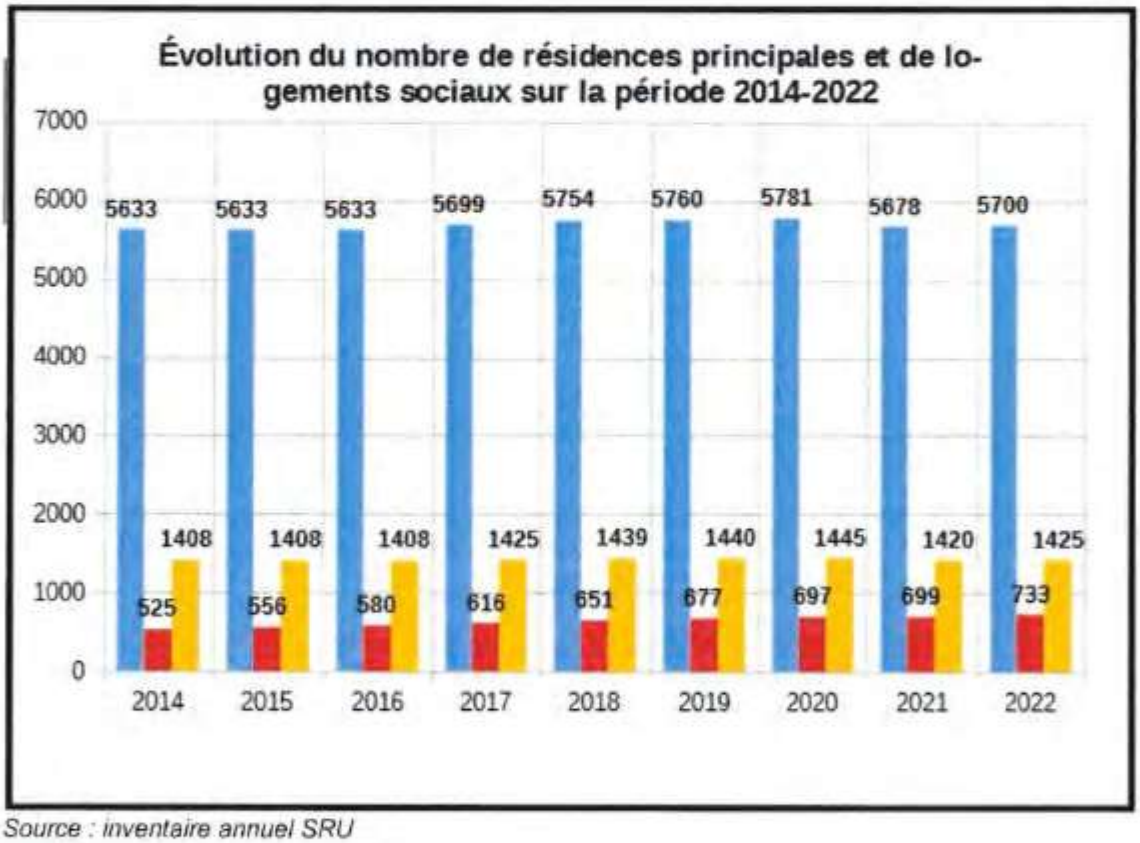
Grenoble-Alpes Métropole est l'EPCI délégataire des aides à la pierre.

1/ Évolutions du taux de logement social

La commune de Seyssinet-Pariset comptait 733 logements sociaux au 1er janvier 2022. Il lui manquait 692 logements sociaux pour atteindre le taux de 25 % prévu par la Loi

Sur la base de l'inventaire des logements sociaux et résidences principales livrés entre 2014 et 2022, le nombre de logements sociaux a progressé 3 fois plus vite que celui des Résidences Principales : +67 RP/+208 LS

Ces chiffres démontrent que la commune a produit du logement social tout en maitrisant sa production de résidences principales. Le pourcentage de logements sociaux de la commune a progressé entre 2014 et 2022 pour représenter 12.9 % des résidences principales au 1er janvier 2022.



Source : inventaire annuel SRU

Évolution annuelle du taux de logements sociaux

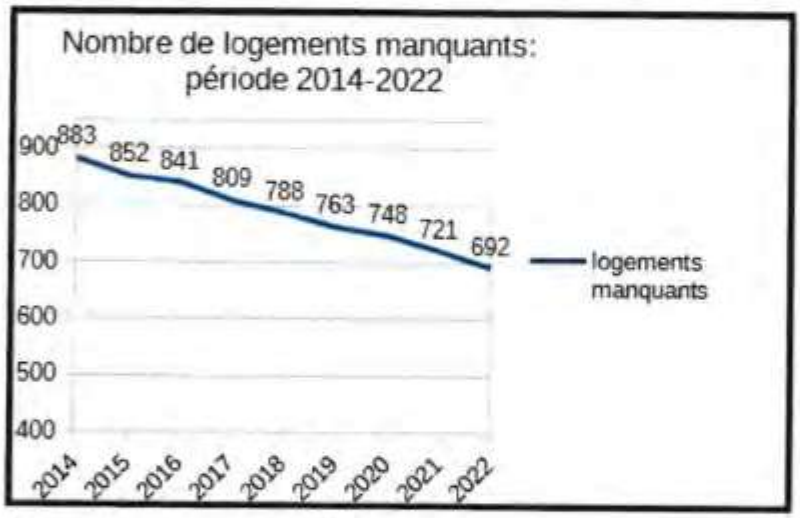
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
9.32 %	9.87 %	10.21 %	10.81 %	11.31 %	11.75 %	12.06 %	12.3 %	12.9 %

Source : inventaire annuel SRU

2/ Dynamique de rattrapage SRU

Résultats des dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU		2014-2016 objectif 25%		2017-2019 objectif 25%		2020-2022 objectif 25%	
Objectifs		227		278		152	
Réalisés		79		55		54	
Taux d'atteinte		34,8 %		19,78 %		35.5%	
% PLAi	% PLS	21,11 %	0%	43,37 %	0	49.1 %	0 %



Source : inventaire annuel SRU

2ème volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1/ action foncière

État des lieux et difficultés observées

Comme vu précédemment, certains des gisements fonciers disponibles sont impactés de manière importante par le PPRI Drac et le PPRN multirisques.
Cet impact conditionne les possibilités de mobilisation du foncier. Afin d'atteindre ses objectifs l'acteur public doit essentiellement développer une stratégie foncière basée sur la mobilisation des quelques terrains présentant une superficie suffisamment importante afin de permettre la réalisation d'opération de renouvellement urbain et sur l'acquisition ciblée de logements déjà existants (logements à réhabiliter, copropriétés dégradées).

Les réponses apportées

=> La stratégie d'action foncière

En partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, la Commune et GAM ont engagé un travail d'identification du foncier propice à la construction de logement social.
A la demande de GAM, une étude de gisement foncier a été réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise en 2020-2021, qui a mis en évidence la difficulté à trouver des terrains d'une superficie significative, non bâtis ou rapidement mutables, susceptibles d'accueillir des opérations de logements sociaux. Cependant, ce travail a permis d'enclencher une réflexion sur différents tènements sur lesquels des emplacements réservés de mixité sociale ont ensuite été positionnés dans le cadre de la modification n°2 du PLUI.

En juillet 2023, le conseil métropolitain a validé l'élaboration d'une stratégie foncière métropolitaine. Cette politique foncière devra avoir un effet levier pour répondre aux grands enjeux du territoire et permettre la mise en œuvre des politiques publiques métropolitaines, parmi lesquelles la politique de l'habitat et en particulier la production de logement social sont bien identifiées.

Ainsi, pour répondre activement à ces objectifs, la Métropole doit, dès 2023, se doter d'une capacité d'intervention financière pour pouvoir se constituer, si besoin, des réserves foncières stratégiques à long terme. La Métropole dispose déjà d'une équipe compétente, utile pour les différentes préemptions qui ont pu être réalisées ces dernières années sur la commune de Seyssinet-Pariset.

Dans le cadre de l'application du Programme Local de l'Habitat et du présent contrat de mixité sociale, la vérification de la faisabilité des projets est réalisée dans une approche conjointe, par la Métropole, la commune et l'EPFL D, et les bailleurs sociaux pressentis, avec l'aide des services de l'État si nécessaire, notamment lorsque les terrains sont concernés par une problématique de prévention des risques.

Des études complémentaires seront menées afin de déterminer si les opérations de logements sociaux envisagées sur les tènements impactés par la carte d'aléas du PPRI Drac entrent bien dans le champ des opérations de renouvellement urbain réduisant la vulnérabilité. Ces études permettront également de vérifier les modalités opérationnelles et financières de mise en œuvre de ces opérations dites « résilientes ».

=> Le Droit de Préemption Urbain : un levier efficace

Sur le périmètre des communes ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la Loi SRU, le Droit de Préemption Urbain est automatiquement transféré au préfet.

Par arrêté préfectoral n° 38-2024-01-11-00003, l'État a délégué le Droit de Préemption Urbain tel que défini dans l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, à l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné sur la commune de Seyssinet-Pariset.

Ce Droit de Préemption Urbain est exercé lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1 à 4 de l'article L 213-1 du Code l'urbanisme, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La convention partenariale tripartite entre l'État, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et Grenoble-Alpes Métropole qui définit les modalités d'exercice du droit de préemption urbain et les modalités d''instruction des Déclarations d'Intention d'Aliéner sur les communes en carence est en cours d'actualisation pour la période 2023-2025.

À noter que dans le cadre du constat de carence, de la délégation par l'État à l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné de l'exercice du Droit de Préemption urbain et de la signature d'une convention avec un opérateur, l'équilibre financier des opérations sera recherché par la contribution financière versée par le délégataire des aides à la pierre à savoir Grenoble-Alpes Métropole. Dans ce cas, la commune contribue obligatoirement à l'opération dans la limite de 30 000 euros / logement en application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Du fait de l'impact du risque inondation sur la commune de Seyssinet-Pariset, la possibilité de préempter certains bâtiments ou logements déjà existant pour réaliser de petites opérations de logements sociaux revêt un enjeu particulier, d'autant qu'il est reconnu que les opérations d'acquisition-amélioration permettent de produire rapidement du logement social tout en contribuant intégralement au rattrapage (pas d'augmentation du nombre de résidences principales hors logement social).

=> La mobilisation effective du foncier

Entre septembre 2022 et début 2023, 6 préemptions ont été effectuées par l'EPFL D, à l'initiative de la commune :

- 2 dans une copropriété ciblée par Alpes Isère Habitat (Les Balmes) afin de réaliser des opérations d'acquisition-amélioration dans le diffus ;
- 1 dans une monopropriété comportant 3 logements par Un Toit Pour Tous ;
- 3 sur des terrains où des petites opérations 100% sociales pourront être réalisées.

Ces préemptions attestent d'une veille foncière active.

Chaque projet étudié fait l'objet d'une visite des lieux, d'une étude de capacité et de l'élaboration d'un plan de financement partagé entre les services de la commune, Grenoble-Alpes Métropole et l'EPFL D afin de déterminer le prix de revient de l'opération, l'offre foncière du bailleur en fonction de la surface de plancher estimée du projet, la participation de l'EPFL D sur la base des règles de décote foncière définies par délibération en vigueur au moment de la décision d'acquisition et en fonction du déficit foncier restant à répartir sous forme de subvention d'équilibre entre la Métropole et la commune.

En partenariat avec l'ensemble des parties prenantes du présent CMS, l'EPFL D accompagne la commune dans la recherche de foncier, la négociation amiable, l'acquisition et les travaux de proto-aménagement visant la remise en constructibilité de tènements fonciers destinés à produire du logement locatif social.

❑ **Acquisitions / portage de l'EPFL du Dauphiné**

2023-2025 :

-41 rue de Comboire (préemption 2019) / 8 logements envisagés avec PLURALIS.

- 25-27 rue Jean Jaurès / 16 LLS PLURALIS UTPT D ; préemption 2022

- 12 avenue de la République / 1 LLS AIH ; préemption 2023

- 34 avenue du Vercors / 10 LLS PLURALIS ; préemption 2023

- 8 Rue Général Mignot / 7 LLS ; préemption 2023

❑ **Propriétés de la commune**

Depuis le transfert du droit de préemption urbain à la Métropole en 2015, la commune n'a plus la compétence pour acquérir du foncier en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux. Aussi, seuls les fonciers « historiques » supportant des équipements publics et notamment scolaires peuvent être mobilisés pour créer du logement social dans la mesure où la réhabilitation ou la reconfiguration des bâtiments communaux nécessaire à la concrétisation d'un programme de logements reste financièrement possible.

Seuls les terrains d'assiette des groupes scolaires construits dans les années 60 et 70 et aujourd'hui surdimensionnés seraient susceptibles de permettre de produire du logement social. Ces opportunités ont été identifiées auparavant par la commune et certaines opérations consacrées exclusivement au logement social ont d'ores et déjà été livrées ou étudiées ; d'autres devront être réexaminées à l'aune de la nouvelle rédaction du règlement du PPRI Drac récemment approuvé.

2023-2025

- Groupe Scolaire Chartreuse : la modification numéro 1 du PLUi exécutoire depuis janvier 2023 doit permettre le dépôt d'un permis de construire 17 logements sociaux mi 2023

- Ancien Gymnase Nominé sis avenue Général de Gaulle. La modification numéro 2 du PLUi qui devrait être approuvée en juillet 2024 prévoit une modification de zonage : reclassement de la zone UZ1 (équipements collectifs et touristiques) à UC1 et création d'un emplacement réservé 100 % locatif social soit 20 LLS. Ce programme de logements sociaux est impacté par le projet de réhabilitation et d'extension du collège Pierre Dubois limitrophe.

- Centre aéré Jean Moulin : la modification numéro 1 du PLUi exécutoire depuis janvier 2023 va permettre à PLURALIS, bailleur désigné sur cette opération, d'entrer en contact avec les propriétaires des parcelles AP 48 et AP 214 nécessaires à la réalisation du projet.

Hors période triennale

- Groupe scolaire Vercors : l'emplacement réservé de mixité sociale n° 14 prévoit la réalisation d'un programme d'au moins 50 logements sociaux ou 3500 m² de surface de plancher. Toutefois, la mise en œuvre de cette opération nécessite d'importants et coûteux travaux de reconfiguration du groupe scolaire avec démolition / reconstruction de bâtiments et opérations tiroirs afin de permettre l'accueil des élèves en continu.

- Groupe Scolaire Chamrousse : une opération visant à optimiser l'utilisation des bâtiments existant tout en les remettant aux normes permettrait de dégager un tènement sur lequel une vingtaine de logements sociaux pourraient être construits. L'évolution du site n'est pas possible à date.

- Groupe scolaire Moucherotte : la restructuration de cet ensemble a déjà été effectuée et a permis de réaliser 25 logements sociaux (transformation de 4 logements de fonction en 4 logements sociaux en 2009 et construction de 21 logements sociaux neufs en 2018 après démolition du restaurant scolaire et reconfiguration de l'école maternelle).

Sur les fonciers détenus par la commune, l'EPFL D ou une autre entité publique, il est projeté de réaliser le plus possible de logements locatifs sociaux pour atteindre les objectifs SRU. Certains projets localisés sur des parcelles de taille réduite pourront être composés de 100 % de logements sociaux.

❑ Autres propriétés publiques

Les signataires du contrat pourront mobiliser dans leurs domaines de compétences respectifs d'autres acteurs publics propriétaires de fonciers (SMMAG, Ville de Grenoble, SDIS, bailleurs sociaux, ...) pour réaliser rapidement les opérations comportant des logements sociaux.

❑ Zone d'Aménagement Différé

Une réflexion sur l'intérêt de créer un périmètre de ZAD, notamment sur les tènements actuellement situés en zone économique et appelés à muter vers des zones urbaines mixtes permettant la construction de logements, sera étudiée par les partenaires. En effet, cet outil permet d'une part de s'assurer de la maîtrise foncière de terrains repérés pour réaliser des opérations de logements sociaux conformément aux objectifs du présent contrat et, d'autre part, de lutter contre la spéculation foncière puisque les prix de référence des terrains sont ceux pratiqués avant la création de la ZAD.

2/Urbanisme et aménagement

État des lieux et difficultés observées

Le PLH 2017-2022 prorogé pour deux ans, soit jusqu'en 2024, définit des orientations de mixité sociale qui sont transcrites réglementairement dans le PLUI.

Le PLUi de GAM, approuvé le 20 décembre 2019, prévoit, sur le territoire de la commune de Seyssinet-Pariset :

- ❑ L'inscription de 16 Emplacements réservés afin de réaliser au moins 389 Logements Locatifs Sociaux. Ces 16 emplacements réservés prévoient un nombre minimum de LLS, de 16 à 60 LLS dont un minimum de 40 % de PLAI par opération. Ces emplacements

réservés sont classés en zones urbaines mixtes UA2, UC1, UC2, UCRU9, UD1, UD2, UD3 permettant une constructibilité adaptée à la programmation attendue.

- La délimitation d'un Secteur de Mixité Sociale sur les zones urbaines, en zones urbaines mixtes *UA2, UC1, UC2, UC3, UD1, UD2,* obligeant la construction d'au moins 35 % de LLS dont 40 % de PLAI dès 3 logements ou 210 m² de surface de plancher sur les zones urbaines.

- La délimitation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation favorisant la mixité sociale : OAP 77 « Fauconnière » : l'objectif sur ce secteur de 3 ha classé en zone UCRU9 est de permettre la transformation du pôle commercial de la Fauconnière en un quartier urbain mixte connecté à son environnement urbain et naturel. Situé à proximité du centre-ville de Seyssinet-Pariset, cet espace bien desservi par les transports en commun et l'A480 présente, du fait de sa faible densité bâtie, des capacités d'évolutions urbaines importantes permettant de répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle et d'intensification urbaine. L'emplacement réservé n°9 consiste en la réalisation d'un programme comportant au moins 60 logements locatifs sociaux et 4200 m² de surface de plancher, dont 40% de PLAI est inscrit au PLUi.

Le risque inondation : comme évoqué précédemment (voir partie contexte), le PPRI Drac impacte considérablement le territoire urbanisé de la commune. Le travail partenarial réalisé entre la commune, Grenoble-Alpes Métropole et le service risques de la DDT dans le cadre de la démarche PPRI doit permettre la sortie opérationnelle de certains des terrains identifiés dans le CMS (terrain Roger Barbe par exemple). Le PPRI Drac a été approuvé le 17 juillet 2023, l'évolution du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole est à venir. Elle permettra de mettre en œuvre le principe de renouvellement urbain en zone orange.

Les procédures d'évolution du PLUi : la mise en œuvre des projets de logements nécessite souvent une modification du PLUi (changement de zonage, création d'emplacements réservés de mixité sociale). À l'échelle du PLUi, les évolutions du document d'urbanisme sont plus longues. Entre le moment où apparaît la possibilité de réaliser une opération de logements sociaux et la délivrance du permis de construire, un délai minimal conséquent est souvent nécessaire.

Une partie de la commune s'étend sur le piémont du Vercors. En conséquence, des **règles de préservation des perspectives paysagère** avec limitation des hauteurs des bâtiments ont été inscrites au PLUi. La production de logement social en densité peut être impactée par ces dispositions.

Le risque contentieux : de nombreux permis sont l'objet d'un contentieux qui génère un retard dans la mise en œuvre des opérations.

Les réponses apportées

=> Les évolutions en cours du PLUi

Dans le cadre de **la modification n°2 du PLUi** (projet prescrit par arrêté du Président de la métropole en date du 12 juillet 2023), la commune a sollicité plusieurs évolutions visant à favoriser le lancement opérationnel de programmes de logements locatifs sociaux :

- **Terrain avenue Général de Gaulle – ancien gymnase Nominé – entrée Ouest projet Fauconnière.** Un tènement de **1 654 m²** appartenant au SIRD est disponible pour accueillir un nouveau programme de logements sociaux. Cependant, ce projet doit être coordonné avec le projet de réhabilitation et d'extension du collège Pierre Dubois situé sur la parcelle AK 220 limitrophe et piloté par le Département. Des échanges fonciers doivent intervenir au préalable entre la commune, le SIRD et le

Département pour permettre la réalisation des projets des deux collectivités. Dans cette optique, il a été demandé qu'une partie de la zone UZ1 – Equipements collectifs passe en zone UC1 – Habitat collectif en R+5 et d'inscrire un nouvel emplacement réservé pour mixité sociale de 20 LLS minimum.

- **Terrain STRAZERRI – 138 rue du Progrès – AH 220 : 1744 m².** Ce terrain situé dans la plaine est classé en zone UC2 – habitat collectif en R+4 du PLUi. Le zonage du PPRI Drac classe les ¾ de la parcelle en zonage réglementaire Bc1 qui est soumis à un aléa faible et où le principe général applicable est l'autorisation sous réserve de prescriptions et notamment l'interdiction de réalisation d'un sous-sol. Le reste du tènement est impacté par le zonage RCu4 où seules sont autorisées les opérations de renouvellement urbain ayant pour effet de réduire la vulnérabilité sur le périmètre de l'opération. Au vu de ces éléments, il a été demandé la création **d'un nouvel emplacement réservé pour mixité sociale** de 100% avec 10 logements sociaux minimum.

- **ZA de la Tuilerie – 13-15 rue de la Tuilerie.** Deux terrains supportant actuellement des bâtiments économiques vétustes et peu denses ont été acquis par le promoteur CERIM, un troisième tènement est en cours de négociation foncière. Ces parcelles sont situées en bordure de la ZA de la Tuilerie et le promoteur est disposé à réaliser une opération de logements comportant 50% de logements sociaux et la reconstruction de l'école privée actuellement implantée sur la parcelle AI 297. Au vu de ces éléments, il a été sollicité auprès de Grenoble-Alpes Métropole :
  - qu'une partie de la zone UE4 – Activités tertiaires et technologiques passe en **zone UC1** – Habitat collectif en R+5,
  - d'inscrire **deux nouveaux emplacements réservés** pour mixité sociale, le premier de de 26 LLS minimum (sur les parcelles AI 232, 243, 247 et 248) et le second de 25 LLS minimum (sur la parcelle AI 297) afin de permettre une opération en deux tranches.

- **Terrains sis 65 avenue de la République – propriété LEOSTIC**. L'unité foncière composée des parcelles AD 110, 314 et 315 d'une contenance totale de **1 870 m²** est classée en zone UC2 du PLUi et située dans les zones Bc2 et Bc3 dans le zonage du PPRI. Une opération d'une trentaine de logements (sans sous-sol et avec un RESI limité) pourrait être réalisée sur ce tènement urbain situé à proximité de la Poste et de l'Hôtel de Ville. Il est proposé d'inscrire sur ce tènement **un nouvel emplacement réservé pour mixité sociale** de 50% avec 20 logements sociaux minimum.

- **Terrains sis 18-26 rue Roger Barbe – 6 propriétaires.** Deux promoteurs ont manifesté leur intérêt pour réaliser une opération mixte de logements sur les terrains situés 18 à 26 rue Roger Barbe (derrière l'hôtel de ville) et 16 rue Général Mignot (Régie de l'eau potable de Grenoble-Alpes Métropole) : tous les propriétaires sont vendeurs. Sur ce tènement classé en zone UC1 du PLUi et impacté par le PPRi Drac, environ 80 logements pourraient être construits (pas de sous-sol et immeuble sur pilotis) et la relocalisation des bureaux métropolitains. La commune mène une négociation avec les promoteurs afin que soient réalisés 50 % de logement SRU (PLUS-PLAI et BRS) au lieu des 35% imposés par le secteur de mixité sociale. Un permis de construire pourrait être déposé en septembre 2023, après approbation du PPRi Drac. Dans l'hypothèse où les négociations en cours n'aboutissaient pas, il a été sollicité l'inscription d'un **nouvel emplacement réservé** pour mixité sociale de 100% social avec un minimum de 20 logements sociaux sur les parcelles métropolitaines AD 16 et 17 ainsi que sur les parcelles privées AD 18 et 19.

Dans le cadre de **la modification n°3** du PLUi (approbation envisagée à l'horizon de fin 2025), il est envisagé de demander à Grenoble-Alpes Métropole d'inscrire l'évolution suivante :

- Changement de zonage de la zone UE4 – activités tertiaires et technologiques vers la zone UC1 – habitat en R+5 sur une partie de la zone de la Tuilerie (environ 1,5 hectares) desservie par la rue de la Tuilerie et la rue Paul Valérien Perrin et bordant un secteur d'habitat comportant déjà des parcelles supportant du logement, avec instauration de plusieurs emplacements réservés de mixité sociale comportant 50 % de logements sociaux.

=> Un travail partenarial sur les recours contentieux

Un certain nombre de programmes de logements sociaux ont fait l'objet de recours contentieux ces dernières années. La commune a eu l'occasion de solliciter les services de l'État en cas de recours abusifs contre les opérations de logement social (projets Rue de Comboire, Avenue de la République). L'État peut venir en soutien de la commune afin de réaliser un mémoire en intervention. Ce partenariat mérite d'être conforté.

3/Programmation et financement du logement social

État des lieux et difficultés observées

Sur la période triennale précédente, la commune de Seyssinet-Pariset n'est pas parvenue à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux. Cela pour plusieurs raisons : impact du PPRI sur une partie des secteurs les mieux desservis de la commune, nécessité pour la commune de mobiliser des fonciers de superficie importante afin d'approcher l'objectif, complexité des projets urbains dans un contexte de modifications du PLUi.

Des avancées significatives ont eu lieu sur plusieurs secteurs, qui se sont notamment traduites dans les modifications du PLUI, en particulier des changements de destination de zones de l'économie vers l'habitat qui seront mis en œuvre en 2024. Une cinquantaine de logements SRU (PLUS-PLAI-BRS) pourraient être construits sur un total d'une centaine de logements neufs sur le secteur de la zone des Tuileries.

L'Acquisition-Amélioration constitue sur Seyssinet-Pariset un axe particulièrement important pour plusieurs raisons : difficultés de construire des logements neufs, parc existant qui s'y prête avec des prix relativement moins élevés que sur d'autres secteurs, en proximité directe des services, commerces et transports en commun.

Les objectifs fixés à la commune sur le précédent PLH tenaient compte de cette particularité, avec 23 % d'acquisition amélioration dans la production de logements sociaux. Ce sont bien 20 % des logements produits qui l'ont été en Acquisition-Amélioration mais sur un nombre total de logements sociaux inférieur à l'objectif.

Un travail a été initié pour relancer cette production de logements sociaux, qui a déjà permis d'impulser une nouvelle dynamique avec Alpes Isère Habitat sur la copropriété des Balmes. Le travail entrepris devra ensuite permettre d'actualiser les indicateurs clés sur les autres copropriétés qui avaient été identifiées et, au cas par cas, d'en cibler de nouvelles pour les proposer aux différents bailleurs sociaux. Plus largement, cela s'inscrit dans le cadre d'un travail à mener par GAM sur le développement de la production de logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration et les conditions de financement de ces opérations. D'ores et déjà, l'observatoire des copropriétés couplé à la stratégie foncière permettra au cours de l'année 2024 d'identifier des acquisitions en bloc ou concentrées sur quelques copropriétés.

Les réponses apportées

=> Le PLH de GAM, document de programmation majeur pour développer l'offre de logement social

Les moyens pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU sont traduits dans le PLH 2017-2022 prorogé jusqu'au 31 décembre 2024 et dans l'atlas de mixité sociale figurant dans le PLU intercommunal adopté le 20 décembre 2019 (et modifié par les modifications 1 et modification 2 en cours de procédure).
Pour Seyssinet-Pariset, le PLH 2017-2022 fixait un objectif de production de 750 logements (125 logements/an) sur la durée du PLH dont 528 logements sociaux. En décembre 2022, la prorogation de ce PLH a été validée par l'Etat. Le rythme de production annuel inscrit au PLH 2017-2022 pour Seyssinet-Pariset est donc prolongé en 2023 et 2024 :

125 nouveaux logements par an dont 25 remises sur le marché de logements vacants.

Parmi ces 125 logts/an :
- 88 logements locatifs sociaux par année dont :
    - 63 LLS/an en construction neuve
    - 20 LLS/an en Acquisition Amélioration
    - 5 LLS/an en conventionnement privé

Pour Seyssinet-Pariset, les produits issus des opérations de logements locatifs sociaux devront continuer de prendre en compte les objectifs en matière de :

- production de logements T2, T4 et T5 avec une part minimum de 40% de T2 et 30% de T4-T5 fixée par programme,

- accentuation du nombre de conventionnements PLAI sur les logements produits à proximité des services et transports en commun afin de tenir compte des spécificités géographiques de la commune.

Un décret daté du 30 avril 2023 a abaissé le taux cible sur les communes astreintes de la Métropole, de 25 % à 20 %.
Cet abaissement étant fixé pour une durée de 3 ans, il sera réinterrogé en 2025, 1ere année du prochain PLH. Par ailleurs, le nombre de demandeurs de logements sociaux étant en constante augmentation, l'orientation du prochain PLH est de maintenir des objectifs de rattrapage SRU pour une cible à 25 % des résidences principales.

=> Une intervention financière des acteurs qui permet de travailler sur l'équilibre des opérations de logement social

Le mode d'intervention de la Métropole et de la commune

Afin de respecter ses objectifs, la commune s'engage à favoriser la production de logements sociaux par une participation financière. Cette participation peut prendre diverses formes : subvention d'équilibre, décote sur le prix du foncier. Ces dépenses réalisées par la commune sont déductibles du prélèvement SRU.

L'existence d'un PLH adopté sur le périmètre d'intervention de la Métropole permet à l'État de lui déléguer la gestion des aides à la pierre. Une convention de délégation a été signée le 10 août 2018 pour la période 2018-2023, et prolongée sur 2024. La Métropole accorde ainsi aux bailleurs sociaux les subventions de l'État aux logements sociaux PLAI, et aux logements

PLUS dans certains cas (acquisition-amélioration), dans le cadre des objectifs et des enveloppes de crédits définies annuellement, et selon les orientations définies par l'État.

Par délégation du Préfet de département des aides à la pierre, la Métropole pilote l'élaboration de la programmation annuelle des opérations de logements locatifs sociaux en offre nouvelle sur son territoire, et contribue financièrement à cette production via un système d'aides aux organismes HLM. Il s'agit de se donner les moyens d'atteindre l'objectif du Programme Local de l'Habitat 2017-2024 de 1200 logements locatifs sociaux par an, et de contribuer à répondre aux 17 000 demandes actives de logements et aux enjeux de rééquilibrage social territorial.
Elle approuve ainsi chaque année un système d'aides aux opérations d'offre nouvelle de logements locatifs sociaux, accordées aux organismes HLM. Le système de subventions de GAM repose sur plusieurs forfaits délivrés à toute opération de logements locatifs sociaux PLUS/PLAi en fonction des caractéristiques de l'opération. Les modalités de participation de Grenoble Alpes Métropole au financement du logement social ont été arrêtées pour 2023 dans le cadre de la délibération n° 230177 du 26 mai 2023.
La Métropole peut apporter sa garantie aux emprunts contractés par les bailleurs sociaux selon des principes et des modalités définis par les délibérations n°180154 du 25 mai 2018 et n°210166 du 02/07/2021.Toute évolution du système d'aides sera entérinée par délibération de la métropole, et pourra nécessiter un avenant au présent contrat.

Par ailleurs, la métropole et la commune pourront étudier l'opportunité de recourir ou non à des procédures d'urbanisme opérationnel et / ou réglementaire permettant de faciliter le financement des aménagements connexes induits par ces programmes de logements (espaces publics, équipements communaux, etc.).

Enfin, les objectifs et engagements du présent contrat pourront s'intégrer dans les contrats de codéveloppement entre les communes et la métropole.

Le mode d'intervention de l'Établissement Public Local du Dauphiné (EPFL D)

L'EPFL D a inscrit dans son Programme Pluriannuel d'Intervention en vigueur un axe d'intervention spécifique sur la réponse aux besoins en logements permettant de répondre aux besoins des collectivités en la matière. Son intervention permettra d'accompagner la Commune dans l'atteinte des objectifs de production nécessaire à la levée des arrêtés de carence en cours ou à intervenir.

L'engagement de l'EPFL D à intervenir sera conditionné à l'engagement formel des parties prenantes dont la Commune et l'EPCI, à apporter leurs contributions financières au financement de l'opération et à réaliser l'opération à court terme (3 ans).

Dans l'hypothèse où malgré les aides décrites ci-dessus, l'équilibre financier prévisionnel de l'opération n'était pas atteint et qu'un déficit foncier persistait, le financement de ce déficit sera assuré pour au moins la moitié par la commune, et pour l'autre partie par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, au titre de sa politique de minoration foncière, et par une aide exceptionnelle à définir au cas par cas entre les signataires.

A noter que l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné participera à la prise en charge du déficit foncier à hauteur de 15% du prix de revient du portage de l'opération dans la limite maximum de 49% du déficit, conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné en vigueur.

=> Autres outils d'intervention

Le conventionnement privé

Le conventionnement de logements privés avec l'Anah, combiné à une aide des collectivités, est un outil permettant de produire des logements sociaux (conventionnement avec ou sans travaux).

Le PLH 2017-2022 fixe à la commune de Seyssinet-Pariset un objectif de conventionnement de 30 logements sur la durée du PLH.

Depuis le mois de juillet 2021, L'Etat (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités) et la Métropole déploient une plateforme de captation du parc privé à vocation sociale en intermédiation locative dénommée Louez+Facile. Adossé au dispositif national Louer Abordable, Louez+Facile propose aux propriétaires de conventionner leurs logements à des niveaux de loyer social, très social ou très social minoré (conventionnement sans travaux) et d'en confier la gestion à une agence immobilière social (Soliha AIS) ou à une agence immobilière à vocation sociale (Territoires AIVS) dans le cadre d'un mandat de gestion.

En 2023, après un bilan, la Métropole a lancé une campagne de communication grand public, ainsi qu'une action en direction des communes et des entreprises pour permettre à ce dispositif de toucher plus de propriétaires.

4/ attribution aux publics prioritaires

État des lieux et difficultés observées

En matière d'attribution de logements sociaux, la tension locative sur la commune de Seyssinet-Pariset est forte : 1 bail signé pour 5.6 demandes actives au 31 décembre 2022 (données en accès/choix 1, hors demande de mutation) contre 1 pour 3.7 en moyenne sur la Métropole. À noter que sur la commune, la tension est de 1 bail signé pour 15 demandes actives en tenant compte des trois premières communes demandées.
Comme sur la plupart des communes de l'agglomération grenobloise, les 2/3 des demandeurs ont un niveau de ressource sous les plafonds PLAI (63%).
Les objectifs légaux et réglementaires fixés respectivement par la loi Égalité et citoyenneté et par la Convention intercommunale d'attribution (CIA) en faveur des ménages issus du 1er quartile de ressources sont fixés à 25%. En 2022, ils n'ont atteint que 16,22 % de baux signés. Les difficultés d'attribution s'expliquent principalement par le manque d'offre sur la commune et sa non-adéquation avec la demande exprimée, par un patrimoine vieillissant de moins en moins attractif (niveaux de charges élevés, manque d'ascenseur) et par le manque de petits logements permettant la mutation des ménages vieillissants occupant actuellement des grands logements.

Les réponses apportées

=> Les objectifs d'attribution territorialisés

Conformément à la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 dite Loi Égalité et Citoyenneté (LEC), Grenoble-Alpes Métropole a adopté sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) le 05 juillet 2019. Elle vise à garantir l'égal accès au parc du territoire métropolitain à l'ensemble des ménages, et notamment aux ménages les plus en difficulté, via un objectif d'équilibre et de rééquilibrage de son occupation.

En tant que signataire de la Convention Territoriale d'Objectifs et de Moyens (CTOM), la commune de Seyssinet-Pariset est engagée dans la mise en œuvre de cette politique d'attribution métropolitaine sur son territoire.
La Loi Égalité et Citoyenneté (LEC) définit des objectifs chiffrés en termes d'attribution des logements sociaux en fonction du critère de priorité des ménages, de leur niveau de ressources et de la localisation des logements attribués. Ainsi, au moins 25 % des logements situés hors Quartiers Politique de la Ville (QPV) doivent être attribués (avec baux signés) à des ménages issus du 1er quartile le plus pauvre et/ou à des ménages relogés opérationnels.

La ville de Seyssinet-Pariset est engagée à mettre en œuvre les conditions de réussite de ces objectifs via la proposition de candidatures de demandeurs de logements sociaux répondant aux objectifs fixés et en mobilisant le partenariat (les réservataires notamment). Par ailleurs, la production d'une offre nouvelle correspondant à la demande sur son territoire est un levier à mobiliser.

=> Le cadre de travail relatif à la gestion des attributions en cas d'arrêté de carence

Dans le cadre de la mise en carence d'une commune par arrêté préfectoral défini par l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des modalités spécifiques en termes de pratiques d'attribution et de gestion des droits de réservation sont imposées par la loi au territoire concerné. Cela implique :

- L'imputation prioritaire sur les droits de réservation de la commune de toute attribution d'un logement social sur son territoire à destination d'un ménage DALO,

- La possibilité pour l'État, après avis de la commune, de mettre en œuvre un dispositif d'intermédiation locative sur le parc privé.

Précisément, le contingent métropolitain sur la commune de Seyssinet-Pariset est géré comme suit :

- Les logements PLAI sont travaillés dans le cadre de la coopération métropolitaine

- Les logements PLUS sont travaillés par la Métropole en partenariat avec la commune qui peut proposer des candidats, mais la Métropole reste en supervision (évaluation des candidatures en fonction des objectifs d'attribution fixés par la CIA)

La loi ELAN (2018) impose la mise en œuvre de la gestion en flux à partir du 23 novembre 2023. Les logements sociaux ne seront plus identifiés par réservataire mais un flux défini de logements libérés sera orienté par les bailleurs aux réservataires.

Ainsi, à partir de 2024, la commune de Seyssinet-Pariset s'engage sur les objectifs fixés dans le cadre juridique de la gestion en flux qui sera défini et s'inscrira notamment dans la gestion partagée de la demande du bloc Collectivités Territoriales (Grenoble Alpes-Métropole, communes, Département).

Un nouveau Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID), document-cadre du service d'accueil et d'information du demandeur, sera adopté sur la période 2024-2030. La commune de Seyssinet-Pariset, en tant que guichet d'accueil des demandeurs de logements sociaux, fonctionnera en cohérence avec ce nouvel outil.

3ème volet : objectifs, engagement et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1er - Les engagements et actions à mener

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, « il détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements (comptabilisés à l'inventaire) et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires »

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

=> Engagements financiers spécifiques sur certaines opérations neuves pour combler les déficits fonciers en plus des aides de droits commun (montants à actualiser ultérieurement en fonction de l'avancement des projets et du coût réel des travaux) :

- ❑ Pour l'opération de 16 logements sociaux sise 25-27 rue Jean Jaurès, les engagements financiers établis en décembre 2022 sur la base du prix des deux tènements préemptés, d'une estimation du coût de démolition des bâtiments existants et de construction du programme de logements sociaux et de l'offre foncière de PLURALIS de 200 000 € sont les suivants :
  - Commune : 481 500 €
  - EPFL D: 285 670 €
  - Grenoble-Alpes Métropole : 5 830 €

- ❑ Pour l'opération de 10 logements sociaux à réaliser sur le terrain préempté par l'EPFL D 34 avenue du Vercors, la répartition des participations s'établit comme suit (valeurs janvier 2023 en tenant compte d'une offre d'acquisition foncière de la part de PLURALIS de 139 000 €) :
  - Commune : 125 500 €
  - EPFL D: entre 58 500 et 62 750 € (décote foncière pouvant être augmentée si utilisation du « bouquet d'opérations », à confirmer)
  - Grenoble-Alpes Métropole : entre 62 750 et 67 000 €

- ❑ Concernant l'opération de 7 logements sociaux située sur le tènement préempté 8 rue Général Mignot, le déficit foncier serait pris en charge comme précisé ci-après sachant que l'offre foncière du bailleur a été estimée à 84 000 € :
  - Commune : 127 000 €
  - EPFL D : 50 850 €
  - Grenoble-Alpes Métropole : 76 650 €

=> Subventions d'équilibre versées par la Commune sur les opérations d'acquisition-amélioration dans le diffus :

- ❑ 16 avenue de la République (RUSSO) : 12 000 €
- ❑ 4 chemin de la Digue du Drac : 5 000 €
- ❑ 12 avenue de la République (PRONO) : 12 000 €
- ❑ 12 avenue de la République (TOMAS CAMBERO) : 12 000 €
- ❑ 14 avenue de la République (CARLOMAGNO) : 12 000 €

- ❑ 141 bis avenue de la République : 5 000 €
- ❑ 108 avenue de la République (DIENER) : 200 000 €

=> Engagements généraux des acteurs :

- La Métropole s'engage à traiter les demandes sollicitées par la Commune relatives au PLUI avec l'objectif de permettre l'agrément des logements sociaux programmés sur la période 2023-2025 du bilan triennal.

- La Métropole s'engage à intégrer dans le PLUI le plus rapidement possible les modifications réglementaires liées à l'approbation du PPRI.

- Dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie foncière, la Métropole de Grenoble s'engage à mobiliser des outils appropriés pour accompagner les communes dans leurs efforts de production de logements sociaux

- Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, Grenoble-Alpes Métropole s'engage à :
  - assurer la réservation des crédits d'aides à la pierre de l'État et de la Métropole pour la réalisation des projets prévus au CMS dans le cadre de la programmation triennale ;
  - accompagner la commune sur la mise en œuvre des opérations programmées au CMS : financement des opérations de logements sociaux au titre des aides à la pierre, calibrage et montage financier, expertise sur l'habitat spécifique, dialogue avec les opérateurs notamment.

- Grenoble-Alpes Métropole s'engage à garantir les emprunts des opérations de logements sociaux produites par les bailleurs sociaux avec lesquels des conventions d'objectifs sont passées, et à étudier les demandes de garanties d'emprunt des autres bailleurs

- Dans le cadre de l'élaboration de son PLH 2025-2030, Grenoble-Alpes Métropole s'engage à organiser une programmation de logements répondant aux besoins du territoire dans le respect des objectifs réglementaires.

- Dans le cadre de la politique d'attributions, GAM s'engage à piloter la commission intercommunale d'attribution (commission de coordination et rapprochement offre-demande) et animer le service d'accueil et d'information du demandeur.

- L'EPFL D s'engage à accompagner la commune dans la recherche de foncier, la négociation amiable, l'acquisition et les travaux de proto-aménagement visant la remise en constructibilité de tènements fonciers destinés à produire du logement locatif social.

- En cas de recours d'un tiers sur un projet comportant une part conséquente de logements sociaux, l'Etat s'engage à apporter son soutien à la commune par la réalisation d'un mémoire en intervention.

- L'État s'engage à mobiliser l'enveloppe de subvention disponible pour certaines des opérations issues de la mise en œuvre du droit de préemption urbain du préfet selon les modalités fixées pour l'année 2023. Cette aide est accordée aux logements sociaux PLAI, et PLUS le cas échéant, en complément des aides classiques, dans le cadre d'une instruction réalisée par l'État au niveau national. La reconduction de cette aide n'est pas automatique pour les autres années de la période triennale.

Article 2 – Les objectifs de rattrapage pour 2023-2025

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale détermine pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Objectifs quantitatifs de rattrapage 2023-2025

Conformément à l'article L302-8 du CCH, le taux de rattrapage légal de la commune de Seyssinet-Pariset correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 134 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Au vu de l'impact important du risque inondation généré par la rivière Drac sur le Territoire Urbanisé de la commune et de la réglementation du PPRI Drac sur le renouvellement urbain résilient permettant, sous conditions, la création de logements adaptés aux risques.
Au vu de la stratégie développée par la collectivité afin de répondre à ses obligations de production de logement social (travail d'identification de terrains, lancement des préemptions...), et ce malgré les contraintes importantes qui impactent le territoire communal, il est fait usage des possibilités d'abaissement.
Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements manquants soit 102 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs seront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Commune	Nbre de LS manquants au 1er janvier 2022 (base décret d'avril 2023, taux cible de 20%)	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Seyssinet-Pariset	407	33 %	134	25 %	102

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements sociaux réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront respecter les pourcentages de PLAI définis dans les différents secteurs du PLUI (Secteur de Mixité Sociale, Emplacements réservés, OAP) soit au moins 40 % de PLAi et assimilés ce qui correspond à un objectif de rattrapage intégrant au moins 41 logements PLAi.

Article 3 – Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir s'établit comme suit :

Opérations avec une forte probabilité d'aboutir sur la période triennale

Opération	Parcelles	Bailleur	Nombre de LLS	Nombre de logements accession	Type de montage de l'opération	Année de financement prévisible	Année de financement	Observations
16 avenue de la République (RUSSO)	AB 314	AIH	1	0	AA	2023		Préemption EPFL D le 27/10/22
4 chemin de la Digue du Drac	AB 77	UTPT	1	0	AA	2023		Acquisition amiable
12 avenue de la République (PRONO)	AB 314	AIH	1	0	AA	2023		Préemption EPFL D le 10/02/2023
12 avenue de la République (TOMAS CAMBERO)	AB 314	AIH	1	0	AA	2023		Acquisition amiable
14 avenue de la République (CARLOMAGNO)	AB 314	AIH	1	0	AA	2023		Acquisition amiable
141 bis avenue de la République	AH 104	UTPT	1	0	AA	2023		Acquisition amiable
Ecole Chartreuse	AI 62p	Grenoble Habitat	17	0	Neuf	2023		Modification n°1 PLUi exécutoire en janvier 2023 concertation printemps 2023 PC déposé en juillet 2023
13 avenue Hector Berlioz	AM 25 AM 304	SDH	13	24	Neuf	2023		Terrain acheté par SDH sans conditions suspensives 1ère reunion de concertation : juillet 2023 Dépôt PC envisagé fin 2023
ZA Tuilerie tranche 1	AI 232 AI 247 AI248	?	26	26	Neuf	2024		Modification n°2 PLUi qui devrait être approuvée en juillet 2024 : UE4 en UC1 + 1 ERS sur les parcelles AI 232, 243, 247 et 248 pour 52 logements et 50% de LLS
TOTAL 2023-2025			**62**					

Opérations impactées par le PPRi Drac nécessitant une évolution des règles du PLUi

Opération	Parcelles	Bailleur	Nombre de LLS	Nombre de logements accession	Type de montage de l'opération	Année de financement prévisible	Année de financement	Observations
Ancien gymnase Nomine Avenue Général de Gaulle (Fauconnière tranche 1/3)	AK 217p AK 220p	Grenoble Habitat	20	0	Neuf	2024		Modification n°2 PLUi qui devrait être adoptée en juillet 2024: UZ1 en UC1 + création ERS 20 LLS 100% Projet lié à la réhabilitation/extension du collège Pierre Dubois et aux échanges fonciers à intervenir avec le Département Délivrance du PC liée à l'intégration dans le PLUi du PPRI Drac approuvé le 17/07/2023
18-26 rue Roger Barbe 18 rue Général Mignot	AD 18 à AD 22	?	40	40	Neuf	2023		Projet porté par COGEDIM sur 5 terrains occupés actuellement par des maisons individuelles + terrain métropolitain accueillant la régie eau et assainissement Délivrance du PC liée à l'intégration dans le PLUi du PPRI Drac approuvé le 17/07/2023
34 avenue du Vercors (ZOPELLO)	AE 4	PLURALIS	10	0	Neuf	2023		Préemption EPFLD le 16/01/2023 Délivrance du PC liée à l'intégration dans le PLUi du PPRI Drac approuvé le 17/07/2023
8 rue Général Mignot (RAVANAT)	AD 12 AD13	?	7	0	Neuf	2023		Préemption EPFLD le 02/03/2023 Délivrance du PC liée à l'intégration dans le PLUi du PPRI Drac approuvé le 17/07/2023
TOTAL 2023-2025			**77**					

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétence afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Cette liste fera l'objet d'un examen annuel et d'une mise à jour en continu.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant d'une action spécifique pour y remédier.

Article 4 - Pilotage, suivi et animation du CMS

Le présent contrat est valable jusqu'au 31 décembre 2025. Le CMS pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidée à son élaboration initiale.

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations sera actualisée le cas échéant au cours de cette réunion annuelle. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau CMS pour la période triennale suivante (2026-2028).

Un comité de suivi du présent contrat est constitué. Il est composé :

a) pour la Commune :
- Service Urbanisme
- Service Logement (CCAS)

b) pour l'État :
- direction départementale des territoires - service logement et construction
- direction départementale des territoires - service aménagement sud-est
- direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS)

c) pour Grenoble-Alpes Métropole:
- Direction du Foncier et de l'Habitat
- Direction de l'urbanisme et planification

d) pour l'EPFL D
- Par son directeur ou représentant

Pour la Commune
Le maire, le 20/06/2024

MAIRIE DE SEYSSINET-PARISET
Isère

Pour l'Etat
Le préfet, le 14 OCT. 2024

Louis LAUGIER

Pour Grenoble-Alpes Métropole
Le président, le

Le Président

Christophe FERRARI

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE
3, rue Malakoff
CS 50053
38031 Grenoble Cedex 01
Tél. 04 76 59 59 59
Fax 04 76 42 33 43

Pour l'Établissement Public Foncier du Dauphiné
Le directeur, le

Le Directeur,
Vincent REMY

epfl
dauphiné
établissement public foncier local
44 avenue Marcelin Berth
38100 GRENOBLE
t. 04 85 98 91 00
SIRET 447 593 104 0003
contact@epfl-dauphine.fr

Annexe

Opérations avec une probabilité moindre d'aboutir sur la période 2023-2025 (non impactées par le PPRi Drac)

Opération	Parcelles	Bailleur	Nombre de LLS	Nombre de logements accession	Type de montage de l'opération	Année de financement prévisible	Année de financement	Observations
25-27 rue Jean Jaurès	AD 46 AD47	PLURALIS / UTPTD	16	0	Neuf	2023		Préemption EPFL D du terrain sis 25 rue Jean Jaurès en 2015 Préemption EPFL D du terrain sis 27 rue Jean Jaurès le 07/12/2022 Délivrance du PC liée à l'intégration dans le PLUi du PPRI Drac approuvé le 17/07/2023
46-54 Avenue du Vercors	AD 17 AD 18	PLURALIS	15	0	Neuf	2023		Modification n°1 du PLUi exécutoire le 26/01/2023 : 15 LLS (sans terrain supportant la boulangerie) Environ 25 coindivisaires qui n'arrivent pas à se mettre d'accord sur la vente du ténement
Centre aéré Jean Moulin (Parisot)	AP 48 AP 152 AP 213 AP 214	PLURALIS	17	5	Neuf	2023		Modification n°1 du PLUi exécutoire le 26/01/2023 Parcelles publiques et privées Loi Montagne
108 avenue de la République (DIENER)	AH 188	UTPT	3	0	AA	2024		Préemption EPFLD le 26/09/2022 Décision attaquée devant le TA le 10/11/2022 (mémoire en défense de l'EPFL + mémoire en intervention de l'Etat produits) Mise à bail au profit d'UTPT impossible avant la décision du TA
ZA Tuilerie tranche 2	AI 297	?	25	25	Neuf	2024		Modification n°2 PLUi qui devrait être approuvée en juillet 2024 : UE4 en UC1 + 1 ERS sur la parcelle AI 297 pour 50 logements et 50% de LLS Terrain en cours de négociation par le promoteur CERIM
138 rue du Progrès (STRAZZERI)	AH 220	AIH	10	0	Neuf	2024		Modification 2 PLUi qui devrait être approuvée en juillet 2024 : création d'un ERS 10 LLS 100% Ténement potentiellement à vendre Délivrance du PC liée à l'intégration dans le PLUi du PPRI Drac approuvé le 17/07/2023
4 rue Paul Valérien Perrin (ZA Tuilerie)	AI 272	?	28	28	Neuf	2025		Modification n°3 PLUi en cours d'instruction : changement zonage UE4 vers UC1 Concertation à organiser
TOTAL 2023-2025			**114**					

VILLE DE SEYSSINS

PRÉFET
DE L'ISÈRE
Liberté
Égalité
Fraternité

epfl dauphiné

GRENOBLE ALPES
MÉTROPOLE

Contrat de mixité sociale 2023-2025

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Seyssins

Entre

La commune de Seyssins, représentée par M.Fabrice Hugelé , maire ci-après désignée par le terme « la Commune »

Et

L'Etat, représenté par M. Louis Laugier, préfet du département de l'Isère ci-après désigné par le terme « l'Etat »

Et

Grenoble-Alpes Métropole, représentée par M. Christophe Ferrari, son président, ci-après désignée par les termes « GAM » ou « la Métropole »

Et

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, représenté par M. Vincent Rémy, son directeur, ci-après désigné par le terme « l'EPFL D »

F · H

Préambule
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

Au 1er janvier 2022, la commune disposait de 16.7 % de logements sociaux pour un objectif de 25 %.
Un décret permettant de déterminer les taux cibles SRU (20% ou 25%) pour la période triennale 2023-2025 a été publié au Journal officiel le 30 avril 2023.
Sur cette base, la commune de Seyssins est soumise à un objectif de réalisation de 20 % de logements sociaux pour la période 2023-2025.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la Loi SRU, en **pérennisant** un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires, en logements sociaux, tout en favorisant une **adaptabilité aux territoires.**
C'est dans ce cadre et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social que la commune de Seyssins a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément aux articles L302-8 et L302-8-1 du CCH, le Contrat de Mixité Sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Seyssins d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de **comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme**. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Un comité de suivi technique du présent contrat est constitué. Il sera composé de la Commune (Service Urbanisme, Service Logement (CCAS), pour l'État (direction départementale des territoires - service logement et construction et service aménagement ; direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS)), pour Grenoble-Alpes Métropole (Direction du Foncier et de l'Habitat, Direction de l'urbanisme et planification), pour l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (EPFL D, par son directeur ou représentant).

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations en projet ou en cours sera actualisée par avenant au cours de cette réunion annuelle. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

1er volet : points de repères sur le logement social sur la commune
2ème volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social
3ème volet : objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

F. H.

Présentation de la commune

La commune de Seyssins se situe dans le périmètre de la métropole grenobloise. Commune périphérique à la ville centre, elle se situe dans la première couronne, au nord-ouest de l'agglomération.

Elle comptait 7907 habitants au 1er janvier 2020 contre 6939 habitants au 1er janvier 2009. Seyssins est une commune du cœur métropolitain. Cette commune présente un territoire urbanisé qui s'étage sur différentes altitudes : la plaine du Drac, les coteaux et le hameau du Haut-Seyssins. Ces espaces urbanisés présentent des ambiances paysagères très contrastées :

-la plaine urbanisée est composée d'un tissu urbain très hétérogène présentant des formes bâties contrastées entre des copropriétés (copropriétés Mas des îles et Centre Sud) et des maisons individuelles.

-les coteaux urbanisés présentent pour leur part une ambiance plus végétale avec un tissu de maisons individuelles englobant des hameaux plus anciens, ponctué d'opérations de logements collectifs à l'architecture plus contemporaine. Les coteaux de Seyssins ont connu un important développement ces dernières années dans le cadre d'opérations d'ensemble de grande envergure avec notamment le développement du nouveau quartier de Pré Nouvel. Ce projet d'ensemble a permis la construction d'un nombre important de logements (550 logements au total dont plus de 200 logements locatifs sociaux), projet structuré autour d'un parc urbain de près de 6 Ha.

Chacun de ces espaces urbanisés répond à des objectifs de développement différenciés en fonction notamment de la desserte en transport public, de la présence de centralités accueillant les équipements et services nécessaires à la population, du niveau d'équipements en réseau d'assainissement et des risques.

Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement



F-H

L'espace préférentiel de développement correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire, prévues pour accueillir la majeure partie du développement urbain (3/4 de l'offre nouvelle en logements).

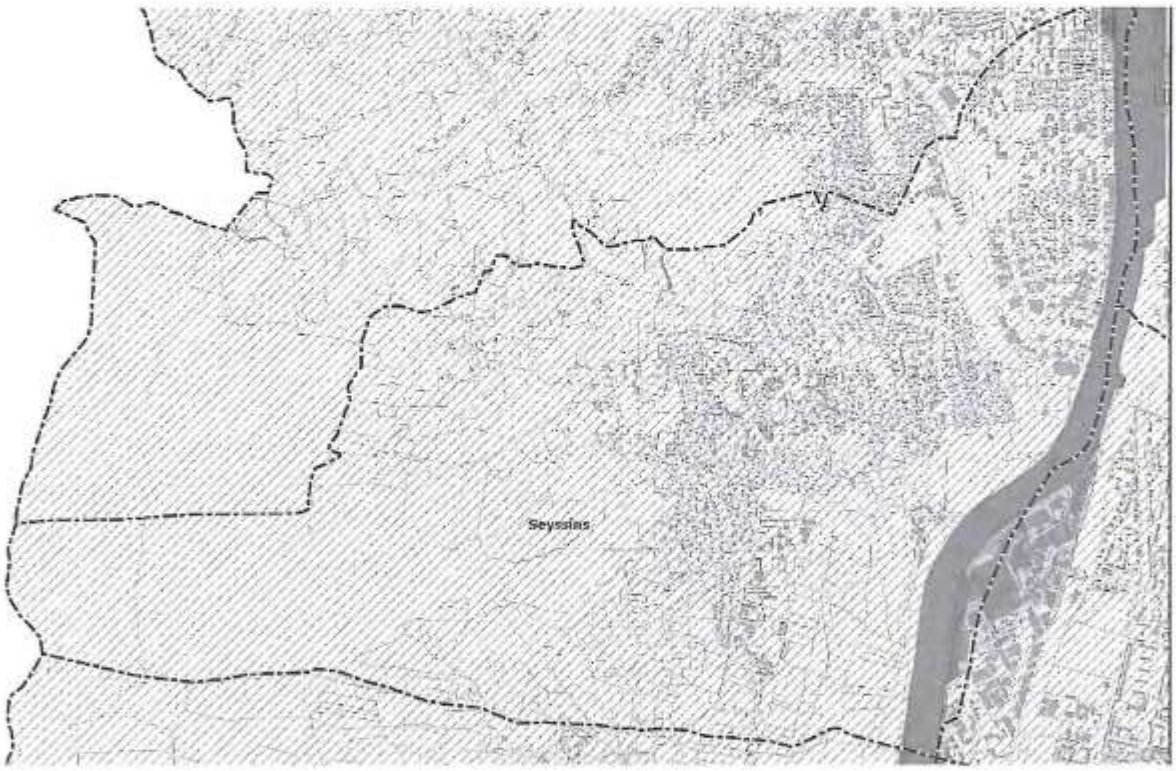
La commune est identifiée comme pôle d'appui au SCOT de la GREG : il s'agit d'une « petite ville suffisamment peuplée pour disposer d'une offre de commerces et de services relativement diversifiée, permettant une certaine autonomie de fonctionnement pour les besoins quotidiens ou hebdomadaires de la population du pôle et des communes limitrophes».

Les objectifs à l'échelle communale visent à :

- Enclencher le renouvellement de la plaine urbaine.
- Prolonger les dynamiques de densification qualitative des coteaux et du Haut Seyssins.
- Conserver des capacités foncières à plus long terme sur le secteur des Côtes

La commune de Seyssins est très peu impactée par le PPRI Drac approuvé le 17 juillet 2023. La commune de Seyssins est par ailleurs concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (multirisques) approuvé le 29 février 2008 qui impacte la constructibilité des terrains situés sur les coteaux avec des risques faibles et forts de glissements de terrains, de chutes de pierres et d'inondations torrentielles.

Zonage règlementaire du PPRi Drac-aval approuvé le 17 juillet 2023



F.M.

1er volet : points de repères sur le logement social sur la commune de Seyssins

1- Évolutions du taux de logement social

Mise en perspective des données « inventaire » avec la production globale de la commune depuis 2014.
Sur la base de l'inventaire des logements sociaux et résidences principales livrés entre 2014 et 2021, le pourcentage de production de logements sociaux/résidences principales est de **45.6%: + 222 LS pour + 486 RP**

Ces chiffres démontrent que la commune a produit du logement social.

Les données issues de l'inventaire SRU doivent également être mises en perspective avec la part représentée par les logements sociaux dans les permis de construire autorisés sur la période 2020-2022 soit 13 % (*source SITADEL*).

La dynamique de rattrapage sur les dernières années doit être renforcée afin de permettre l'atteinte de l'objectif de 20 % de logements sociaux dans le total du parc de logement de la commune.



Source : inventaire annuel SRU

Évolution annuelle du taux de logements sociaux

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
11.82 %	12.19 %	13.92 %	15.28 %	16.09%	15.88 %	16.14 %	16.3%	16.7 %

Source : inventaire annuel SRU

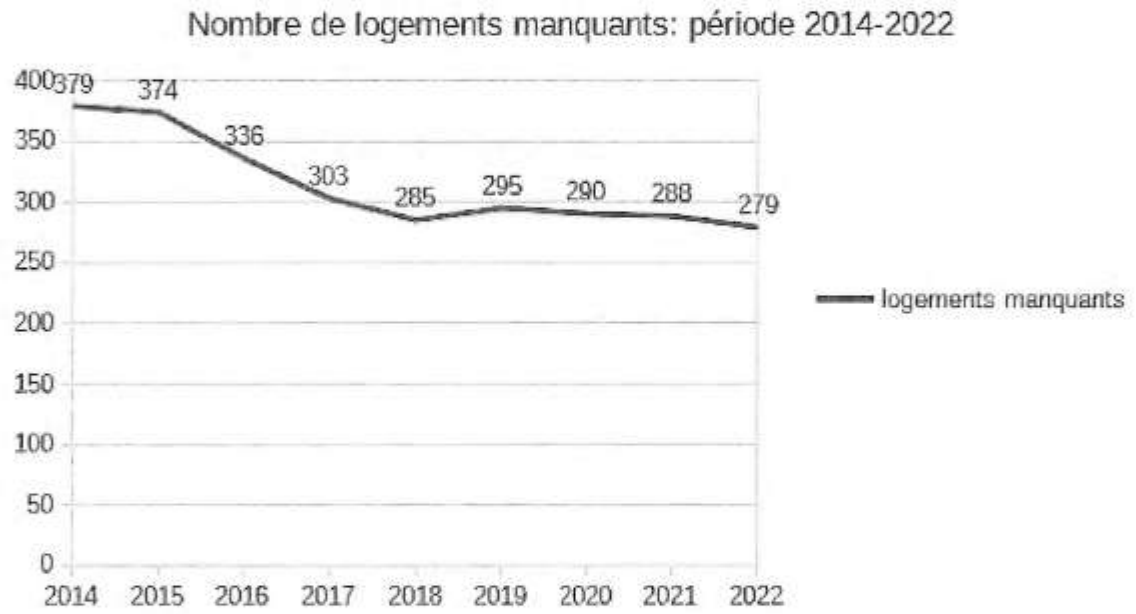
F. H

2- Dynamique de rattrapage SRU

Résultats des dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU		2014-2016 25%		2017-2019 25%		2020-2022 25%	
Objectifs		99		111		147	
Réalisés		132		89		28	
Taux d'atteinte		133.33 %		80.18 %		19 %	
% PLAi	% PLS	21,21 %	34.34 %	31,46 %	0	38.1 %	0

Source : inventaire annuel SRU



Source : inventaire annuel SRU

E. H.

2ème volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1- action foncière

État des lieux et difficultés observées

La commune de Seyssins n'a pas aujourd'hui de tènements directement mobilisables pour des opérations de construction de logements, les fonciers communaux étant dédiés à différents espaces publics ou équipements. Pré Nouvel, le principal projet de la commune, en voie d'achèvement, s'est en revanche construit suite à la constitution ancienne d'une AFU dont la commune était partie prenante, ce qui a été une action foncière importante et qui a permis la sortie, en maîtrise publique, d'un projet de grande ampleur.

La commune de Seyssins est une commune attractive et dont les prix fonciers et immobiliers sont élevés, rendant plus complexe la mise en place de nouvelles actions foncières passant par de l'acquisition. C'est donc par des outils d'urbanisme de type ERS que certains projets pourraient voir le jour, accompagnés d'une veille foncière en lien avec les services de la Métropole et l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné.

Les réponses apportées

=> La stratégie d'action foncière

A l'initiative de Grenoble-Alpes Métropole et en partenariat avec l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné et la Commune, l'AURG a mené en 2021 une étude de gisement visant à identifier des tènements potentiellement mobilisables pour réaliser des opérations de taille moyenne en 100% logement social. Cette étude a permis d'identifier différentes pistes qui n'ont pas, à court terme été retenues par la commune, mais qui ont alimenté certaines réflexions sur l'évolution de la commune. Certains secteurs font aujourd'hui l'objet de modification au PLUi de manière à augmenter le nombre de logements sociaux qui pourraient être créés en cas de mutation urbaine.

En juillet 2023, le conseil métropolitain a validé l'élaboration d'une stratégie foncière métropolitaine. Cette politique foncière devra avoir un effet levier pour répondre aux grands enjeux du territoire et permettre la mise en œuvre des politiques publiques métropolitaines, parmi lesquelles la politique de l'habitat et en particulier la production de logement social sont bien identifiées.

Ainsi, pour répondre activement à ces objectifs, la Métropole doit, dès 2023, se doter d'une capacité d'intervention financière pour pouvoir se constituer, si besoin, des réserves foncières stratégiques à long terme. La Métropole dispose déjà d'une équipe compétente, utile pour les différentes préemptions qui ont pu être réalisées ces dernières années sur la commune de Seyssins.

Dans le cadre de l'application du Programme Local de l'Habitat et du présent contrat de mixité sociale, la vérification de la faisabilité des projets est réalisée dans une approche conjointe, par la Métropole, la commune et l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné, et les bailleurs sociaux pressentis, avec l'aide des services de l'État si nécessaire.

F.H

=> Le Droit de Préemption Urbain : un levier efficace

Sur le périmètre des communes ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la Loi SRU, le Droit de Préemption Urbain est automatiquement transféré au préfet.

Par arrêté préfectoral n° 38-2024-01-11-00003, l'État a délégué le Droit de Préemption Urbain tel que défini dans l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, à l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné sur la commune de Seyssins.

Ce Droit de Préemption Urbain est exercé lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1 à 4 de l'article L 213-1 du Code l'urbanisme, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La convention partenariale tripartite entre l'État, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et Grenoble-Alpes Métropole qui définit les modalités d'exercice du droit de préemption urbain et les modalités d''instruction des Déclarations d'Intention d'Aliéner sur les communes en carence est en cours d'actualisation pour la période 2023-2025.

À noter que dans le cadre du constat de carence, de la délégation par l'État à l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné de l'exercice du Droit de Préemption urbain et de la signature d'une convention avec un opérateur, l'équilibre financier des opérations sera recherché par la contribution financière versée par le délégataire des aides à la pierre à savoir Grenoble-Alpes Métropole. Dans ce cas, la commune contribue obligatoirement à l'opération dans la limite de 30 000 euros / logement en application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

=> La mobilisation effective du foncier

Une démarche de préemption a été lancée récemment avec 100 % de LLS envisagé pour une quinzaine de logements dans le secteur de la Plaine.

Cette préemption atteste que la commune a mis en place une veille foncière. Néanmoins l'analyse des DIA par la métropole de Grenoble n'a pas débouché sur d'autres acquisitions du fait du prix élevé du foncier, d'autant que la commune n'est pas carencée.

L'analyse du parcellaire de Seyssins montre que le secteur sud de la Plaine, entre zone d'activités commerciales et parc Raymond Aubrac, à proximité du tram et de la ligne Chrono C6, semble porter le plus d'opportunités pour réaliser du logement. Il s'agit d'un secteur ancien, comptant quelques fonciers en « dents creuses » disponibles. La commune envisage de requalifier progressivement ce secteur.

❑ **Acquisitions / portage de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné**

2023-2025

Secteur Plaine : préemption en cours avec l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné d'un tènement 94 rue de la Liberté (parcelle AH43) pour la réalisation d'une opération 100% LLS de 15 logements par la SDH.

❑ **Propriétés de la commune** sur lesquelles la réalisation de projet de LLS est envisagée :

Les fonciers communaux mobilisables à moyen ou long terme sont occupés par des infrastructures de sports et de loisirs d'agglomération ou des équipements publics : boulodrome, tennis club, ancienne école maternelle qui va être transformée en médiathèque.

F. H.

La commune ne dispose plus de foncier communal disponible à court terme et urbanisable au regard du PLUi.

Sur les fonciers détenus par la commune, l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné ou une autre entité publique, il est projeté de réaliser le plus possible de logements locatifs sociaux pour atteindre les objectifs SRU. Certains projets localisés sur des parcelles de taille modérée pourront être composés de 100 % de logements sociaux.

- **Autres propriétés publiques mobilisables**

GAM est propriétaire, sur le haut de la commune, de Castel Montjoie, site classé et atypique dont la réhabilitation n'a pas eu lieu depuis de longues années faute d'un projet viable et finançable. Le bâtiment est entouré d'un vaste parc, qui pourrait faire l'objet de constructions, mais la réflexion est à mener en lien avec le reste du secteur, en zone AU. Le cas échéant, le site pourrait accueillir des logements sociaux, cependant les scenarii sont aujourd'hui ouverts sur tout type de projet.

2- Urbanisme et aménagement

État des lieux et difficultés observées

Le PLH 2017-2022 prorogé pour deux ans, soit jusqu'en 2024, définit des orientations de mixité sociale qui sont transcrites réglementairement dans le PLUI.

Le PLUi de GAM, approuvé le 20 décembre 2019, prévoit, sur le territoire de la commune de Seyssins :

- L'inscription de 5 Emplacements réservés afin de réaliser au moins 72 Logements Locatifs Sociaux. Ces 5 emplacements réservés prévoient un nombre minimum de LLS, de 11 à 24 LLS dont un minimum de 40 % de PLAI par opération.

- La délimitation de Secteur de Mixité Sociale *mobilisables à court et moyen terme imposant* la construction d'au moins 43 LLS, 40 LLS à plus long terme : 30 % de LLS dont 40 % de PLAI dès 3 logements ou 210 m² de surface de plancher sur les zones urbaines.

- Le conventionnement de 48 LLS en acquisition-amélioration sur la durée du PLUI soit 4 LLS/an

- **Un enjeu de mixité sociale sur la plaine** : La commune a développé depuis une dizaine d'années un éco quartier de 550 logements « Pré Nouvel » sur le secteur des coteaux avec 35 % de logement social.
Cette opération d'envergure n'est pas terminée. Il est constaté un taux de rotation supérieur à la moyenne sur le parc locatif social de Pré Nouvel bien que la commune ait obtenu une ligne de bus Proximo qui fait le lien avec le tram. Elle a dû faire face à une augmentation des effectifs scolaires et a ralenti sa production de logements au vu de l'enjeu d'urbaniser le secteur de La Plaine plus proches des TC, dotée de services et d'aménités urbaines.
Par conséquent, la commune estime que le secteur de la Plaine est celui sur lequel les efforts doivent être portés : il recense le taux de logements sociaux le plus faible des quatre secteurs de la commune et bénéficie de la proximité des services publics, de transports et autres services (soins, commerces etc.). La commune a traduit cette volonté en sollicitant dans la modification n°3 du PLUi l'augmentation de la servitude de mixité sociale sur ce secteur à 40% au lieu de 30% précédemment. Cette décision fait suite à une étude foncière réalisée par l'AURG à la demande de la commune. Le secteur Sud de la Plaine, entre zone d'activités commerciales et parc Raymond Aubrac, à proximité du tram et de la ligne Chrono C6, fait

F. H.

d'ores et déjà l'objet d'une attention particulière de la commune, en vue de possibles remembrements et d'une requalification du secteur.

- La commune rencontre des difficultés pour maîtriser le phénomène de division parcellaire qui s'est accéléré ces dernières années (6 divisions parcellaires par an ces 5 dernières années contre aucune précédemment).

Le risque contentieux : la majorité des permis de construire font l'objet d'un contentieux qui génèrent un retard dans la mise en œuvre des opérations. Ces contentieux portent principalement sur la réalisation de collectifs, en particulier ceux comportant des LLS.

Les réponses apportées

=> Les choix de développement urbain antérieurs

Les coteaux de Seyssins ont connu un important développement ces dernières années. Dans la continuité de la ZAC de Montrigaud réalisée dans les années 80 au sud du village d'origine, la ville de Seyssins a souhaité encadrer l'accueil de nouvelles populations dans le cadre d'opérations d'ensemble de grande envergure en confortant parallèlement les pôles de vie et l'offre en équipements présente sur ces secteurs :
-le quartier de Pré Nouvel est l'opération urbaine majeure réalisée par la commune ces dernières années sur le territoire des coteaux. Ce projet d'ensemble a permis la construction d'un nombre important de logements dans un cadre paysager privilégié et structuré autour d'un parc urbain de près de 6 Ha conçu et géré dans un esprit naturaliste.
-les « Jardins de la Baume », opération de logements de grande qualité sur le plan architectural et environnemental, a été réalisée (précédent triennal) à proximité du terminus du tramway C. Il s'agit d'un bâtiment collectif bien inséré dans un terrain en pente.

=> Les évolutions en cours du PLUi

Dans le cadre de **la modification n°3** du PLUi (approbation envisagée à l'horizon fin 2025), il est envisagé de demander à Grenoble-Alpes Métropole d'inscrire l'évolution suivante :

- ❑ Dans le cadre de la modification n° 3 du PLUI, la commune a demandé à la métropole de Grenoble d'augmenter le taux de LLS de 30 à 40 % du secteur de mixité sociale de la Plaine. Elle a également demandé l'élargissement à l'ensemble de sa commune d'un secteur de mixité sociale à 30 % (et 40 % à la Plaine).

=> Un travail partenarial sur les recours contentieux

En cas de recours abusifs contre les opérations de logement social l'État peut venir en soutien de la commune afin de réaliser un mémoire en intervention. La commune sollicitera les services concernés le cas échéant.

3- Programmation et financement du logement social

État des lieux et difficultés observées

Sur la période triennale précédente, la commune de Seyssins n'a pas atteint ses objectifs de production de logements sociaux. Cela pour plusieurs raisons :

La commune avait longtemps concentré ses efforts importants sur la sortie opérationnelle du projet de Pré Nouvel, projet ambitieux en terme de production de logements sociaux, ce qui n'a pas permis de se mobiliser sur une autre opération d'aménagement de grande ampleur.

F-H

L'essentiel des projets sortis ces dernières années ont été le fruit des servitudes de mixité sociale inscrites au PLUI.

La commune ayant un taux SRU entre 15% et 20% ne la plaçant pas parmi les communes les plus déficitaires, le PLH et par conséquent le PLUI, ont inscrit une servitude exigeant 30% de PLUS-PLAI dès la construction du troisième logement. Ce taux permet un rattrapage de seulement 5% par rapport à l'objectif de 25% à atteindre. La modification n°3 du PLUI avec un passage à 40%, et le travail engagé sur le secteur de la Plaine, pourront peut-être conduire à identifier des tènements où des ERS pourront donner lieu à des opérations permettant un rattrapages plus significatifs, même si cela n'interviendra probablement pas sur la prochaine période triennale.

Les objectifs d'Acquisition-Amélioration inscrits au PLH n'ont pas permis de venir augmenter les chiffres de la construction neuve. En effet, le parc existant se prête mal à ce type de création de logements sociaux. Près de la moitié des logements sont des maisons et peu d'appartements sont en vente sur la commune. Par ailleurs les copropriétés à proximité des transports en commun sont de taille très importante et d'un standing relativement élevé, rendant peu opérante l'acquisition par des bailleurs sociaux.

Les réponses apportées

=> Le PLH de GAM, document de programmation majeur pour développer l'offre de logement social

Les moyens pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU sont traduits dans le PLH 2017-2022 prorogé jusqu'au 31 décembre 2024 et dans l'atlas de mixité sociale figurant dans le PLU intercommunal adopté le 20 décembre 2019 (et modifié par les modifications 1 et modification 2 en cours de procédure).
Pour Seyssins, le PLH 2017-2022 fixait un objectif de production de 444 logements (74 logements/an) sur la durée du PLH dont 216 logements sociaux. En décembre 2022, la prorogation de ce PLH a été validée par l'Etat. Le rythme de production annuel inscrit au PLH 2017-2022 pour Seyssins est donc prolongé en 2023 et 2024 :

74 nouveaux logements par an dont 4 remises sur le marché de logements vacants.

Parmi ces 74 logts/an :
- 36 logements locatifs sociaux par année dont :
- 32 LLS/an en construction neuve
- 4 LLS/an en Acquisition Amélioration

Sur les années 2017-2022, la commune a pu mettre en chantier :
- 79 logements/an, parmi lesquels 21 logements sociaux neufs par année.
Aucun logement social n'a pu être produit en Acquisition Amélioration.

Un décret daté du 30 avril 2023 a abaissé le taux cible sur les communes astreintes de la Métropole, de 25 % à 20 %.
Cet abaissement étant fixé pour une durée de 3 ans, il sera réinterrogé en 2025, 1ere année du prochain PLH. Par ailleurs, le nombre de demandeurs de logements sociaux étant en constante augmentation, l'orientation du prochain PLH est de maintenir des objectifs de rattrapage SRU pour une cible à 25 % des résidences principales.

F-H

=> Une intervention financière des acteurs qui permet de travailler sur l'équilibre des opérations de logement social

Le mode d'intervention de la Métropole et de la commune

Afin de respecter ses objectifs, la commune s'engage à favoriser la production de logements sociaux par une participation financière. Cette participation peut prendre diverses formes : subvention d'équilibre, décote sur le prix du foncier. Ces dépenses réalisées par la commune sont déductibles du prélèvement SRU.

L'existence d'un PLH adopté sur le périmètre d'intervention de la Métropole permet à l'État de lui déléguer la gestion des aides à la pierre. Une convention de délégation a été signée le 10 août 2018 pour la période 2018-2023, et prolongée sur 2024. La Métropole accorde ainsi aux bailleurs sociaux les subventions de l'État aux logements sociaux PLAI, et aux logements PLUS dans certains cas (acquisition-amélioration), dans le cadre des objectifs et des enveloppes de crédits définies annuellement, et selon les orientations définies par l'État.

Par délégation du Préfet de département des aides à la pierre, la Métropole pilote l'élaboration de la programmation annuelle des opérations de logements locatifs sociaux en offre nouvelle sur son territoire, et contribue financièrement à cette production via un système d'aides aux organismes HLM. Il s'agit de se donner les moyens d'atteindre l'objectif du Programme Local de l'Habitat 2017-2024 de 1200 logements locatifs sociaux par an, et de contribuer à répondre aux 17 000 demandes actives de logements et aux enjeux de rééquilibrage social territorial.
Elle approuve ainsi chaque année un système d'aides aux opérations d'offre nouvelle de logements locatifs sociaux, accordées aux organismes HLM. Le système de subventions de GAM repose sur plusieurs forfaits délivrés à toute opération de logements locatifs sociaux PLUS/PLAi en fonction des caractéristiques de l'opération. Les modalités de participation de Grenoble Alpes Métropole au financement du logement social ont été arrêtées pour 2023 dans le cadre de la délibération n° 230177 du 26 mai 2023.
La Métropole peut apporter sa garantie aux emprunts contractés par les bailleurs sociaux selon des principes et des modalités définis par les délibérations n°180154 du 25 mai 2018 et n°210166 du 02/07/2021.Toute évolution du système d'aides sera entérinée par délibération de la métropole.

Par ailleurs, la métropole et la commune pourront étudier l'opportunité de recourir ou non à des procédures d'urbanisme opérationnel et / ou réglementaire permettant de faciliter le financement des aménagements connexes induits par ces programmes de logements (espaces publics, équipements communaux, etc.).

Enfin, les objectifs et engagements du présent contrat pourront s'intégrer dans les contrats de codéveloppement entre les communes et la métropole.

Le mode d'intervention de l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné

L'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné a inscrit dans son Programme Pluriannuel d'Intervention en vigueur un axe d'intervention spécifique sur la réponse aux besoins en logements permettant de répondre aux besoins des collectivités en la matière. Son intervention permettra d'accompagner la Commune dans l'atteinte des objectifs de production nécessaire à la levée des arrêtés de carence en cours ou à intervenir.

L'engagement de l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné à intervenir sera conditionné à l'engagement formel des parties prenantes dont la Commune et l'EPCI, à apporter leurs contributions financières au financement de l'opération et à réaliser l'opération à court terme (3 ans).

F · H

Dans l'hypothèse où malgré les aides décrites ci-dessus, l'équilibre financier prévisionnel de l'opération n'était pas atteint et qu'un déficit foncier persistait, le financement de ce déficit sera assuré pour au moins la moitié par la commune, et pour l'autre partie par l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné, au titre de sa politique de minoration foncière, et par une aide exceptionnelle à définir au cas par cas entre les signataires.

A noter que l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné participera à la prise en charge du déficit foncier à hauteur de 15% du prix de revient du portage de l'opération dans la limite maximum de 49% du déficit, conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné en vigueur.

=> Autres outils d'intervention

Le conventionnement privé

Le conventionnement de logements privés avec l'Anah, combiné à une aide des collectivités, est un outil permettant de produire des logements sociaux (conventionnement avec ou sans travaux).

Le PLH 2017-2022 ne fixe pas d'objectif de conventionnement pour la commune de Seyssins

Depuis le mois de juillet 2021, L'État (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités) et la Métropole déploient une plateforme de captation du parc privé à vocation sociale en intermédiation locative dénommée Louez+Facile. Adossé au dispositif national Louer Abordable, Louez+Facile propose aux propriétaires de conventionner leurs logements à des niveaux de loyer social, très social ou très social minoré (conventionnement sans travaux) et d'en confier la gestion à une agence immobilière social (Soliha AIS) ou à une agence immobilière à vocation sociale (Territoires AIVS) dans le cadre d'un mandat de gestion.

En 2023, après un bilan, la Métropole a lancé une campagne de communication grand public, ainsi qu'une action en direction des communes et des entreprises pour permettre à ce dispositif de toucher plus de propriétaires.

La commune, quant à elle, relaie les campagnes proposées par la Métropole mais ne dispose pas de moyens dédiés permettant d'approfondir cette démarche à la fois complémentaire et pertinente. La coordination des actions de la Métropole et de la commune sur cet aspect est par conséquent un enjeu important du point de vue communal. Elle pourra se mettre en place via une réunion ad'hoc avec les personnes concernées dès le début de l'année 2024.

4- attribution aux publics prioritaires

<u>État des lieux et difficultés observées</u>

En matière d'attribution de logements sociaux, la tension locative sur la commune de Seyssins est très forte (données Métropole) : 1 bail signé pour 10 demandes actives au 31 décembre 2022 contre 1 pour 4 en moyenne sur la Métropole.
Part des demandeurs sous les plafonds PLAI : 61%
Les objectifs légaux et réglementaires fixés respectivement par la loi Égalité et citoyenneté et par la Convention intercommunale d'attribution (CIA) en faveur des ménages issus du 1er quartile de ressources sont fixés à 25%. En 2022, ils n'ont atteint que 6,8% de baux signés.
Les difficultés d'attribution s'expliquent principalement par le manque d'offre sur la commune et sa non-adéquation avec la demande exprimée, par un patrimoine vieillissant de moins en moins attractif (niveaux de charges élevés, manque d'ascenseur) et par le manque de petits

F. H.

logements permettant la mutation des ménages vieillissants occupant actuellement des grands logements.

Les réponses apportées

=> Les objectifs d'attribution territorialisés

Conformément à la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 dite Loi Égalité et Citoyenneté (LEC), Grenoble-Alpes Métropole a adopté sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) le 05 juillet 2019. Elle vise à garantir l'égal accès au parc du territoire métropolitain à l'ensemble des ménages, et notamment aux ménages les plus en difficulté, via un objectif d'équilibre et de rééquilibrage de son occupation.

En tant que signataire de la Convention Territoriale d'Objectifs et de Moyens (CTOM), la commune de Seyssins est engagée dans la mise en œuvre de cette politique d'attribution métropolitaine sur son territoire.
La Loi Égalité et Citoyenneté (LEC) définit des objectifs chiffrés en termes d'attribution des logements sociaux en fonction du critère de priorité des ménages, de leur niveau de ressources et de la localisation des logements attribués. Ainsi, au moins 25 % des logements situés hors Quartiers Politique de la Ville (QPV) doivent être attribués (avec baux signés) à des ménages issus du 1er quartile le plus pauvre et/ou à des ménages relogés opérationnels.

La ville de Seyssins est engagée à mettre en œuvre les conditions de réussite de ces objectifs via la proposition de candidatures de demandeurs de logements sociaux répondant aux objectifs fixés et en mobilisant le partenariat (les réservataires notamment). Par ailleurs, la production d'une offre nouvelle correspondant à la demande sur son territoire est un levier à mobiliser.

=> Le cadre de travail relatif à la gestion des attributions en cas d'arrêté de carence

Dans le cadre de la mise en carence d'une commune par arrêté préfectoral défini par l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des modalités spécifiques en termes de pratiques d'attribution et de gestion des droits de réservation sont imposées par la loi au territoire concerné. Cela implique :

- L'imputation prioritaire sur les droits de réservation de la commune de toute attribution d'un logement social sur son territoire à destination d'un ménage DALO,

- La possibilité pour l'État, après avis de la commune, de mettre en œuvre un dispositif d'intermédiation locative sur le parc privé.

Précisément, le contingent métropolitain sur la commune de Seyssins est géré comme suit :

- Les attributions de logements PLAI sont travaillées dans le cadre de la coopération métropolitaine

- Les attributions de logements PLUS sont travaillées par la Métropole en partenariat avec la commune qui peut proposer des candidats, mais la Métropole reste en supervision (évaluation des candidatures en fonction des objectifs d'attribution fixés par la CIA)

La loi ELAN (2018) impose la mise en œuvre de la gestion en flux à partir du 23 novembre 2023. Les logements sociaux ne seront plus identifiés par réservataire mais un flux défini de logements libérés sera orienté par les bailleurs aux réservataires.

F. H.

3ème volet : objectifs, engagement et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1er- Les engagements et actions à mener

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, « il détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements (comptabilisés à l'inventaire) et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires »

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

=> Engagements spécifiques sur certaines opérations:

Commune de Seyssins :

- ❑ Demande de modification du PLUi (n°3) : Extension du SMS à l'ensemble du territoire communal (30%) ; SMS augmenté à 40% dans le secteur de la Plaine ;
- ❑ Zone AU secteur des Côtes (route de Saint-Nizier) : poursuivre le travail engagé avec la Métropole pour permettre l'urbanisation en totalité ou partiellement de ce secteur, à arbitrer en fonction des objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN) ;
- ❑ Finaliser le quartier de Pré nouvel avec la réalisation du programme prévu sur le lot A1-A2-A5 (permis déposé mais contentieux en cours) ;
- ❑ Projets privés comportant des LLS à accompagner : rue de Rampeau (permis pas encore déposé) ; 49 avenue de Claix (idem) ; 45 route de Saint-Nizier (idem) ; rue de la Grenière (permis à venir après modification n°2 PLUi en cours) ;
- ❑ 94 rue de la Liberté (Plaine) : réalisation de 15 LLS avec la SDH ; préemption avec l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et La Métro (contentieux en cours avec les riverains) ;
- ❑ Évaluer avec la Métro et l'AURG l'impact de changement de zonage dans la Plaine pour faire évoluer les hauteurs autorisées (densification) ;
- ❑ Dans le secteur de la Plaine, saisir les opportunités de préemption en cas de mutation (avec l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné) ;
- ❑ Poursuivre la réflexion et la concertation sur l'avenir des tènements occupés par des équipements sportifs communaux.

=> Engagements généraux des acteurs :

- ❑ La Métropole s'engage à traiter les demandes sollicitées dans le cadre du PLUI avec l'objectif de permettre l'agrément des logements sociaux programmés sur la période 2023-2025 du bilan triennal.

F.H.

- ❑ Dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie foncière, la Métropole de Grenoble s'engage à mobiliser des outils appropriés pour accompagner les communes dans leurs efforts de production de logements sociaux

- ❑ Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, Grenoble-Alpes Métropole s'engage à :
  - assurer la réservation des crédits d'aides à la pierre de l'État et de la Métropole pour la réalisation des projets prévus au CMS dans le cadre de la programmation triennale ;
  - accompagner la commune sur la mise en œuvre des opérations programmées au CMS : financement des opérations de logements sociaux au titre des aides à la pierre, calibrage et montage financier, expertise sur l'habitat spécifique, dialogue avec les opérateurs notamment.

- ❑ Grenoble-Alpes Métropole s'engage à garantir les emprunts des opérations de logements sociaux produites par les bailleurs sociaux avec lesquels des conventions d'objectifs sont passées, et à étudier les demandes de garanties d'emprunt des autres bailleurs

- ❑ Dans le cadre de l'élaboration de son PLH 2025-2030, Grenoble-Alpes Métropole s'engage à organiser une programmation de logements répondant aux besoins du territoire dans le respect des objectifs réglementaires.

- ❑ Dans le cadre de la politique d'attributions, GAM s'engage à piloter la commission intercommunale d'attribution (commission de coordination et rapprochement offre-demande) et animer le service d'accueil et d'information du demandeur.

- ❑ L'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné s'engage à accompagner la commune dans la recherche de foncier, la négociation amiable, l'acquisition et les travaux de proto-aménagement visant la remise en constructibilité de tènements fonciers destinés à produire du logement locatif social.

- ❑ En cas de recours d'un tiers sur un projet comportant une part conséquente de logements sociaux, l'Etat s'engage à apporter son soutien à la commune par la réalisation d'un mémoire en intervention.

- ❑ L'État s'engage à mobiliser l'enveloppe de subvention disponible pour certaines des opérations issues de la mise en œuvre du droit de préemption urbain du préfet selon les modalités fixées pour l'année en cours. Cette aide est accordée aux logements sociaux PLAI, et PLUS le cas échéant, en complément des aides classiques, dans le cadre d'une instruction réalisée par l'État au niveau national. La reconduction de cette aide octroyée encore en 2023 n'est pas automatique pour les autres années de la période triennale.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour 2023-2025

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale détermine pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

F. H.

Objectifs quantitatifs de rattrapage 2023-2025

Conformément à l'article L302-8 du CCH, le taux de rattrapage légal de la commune de Seyssins correspond à 50 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 55 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Au vu du potentiel de logements identifié dans les projets suivants, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant au taux de base de 50 % du nombre de logements manquants soit 55 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs seront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Commune	Nbre de LS manquants au 1er janvier 2022 (base décret d'avril 2023, taux cible de 20%)	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Seyssins	111	50 %	55	50 %	55

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements sociaux réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront respecter les pourcentages de PLAI définis dans les différents secteurs du PLUI (Secteur de Mixité Sociale, Emplacements réservés, OAP) soit au moins 40 % de PLAi et assimilés ce qui correspond à un objectif de rattrapage intégrant au moins 22 logements PLAi.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir s'établit comme suit :

Opérations identifiées sur la période triennale

- Les projets de LLS connus pour un agrément 2023-2025 et pour une livraison concernant le BRS

Adresse	N° de parcelle	Porteur de projet	Bailleur social	Nb total logements	Nb log. sociaux	Avancement du projet	Prév. agrément
PLAINE 94 rue de la Liberté	AH43	EPFL D Commune de Seyssins - Grenoble-Alpes Métropole	SDH	15	15	Préemption	2024

F-H

VILLAGE Rue Rampeau – Terrains Calas	AL255	Blain Promotion	SDH	17	7	En attente du retour de la Métro sur l'aménagement de la rue de Rampeau. Dépôt PC dès que ce sujet est traité.	2024
DOUROUX Rue de la Grenière	AC157-161	/	/	30	10	Attente de l'approbation de la modification n°2 du PLUi	2025
L'ARGOUD 49 avenue de Claix - Village	AM233-234-235-236	/	/	30	10	Projets présentés par plusieurs promoteurs différents mais patrimoine végétal à prendre en compte.	2025
Pré Nouvel					13		Livraison car BRS 2025
Total					55		

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble des ressources liées à ses champs de compétence afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

F.H.

Cette liste fera l'objet d'un examen annuel et d'une mise à jour en continu.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant d'une action spécifique pour y remédier.

La date de livraison du projet de BRS sur Pré Nouvel dépendra de la date du jugement (recours).

Pour information, et en complément, des opérations sont en chantier ou vont être mises en chantier en 2023 et 2024 à savoir : Le Panoramik (40 logements dont 11 sociaux), les lots A1, A2, A5 de Pré Nouvel (58 logements dont 23 logements sociaux) sur lesquels un contentieux est en cours, enfin le Beauvoir (21 logements dont 7 logements sociaux) soit 41 logements sociaux qui seront livrés sur la période du CMS.

F. H.

Article 4 - Pilotage, suivi et animation du CMS

Le présent contrat est valable jusqu'au 31 décembre 2025. Le CMS pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidée à son élaboration initiale.

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations sera actualisée le cas échéant au cours de cette réunion annuelle. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau CMS pour la période triennale suivante (2026-2028).

Un comité de suivi du présent contrat est constitué. Il est composé :

a) pour la Commune :
- Service Urbanisme
- Service Logement (CCAS)

b) pour l'État :
- direction départementale des territoires - service logement et construction
- direction départementale des territoires - service aménagement sud-est
- direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS)

c) pour Grenoble-Alpes Métropole:
- Direction du Foncier et de l'Habitat
- Direction de l'urbanisme et planification

d) pour l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné
- Directeur général ou son représentant

Pour la Commune
Le maire, Fabrice Hugelé.

MAIRIE DE SEYSSINS (ISÈRE)

Pour l'Etat
Le préfet,

14 OCT. 2024

Louis LAUGIER

Pour Grenoble-Alpes Métropole
Le président,

Le Président

Christophe FERRARI

Pour l'Établissement Public Foncier du Dauphiné
Le directeur,

Le Directeur,
Vincent REMY

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE
3, rue Malakoff
CS 50053
38031 Grenoble Cedex 01
Tél. 04 76 59 59 59
Fax 04 76 42 33 43

epfl dauphiné établissement public foncier local
44 avenue Marcelin Berthelot
38100 GRENOBLE
t. 04 85 98 91 00
SIRET 447 593 104 00030
contact@epfl-dauphine.fr

F·H

Contrat de mixité sociale
2023-2025

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Varces-Allières-et-Risset

Entre

La commune de Varces-Allières-et-Risset, représentée par M. Jean-Luc CORBET, maire ci-après désignée par le terme « la Commune »

Et

L'Etat, représenté par M. Louis Laugier, préfet du département de l'Isère ci-après désigné par le terme « l'Etat »

Et

Grenoble-Alpes Métropole, représentée par M. Christophe Ferrari, son président, ci-après désignée par les termes « GAM » ou « la Métropole »

Et

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, représenté par M. Vincent Rémy, son directeur, ci-après désigné par le terme « l'EPFL D »

Préambule
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

Au 1er janvier 2022, la commune disposait de 18.7 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25 %.
Un décret permettant de déterminer les taux cibles SRU (20% ou 25%) pour la période triennale 2023-2025 a été publié au Journal officiel du 30 avril 2023.
Sur cette base, la commune de Varces Allières et Risset est soumise à un objectif de 20 % de logements sociaux pour la période 2023-2025.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la Loi SRU, en **pérennisant** un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires, en logements sociaux, tout en favorisant une **adaptabilité aux territoires.**
C'est dans ce cadre et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social que la commune de Varces-Allières-et-Risset a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément aux articles L302-8 et L302-8-1 du CCH, le Contrat de Mixité Sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Varces - Allières-et-Risset d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de **comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme**. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Un comité de suivi technique du présent contrat est constitué. Il sera composé de la Commune (Service Urbanisme, Service Logement (CCAS), pour l'État (direction départementale des territoires - service logement et construction et service aménagement, pour Grenoble-Alpes Métropole (Direction du Foncier et de l'Habitat, Direction de l'urbanisme et planification), pour l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (par son directeur ou représentant).

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations en projet ou en cours sera actualisée par avenant au cours de cette réunion annuelle et sera affinée pour la période triennale suivante compte tenu de la mise en place du PLU. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :
1er volet : points de repères sur le logement social sur la commune
2ème volet : outils et leviers d'action pur le développement du logement social
3ème volet : objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune

La commune de Varces-Allières-et-Risset se situe dans le périmètre de la métropole grenobloise, en entrée sud de l'agglomération.
Elle s'étend sur 2083 hectares des bords du Drac aux crêtes du Vercors entre les communes de Vif, Saint Paul de Varces, Claix, Pont de Claix, Jarrie, Champagnier, Champ sur Drac et Lans en Vercors. Une partie de la commune est classée en zone de montagne (partiellement concernée par la Loi montagne).

La commune est identifiée comme pôle d'appui au SCOT de la GREG. Le pôle d'appui est défini par le SCOT comme une «petite ville suffisamment peuplée et/ou suffisamment éloignée d'un pôle principal pour disposer d'une offre de commerces et de services relativement diversifiée, permettant une certaine autonomie de fonctionnement pour les besoins quotidiens ou hebdomadaires de la population du pôle et des communes limitrophes».
En dehors du coeur urbain de la Métropole, la commune fait partie des centralités pluricommunales du PLUi de Grenoble Alpes Métropole qui rayonnent à l'échelle du bassin de vie (présence de zone d'activités, de surfaces commerciales et d'équipement).

La commune comptait 8329 habitants au 1er janvier 2020 contre 6422 habitants au 1er janvier 2009. Varces Allières et Risset est la troisième commune en nombre d'habitants du territoire Grand Sud derrière Pont-de-Claix et Vif.
La forte progression de la population de la commune sur ces dix années est à mettre en lien avec la modification de la carte militaire. En 2012, les militaires du 7ème bataillon de chasseurs alpins de Bourg-Saint-Maurice sont venus s'installer sur le quartier de Reyniès à Varces-Allières-et-Risset. Cette installation a contribué à l'accélération des programmes d'urbanisation ("Giraudière", anciennes tanneries notamment) et a nécessité le financement et la réalisation d' équipements publics supplémentaires.

Sur la période 2008-2014, la commune a réalisé 650 logements dont 247 logements locatifs sociaux. La commune a par la suite dû ralentir sa croissance afin de pouvoir maintenir une offre de services de qualité à la population après une période de forte production.

Un espace préférentiel de développement a été identifié par le ScoT. Cet espace est prévu comme devant absorber l'essentiel de l'offre nouvelle de logements sur la commune.
Dans le PLUi, la partie de la commune privilégiée pour accueillir le développement urbain est située entre l'autoroute et le cours d'eau de la Gresse avec une volonté de renforcer la densité autour du centre historique et le long de l'axe nord-sud : bonne desserte par les transports en commun, présence des équipements (administratifs, scolaires, culturels, sportifs, commerciaux), des emplois et des pôles de logements majeurs.

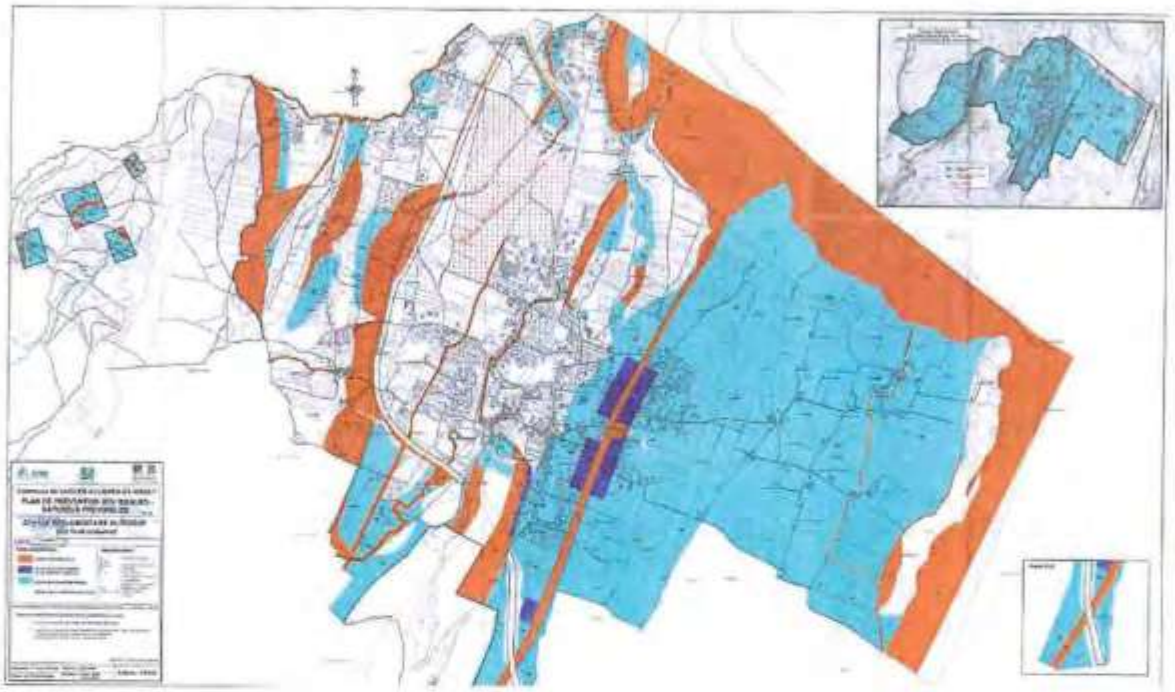
La commune comprend de nombreux espaces agricoles, que ce soit en coteaux ou en plaine. La forêt occupe également près d'un tiers de la surface de la commune. Ces espaces sont protégés par le PLUI et s'inscriront dans le projet PAEN (Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels) intercommunal de la rive droite du Drac. Ils ne peuvent pas constituer de réserves en nouvelles surfaces urbanisables.

La commune de Varces-Allières-et-Risset est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (multirisques) approuvé le 17 mai 2004 ainsi que par le Plan de Prévention du Risque Inondation du Drac approuvé le 17 juillet 2023.

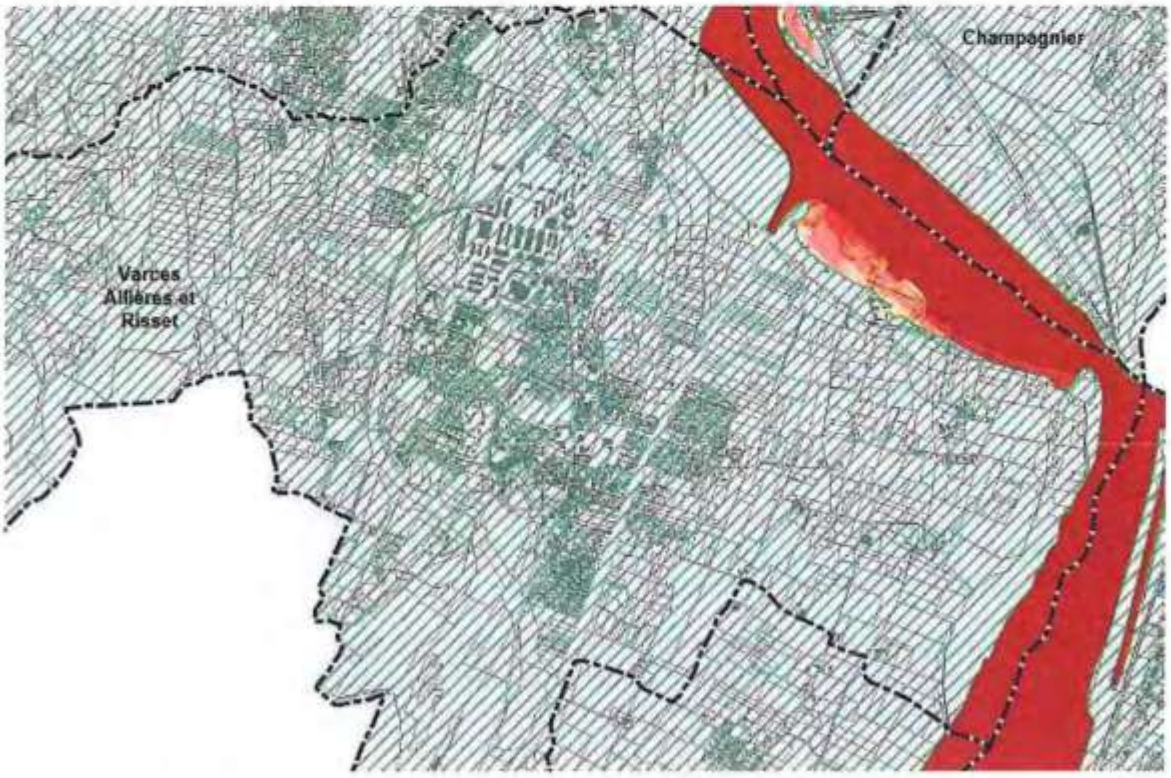
Comme représenté sur les deux cartographies suivantes, le zonage réglementaire du PPRN impacte le secteur de développement de la commune situé entre l'avenue Joliot Curie et le cours d'eau de la Gresse. Le règlement des zones bleues (Bc2) du PPRN soumet les constructions à prescriptions.

Le zonage réglementaire issu du PPRI Drac n'impacte pas les principaux secteurs de développement de la commune.

Zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels (multirisques) approuvé le 17 mai 2004



Zonage réglementaire du PPRi Drac-aval approuvé le 17 juillet 2023



Le PLUI a institué des bandes de précaution le long du cours d'eau de la Gresse qui rendent inconstructibles ces surfaces.

Une canalisation d'éthylène traverse la commune et notamment une zone urbanisée. La commune de Varces-Allières-et-Risset est également concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques : le PPRT de Arkéma-Cezus approuvé le 22 mai 2018 (Jarrie).

La commune est également impactée par les périmètres des champs de captage, principalement sur des zones naturelles ou agricoles. Le secteur urbanisé de Berliognère / Notre-Dame-de-Lachal est néanmoins couvert par le périmètre de protection des captages éloigné.

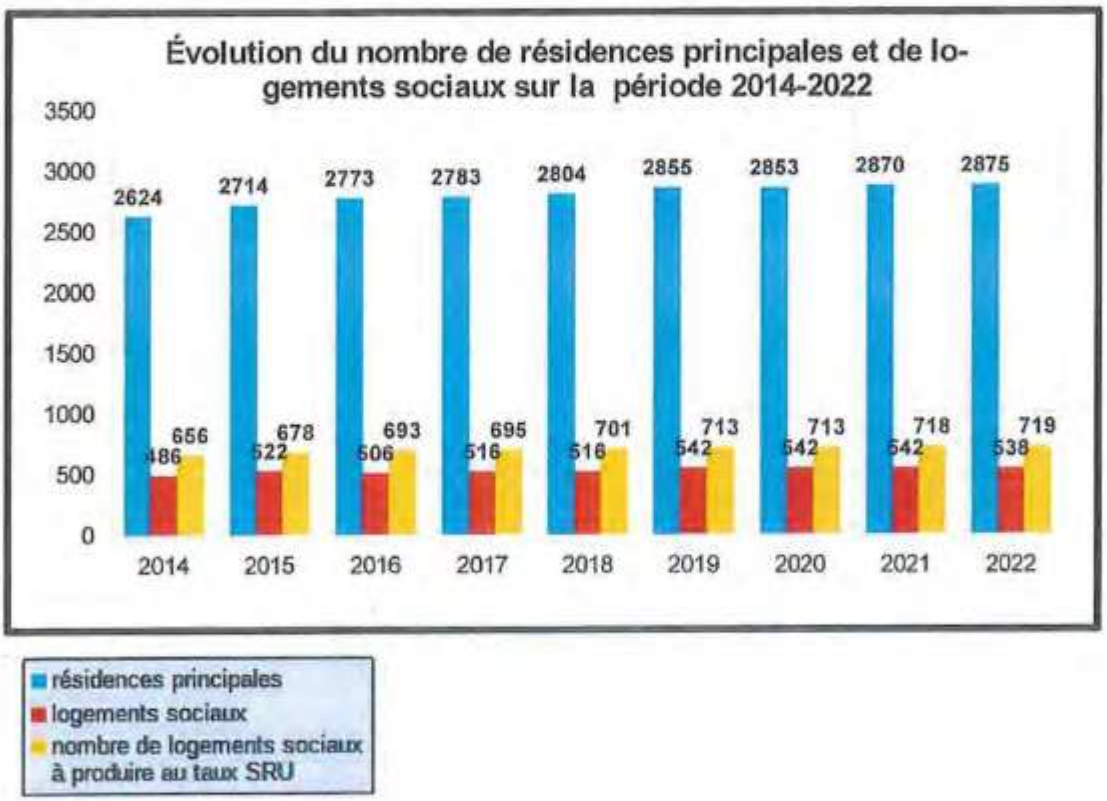
1er volet: points de repères sur le logement social sur la commune de Varces-Allières-et-Risset

1- Évolutions du taux de logement social

La commune de Varces-Allières-et-Risset comptait 538 logements sociaux au 1er janvier 2022. Il lui manquait 181 logements sociaux pour atteindre le taux de 25 % prévu par la Loi.

Sur la base de l'inventaire des logements sociaux et résidences principales livrés entre 2014 et 2022, le pourcentage de production de logements sociaux/résidences principales est de **20.7%: + 52 LS pour + 251 RP**

Ces chiffres démontrent que la commune a produit du logement social mais que cette production est insuffisante pour enclencher une dynamique forte de rattrapage, seule à même de permettre l'atteinte de l'objectif.



Source : inventaire annuel SRU

Évolution du pourcentage de logements sociaux 2014-2022

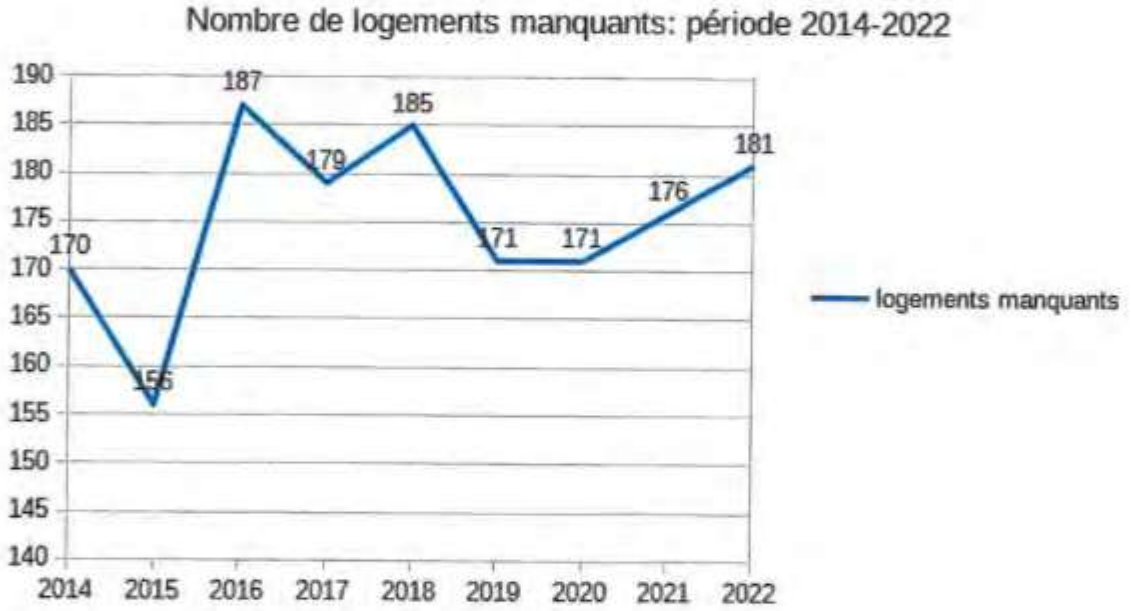
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
18.52 %	19.23 %	18.25 %	18.54 %	18.4 %	18.98 %	19 %	18.9 %	18.7 %

Source : inventaire annuel SRU

2- Dynamique de rattrapage SRU

Résultats des dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU		2014-2016 25%		2017-2019 25%		2020-2022 25%	
Objectifs		53		62		85	
Réalisés		27		41		15	
Taux d'atteinte		50,94 %		66,13%		17.6 %	
%PLAi	% PLS	30,77 %	0%	41,46%	0	42.1%	0



Source : inventaire annuel SRU

Analyse de la dynamique sur les dernières années

À noter, la dynamique de rattrapage initiée avant 2014 : sur la période triennale 2011-2013, la commune a accueilli le 7ème Bataillon de Chasseurs Alpins de Bourg Saint Maurice. La commune a agréé 253 logements sociaux sur la période 2011-2013 (843 % de l'objectif triennal).

La commune se caractérise par un accueil d'équipements publics à portée métropolitaine ou nationale : le Quartier militaire de Reyniès (52,20 ha) ainsi que le centre pénitentiaire (6,65 ha) et les champs captants des eaux de Grenoble. Ces équipements couvrent une superficie de près de 59 hectares pour les deux premiers et 346 hectares pour les périmètres immédiats et rapprochés.

Lors des différents échanges, la commune a tenu à préciser que la présence de ces équipements entraînait des charges (fréquentation de la crèche, des écoles, du centre de loisirs, aménagements de voirie auxquels la commune est appelée à participer, ...) sans que

les logements pour les militaires et les logements réservés au personnel pénitentiaire ne soient comptabilisés au titre de l'article 55 de la Loi SRU. Dans le même temps, la collectivité ne perçoit pas de taxe foncière pour ces équipements et leurs logements.
La loi 3DS promulgué en février 2022 a permis de ne plus comptabiliser dans les résidences principales, les logements des militaires des armées (Terre, Air, Mer) situés sur le domaine de l'État, c'est-à-dire dans les casernes ou les camps militaires. Cependant cette mesure n'a pas eu d'impact significatif sur la manière dont sont comptabilisés les logements existants sur la commune puisque l'essentiel des logements se situent hors domaine de l'État.
Le taux de logements sociaux a globalement peu progressé depuis 2014, néanmoins certains des projets importants pour les années à venir vont se développer en continuité des choix d'aménagement qui avaient été réalisés lors de l'arrivée du 7ème BCA. La ZAC "Giraudière" Est, projet structurant en continuité de la ZAC des "Coins" en fait partie et devrait permettre l'agrément de 36 logements sociaux sur la période 2023-2025.

2ème volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1- action foncière

État des lieux et difficultés observées

La commune présente des gisements fonciers souvent fragmentés et de taille réduite qui compliquent le développement de grands projets permettant de produire un nombre important de logements sociaux, ce qui permettrait d'atteindre plus facilement des équilibres financiers pour les opérateurs.

Plusieurs tènements de plus grandes tailles sont présents dans le centre de la commune mais ils présentent des difficultés qui sont soit liées aux risques soit nécessitent un travail de structuration des projets qui est long :

- "Giraudière" est (1) : partie haute ouverte à l'urbanisation, classée en zone AUC3 et partie sud en zone AU stricte enjeux environnementaux très importants au Nord et plusieurs propriétaires. Projet phasé. Nécessite une décision du CNPN (Conseil National de Protection de la Nature) ;
- OAP n°81 Bas de Varces (2) : classée en zones AUC3, AUD1 et UD1 au PLUi plusieurs propriétaires à fédérer autour d'un projet commun et nécessité de monter un projet financièrement soutenable pour les collectivités publiques ;
- La Bombonnais (3) : classée en zone AU stricte, contraintes d'accès et risques, plusieurs propriétaires
- Entrée Sud (4) : classée en zone AU stricte, contraintes liées à l'ancienne départementale (avenue de Provence) et configuration de la parcelle ;
- terrain angle rue des Plantées / chemin de la Digue (5) : classée en zone AU stricte, contraintes liées au risque d'inondation, présence d'une canalisation d'éthylènes et de lignes hautes tensions ;
- Nivollon (6): classée en zone AU stricte, enjeu d'encadrer un projet sur une parcelle détachée de l'ensemble urbain central,



Source : étude AURG 2020

Cette disponibilité très réduite de foncier de grande taille ne permet pas toujours aux bailleurs d'atteindre la taille d'équilibre des opérations annoncée par les bailleurs entre 10 et 15 logements.
Volontaire pour participer financièrement à ces opérations, la commune ne peut cependant pas s'engager sur des montants trop conséquents qui grèveraient son budget contraint.

Les réponses apportées

=> La stratégie d'action foncière

La stratégie foncière mise en place est en partie dépendante des choix qui ont pu être fait au moment de l'arrivée du 7ème BCA.
Les projets structurants de la commune de la ZAC des "Coins" et de la ZAC "Giraudière" ont d'ores et déjà permis la réalisation de plus de 200 logements sociaux.
La commune travaille aujourd'hui sur une nouvelle tranche de la ZAC de la "Giraudière".
Ce projet devrait permettre l'agrément de 36 logements sociaux sur 89 logements au total (période 2023-2025). La commune a travaillé avec l'EPFLD en vue de l'acquisition de 2 ha qui sont aujourd'hui maîtrisés. La collectivité a acquis 5000 m² par elle même.

La commune travaille également avec l'Établissement Public Foncier du Dauphiné sur des opérations plus modestes : préemption d'un terrain « Impasse de la Roseraie (projet bloqué pour une hypothèse à l'échelle de l'îlot), étude de capacité, acquisition à l'amiable d'un terrain avenue de Provence.

Une première étude sur les gisements fonciers avait été réalisée en novembre 2020 par l'AURG à l'initiative de la Métropole. Les fonciers identifiés par cette étude n'étaient pas facilement mobilisables, certains nécessitaient une refonte de l'organisation des terrains autour des équipements publics et n'avaient pas été retenus par la commune.
Suite au travail d'actualisation du gisement foncier par l'AURG, en lien avec les procédures du PLUI, de nouvelles propositions émergent et sont en cours de vérification. La commune, accompagnée par ses partenaires que sont Grenoble Alpes Métropole, l'Agence d'Urbanisme

et l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné maintient ses efforts et son observation du territoire et des DIA afin de pouvoir mobiliser du foncier.
Dans cette dynamique, les pistes travaillées pour la modification n°3 du PLUI sont :

- la création d'un secteur de mixité sociale sur la route du Pavillon sur un zonage UC3 ;
- changement de zonage de UD3 vers UD2 sur la zone pavillonnaire au nord de la caserne miliatire, rue du Pavillon et création d'un secteur de mixité sociale

D'autres actions initiées par la commune sont également en cours comme :

- le recensement des logements vacants et leur identification. Ce travail a été réalisée en janvier 2023 et leur mobilisation dans le cadre de conventionnement ANAH est envisagée ;
- la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Un courrier sera adressé aux propriétaires afin de les inviter à envisager la location de ces logements avec un conventionnement ANAH. Lors du conseil municipal du 4 juillet 2023, cette majoration a été validée par l'assemblée délibérante communale.

=> Le Droit de Préemption Urbain : un levier efficace

Sur le périmètre des communes ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la Loi SRU, le Droit de Préemption Urbain est automatiquement transféré au préfet.

Par arrêté préfectoral n° 38-2024-01-11-00003, l'État a délégué le Droit de Préemption Urbain tel que défini dans l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, à l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné sur la commune de Varces.

Ce Droit de Préemption Urbain est exercé lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1 à 4 de l'article L 213-1 du Code l'urbanisme, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La convention partenariale tripartite entre l'État, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et Grenoble-Alpes Métropole qui définit les modalités d'exercice du droit de préemption urbain et les modalités d''instruction des Déclarations d'Intention d'Aliéner sur les communes en carence est en cours d'actualisation pour la période 2023-2025.

À noter que dans le cadre du constat de carence, de la délégation par l'État à l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné de l'exercice du Droit de Préemption urbain et de la signature d'une convention avec un opérateur, l'équilibre financier des opérations sera recherché par la contribution financière versée par le délégataire des aides à la pierre à savoir Grenoble-Alpes Métropole. Dans ce cas, la commune contribue obligatoirement à l'opération dans la limite de 30 000 euros / logement en application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

=> La mobilisation effective du foncier

La commune a mis en place une organisation efficace qui permet de se positionner très rapidement sur les déclaration d'intention d'aliéner (DIA) qui sont soumises à son avis. Elle peut ainsi engager, des études de préemption sur les fonciers présentant un intérêt pour développer du logement social avec l'appui de l'EPFL D et de Grenoble-Alpes Métropole.

Volontaire pour participer financièrement à des opérations de création de logements sociaux en inscrivant chaque année une somme dédiée à cela dans son budget, la commune ne peut

cependant pas s'engager sur des montants trop conséquents qui grèveraient son budget contraint.

Entre 2014 et 2023, deux préemptions ont été effectuées par l'EPFL D, à l'initiative de la commune. Cependant une dizaine de préemptions ont été étudiées sans qu'elles ne puissent être menées à terme.

Ces études de préemptions et les préemptions attestent d'une veille foncière active.

Chaque projet étudié fait l'objet d'une visite des lieux, d'une étude de capacité et de l'élaboration d'un plan de financement partagé entre les services de la commune, Grenoble Alpes-Métropole et de l'EPFL D afin de déterminer le prix de revient de l'opération, l'offre foncière du bailleur en fonction de la surface de plancher estimée du projet, la participation de l'EPFL D sur la base des règles de décote foncière définies dans la délibération su 16 juin 2022, du déficit foncier restant à répartir sous forme de subvention d'équilibre entre la métropole et la commune.

En partenariat avec l'ensemble des parties prenantes du présent CMS, l'EPFLD accompagne la commune dans la recherche de foncier, la négociation amiable, l'acquisition et les travaux de proto-aménagement visant la remise en constructibilité de tènements fonciers destinés à produire du logement locatif social.

Sur les fonciers détenus par la commune, l'EPFL D ou une autre entité publique, il est projeté de réaliser le plus possible de logements locatifs sociaux pour atteindre les objectifs SRU. Certains projets localisés sur des parcelles de taille réduite pourront être composés de 100 % de logements sociaux

❑ **Acquisitions / portage de l'EPFL du Dauphiné**

- "Giraudière" Est : parcelles AC 157, 571, 620 opération mixte avec 40 % de logements locatifs sociaux et pour un projet à plus long terme parcelle AC 162 (acquisition communale en 2023). Action à mener par la commune: appel à projet à lancer par la commune lorsqu'elle bénéficiera d'une décision favorable de l'autorité environnementale.
- En 2014, l'EPFL D a engagé la préemption de la parcelle AR 69 sur laquelle 4 logements sociaux réalisés par la SDH et un local commercial en rez-de-chaussée sont en cours d'achèvement. La livraison est prévue fin 2023 ou début 2024.
- Fin 2020, la métropole en lien avec l'EPFL D a engagé la préemption de la parcelle AR 328 pour le compte de la commune de Varces-Allières-et-Risset. Cette parcelle n'est à elle seule pas suffisante pour développer une opération de logements sociaux qui pourrait s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant. La commune reste donc très vigilante sur la libération de foncier mitoyen de cette parcelle, le long de l'avenue Joliot Curie. Une acquisition amiable ne serait pas exclue.

❑ **Propriétés de la commune**

- "Giraudière" Est : 5000 m² (AC 162) pour un projet à plus long terme sous réserve de l'avis de l'autorité environnementale

2- Urbanisme et aménagement

État des lieux et difficultés observées

Afin de concourir à résorber le déficit de LLS de la commune, le PLH 2017-2022 définit des orientations de mixité sociale qui sont transcrites réglementairement dans le PLUI.

Le PLUi actuel, approuvé le 20 décembre 2019 et mis à jour pour la dernière fois le 28 juillet 2023, prévoit :

- 2 Emplacements réservés afin de réaliser : sur le secteur "Léo Lagrange" au moins 11 LLS ou 770 m2 de surface de plancher dont 40 % de PLAi (ERS 1), sur le secteur "des Coins" 18 LLS ou 1260 m2 de surface de plancher dont 40 % de PLAi (ERS 3).
- Délimitation d'un Secteur de Mixité Sociale avec 30 % de LLS dont 40 % de PLAI dès 3 logements ou 210 m² de surface de plancher sur les zones urbaines.
- Délimitation de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation favorisant la mixité sociale : OAP 80 « Giraudière Est », OAP 81 « Bas de Varces ».
- Délimitation d'un Secteur de Taille et Capacité Limitée pour l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage

À noter : l'OAP « Bas de Varces » vise à renforcer le pôle central historique de la commune en optimisant un foncier d'1.2 ha et l'OAP de « La Giraudière » sur 6.6 ha vise à poursuivre l'urbanisation du nouveau quartier en continuité de la ZAC des "Coins". Sur ces deux secteurs d'OAP, des Secteurs de Mixité Sociale ont été mis en place, conformément aux règles du PLUI sur la métropole de Grenoble, avec 30 % minimum de LLS dont 40 % de PLAI, seuil de déclenchement à 3 logements.
Les deux Emplacements réservés inscrits dans le PLUI de 2019 qui prévoyaient 29 LLS ont été consommés (ZAC des "Coins" et Léo Lagrange).

Les difficultés propres à l'application du PLUi : suite à l'approbation du PLUI métropolitain en décembre 2019 et de sa mise en œuvre à partir de janvier 2020, il est rapidement apparu que l'absence de secteur de mixité sociale sur les secteur périphériques de la commune entraînait un report des projets de promotion et de développement de lotissements sur ces secteurs sans que puisse être exigée la création de logements sociaux.
Compte-tenu du peu de gisements et d'un foncier très fragmenté, les zones AU qu'elles soient indicées ou non ainsi que les secteurs d'OAP sont les périmètres où un effort supplémentaire de productions de logements sociaux par rapport au secteur de mixité sociale doit être réalisé.
La commune a également fait part à la métropole de son souhait qu'un outil puisse contribuer à la création de logements en BRS sur certaines zones de projets.

Comme vu précédemment, les projets structurants de la commune « des tanneries », de la « Giraudière » tranche 1 et de la ZAC « des Coins » (tranche 2) ont d'ores et déjà permis la réalisation de plus de 200 logements sociaux.
La commune travaille aujourd'hui sur une nouvelle tranche (tranche 3) de la "Giraudière" : la Giraudière nord-est. La commune a choisi de procéder à cet aménagement par une nouvelle procédure de concession d'aménagement. Ce projet sera donc concédé à un aménageur.
La tranche 3 de ce quartier structurant de la "Giraudière" héberge notamment une espèce protégée de papillon. La commune a dû mettre en œuvre la séquence « éviter, réduire,

compenser ». La commune vient de recevoir un avis défavorable à son dossier de compensation environnementale. Du temps est nécessaire pour consolider le dossier.
Enfin, la mise en œuvre des projets de logements nécessite souvent une modification du PLUi (changement de zonage, création d'emplacements réservés de mixité sociale). À l'échelle du PLUi, les évolutions du document d'urbanisme sont plus longues. Entre le moment où apparaît la possibilité de réaliser une opération de logements sociaux et la délivrance du permis de construire, un délai minimal conséquent est souvent nécessaire.

Les difficultés liées aux recours contentieux : un certain nombre d'autorisations d'urbanisme ont fait l'objet d'un contentieux qui génère un retard dans la mise en œuvre des opérations voire l'annulation de certains projets.
Sur la période 2020-2022, deux recours n'ont pas permis aux bailleurs de présenter avant la fin de l'année 2022 leurs dossiers de financement. Le dépôt de ces deux dossiers aurait permis d'atteindre 50 logements agréés ou conventionnés sur la période 2020-2022 et de présenter un taux de réalisation de plus de 50 % au lieu des 17,6 % présentés. Ces deux opérations devraient aujourd'hui pouvoir aboutir, avec notamment la réalisation d'un mémoire en soutien de l'État pour l'une d'entre elle.

Les difficultés liées à la non maîtrise des projets portés par les promoteurs : certains projets annoncés en accession sociale PSLA ont finalement été réalisés sur des projets non comptabilisables au titre de la loi SRU.

Réponses apportées

Modification n°1 approuvée le 16 décembre 2022
Lors de la modification n°1 du PLUI opposable depuis janvier 2023, les secteurs de mixité sociale (SMS) ont été étendus à la majorité des zones urbaines de la commune, au-delà de l'espace préférentiel de développement du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT). Cela doit permettre de soumettre les projets d'intensification urbaine sur la commune aux mêmes règles de mixité et ainsi d'encourager la production de logements sociaux dans des opérations économes en foncier. Cet outil permet tout à la fois de maîtriser le développement du logement sur les zones périphériques tout en développant les projets comprenant des logements sociaux (« Les Rissets », « Nivolon », « Notre Dame de Lachal »).
Dans cette même modification n°1, un taux de logements sociaux de 50 % (au lieu de 30 %) a été institué dans un SMS situé le long de l'avenue Joliot-Curie en UC3 dans le périmètre d'intensification.
Plus généralement, dès l'instauration d'un secteur de mixité sociale sur la commune, ce dernier visera un taux minimum de 30% de logements locatifs sociaux dont 40% de PLAI et sera déclenché dès 3 logements ou 210m² de surface de plancher
Enfin afin de donner une cohérence au projet d'ensemble, le périmètre de l'OAP 81 « Bas de Varces » a été étendu à une parcelle abritant l'ancienne maternité (30 % de logements sociaux au minimum).

Modification n°2 du PLUI (projet prescrit par arrêté du président de la Métropole en date du 12 juillet 2023).
Dans le cadre de la modification n°2 du PLUI en cours d'élaboration, s'agissant du projet de la "Giraudière" nord-est (tranche n°3), malgré un taux de logements sociaux de 50 % sur les tranches 1 et 2 de la "Giraudière" déjà réalisées, la commune s'engage sur un taux de 40 % dans cette 3ème tranche.
Dans ce projet de modification n°2, elle a également présenté son souhait d'exiger 45% de logements sociaux sur des espaces communaux majeurs, à savoir : les zones AU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°81 « Bas de Varces », située au cœur du centre-ville ainsi que sur un îlot potentiellement mutable à proximité de la mairie.

- Dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP n°81, Grenoble-Alpes Métropole et la commune de Varces-Allières-et-Risset ont élaboré une Taxe d'Aménagement Majorée (TAM)

qui a été approuvée par le conseil métropolitain du 26 mai 2023 (délibération n°101). Cette TAM permettra à la métropole et à la commune de financer et de réaliser les équipements publics liés à la création d'un nouvel ensemble immobilier qui comprendra un programme de logements sociaux.

- Les services de l'État ont produit un mémoire dans le cadre d'un recours contentieux contre un projet de 52 logements, situé en secteur d'intensification le long de l'axe principal de circulation de la commune (ex-RD 1075). Ce projet a été négocié avec le promoteur pour comprendre 45 % de logements sociaux alors que le taux exigé par le secteur de mixité sociale en vigueur était de 30 %.

L'augmentation des taux de mixité sociale aura des impacts directs sur des projets qui présenteront leurs dossiers de financement soit d'ici la fin de la période triennale 2023-2025, soit au début de la période suivante :

- "Giraudière" nord-est : projet de 89 logements dont 36 comptabilisables au titre de la loi SRU (financement projeté en 2025) ;
- OAP n°81 – zone AUC3 : environ 60 logements dont 27 logements (financement projeté en 2026).

3- Programmation et financement du logement social

État des lieux et difficultés observées

La nécessité d'atteindre l'équilibre des opérations malgré une conjoncture défavorable a conduit certains bailleurs à faire évoluer leurs projets, ce qui a impacté le nombre de logements sociaux agréé.
Trois opérations se sont retrouvées dans ce cas sur la période triennale 2020-2022. Il est à noter que pour ces opérations, la commune avait négocié un programme de logements sociaux qui allait au-delà des obligations de mixité sociale inscrites aux documents d'urbanisme. Par rapport aux engagements pris par les porteurs de projet, il a été constaté : une perte de 4 logements sociaux dans le parc d'AIH qui sont devenus des logements en loyers intermédiaires, un logement prévu en PSLA au permis de construire par un bailleur social local chemin de la Digue a été commercialisé en accession sociale non comptabilisable (SRU) et 4 logements prévus en PSLA au permis de construire d'un projet situé rue Champ Nigat ont été commercialisés en accession sociale non comptabilisable au titre de la Loi SRU (prêt à taux zéro). Dans le dernier cas, la commune n'accordera pas la conformité du permis de construire.

Sur la période triennale précédente, la commune de Varces n'est pas parvenue à atteindre les objectifs assignés par l'État dans le cadre de la loi SRU.
Un projet pour lequel la commune avait négocié un taux de 50% de logements comptabilisés SRU (taux maintenant inscrit au SMS dans la modification N°2 du PLUI sur le secteur) a fait l'objet d'un recours. Ce projet représentait 16 logements locatifs sociaux et 10 logements en accession sociale comptabilisée SRU.

Les DIA sur la commune portent principalement sur des appartements dont les prix de marché sont trop élevés pour permettre d'envisager une préemption. A ce titre, l'acquisition amélioration reste une manière de produire du logement social relativement peu opérante sur la commune.
De nombreuses DIA portent également sur des maisons qui cumulent un prix élevé et des surfaces relativement faibles (urbanisation dans les années 80-90) qui ne permettent pas d'envisager de préemption. Une DIA a néanmoins fait l'objet d'une étude de faisabilité et d'une visite mais le déficit paraissait trop important pour que la commune puisse le financer, le projet était situé à proximité du centre de la commune sur un secteur qui concentre déjà plusieurs projets de construction en ce moment.

Par ailleurs, pendant la dernière période triennale, le projet de la "Giraudière" qui a produit une part importante des logements sociaux construits sur la commune ces dernières années, a connu une phase de transition entre différentes tranches, restant soumis à l'obtention des autorisations environnementales préalables au lancement de la prochaine phase.

Les réponses apportées

=> Le PLH de GAM, document de programmation majeur pour développer l'offre de logement social

Les moyens pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU sont traduits dans le PLH 2017-2022 prorogé jusqu'au 31 décembre 2024 et dans l'atlas de mixité sociale figurant dans le PLU intercommunal adopté le 20 décembre 2019 (et modifié par les modifications n°1, approuvée le 16 décembre 2022 et modification n°2 en cours de procédure).
Pour Varces-Allières et Risset, le PLH 2017-2022 fixait un objectif de production de 258 logements (43 logements/an) sur la durée du PLH dont 120 logements sociaux. En décembre 2022, la prorogation de ce PLH pour deux années supplémentaires a été validée, afin de bâtir le futur PLH 2025-2030. Le rythme de production annuel inscrit au PLH 2017-2022 pour Varces-Allières et Risset est donc prolongé en 2023 et 2024 soit 43 nouveaux logements par an dont 1 remise sur le marché de logements vacants.

Parmi ces 43 logts/an :
- 20 logements locatifs sociaux par année dont 19 LLS/an en construction neuve et 1 LLS/an en conventionnement privé

Pour Varces-Allières et Risset, les produits issus des opérations de logements locatifs sociaux devront continuer de prendre en compte les objectifs en matière de :

- production de logements avec une part minimum de 40% de T2 ,
- fléchage des conventionnements PLAI principalement sur les T2, T4, T5

Un décret du 30 avril 2023 a abaissé le taux cible sur les communes astreintes de la Métropole, de 25 % à 20 %.
Cet abaissement étant fixé pour une durée de 3 ans, il sera réinterrogé en 2025, 1ere année du prochain PLH. Par ailleurs, le nombre de demandeurs de logements sociaux étant en constante augmentation, l'orientation du prochain PLH est de maintenir des objectifs de rattrapage SRU pour une cible à 25 % des résidences principales.

=> Une intervention financière des acteurs qui permet de travailler sur l'équilibre des opérations de logement social

Le mode d'intervention de la Métropole et de la commune

Afin de respecter ses objectifs, la commune s'engage à favoriser la production de logements sociaux par une participation financière. Cette participation peut prendre diverses formes : subvention d'équilibre, décote sur le prix du foncier. Ces dépenses réalisées par la commune sont déductibles du prélèvement SRU.

En ce qui concerne la possibilité d'affecter certaines dépenses à des projets de logements sociaux, la commune inscrit chaque année 100 000 € dans son budget pour favoriser la production de logements sociaux. Elle peut donc mobiliser cette enveloppe en fonction des opportunités.

A titre d'exemple, elle a largement participé à la réalisation des opérations de la SDH avenue Joliot Curie et Léo Lagrange qui seront livrées à l'automne 2023 (respectivement 4 et 11 logements).
Une somme de 229 119,23 € a ainsi été déclarée au titre des dépenses déductibles en 2021.
De même pour la ZAC Les "Coins" (tranche n°2 de la "Giraudière"), c'est près de 100 000 € qui ont été déclarés au fur et à mesure de l'avancement du projet.
La commune s'engage à poursuivre ces investissements en faveur de la production du logement social.

La commune s'était engagée dans une démarche de garantie d'emprunt des bailleurs avant que Grenoble-Alpes Métropole ne s'engage dans les garanties d'emprunts des bailleurs locaux d'Absise. Elle ne souhaite pas poursuivre dans cette action, n'ayant pas des capacités financières suffisantes.

L'existence d'un PLH adopté sur le périmètre d'intervention de la Métropole permet à l'État de lui déléguer la gestion des aides à la pierre. Une convention de délégation a été signée le 10 août 2018 pour la période 2018-2023, et prolongée sur 2024. La Métropole accorde ainsi aux bailleurs sociaux les subventions de l'État aux logements sociaux PLAI, et aux logements PLUS dans certains cas (acquisition-amélioration), dans le cadre des objectifs et des enveloppes de crédits définies annuellement, et selon les orientations définies par l'État.

Par délégation du Préfet de département des aides à la pierre, la Métropole pilote l'élaboration de la programmation annuelle des opérations de logements locatifs sociaux en offre nouvelle sur son territoire, et contribue financièrement à cette production via un système d'aides aux organismes HLM. Il s'agit de se donner les moyens d'atteindre l'objectif du Programme Local de l'Habitat 2017-2024 de 1200 logements locatifs sociaux par an, et de contribuer à répondre aux 17 000 demandes actives de logements et aux enjeux de rééquilibrage social territorial.
Elle approuve ainsi chaque année un système d'aides aux opérations d'offre nouvelle de logements locatifs sociaux, accordées aux organismes HLM. Le système de subventions de GAM repose sur plusieurs forfaits délivrés à toute opération de logements locatifs sociaux PLUS/PLAi en fonction des caractéristiques de l'opération. Les modalités de participation de Grenoble Alpes Métropole au financement du logement social ont été arrêtées pour 2023 dans le cadre de la délibération n° 230177 du 26 mai 2023.
La Métropole peut apporter sa garantie aux emprunts contractés par les bailleurs sociaux selon des principes et des modalités définis par les délibérations n°180154 du 25 mai 2018 et n°210166 du 02/07/2021.Toute évolution du système d'aides sera entérinée par délibération de la métropole, et pourra nécessiter un avenant au présent contrat.

Par ailleurs, la métropole et la commune pourront étudier l'opportunité de recourir ou non à des procédures d'urbanisme opérationnel et / ou réglementaire permettant de faciliter le financement des aménagements connexes induits par ces programmes de logements (espaces publics, équipements communaux, etc.).

Enfin, les objectifs et engagements du présent contrat pourront s'intégrer dans les contrats de codéveloppement entre les communes et la métropole.

Le mode d'intervention de l'EPFLD

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné a inscrit dans son Programme Pluriannuel d'Intervention en vigueur un axe d'intervention spécifique sur la réponse aux besoins en logements permettant de répondre aux besoins des collectivités en la matière. Son intervention permettra d'accompagner la Commune dans l'atteinte des objectifs de production nécessaire à la levée des arrêtés de carence en cours ou à intervenir.

L'engagement de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné à intervenir sera conditionné à l'engagement formel des parties prenantes dont la Commune et l'EPCI, à apporter leurs contributions financières au financement de l'opération et à réaliser l'opération à court terme (3 ans).

Dans l'hypothèse où malgré les aides décrites ci-dessus, l'équilibre financier prévisionnel de l'opération n'était pas atteint et qu'un déficit foncier persistait, le financement de ce déficit sera assuré pour au moins la moitié par la commune, et pour l'autre partie par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, au titre de sa politique de minoration foncière, et par une aide exceptionnelle à définir au cas par cas entre les signataires.

A noter que l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné participera à la prise en charge du déficit foncier à hauteur de 15% du prix de revient du portage de l'opération dans la limite maximum de 49% du déficit, conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné en vigueur.

=> Autres outils d'intervention

Le conventionnement privé

Le conventionnement de logements privés avec l'Anah, combiné à une aide des collectivités, est un outil permettant de produire des logements sociaux (conventionnement avec ou sans travaux).

Le PLH 2017-2022 fixe à la commune de Varces-Allières et Risset un objectif de conventionnement de 6 logements sur la durée du PLH.

Depuis le mois de juillet 2021, L'Etat (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités) et la Métropole déploient une plateforme de captation du parc privé à vocation sociale en intermédiation locative dénommée Louez+Facile. Adossé au dispositif national Louer Abordable, Louez+Facile propose aux propriétaires de conventionner leurs logements à des niveaux de loyer social, très social ou très social minoré (conventionnement sans travaux) et d'en confier la gestion à une agence immobilière social (Soliha AIS) ou à une agence immobilière à vocation sociale (Territoires AIVS) dans le cadre d'un mandat de gestion.

En 2023, la Métropole a lancé une campagne de communication grand public, ainsi qu'une action en direction des communes et des entreprises pour permettre à ce dispositif de toucher plus de propriétaires.

4- attribution aux publics prioritaires

En matière d'attribution de logements sociaux, la tension locative sur la commune de Varces Allières et Risset est de 1 bail signé pour 4 demandes actives au 31 décembre 2022 (données Métropole).
Part des demandeurs avec un niveau de ressource sous les plafonds PLAI en 2022 : 58,5%.
Les objectifs légaux et réglementaires fixés respectivement par la loi Égalité et citoyenneté et par la Convention intercommunale d'attribution (CIA) en faveur des ménages issus du 1er quartile de ressources sont fixés à 25%.
En 2022, ils n'ont atteint que 9,4 % de baux signés (mais sur 10.16 % de demandes actives issues du 1er quartile). Les difficultés d'attribution s'expliquent principalement par le manque d'offre sur la commune (3,9% des logements sociaux de la commune ont un loyer inférieur à 5,5€/m²) mais aussi par une relative faiblesse de la demande active issue du premier quartile de ressources (10% des ménages demandant la commune).

Les dates de construction du parc social sur la commune sont relativement variées, avec une part importante de logements récents.
Le manque d'équipements en ascenseur des logements sociaux limitent l'accès et le maintien dans le logement social des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap : des remontées négatives ont été faites pour un groupe constitué de 2 immeubles en R+6 ayant été réhabilité mais sans pose d'ascenseur.
La part des logements T3 est la plus importante dans les demandes en terme de typologie de logements (32%). Elle est notamment liée à la demande des personnes âgées qui cohabitent avec leurs grands enfants (en précarité ou en situation de handicap) ou à des personnes qui cohabitent avec leurs parents âgés/un parent âgé mais aussi à la demande de couple de personnes âgées qui ont besoin de 2 chambres pour dormir séparément (lit médicalisé). On relève 11% de demandes actives chez les plus de 65 ans et 7 % de baux signés. La réponse à la demande de T3 est équilibrée au regard de l'offre et de la demande sur cette typologie (32 % de demandes actives/35 % de baux signés/36 % du parc social de la commune).
On note également un manque de petits logements T1-T2 (26% des LLS existants contre 35% des demandes et 31% de baux signés).

Les réponses apportées

=> Les objectifs d'attribution territorialisés

Conformément à la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 dite Loi Égalité et Citoyenneté (LEC), Grenoble-Alpes Métropole a adopté sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) le 05 juillet 2019. Elle vise à garantir l'égal accès au parc du territoire métropolitain à l'ensemble des ménages, et notamment aux ménages les plus en difficulté, via un objectif d'équilibre et de rééquilibrage de son occupation.

En tant que signataire de la Convention Territoriale d'Objectifs et de Moyens (CTOM), la commune de Varces Allières et Risset est engagée dans la mise en œuvre de cette politique d'attribution métropolitaine sur son territoire.
La Loi Égalité et Citoyenneté (LEC) définit des objectifs chiffrés en termes d'attribution des logements sociaux en fonction du critère de priorité des ménages, de leur niveau de ressources et de la localisation des logements attribués. Ainsi, au moins 25 % des logements situés hors Quartiers Politique de la Ville (QPV) doivent être attribués (avec baux signés) à des ménages issus du 1er quartile le plus pauvre et/ou à des ménages relogés opérationnels.

La ville de Varces Allières et Risset est engagée à mettre en œuvre les conditions de réussite de ces objectifs via la proposition de candidatures de demandeurs de logements sociaux répondant aux objectifs fixés et en mobilisant le partenariat (les réservataires notamment). Par ailleurs, la production d'une offre nouvelle correspondant à la demande sur son territoire est un levier à mobiliser.

=> Le cadre de travail relatif à la gestion des attributions en cas d'arrêté de carence

Dans le cadre de la mise en carence d'une commune par arrêté préfectoral défini par l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des modalités spécifiques en termes de pratiques d'attribution et de gestion des droits de réservation sont imposées par la loi au territoire concerné. Cela implique :

- L'imputation prioritaire sur les droits de réservation de la commune de toute attribution d'un logement social sur son territoire à destination d'un ménage DALO,

- La possibilité pour l'État, après avis de la commune, de mettre en œuvre un dispositif d'intermédiation locative sur le parc privé.

Précisément, le contingent métropolitain sur la commune de Varces Allières et Risset est géré comme suit :

- Les logements PLAI sont travaillés dans le cadre de la coopération métropolitaine,

- Les logements PLUS sont travaillés par la Métropole en partenariat avec la commune qui peut proposer des candidats sur les logements libérés mais la Métropole reste en supervision (évaluation des candidatures en fonction des objectifs d'attribution fixés par la CIA).

La loi ELAN (2018) impose la mise en œuvre de la gestion en flux à partir du 24 novembre 2023. Les logements sociaux ne seront plus identifiés par réservataire mais un flux défini de logements libérés sera orienté par les bailleurs aux réservataires.

Ainsi, à partir de 2024, la commune de Varces Allières et Risset s'engage sur les objectifs fixés dans le cadre juridique de la gestion en flux qui sera défini et s'inscrira notamment dans la gestion partagée de la demande du bloc Collectivités Territoriales (Grenoble Alpes-Métropole, communes, Département).

Un nouveau Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID), document-cadre du service d'accueil et d'information du demandeur, sera adopté sur la période 2024-2030. La commune de Varces Allières et Risset, en tant que guichet d'accueil des demandeurs de logements sociaux, fonctionnera en cohérence avec ce nouvel outil.

3ème volet : objectifs, engagement et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1er - Les engagements et actions à mener

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, « il détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements (comptabilisés à l'inventaire) et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires »

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

Action foncière

- ❑ La commune s'engage à maintenir son niveau de vigilance et sa réactivité en matière de préemption notamment le long de l'avenue Joliot Curie,

- ❑ Elle s'engage également à maintenir une enveloppe annuelle minimale communale de 100 000 € en faveur de l'aide à la réalisation d'opération de logement social. À titre d'exemple,un projet a été étudié par un bailleur social le long de l'avenue de Provence afin de réaliser un programme de logements sociaux (plus d'une dizaine). Ce dernier a été abandonné suite à un déficit d'opération qui paraissait au bailleur trop important. La commune, qui n'a pas été consultée avant cette décision, s'engage à étudier toutes les possibilités afin de pouvoir retravailler ce projet.

- ❑ À la suite du recensement des logements vacants, la commune s'engage à mettre en place toutes les actions possibles (courriers, rencontres avec les propriétaires, réunion publique) afin que suite à cet inventaire, elle puisse faire aboutir au minimum un à deux dossiers de conventionnement ANAH sur la période. Par ailleurs, une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires va être mise en place (validation par le conseil municipal du 4 juillet 2023) : un courrier sera adressé aux propriétaires afin de les inviter à envisager la location de ces logements avec un conventionnement ANAH.

- ❑ Enfin, la commune souhaite travailler sur des projets d'acquisitions-améliorations amiable avec des organisme qui luttent contre le mal-logement du type Un Toit Pour Tous Développement (UTPTD).

Urbanisme et aménagement

- ❑ Comme vu précédemment le projet de la "Giraudière" nord-est est une opération importante pour la production de logements sociaux sur la période triennale. Chaque partenaire (Etat, EPFL D et Grenoble-Alpes Métropole) doit s'engager dans le cadre de ses compétences à mobiliser les moyens dont il dispose afin de faire aboutir ce projet. Le premier enjeu est d'aboutir à une autorisation environnementale favorable afin de pouvoir réaliser un minimum de 36 logements sociaux et que ces derniers puissent être inscrits en financement au plus tard fin 2025. La commune s'est dotée sur ce projet d'un AMO et d'un bureau d'étude menant les expertises environnementales. Fin 2023, la commune poursuit son exploration afin de mobiliser du foncier supplémentaire pour répondre aux

demandes de compensation environnementales.

- ❑ Mener à terme la modification n°2 du PLUI en cours d'élaboration :
  -s'agissant du projet de la "Giraudière" nord-est (tranche n°3), malgré un taux de logements sociaux de 50 % sur les tranches 1 et 2 de la "Giraudière" déjà réalisées, la commune s'engage sur un taux de 40 % dans cette 3ème tranche.
  -exiger 45% de logements comptabilisés SRU sur des espaces du territoire communal stratégiques : les zones AU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°81 située au cœur du centre-ville ainsi que sur un îlot potentiellement mutable à proximité de la mairie.

- ❑ Pour la modification n°3 : poursuivre le travail sur les pistes actuelles de mobilisation de nouveaux fonciers en faveur du logement social et notamment : augmentation de la densité par un changement de zonage et la mise en place d'un outil de mixité sociale route du Pavillon ; création d'un autre secteur de mixité sociale sur la route du Pavillon sur un zonage UC3 ; poursuivre la modification de l'OAP n°81 afin de la rendre plus en phase avec les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux actuels.

Programmation et financement des logements (comptabilisés à l'inventaire)

- ❑ Poursuivre les échanges avec les producteurs et les bailleurs sociaux afin de favoriser les T2, T4 et T5 actuellement déficitaires

=> Engagements généraux des acteurs :

- ❑ La Métropole s'engage à traiter les demandes sollicitées en lien avec le PLUI avec l'objectif de permettre l'agrément des logements sociaux programmés sur la période 2023-2025 du bilan triennal.

- ❑ Dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie foncière, la Métropole de Grenoble s'engage à mobiliser des outils appropriés pour accompagner les communes dans leurs efforts de production de logements sociaux

- ❑ Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, Grenoble-Alpes Métropole s'engage à :
  - assurer la réservation des crédits d'aides à la pierre de l'État et de la Métropole pour la réalisation des projets prévus au CMS dans le cadre de la programmation triennale ;
  - accompagner la commune sur la mise en œuvre des opérations programmées au CMS : financement des opérations de logements sociaux au titre des aides à la pierre, calibrage et montage financier, expertise sur l'habitat spécifique, dialogue avec les opérateurs notamment.

- ❑ Grenoble-Alpes Métropole s'engage à garantir les emprunts des opérations de logements sociaux produites par les bailleurs sociaux avec lesquels des conventions d'objectifs sont passées, et à étudier les demandes de garanties d'emprunt des autres bailleurs

- ❑ Dans le cadre de l'élaboration de son PLH 2025-2030, Grenoble-Alpes Métropole s'engage à organiser une programmation de logements répondant aux besoins du territoire dans le respect des objectifs réglementaires.

- ❑ Dans le cadre de la politique d'attributions, GAM s'engage à piloter la commission intercommunale d'attribution (commission de coordination et rapprochement offre-

demande) et animer le service d'accueil et d'information du demandeur.

- ❑ L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné s'engage à accompagner la commune dans la recherche de foncier, la négociation amiable, l'acquisition et les travaux de proto-aménagement visant la remise en constructibilité de ténements fonciers destinés à produire du logement locatif social.

- ❑ En cas de recours d'un tiers sur un projet comportant une part conséquente de logements sociaux, l'Etat s'engage à apporter son soutien à la commune par la réalisation d'un mémoire en intervention.

- ❑ L'État s'engage à mobiliser l'enveloppe de subvention disponible pour certaines des opérations issues de la mise en œuvre du droit de préemption urbain du préfet selon les modalités fixées pour l'année 2023. Cette aide est accordée aux logements sociaux PLAI, et PLUS le cas échéant, en complément des aides classiques, dans le cadre d'une instruction réalisée par l'État au niveau national. La reconduction de cette aide n'est pas automatique pour les autres années de la période triennale.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour 2023-2025

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale détermine pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L302-8 du CCH, le taux de rattrapage légal de la commune de Varces-Allières et Risset correspond à 100 % du nombre de logements sociaux manquants (commune à moins de 2 points de l'objectif global de 20%), soit 37 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage 2023-2025

Au vu du potentiel de logements sociaux identifié dans le présent CMS, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 100 % du nombre de logements manquants soit 37 logements sociaux à produire sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs seront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Commune	Nbre de LS manquants au 1er janvier 2022 (base décret d'avril 2023, taux cible de 20%)	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Varces-Allières et Risset	37	100 %	37	100 %	37

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements sociaux réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront respecter les pourcentages de PLAI définis dans les différents secteurs du PLUI (Secteur de Mixité Sociale, Emplacements réservés, OAP) soit au moins 40 % de PLAi et assimilés ce qui correspond à un objectif de rattrapage intégrant au moins 15 logements PLAi.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir s'établit comme suit :

Cf. Pages suivantes

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétence afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Cette liste fera l'objet d'un examen annuel et d'une mise à jour en continu.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant d'une action spécifique pour y remédier.

Opérations avec une forte probabilité d'aboutir sur la période 2023-2025

Nom de l'opération	Adresse	Parcelles	Maître d'ouvrage	Nombre total de logements projetés	Nombre de Logements Locatifs Sociaux (LLS)	Type de Logements locatifs sociaux	Année de financement prévisionnelle	Observations
Lotissement Le Pré Mazina	Impasse du Pré Mazina	AP 486 AP 487 (1 485 m²)	JALLAT Christophe et Raphaël	8	6	Convention ANAH	2025	
Villa Gabriel	Rue Gabriel Péri - angle avec rue du portail Rouge	AS 474 AS 471 (1 661 m²)	BMB Concept (Promoteur)	19	6	6 PLUS / PLAI	2023	Non financé en 2022 suite à un recours gracieux (sans suite)
SCCV Beauregard	avenue Joliot Curie		Promoteur FSC-ALTIPROM	52	25	9 PSLA 16 PLUS / PLAI	2023	Recours contre le PC délivré en 2021 Recours en passe d'être levé (mai 2023)
Total 2023-2025				**79**	**37**			

Opération dont la prise en compte sur la période triennale 2023-2025 est conditionnée à la délivrance d'une autorisation environnementale

Nom de l'opération	Adresse	Parcelles	Maître d'ouvrage	Nombre total de logements projetés	Nombre de Logements Locatifs Sociaux (LLS)	Type de Logements locatifs sociaux	Année de financement prévisionnelle	Observations
"Giraudière" nord-est - (tranche 3 de la "Giraudière")	rue de la Marjoëra	AC 157 AC 571 AC 620 (20 671 m²)	Sera à l'issue d'une sélection d'un concessionnaire	89	36	max 16 PLUS min. 11 PLAI 9 PLS ou BRS	2025	Unité foncière maîtrisée par l'EPFLD Au PLUI : SMS 30 % de logements sociaux dont 40 % de PLAi Projet d'évolution du PLUI : SMS 40 % de logements sociaux La consultation sur le périmètre directement urbanisable de la ZAC devrait être lancée au 1er semestre 2024. Cependant, la commune doit faire lever l'avis défavorable du CNPN de mai 2023. =>privilégier un bailleur local et gérer le phasage de l'opération en s'assurant de la livraison des logements sociaux avant le reste de l'opération.
Total 2023-2025				**89**	**36**			

Article 4 - Pilotage, suivi et animation du CMS

Le présent contrat est valable jusqu'au 31 décembre 2025. Le CMS pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidée à son élaboration initiale.

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations sera actualisée le cas échéant au cours de cette réunion annuelle. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau CMS pour la période triennale suivante (2026-2028).

Un comité de suivi du présent contrat est constitué. Il est composé :

a) pour la Commune :
- Élus en charge de l'urbanisme
- Service Urbanisme
- Service Logement (CCAS)
- Direction Générale des Services

b) pour l'État :
- direction départementale des territoires - service logement et construction
- direction départementale des territoires - service aménagement sud-est
- direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités de l'Isère

c) pour Grenoble Alpes Métropole:
- Direction du Foncier et de l'Habitat
- Direction de l'urbanisme et planification

d) pour l'EPFL D
- Par son directeur ou représentant

Pour la Commune
Le maire,

MAIRIE DE VARCES ALLIERES ET RISSET (ISERE)

Jean-Luc CORBET

Pour l'Etat,
Le préfet,

14 OCT. 2024

Louis LAUGIER

Pour Grenoble Alpes Métropole
Le président,

Le Président

Christophe FERRARI

3, rue Malakoff
CS 50053
38031 Grenoble Cedex 01
Tél. 04 76 59 59 59
Fax 04 76 42 33 43

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

Pour l'Établissement Public Foncier du Dauphiné
Le Directeur,

Le Directeur,
Vincent REMY

epfl dauphiné établissement public foncier local

44 avenue Marcelin Berthelot
38100 GRENOBLE
t. 04 85 98 91 00
SIRET 447 593 104 00030
contact@epfl-dauphine.fr

Contrat de mixité sociale
2023-2025

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Vaulnaveys-le-Haut

Entre

La commune de Vaulnaveys-le-Haut, représentée par M. Jean Yves Porta, maire ci-après désignée par le terme « la Commune »

Et

L'Etat, représenté par M. Louis Laugier, préfet du département de l'Isère ci-après désigné par le terme « l'Etat »

Et

Grenoble-Alpes Métropole, représentée par M. Christophe Ferrari, son président, ci-après désignée par les termes « GAM » ou « la Métropole »

Et

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, représenté par M. Vincent Rémy, son directeur, ci-après désigné par le terme « l'EPFL D »

Préambule
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

Au 1er janvier 2022, la commune disposait de 6.8 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un taux à atteindre de 20 % de LLS.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la Loi SRU, en **pérennisant** un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires, en logements sociaux, tout en favorisant une **adaptabilité aux territoires.**
C'est dans ce cadre et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social que la commune de Vaulnaveys-le-Haut a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément aux articles L302-8 et L302-8-1 du CCH, le Contrat de Mixité Sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Vaulnaveys-le-Haut d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de **comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme**. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Un comité de suivi technique du présent contrat est constitué. Il sera composé de la Commune (Service Urbanisme, Service Logement (CCAS), de l'État (direction départementale des territoires - service logement et construction et service aménagement/ direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités), de Grenoble-Alpes Métropole (Direction du Foncier et de l'Habitat, Direction de l'urbanisme et planification), et de l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné (par son directeur ou représentant).

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations en projet ou en cours sera actualisée par avenant au cours de cette réunion annuelle. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

1er volet : points de repères sur le logement social sur la commune
2ème volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social
3ème volet : objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune

Contexte territorial

La commune de Vaulnaveys-le-Haut située dans le périmètre de la métropole grenobloise est identifiée comme pôle d'appui du secteur « Sud Grenoblois » au SCOT de la grande région grenobloise (GREG). La commune est traversée du Sud au Nord par la RD 524 qui relie Vizille à Gières

Elle comptait 3983 habitants au 1er janvier 2020 contre 3469 habitants au 1er janvier 2009.

Intégralement concernée par l'application de la Loi Montagne, la commune de Vaulnaveys-le-Haut a malgré tout connu un développement résidentiel récent et soutenu notamment dans le diffus, ce qui a dilué les franges de son urbanisation.

Dans le cadre des réflexions menées lors de l'élaboration du PLUi, l'un des enjeux principaux identifié pour la commune concernait la nécessité de développer un modèle alternatif à la maison individuelle tout en recentrant l'urbanisation dans le bourg et à Uriage, centralité de proximité présentant une offre de commerces et de services relativement diversifiée.



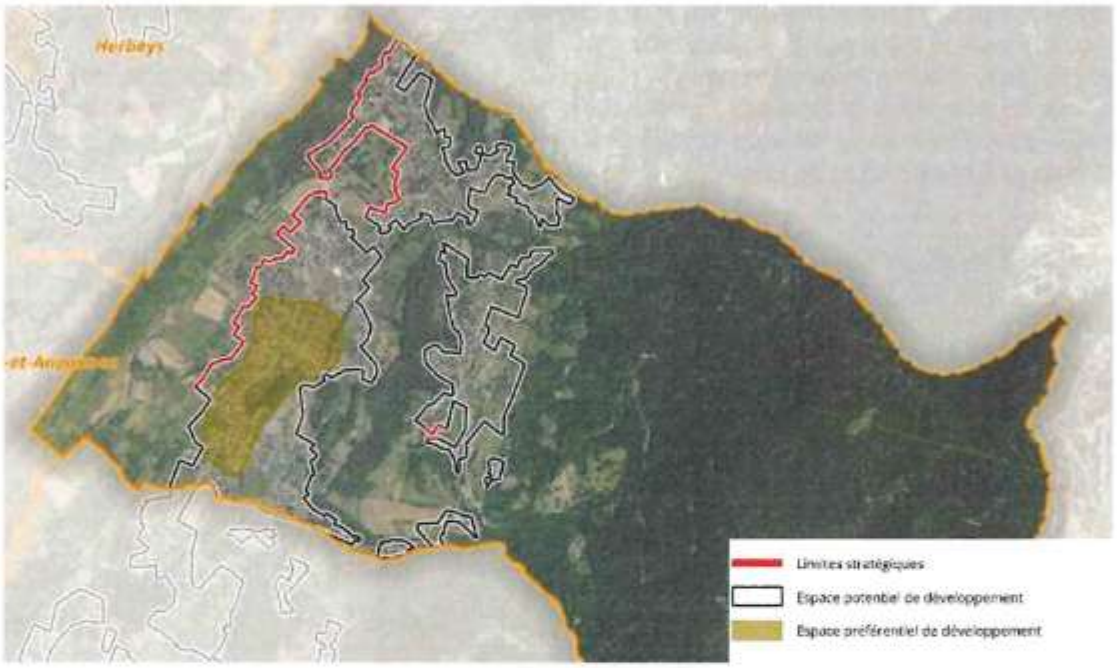
Le centre-bourg, Uriage et les secteurs de projet de Vaulnaveys-le-Haut

Source : extrait livret communal du PLUi

Un espace préférentiel de développement correspondant aux parties les mieux équipées et desservies du territoire est identifié dans le SCOT. Cet espace est prévu comme devant absorber l'essentiel de l'offre nouvelle de logements sur la commune. Pour les pôles d'appui comme Vaulnaveys-le-Haut, l'espace préférentiel de développement a été défini autour du

centre bourg et correspond essentiellement aux zones UA2, UD2, AUD2 et AU au sein desquelles s'inscrit l'essentiel des capacités d'accueil de l'offre nouvelle en logements.
Le développement du secteur s'organise autour de l'articulation des objectifs suivants :
- confortement et recentrage de l'urbanisation dans le centre-bourg et à Uriage
- évolution mesurée de l'urbanisation en versant, au sein de l'enveloppe urbanisée

Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement



Source : extrait livret communal du PLUi

Une carte et un règlement des risques naturels identifiés au titre de l'ancien article R 111-3 du Code de l'urbanisme et valant PPR ont été réalisées sur la commune (risques inondation, inondation torrentielle, glissement de terrain, chute de pierres et de blocs....).
Sur le secteur de la Gorge, la réévaluation des risques de la carte des aléas a conduit à la suppression d'un secteur identifié comme pouvant accueillir 24 LLS (extrait du livret communal du PLUi).

1er volet : points de repères sur le logement social sur la commune de Vaulnaveys-le-Haut

Grenoble-Alpes Métropole est l'EPCI délégataire des aides à la pierre.

La commune de Vaulnaveys-le-Haut est astreinte à la loi SRU depuis 2014 avec la fusion de Grenoble-Alpes Métropole et de la Communauté de Communes du Sud Grenoblois.

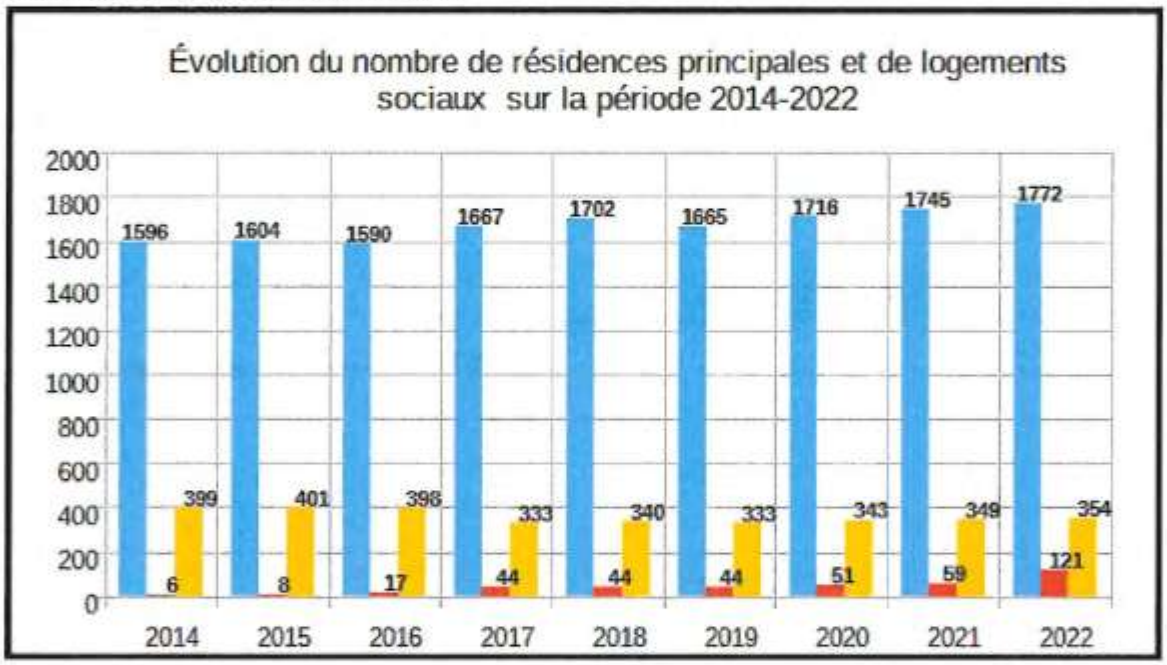
La commune a fait l'objet d'une exemption SRU sur les deux dernières périodes triennales 2017-2019 et 2020-2022.

1/ Évolutions du taux de logement social

La commune de Vaulnaveys-le-Haut comptait 121 logements sociaux au 1er janvier 2022. Il lui manquait 233 logements sociaux pour atteindre le taux de 20 % prévu par la Loi.

Sur la base de l'inventaire des logements sociaux et résidences principales livrés entre 2014 et 2022, la part des logements sociaux dans le total des résidences principales sur la période est de 65 %: + 115 LS contre + 176 RP.

Ces chiffres démontrent que la commune a produit du logement social tout en maitrisant sa production de résidences principales.



Source : inventaire annuel SRU

Évolution annuelle du taux de logements sociaux

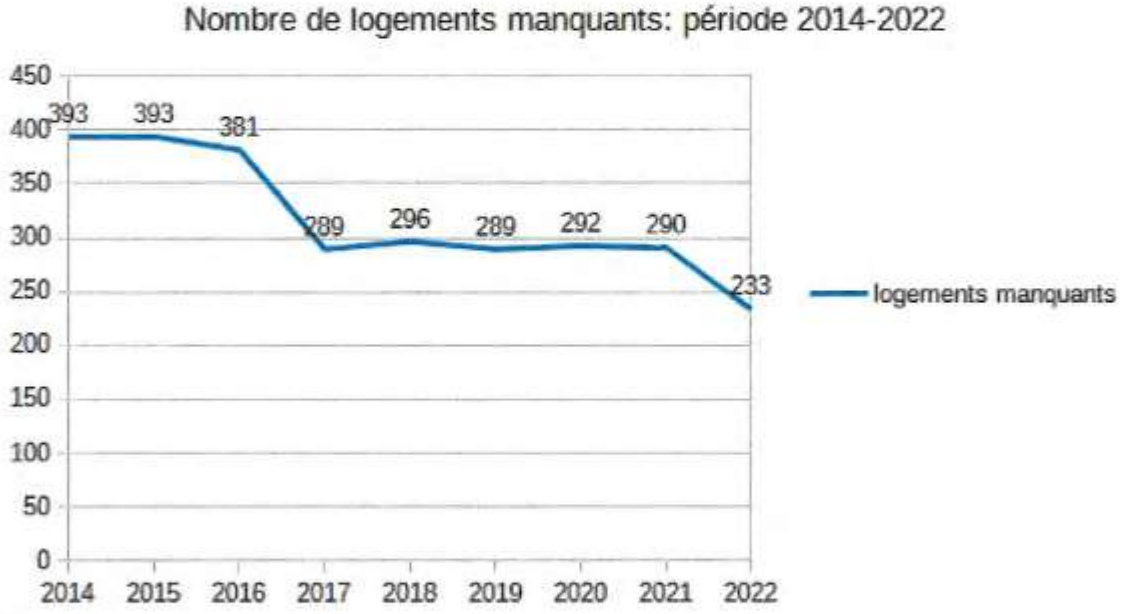
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
0.38 %	0.5%	1.06 %	2.6%	2.59 %	2.64%	2.97 %	3.38 %	6.8 %

Source : inventaire annuel SRU

2/ Dynamique de rattrapage SRU

Résultats des dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU		2014-2016 objectif 25%		2017-2019 objectif 20%		2020-2022 objectif 20%	
Objectifs		98		exemptée		exemptée	
Réalisés		46					
Taux d'atteinte		46.94 %					
% PLAi	% PLS	12.82 %	41.02%				



Source : inventaire annuel SRU

La dynamique des dernières années

La commune s'est engagée dans une logique de rattrapage SRU: le parc de logements est passé de 6 LS en 2014 à 121 LS en 2022, le taux SRU a augmenté de manière importante du fait notamment de la mobilisation de fonciers publics par la commune : terrains pour l'opération de logements sociaux des Balcons du Golf (27 logements locatifs sociaux dont 8 PLUS, 3 PLAI et 16 PLS en 2016) et de la Résidence Autonomie « le Vernon » en 2021 (50 logements sociaux)), y compris les logements existants qu'elle détenait (Les Ecoles – 4 logements).

Sur la période 2014-2022, le parc de logements sociaux présent sur la commune a progressé de 115 unités. Cette bonne production peut être mise en perspective avec l'objectif PLH de 114 Logements Locatifs Sociaux à réaliser sur la période 2017-2022.

2ème volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1- action foncière

État des lieux et difficultés observées

La commune se caractérise par un coût du foncier élevé lié à une valorisation forte du potentiel à bâtir, mais également lié à la qualité du cadre de vie.

L'urbanisation de la commune se caractérise en partie par une urbanisation diffuse spécifique des territoires de montagne. Sur les secteurs excentrés, seules de petites opérations de logements peuvent être conduites. Il est difficile d'attirer les bailleurs sociaux sur ce type de projets.
La commune travaille sur les quelques fonciers de taille conséquente concernés par des OAP (« Les Perrières », « Perrers et Barginet »).

La commune dispose de peu d'emplois et sa desserte en transports en commun est loin d'être optimale : passages plus fréquents en temps scolaire puis de façon très peu soutenue en dehors de ces horaires.

À noter également que le classement de la commune en zone 3 conditionne le montant des loyers de logements sociaux. Il devient plus difficile d'équilibrer financièrement les opérations de logements sociaux, en particulier lors de préemption.

Les réponses apportées

=> La stratégie d'action foncière

En partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, la Commune et Grenoble-Alpes Métropole ont engagé un travail d'identification du foncier propice à la construction de logement social.
A la demande de GAM, dans le cadre du suivi des documents d'urbanisme, une étude de gisement foncier a été réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise en 2020-2021, qui a mis en évidence la difficulté à trouver des terrains rapidement mutables, susceptibles d'accueillir des opérations de logements sociaux malgré un tissu pavillonnaire relativement lâche.

En juillet 2023, le conseil métropolitain a validé l'élaboration d'une stratégie foncière métropolitaine. Cette politique foncière devra avoir un effet levier pour répondre aux grands enjeux du territoire et permettre la mise en œuvre des politiques publiques métropolitaines, parmi lesquelles la politique de l'habitat et en particulier la production de logement social sont bien identifiées.

Ainsi, pour répondre activement à ces objectifs, la Métropole doit, dès 2023, se doter d'une capacité d'intervention financière pour pouvoir se constituer, si besoin, des réserves foncières stratégiques à long terme. La Métropole dispose déjà d'une équipe compétente, utile pour les différentes préemptions qui pourraient être réalisés.

Dans le cadre de l'application du Programme Local de l'Habitat et du présent contrat de mixité sociale, la vérification de la faisabilité des projets est réalisée dans une approche conjointe, par la Métropole, la commune et l'EPFL D, et les bailleurs sociaux pressentis, avec

l'aide des services de l'État si nécessaire, notamment lorsque les terrains sont concernés par une problématique de prévention des risques.

=> Le Droit de Préemption Urbain

Sur le périmètre des communes ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la Loi SRU, le Droit de Préemption Urbain est automatiquement transféré au préfet. La commune de Vaulnaveys-le-Haut est déficitaire mais n'est pas carencée. Elle conserve l'exercice de son Droit de préemption urbain

Ce Droit de Préemption Urbain est exercé lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1 à 4 de l'article L 213-1 du Code l'urbanisme, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

=> La mobilisation effective du foncier

En partenariat avec l'ensemble des parties prenantes du présent CMS, l'EPFL D accompagne la commune dans la recherche de foncier, la négociation amiable, l'acquisition et les travaux de proto-aménagement visant la remise en constructibilité de tènements fonciers destinés à produire du logement locatif social.

- **Acquisitions / portage de l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné 2023-2025 :**

Café Chapand – 30-40 chemin du Vernon
Acquis par préemption en 2016, convention d'opération échue. Projet de 4 à 6 logements en réhabilitation ou neuf, 100% LLS mais déficit important d'où option 100% BRS étudiée depuis 2022.

Terrain OAP des Perrières Sud et Nord– avenue d'Uriage
Acquis en 2018 par préemption. Fin de convention d'opération en 2024 initialement pour 25 logements dont 50% en LLS, opération d'ensemble envisagée avec un tènement privé dont 35% de LLS obligatoire. Projet de 10 LLS et 7 lots libres, sur l'OAP Sud, avec AIH en Maîtrise d'Ouvrage directe et revente des lots libres au propriétaire actuel. Une négociation est en cours entre l'EPFL D et les propriétaires privés. La discussion est en cours avec les propriétaires de l'OAP Nord.

- **Propriétés de la commune**

Le Moulin
Sur ce tènement, propriété de la commune, un appel à candidatures a été lancé en décembre 2014 pour la réalisation d'au moins 26 logements sociaux et restitution d'environ 20 places de stationnement. En 2017, la SDH a été retenue.
Le projet a été suspendu pour permettre la réalisation d'une étude complémentaire sur le risque inondation « crue torrentielle » généré par le Vernon (étude demandée par le service risques de la DDT).
Les possibilités de construction ont été limitées du fait du risque inondation affectant le terrain (14 logements sociaux et restitution d'environ 20 places de stationnement).
Nouvelles contraintes : dévoiement d'une source, impossibilité de réaliser les stationnements en zone inondable, RESI à respecter…
La SDH a suspendu ses études sur le dossier. Cf partie 3 : actions et engagements mis en œuvre par la commune.

Bâtiment 587 Avenue d'Uriage
La commune, propriétaire du bâtiment, a prévu de céder à AIH à l'euro symbolique, les 1er et 2ème étages afin d'y réaliser 2 LLS. Le rez-de-chaussée de ce bâtiment restant en surface commerciale.

2- Urbanisme et aménagement

État des lieux et difficultés observées

Le PLH 2017-2022 prorogé pour deux ans, soit jusqu'en 2024, définit des orientations de mixité sociale qui sont transcrites réglementairement dans le PLUI.

Le PLUi de GAM, approuvé le 20 décembre 2019, prévoit, sur le territoire de la commune de Vaulnaveys-le-Haut :

- ❑ L'inscription d'un Emplacement réservé afin de réaliser une résidence autonomie de 51 lits. La résidence autonomie a été réalisée.

- ❑ La délimitation d'un Secteur de Mixité Sociale avec un potentiel de logements locatifs sociaux de l'ordre de 75 à 80 logements locatifs sociaux (secteurs Bois Roussin (20 LLS), La Gorge (24 LLS), route des Alberges (18 LLS), chemin des Bargeonniers (5 LLS)

- ❑ La délimitation de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation favorisant la mixité sociale :

- OAP 84 « Les Perrières », 25 logements sur 1.5 ha, Secteur de Mixité Sociale imposant la construction d'au moins 35 % de LLS dont 30 % de PLAI dès 3 logements ou 210 m² de surface de plancher sur les zones urbaines.
- OAP 86 « Le Barginet-Les Perrers » : 36 logements sur 2.1 ha, Secteur de Mixité Sociale imposant la construction d'au moins 35 % de LLS dont 30 % de PLAI dès 3 logements ou 210 m² de surface de plancher sur les zones urbaines.

Il est à noter le risque de ruissellement sur ces deux secteurs qui conduit à imposer un coefficient de pleine terre de 35 % et 50 % traités en surface végétalisée, ce qui, mixé avec des règles de hauteur, empêche une densification plus significative.

L 'OAP 85 « La Fontaine », environ 15 logements sur 0.7 ha ne contient pas d'obligation en termes de mixité sociale (situation excentrée, en hameau et OAP paysage susceptible de renchérir le coût des opérations).

Le risque inondation : un certain nombre de terrains ont vu leur statut évoluer du fait de l'analyse du risque réalisée (étude d'aléas). Suite à avis de l'État et enquête publique sur le PLUi de 2019, la zone AU de la Gorge (24 LLS prévus au PLUi) est devenue inconstructible du fait des risques.
Au vu du risque inondation identifié, le projet initial du secteur du Moulin a été abandonné, après analyse des possibilités résiduelles de construction et des contraintes imposées : absence d'équilibre de l'opération, contrainte de stationnements existants à conserver.
La mobilisation d'un nouveau bailleur sur le secteur du Moulin nécessite un fort investissement de la commune.

Le risque contentieux : quelques projets sont l'objet d'un contentieux qui génère un retard dans la mise en œuvre des opérations (projet Le Vernon » et projet « route de Prémol » notamment).

La structuration spécifique de la commune : la commune est constituée d'un certain nombre de hameaux excentrés (zone de montagne) qui ne sont pas favorables à la

réalisation de logements sociaux et sur lesquels le PLUI n'identifie pas de Secteurs de Mixité Sociale.

Une réelle difficulté à gérer le fractionnement de foncier dans le diffus : de nombreux logements sont créés par des divisions de parcelles au sein de secteurs d'urbanisation diffuse. Cette démarche qui consiste à diviser son foncier, tout en restant sous le seuil de déclenchement des Secteurs de Mixité Sociale (3 logements) augmente le nombre de résidences principales sans créer de logements sociaux.

Les réponses apportées

=> Les évolutions en cours du PLUi

Dans le cadre de **la modification n°3** du PLUi (approbation envisagée à l'horizon de fin 2025), il est envisagé de demander à Grenoble-Alpes Métropole d'inscrire l'évolution suivante :

- souhait de la commune d'identifier un nouvel Emplacement Réservé mixité Sociale dans le PLUi.

=> Un travail partenarial sur les recours contentieux

Un certain nombre de programmes de logements sociaux ont fait l'objet de recours contentieux ces dernières années. La commune peut solliciter les services de l'État en cas de recours abusifs contre les opérations de logement social. L'État peut venir en soutien de la commune afin de réaliser un mémoire en intervention. Ce partenariat mérite d'être développé.

3- Programmation et financement du logement social

État des lieux et difficultés observées

Bien qu'exemptée depuis deux périodes triennales, et malgré des efforts significatifs sur les six dernières années, la commune de Vaulnaveys-le-Haut connaît des difficultés pour produire les logements sociaux nécessaires à l'atteinte du taux fixé par la Loi SRU.

Cela s'explique notamment par l'astreinte à la loi SRU intervenue relativement récemment sur la commune, du fait du passage des 3500 habitants et du rattachement à la Métropole. Aussi, bien que les objectifs aient été partiellement adaptés, ceux-là restent élevés au regard de la capacité de production de logements de la commune et de sa situation géographique périurbaine à l'écart des grands axes de circulation et de transports en commun.

La commune est marquée par un tissu urbain relativement lâche, qui favorise les divisions parcellaires pour détachement de terrains à bâtir, sans pour autant permettre la construction d'opération collectives de logements sociaux qui permettraient un rattrapage quantitatif plus rapide. Cet aspect incite à la construction de logements privés en diffus, sur laquelle la collectivité n'a que peu de prises, de même lorsque l'opération passe le cap des 3 logements et active la servitude de mixité sociale, il peut-être complexe de mobiliser un bailleur pour un faible nombre de logements sociaux.

D'autant que le classement de la commune en zone 3 pour les loyers des logements sociaux constitue un vrai handicap pour faire sortir des opérations de logements sociaux équilibrées, en particulier lors de préemption. Ce classement paraît inopportun au regard des prix de marché observés sur la commune.

Les réponses apportées

=> Le PLH de GAM, document de programmation majeur pour développer l'offre de logement social

Les moyens pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU sont traduits dans le PLH 2017-2022 prorogé jusqu'au 31 décembre 2024 et dans l'atlas de mixité sociale figurant dans le PLU intercommunal adopté le 20 décembre 2019 (et modifié par les modifications 1 et modification 2 en cours de procédure).
Pour Vaulnaveys-le-Haut, le PLH 2017-2022 fixait un objectif de production de 180 logements (30 logements/an) sur la durée du PLH dont 114 logements sociaux. Le bilan 2017-2022 fait état de 41 logements par année en moyenne, dont 18 logements sociaux.
En décembre 2022, la prorogation de ce PLH a été validée par l'Etat. Le rythme de production annuel inscrit au PLH 2017-2022 pour Vaulnaveys-le-Haut est donc prolongé en 2023 et 2024 :

30 nouveaux logements par an dont 3 remises sur le marché de logements vacants.

Parmi ces 30 logts/an :
- 18 logements locatifs sociaux par année dont :
    - 16 LLS/an en construction neuve
    - 2 LLS/an en Acquisition Amélioration
    - 1 LLS/an en conventionnement privé

Pour Vaulnaveys-le-Haut, les produits issus des opérations de logements locatifs sociaux devront continuer de prendre en compte les objectifs en matière de :

- petites typologies, notamment pour répondre à la demande des jeunes et des personnes âgées. Tout en veillant à ce que des logements accessibles puissent être créés, en RDC ou dans des bâtiments avec ascenseurs.

=> Une intervention financière des acteurs qui permet de travailler sur l'équilibre des opérations de logement social

Le mode d'intervention de la Métropole et de la commune

Afin de respecter ses objectifs, la commune s'engage à favoriser la production de logements sociaux par une participation financière. Cette participation peut prendre diverses formes : subvention d'équilibre, décote sur le prix du foncier. Ces dépenses réalisées par la commune sont déductibles du prélèvement SRU.

L'existence d'un PLH adopté sur le périmètre d'intervention de la Métropole permet à l'État de lui déléguer la gestion des aides à la pierre. Une convention de délégation a été signée le 10 août 2018 pour la période 2018-2023, et prolongée sur 2024. La Métropole accorde ainsi aux bailleurs sociaux les subventions de l'État aux logements sociaux PLAI, et aux logements PLUS dans certains cas (acquisition-amélioration), dans le cadre des objectifs et des enveloppes de crédits définies annuellement, et selon les orientations définies par l'État.

Par délégation du Préfet de département des aides à la pierre, la Métropole pilote l'élaboration de la programmation annuelle des opérations de logements locatifs sociaux en offre nouvelle sur son territoire, et contribue financièrement à cette production via un système d'aides aux organismes HLM. Il s'agit de se donner les moyens d'atteindre l'objectif du Programme Local de l'Habitat 2017-2024 de 1200 logements locatifs sociaux par an, et de

contribuer à répondre aux 17 000 demandes actives de logements et aux enjeux de rééquilibrage social territorial.
Elle approuve ainsi chaque année un système d'aides aux opérations d'offre nouvelle de logements locatifs sociaux, accordées aux organismes HLM. Le système de subventions de GAM repose sur plusieurs forfaits délivrés à toute opération de logements locatifs sociaux PLUS/PLAi en fonction des caractéristiques de l'opération. Les modalités de participation de Grenoble Alpes Métropole au financement du logement social ont été arrêtées pour 2023 dans le cadre de la délibération n° 230177 du 26 mai 2023.
La Métropole peut apporter sa garantie aux emprunts contractés par les bailleurs sociaux selon des principes et des modalités définis par les délibérations n°180154 du 25 mai 2018 et n°210166 du 02/07/2021.Toute évolution du système d'aides sera entérinée par délibération de la métropole, et pourra nécessiter un avenant au présent contrat.

Par ailleurs, la métropole et la commune pourront étudier l'opportunité de recourir ou non à des procédures d'urbanisme opérationnel et / ou réglementaire permettant de faciliter le financement des aménagements connexes induits par ces programmes de logements (espaces publics, équipements communaux, etc.).

Enfin, les objectifs et engagements du présent contrat pourront s'intégrer dans les contrats de codéveloppement entre les communes et la métropole.

Le mode d'intervention de l'EPFLD

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné a inscrit dans son Programme Pluriannuel d'Intervention en vigueur un axe d'intervention spécifique sur la réponse aux besoins en logements permettant de répondre aux besoins des collectivités en la matière. Son intervention permettra d'accompagner la Commune dans l'atteinte des objectifs de production nécessaire à la levée des arrêtés de carence en cours ou à intervenir.

L'engagement de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné à intervenir sera conditionné à l'engagement formel des parties prenantes dont la Commune et l'EPCI, à apporter leurs contributions financières au financement de l'opération et à réaliser l'opération à court terme (3 ans).

Dans l'hypothèse où malgré les aides décrites ci-dessus, l'équilibre financier prévisionnel de l'opération n'était pas atteint et qu'un déficit foncier persistait, le financement de ce déficit sera assuré pour au moins la moitié par la commune, et pour l'autre partie par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, au titre de sa politique de minoration foncière, et par une aide exceptionnelle à définir au cas par cas entre les signataires.

A noter que l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné participera à la prise en charge du déficit foncier à hauteur de 15% du prix de revient du portage de l'opération dans la limite maximum de 49% du déficit, conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné en vigueur.

=> Autres outils d'intervention

Le conventionnement privé

Le conventionnement de logements privés avec l'ANAH, combiné à une aide des collectivités, est un outil permettant de produire des logements sociaux (conventionnement avec ou sans travaux).

Le PLH 2017-2022 fixe à la commune de Vaulnaveys-le-Haut un objectif de conventionnement de 6 logements sur la durée du PLH.

Depuis le mois de juillet 2021, L'Etat (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités) et la Métropole déploient une plateforme de captation du parc privé à vocation sociale en intermédiation locative dénommée Louez+Facile. Adossé au dispositif national Louer Abordable, Louez+Facile propose aux propriétaires de conventionner leurs logements à des niveaux de loyer social, très social ou très social minoré (conventionnement sans travaux) et d'en confier la gestion à une agence immobilière social (Soliha AIS) ou à une agence immobilière à vocation sociale (Territoires AIVS) dans le cadre d'un mandat de gestion.

En 2023, après un bilan, la Métropole a lancé une campagne de communication grand public, ainsi qu'une action en direction des communes et des entreprises pour permettre à ce dispositif de toucher plus de propriétaires.

4- attribution aux publics prioritaires

État des lieux et difficultés observées

En matière d'attribution de logements sociaux, la tension locative sur la commune de Vaulnaveys Le Haut est forte (données Métropole): 1 bail signé pour 7 demandes actives au 31 décembre 2022 (contre 1 bail pour 4 demandes actives en 2021). Une tension locative en hausse sur la commune, à l'image de la métropole (1 bail signé pour 4 demandes actives en 2021/1 bail signé pour 4,5 demandes actives en 2022).

Part des demandeurs ayant un niveau de ressource sous les plafonds PLAI (55,10%).

Les objectifs légaux et réglementaires fixés respectivement par la loi Égalité et citoyenneté et par la Convention intercommunale d'attribution (CIA) en faveur des ménages issus du 1er quartile de ressources sont fixés à 25%. En 2022, ils ont atteint 14,29% de baux signés (contre 16,67% en 2021).
En 2022, la part des ménages issus du 1er quartile dans les attributions n'a pas suivi la hausse de leur représentation au sein de la demande. La demande des ménages dont les revenus relèvent du 1er quartile est de 17,02% en 2022 contre 7,84% en 2021. La part des ménages dont les revenus sont issus des 1er et 2ème quartiles dans la demande s'élève à 29,79% en 2022 contre 21,57% en 2021. Dans les attributions, elle représente 57,15% en 2022 contre 50% en 2021. Il y a donc une hausse de la précarité des demandeurs et qui se retrouve parmi les ménages attributaires.
Néanmoins, des difficultés d'attribution demeurent pour ces ménages et plus globalement pour l'ensemble des demandeurs sur la commune de Vaulnaveys Le Haut. Elles s'expliquent principalement par le manque d'offre sur la commune et sa non-adéquation avec la demande exprimée, par un patrimoine vieillissant de moins en moins attractif (niveaux de loyers et de charges élevés, manque d'ascenseur, absence de douche adaptée aux ménages vieillissants ou en situation de handicap). En 2022, 6,06% des logements ont un loyer inférieur à 5,5€/m² (contre 20,65% sur l'ensemble du territoire métropolitain).

Les manques de transports en commun (ou à des horaires adaptés aux enfants scolarisés) de pistes cyclables et de services de proximité sont aussi des freins à l'installation sur la commune.

Les réponses apportées

=> Les objectifs d'attribution territorialisés

Conformément à la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 dite Loi Égalité et Citoyenneté (LEC), Grenoble-Alpes Métropole a adopté sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) le 05 juillet 2019. Elle vise à garantir l'égal accès au parc du territoire métropolitain à l'ensemble

des ménages, et notamment aux ménages les plus en difficulté, via un objectif d'équilibre et de rééquilibrage de son occupation.
En tant que signataire de la Convention Territoriale d'Objectifs et de Moyens (CTOM), la commune de Vif est engagée dans la mise en œuvre de cette politique d'attribution métropolitaine sur son territoire.
La Loi Égalité et Citoyenneté (LEC) définit des objectifs chiffrés en termes d'attribution des logements sociaux en fonction du critère de priorité des ménages, de leur niveau de ressources et de la localisation des logements attribués. Ainsi, au moins 25 % des logements situés hors Quartiers Politique de la Ville (QPV) doivent être attribués (avec baux signés) à des ménages issus du 1er quartile le plus pauvre et/ou à des ménages relogés opérationnels.
La ville de Vaulnaveys le Haut est engagée à mettre en œuvre les conditions de réussite de ces objectifs via la proposition de candidatures de demandeurs de logements sociaux répondant aux objectifs fixés et en mobilisant le partenariat (les réservataires notamment). Par ailleurs, la production d'une offre nouvelle correspondant à la demande sur son territoire est un levier à mobiliser.

3ème volet : objectifs, engagement et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1er - Les engagements et actions à mener

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, « il détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements (comptabilisés à l'inventaire) et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires »

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

Engagement spécifiques concernant les opérations identifiées sur la période triennale

Bâtiment situé « 587 Avenue d'Uriage »
La commune, propriétaire du bâtiment s'engage à céder à un bailleur (AIH) à l'euro symbolique les 1er et 2ème étages afin d'y réaliser 2 LLS. Le rez-de-chaussée de ce bâtiment restera en surface commerciale.

Lotissement «Le Vernon»
Le permis d'aménager autorisant 5 maisons individuelles et 4 LLS est en procédure contentieuse.
Il avait été proposé au promoteur de solliciter la SDH, bailleur d'une opération similaire située à quelques centaines de mètres (Le Nuovo) afin de mutualiser les coûts de construction.
La commune s'engage à solliciter un mémoire en intervention auprès de l'État le cas échéant.

Café CHAPAND
La réhabilitation de ce bâtiment, propriété de l'EPFL D depuis 2016, est difficile à mener. Le coût important de réhabilitation freine le projet et la réflexion d'une démolition/construction n'est pas viable : les prospects à respecter limiteraient de façon significative la surface réalisable de logements.
Malgré les différentes pistes étudiées : LLS classiques, BRS..., l'opération a du mal à voir le jour.
La commune s'engage à proposer rapidement ce foncier à plusieurs organismes de fonciers solidaires afin de trouver la meilleure valorisation du bien possible et permettre ainsi la réalisation d'une opération de logement social.

OAP Les Perrières Sud et Nord
L'EPFL D est propriétaire depuis 2018 d'un tènement inclus dans l'OAP (classé en zone AUD2) .
Les opérations ont été initialement dissociées pour permettre la sortie de l'OAP Sud plus rapidement. La commune a mis en lien l'EPFL D, AIH et les propriétaires concernés par cette OAP pour un travail commun.
Après plusieurs réunions, en commune, il a été convenu d'associer les propriétaires de l'OAP Nord afin de réfléchir à la mutualisation des coûts de viabilisation. L'EPFL D rencontre, début janvier 2024 les propriétaires concernés.
La commune s'engage à poursuivre le travail mené en collaboration avec l'EPFL D afin d'aboutir à une négociation amiable entre les différentes parties. L'objectif étant de valider

une seule OAP avec des phasages qui pourraient être différents, ce qui pourrait permettre la sortie d'une partie du projet sur la période triennale 2023-2025.

Chemin Fromental
La commune, après avoir été sollicité par un promoteur, a pré-validé son projet de logements (accession et LLS) dans le centre bourg.
Le bailleur n'étant pas encore défini, la commune a indiqué au promoteur ceux, déjà présents sur la commune, susceptibles d'être intéressés par cette opération en VEFA de 6 ou 7 LLS.

OAP Les Perrers et le Barginet
Cette OAP, classée en zone AUD2, identifiée lors de l'approbation du PLUi en 2019 est difficile à mettre en œuvre notamment du fait du nombre relativement important de propriétaires.
La commune accompagne les promoteurs successifs travaillant sur cette OAP. La commune s'engage à faire intervenir l'EPFL D dans le cadre d'une démarche de négociation à l'amiable.

Le Moulin
Comme vu précédemment la commune envisageait initialement de réaliser un projet d'au moins 26 logements sociaux avec restitution d'environ 20 places de stationnement pour la desserte du quartier.
Les nouvelles contraintes liées à l'analyse du risque (démolition du moulin, dévoiement d'une source, impossibilité de réaliser les stationnements en zone inondable, RESI à respecter) conduisent à une diminution du nombre de logements sociaux réalisable soit 14 logements sociaux avec toujours la nécessité de conserver du foncier afin de réaliser les 20 places de stationnement. L'équilibre financier de l'opération est donc plus difficile à atteindre.
Si un bailleur venait à être intéressé par une opération de plus faible importance, la commune pourrait revoir à la baisse le prix du foncier.

Chemin des Bargeonniers
La commune a demandé, dans la modification n°3 du PLUi, d'instaurer un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) sur les parcelles AI 10 et AI 11, à proximité directe du centre bourg, avec une proposition des services de la Métro de 14 logements minimum (50% locatif social/50% BRS).

Projets déjà agréés mais sur lesquels la commune s'engage fortement afin de favoriser leur mise en œuvre effective
Le Nuovo
Le projet a été agréé en 2021 mais le permis obtenu en 2020 n'a pas été mis en œuvre : emprise de 10 808 m² comprenant un bâtiment collectif de 3 LLS sur un tènement de 297 m². La SDH a acheté ce tènement avec un transfert de permis. La Mairie relance régulièrement la SDH pour que ce permis soit mis en œuvre avant sa caducité en juillet 2024.
Maison MAFFET, 186 Avenue d'Uriage (parcelles AH 924-885)
Au permis de construire initial (2019), 14 LLS étaient prévus. L'agrément avait été obtenu par la SDH puis annulé. La SDH n'a pu, pour des raisons financières réaliser la totalité du programme. Afin de respecter les contraintes PLUi, la commune a dû insister pour que le bailleur réalise les 9 LLS règlementaires. Le chantier a démarré en 2023. Il est à noter que ces logements locatifs sociaux devraient être livrés dans les mois à venir. Ce programme viendra alimenter le parc de logements sociaux soit 9 logements locatifs sociaux supplémentaires.

=> Engagements généraux des acteurs :

- La Métropole s'engage à étudier les demandes sollicitées par la Commune dans le

cadre de la modification n°3 du PLUI.

- Dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie foncière, la Métropole de Grenoble s'engage à mobiliser des outils appropriés pour accompagner les communes dans leurs efforts de production de logements sociaux

- Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, Grenoble-Alpes Métropole s'engage à :
  - assurer la réservation des crédits d'aides à la pierre de l'État et de la Métropole pour la réalisation des projets prévus au CMS dans le cadre de la programmation triennale ;
  - accompagner la commune sur la mise en œuvre des opérations programmées au CMS : financement des opérations de logements sociaux au titre des aides à la pierre, calibrage et montage financier, expertise sur l'habitat spécifique, dialogue avec les opérateurs notamment.

- Grenoble-Alpes Métropole s'engage à garantir les emprunts des opérations de logements sociaux produites par les bailleurs sociaux avec lesquels des conventions d'objectifs sont passées, et à étudier les demandes de garanties d'emprunt des autres bailleurs.

- Dans le cadre de l'élaboration de son PLH 2025-2030, Grenoble-Alpes Métropole s'engage à organiser une programmation de logements répondant aux besoins du territoire dans le respect des objectifs réglementaires.

- Dans le cadre de la politique d'attributions, GAM s'engage à piloter la commission intercommunale d'attribution (commission de coordination et rapprochement offre-demande) et animer le service d'accueil et d'information du demandeur.

- L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné s'engage à accompagner la commune dans la recherche de foncier, la négociation amiable, l'acquisition et les travaux de proto-aménagement visant la remise en constructibilité de tènements fonciers destinés à produire du logement locatif social.

- En cas de recours d'un tiers sur un projet comportant une part conséquente de logements sociaux, l'Etat s'engage à apporter son soutien à la commune par la réalisation d'un mémoire en intervention.

Article 2 – Les objectifs de rattrapage pour 2023-2025

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale détermine pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Objectifs quantitatifs de rattrapage 2023-2025

Conformément à l'article L302-8 du CCH, le taux de rattrapage légal de la commune de Vaulnaveys-le-Haut correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 70 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Au vu :

- de la mobilisation effective du secteur d'Emplacement Réservé identifié dans le PLUi en 2019 : résidence autonomie de 50 équivalents logements ;

- des actions favorables à la mixité sociale dans le cadre de la modification numéro 3 : souhait de la commune d'imposer la production de logements sociaux par l'identification de 2 nouveaux Emplacements Réservés mixité Sociale dans le PLUi ;

- des difficultés liées à l'impact du risque inondation sur certains secteurs de développement du logement social identifiées initialement par la commune ;

- de la nécessité de fixer à la commune un objectif de rattrapage soutenable en fonction des caractéristiques spécifiques de son territoire (modification des conditions d'exemption SRU et sortie de l'exemption).

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements manquants soit 58 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs seront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Commune	Nbre de LS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Vaulnaveys-le-Haut	233	33 %	77	25 %	58

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements sociaux réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront respecter les pourcentages de PLAI définis dans les différents secteurs du PLUI (Secteur de Mixité Sociale, Emplacements réservés, OAP) soit au moins 30 % de PLAi et assimilés ce qui correspond à un objectif de rattrapage intégrant au moins 18 logements PLAi.

Article 3 – Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir s'établit comme suit :

Opérations identifiées sur la période triennale
VAULNAVEYS-LE-HAUT

Opération Nom Adresse Parcelles	Maître d'ouvrage Bailleur	Nbre total de logts projetés	Nombre de Logts Locatifs Sociaux	Type de Logts Sociaux	Année de financement prévisible	Observations
Le Vernon Chemin de la Faute (AI 54 – 46 - 885 – 887)	HUILLIER DEVELOPPEMENT/Non défini	9	4	PLUS - PLAI	2024-2025	Lotissement de 5 maisons individuelles + collectif de 4 LLS. Contentieux en cours, Action juridique d'un particulier sur desserte du projet
597 Avenue d'Uriage (AI 321)	COMMUNE/ AIH	2	2	PLUS - PLAI	2024-2025	Réhabilitation d'un bâtiment en 1 commerce + 2 LLS – conventionnement de logements existants
Café CHAPAND – 30-40 Route du Vernon (AD 85)	EPFL/Non défini	6	6	BRS	2024-2025	Réhabilitation/construction Réalisation d'un bouquet d'opération avec l'OAP « Les Perrières » afin de permettre l'équilibre financier de l'Opération
OAP Les Perrières 1 – Chemin des Perrières (AI 183-184-185-569-570-571-177-178-179	EPFL-Consorts BESSON M./AIH	17	10	PLUS – PLAI	étude pour construire les 3 opérations en même temps	Lotissement de 7 maisons individuelles à construire + 10 LLS + 2 maisons existantes
OAP Les Perrières 2 – Chemin des Perrières (AI 178-388)	Cts BESSON MC./Non défini	6	2 ou 3	PLUS – PLAI		Schéma de principe établi par EPFL/AIH : 6 lots + 1 maison existante
Chemin Fromental (AI 592)	C&S RESIDENCES /Non défini	17	6 ou 7	PLUS - PLAI	2024	Collectif : accession et LLS
OAP Les Pernes et le Barginet – Avenue d'Uriage/Chemin des Bargeonniers (AK 328 – 217 – 216 – 219 – 214 – 215 – 218 – 570 -571 – 572 – 208 – 139 – 140 – 141 – 148 – 149 – 150 – 151 – 152 – 153 – 443)	Non défini/Non défini	36	13	(9 PLUS – 4 PLAI)	Inconnue	Opération en zone AUD2 difficile à sortir : multitude de propriétaires ; certains non favorables L'EPFL du Dauphiné devra intervenir dans le cadre d'une démarche de négociation à l'amiable sur sollicitation de la commune.
Secteur du Moulin AH 158, AH 158, AH 159		14	12 à 14			Diminution de l'opération à 14 logements + 20 places de stationnement public Nouvelles contraintes : démolition du moulin, dévoiement d'une source, impossibilité de réaliser les stationnements en zone inondable, RESI à respecter... Plusieurs réunions entre 2017 et 2021 avec la SDH pour essayer d'avancer sur ce dossier En 2021, courrier de la SDH indiquant qu'elle suspend ses études sur le dossier. Si un bailleur venait à être intéressé par une opération de plus faible importance, la collectivité pourrait revoir à la baisse le prix du foncier.
TOTAL 2023-2025		107	57 (moyenne)			

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétence afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Cette liste fera l'objet d'un examen annuel et d'une mise à jour en continu.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant d'une action spécifique pour y remédier.

Article 4 - Pilotage, suivi et animation du CMS

Le présent contrat est valable jusqu'au 31 décembre 2025. Le CMS pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidée à son élaboration initiale.

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations sera actualisée le cas échéant au cours de cette réunion annuelle. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau CMS pour la période triennale suivante (2026-2028).

Un comité de suivi du présent contrat est constitué. Il est composé :

a) pour la Commune :
- Service Urbanisme
- Service Logement (CCAS)

b) pour l'État :
- direction départementale des territoires - service logement et construction
- direction départementale des territoires - service aménagement sud-est
- direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS)

c) pour Grenoble-Alpes Métropole :
- Direction du Foncier et de l'Habitat
- Direction de l'urbanisme et planification

d) pour l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné
- Par son directeur ou représentant

Pour la Commune
Le maire,
Jean-Yves PORTA

Pour l'Etat
Le préfet,
14 OCT. 2024
Louis LAUGIER

Pour Grenoble-Alpes Métropole
Le président,
Le Président
Christophe FERRARI

Pour l'Établissement Public Foncier du Dauphiné
Le directeur,
Le Directeur,
Vincent REMY

3, rue Malakoff
CS 50053
38031 Grenoble Cedex 01
Tél. 04 76 59 59 59
Fax 04 76 42 33 43

Contrat de mixité sociale
2023-2025

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Vif

Entre

La commune de Vif , représentée par M.Guy Genet , maire ci-après désignée par le terme « la Commune »

Et

L'Etat, représenté par M. Louis Laugier, préfet du département de l'Isère ci-après désigné par le terme « l'Etat »

Et

Grenoble-Alpes Métropole, représentée par M. Christophe Ferrari, son président, ci-après désignée par les termes « GAM » ou « la Métropole »

Et

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, représenté par M. Vincent Rémy, son directeur, ci-après désigné par le terme « l'EPFL D »

Préambule
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

.Au 1er janvier 2022, la commune de Vif disposait de 14.4 % de logements sociaux soit 514 logements sociaux recensés sur un total de 3561 logements. Au 1er janvier 2022, la commune devait atteindre le taux de 20% de logements sociaux au sein de son parc de logements.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la Loi SRU, en **pérennisant** un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires, en logements sociaux, tout en favorisant une **adaptabilité aux territoires.**
C'est dans ce cadre et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social que la commune de Vif a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément aux articles L302-8 et L302-8-1 du CCH, le Contrat de Mixité Sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Vif d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de **comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme**. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Un comité de suivi technique du présent contrat est constitué. Il sera composé de la Commune (Service Urbanisme, Service Logement (CCAS), pour l'État (direction départementale des territoires - service logement et construction et service aménagement, direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités), pour Grenoble-Alpes Métropole (Direction du Foncier et de l'Habitat, Direction de l'urbanisme et planification), pour l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (par son directeur ou représentant).

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat . La liste des opérations en projet ou en cours sera actualisée par avenant au cours de cette réunion annuelle. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :
1er volet : points de repères sur le logement social sur la commune
2ème volet : outils et leviers d'action pur le développement du logement social
3ème volet : objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune

Vif est la troisième commune en poids de population du territoire Grand Sud, derrière le Pont de Claix et Varces. La commune a connu une longue période de croissance (doublement de la population entre 1982 et 2007), pour atteindre 8614 habitants en 2020 contre 8092 habitants en 2009.

Le territoire communal s'étend dans une zone de transition entre la plaine alluviale de l'agglomération grenobloise et les massifs montagneux du Trièves. La commune fait partie de l'entrée sud de la métropole grenobloise et s'inscrit dans la partie sud de la plaine de Reymure, dont la partie nord est située sur la commune de Varces. La commune est partiellement concernée par la Loi montagne.

Comme précisé dans le livret communal du PLUi, la structure démographique et résidentielle de la commune est caractéristique des territoires périurbains, « avec la spécialisation de la population et de l'habitat, une demande importante d'équipements et de services, particulièrement dans le domaine scolaire, une transition démographique plus délicate à gérer, une consommation d'espace importante » .

La commune de Vif est identifiée comme pôle principal dans l'armature urbaine du SCOT soit une commune qui dispose d'une offre de commerces, de services et d'équipement importante. Relativement éloignée du reste de l'agglomération grenobloise, elle dispose d'une unité urbaine propre au sens de l'INSEE.

Les principaux enjeux auxquels est confrontée la commune concernent le renforcement de la densité autour du centre historique et le long de l'axe est-ouest, ainsi que la maîtrise de l'habitat diffus en zone agricole.

Conformément à l'espace préférentiel de développement déterminé par le SCoT, la partie de la commune privilégiée pour accueillir le développement urbain est située dans un rayon de 800 mètres à partir de l'hôtel de ville, en rive droite de la Gresse ; il s'agit des quartiers les mieux desservis par les transports en commun où se concentrent les principaux équipements (administratifs, scolaires, culturels, commerciaux) de la commune, ainsi que les emplois et les pôles de logements majeurs.

Cet espace est structuré autour de trois pôles : le centre ancien et ses commerces, les équipements commerciaux et de services situés sur le boulevard de la Résistance et du 8 mai 1945, et la zone d'activité des Speyres.

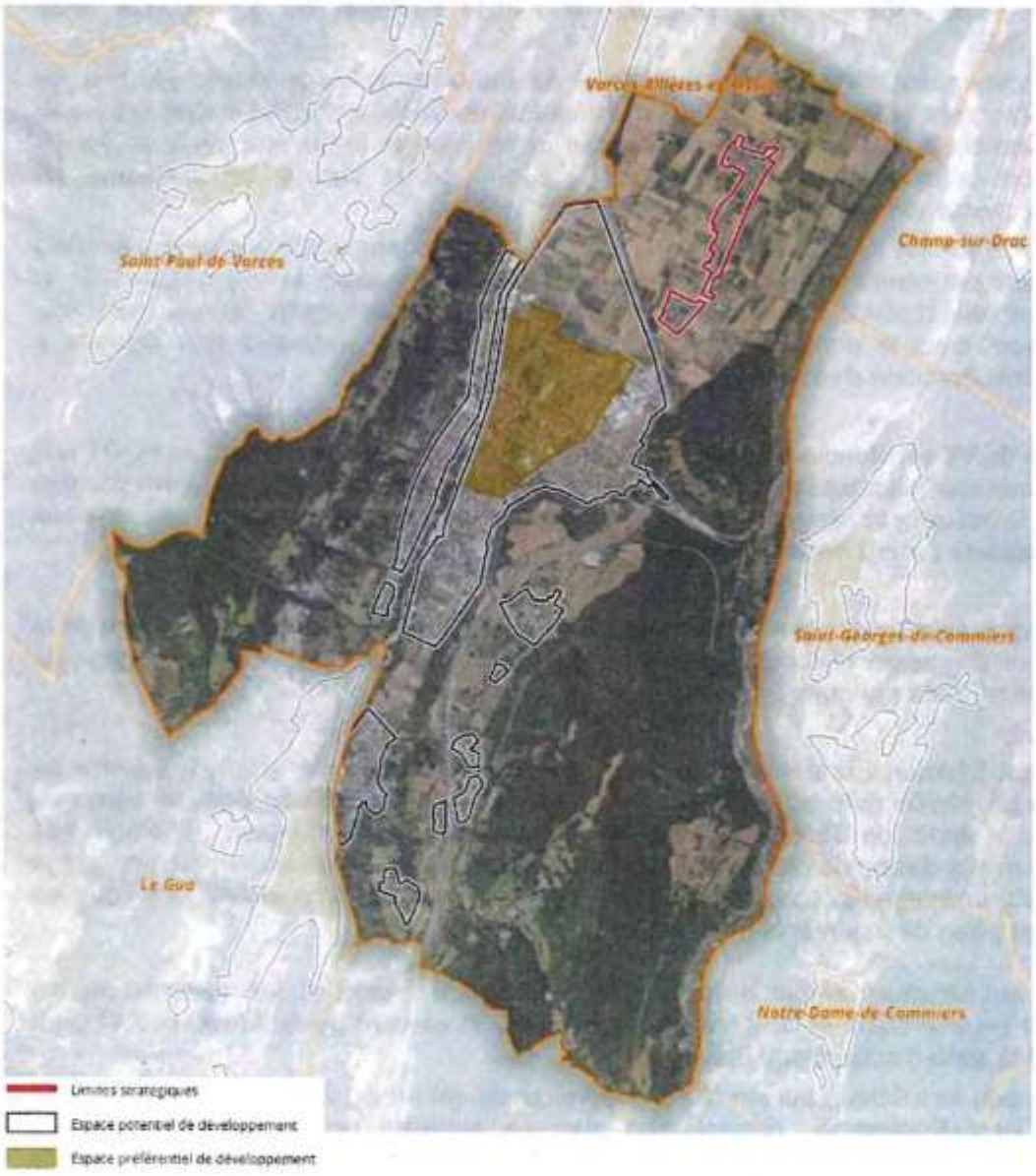
C'est cet espace stratégique qui structure le développement urbain qu'il s'agit aujourd'hui de conforter. L'intensification de l'urbanisation sur ces espaces permet de répondre aux orientations du SCoT de localisation prioritaire de l'offre nouvelle en logement au sein de l'espace préférentiel de développement.

La structuration du développement de la commune suit une double orientation nord-sud et est-ouest : l'axe est-ouest historique autour de la voie reliant le centre bourg à la gare, et un axe nord-sud dessiné à partir des éléments végétaux structurants existants ; il s'agit de prendre appui sur une trame verte reliant la ville à sa campagne, depuis l'entrée de ville sud jusqu'à la frange nord, via les champs de Tête de Bourg, le parc Champollion, le passage de Thôt, le parc Kiltz et son lien avec l'opération Sous le Pré.

Vif est située sur la branche ouest du Grand Sud de la Métro, sur un axe majeur de circulation entre le cœur métropolitain et le Trièves.

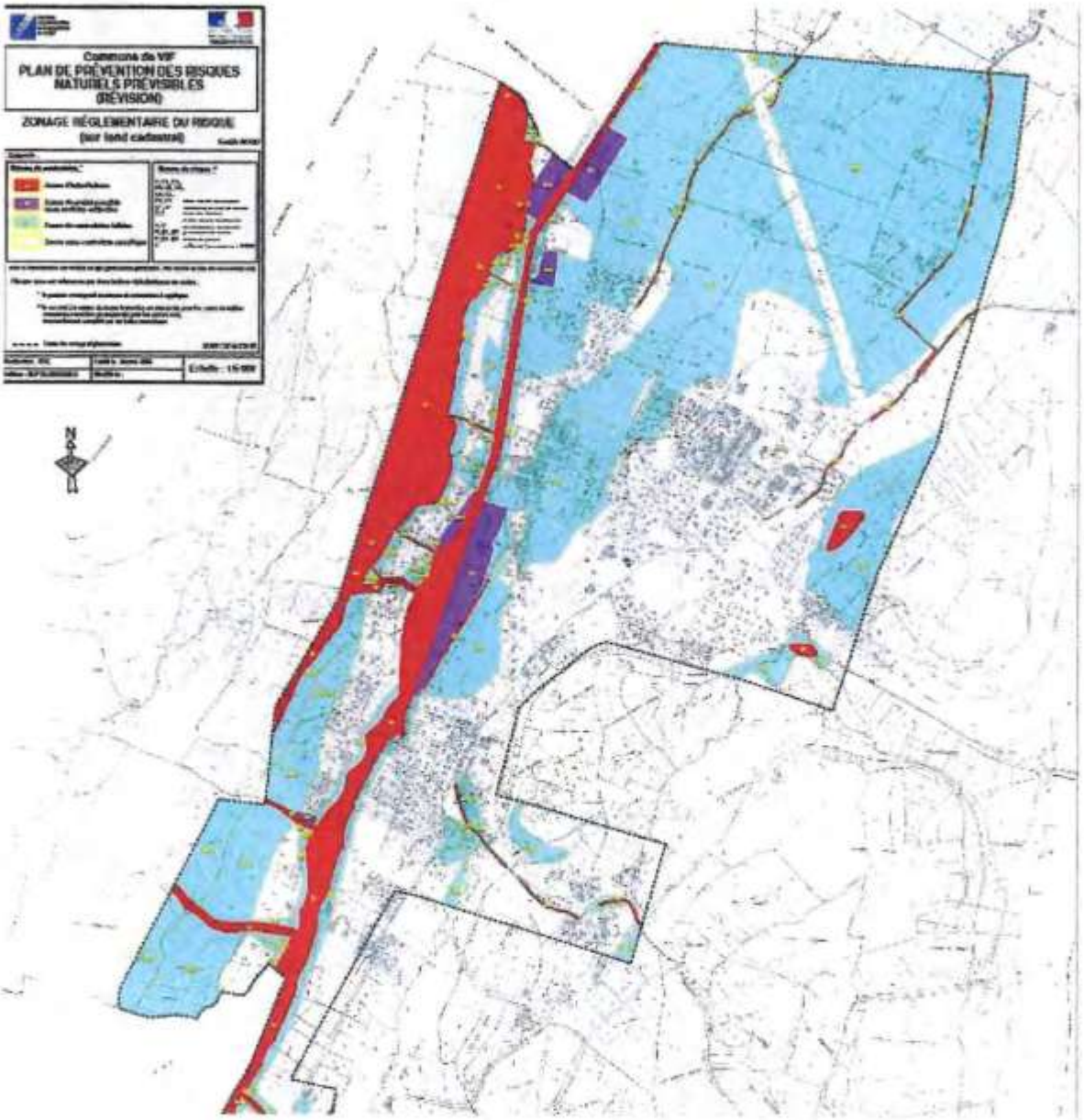
LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement



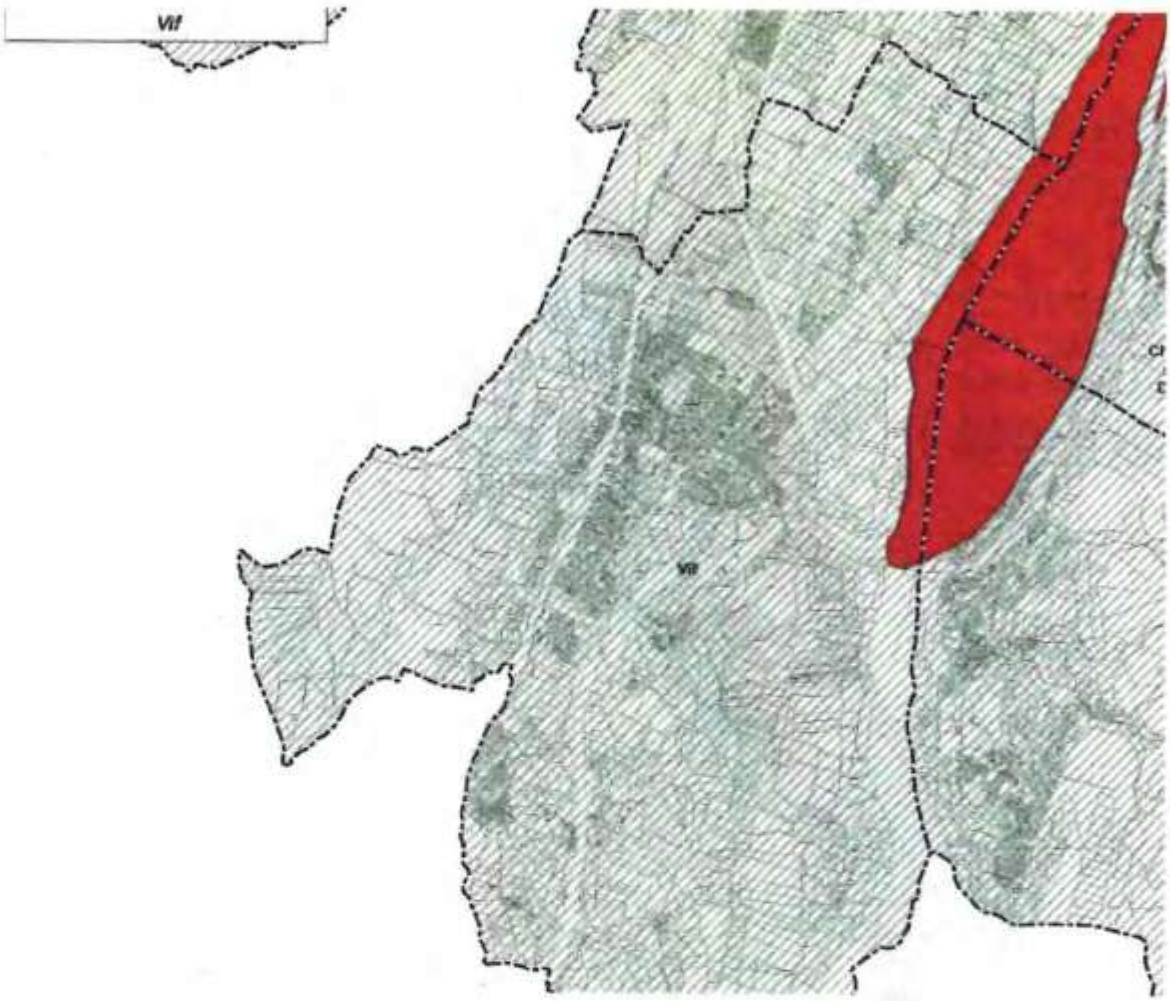
La commune est concernée par un PPRN multirisques approuvé le 21 août 2006 (inondation, glissement de terrain, chute de blocs...).

PPRN multirisques approuvé le 21 août 2006



Le zonage réglementaire du PPRN impacte certains secteurs de développement de la commune. Le règlement des zones bleues du PPRN soumet les constructions à prescriptions.

Zonage règlementaire du PPRi Drac-aval approuvé le 17 juillet 2023



La commune est également concernée par le PPRI Drac approuvé en juillet 2023. Les principaux secteurs de développement de la commune ne sont pas impactés.

La commune est concernée par les périmètres de protection des champs de captage de Rochefort, sur toute la partie nord de la commune, jusqu'à l'avenue de Rivalta ainsi que par le risque d'inondation de la Gresse sur la même zone contraignant fortement les projets (surélévation du premier plancher, Obligation d'infiltration des eaux de pluies en surface etc...).

Enfin, on peut ajouter la présence de risques technologiques et de servitudes (Site Kinsite et Canalisations Transalpes Ethylène) qui doivent être prises en comptes dans les projets.

1er volet : points de repères sur le logement social sur la commune de Vif

La gestion des aides à la pierre est déléguée à Grenoble-Alpes-Métropole.

1/ Évolutions du taux de logement social

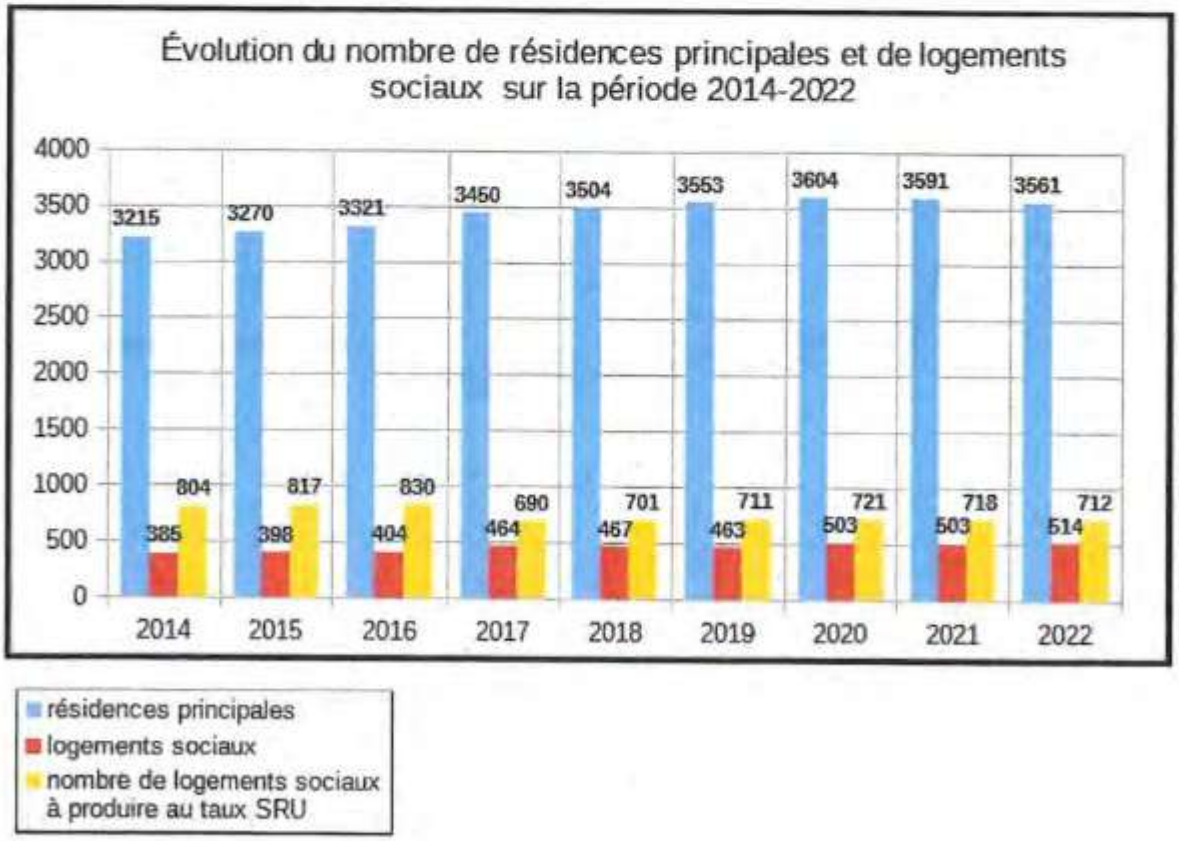
La commune de Vif comptait 514 logements sociaux au 1er janvier 2022. Il lui manquait 198 logements sociaux pour atteindre le taux de 20 % prévu par la Loi.

Sur la base de l'inventaire des logements sociaux (logements livrés) et des résidences principales livrés entre 2014 et 2022, la part des logements sociaux dans le total des résidences principales sur la période est de 37.2 % : + 129 LS contre + 346 RP

Ces chiffres démontrent que la commune a produit du logement social sur le pas de temps considéré.

Les données issues de l'inventaire SRU doivent néanmoins être mises en perspective avec la part représentée par les logements sociaux dans les permis de construire autorisés sur la période 2020-2022 soit 8.1 % (*source SITADEL*).

Ce constat nécessite que la dynamique de rattrapage en baisse sur les dernières années soit renforcée afin de permettre l'atteinte de l'objectif de 20 % de logements sociaux dans le total du parc de logement de la commune.



Source : inventaire annuel SRU

Évolution annuelle du taux de logements sociaux

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
11.98 %	12.17%	12.17%	13.45%	13.33%	13.03%	13.96%	14%	14.4%

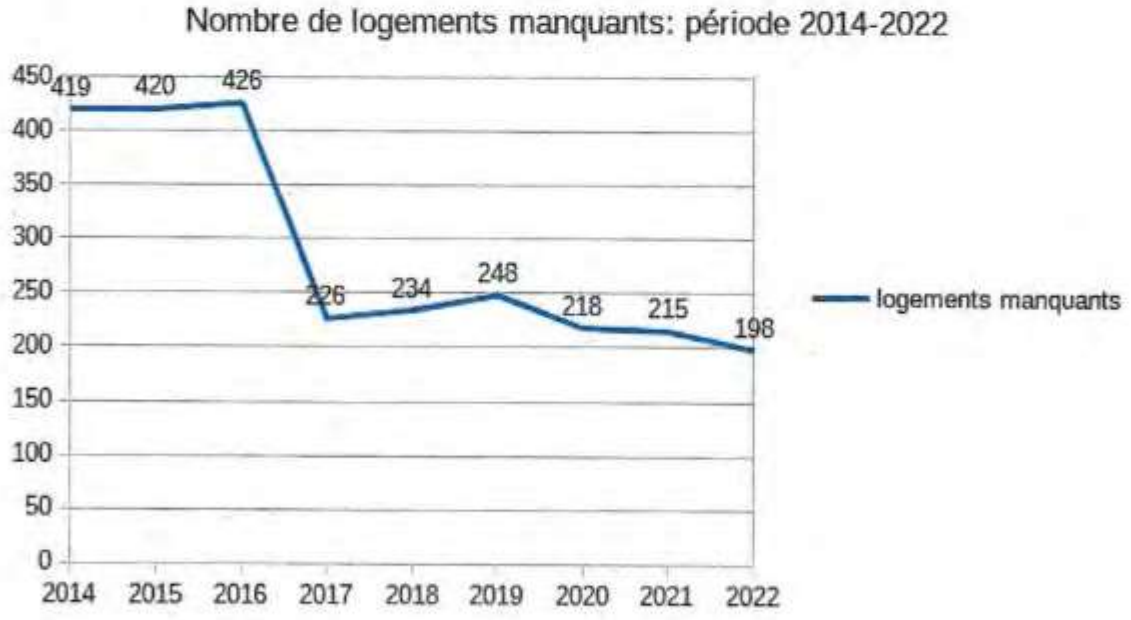
Source : inventaire annuel SRU

2/ Dynamique de rattrapage SRU

Résultats des dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU		2014-2016 25%		2017-2019 20%		2020-2022 20%	
Objectifs		106		104		124	
Réalisés		36		69		16	
Taux d'atteinte		33.96 %		66.35 %		12.9 %	
% PLAi	% PLS	36.11 %	0%	39.13 %	1.45 %	29.4 %	0

Source : Bilan triennal SRU



Source : inventaire annuel SRU

Analyse de la dynamique sur les dernières années

Le parc de logements est passé de 385 LS en 2014 à 514 LS en 2022, le taux SRU est passé de 11.98 % en 2014 à 14.4 % en 2022.

Comme vu dans la partie contexte, la commune de Vif au caractère péri-urbain marqué se doit d'intensifier ses efforts de développement de l'offre de logement social tout en maîtrisant son développement urbain dans le diffus : délimitation d'un seuil entre urbain et rural sur la plaine de Reymure, maîtrise du développement pavillonnaire et réserve d'emprise foncière afin de pouvoir accueillir des projets structurants, notamment pour le logement social sur les secteurs « Sous le Pré » et « Tête de Bourg » .

Pour ce faire, la commune en lien avec la Métropole a identifié un certain nombre de gisements fonciers et a inscrit dans le PLUI des leviers de l'urbanisme réglementaire qui devraient lui permettre de gérer cet enjeu (OAP, ERS).

2ème volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1- action foncière

État des lieux et difficultés observées

L'articulation de la stratégie foncière et du zonage PLUi est un enjeu important pour la commune. La commune de Vif comprend un certain nombre de zones AU strictes qui ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après évolution du document d'urbanisme.
La commune ne dispose que d'une maîtrise foncière très relative des fonciers sur lesquels des outils de mixité sociale ont été identifiés.

Les réponses apportées

=> La stratégie d'action foncière

La commune et Grenoble-Alpes Métropole ont engagé un travail d'identification du foncier mobilisable sur les prochaines années.

Une étude de capacité foncière a été réalisée à l'échelle de la commune. Le résultat de cette étude est pris en compte dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUI qui prévoit une augmentation du taux de LLS avec l'inscription de 8 nouveaux Emplacements Réservés pour de la mixité sociale, l'extension de secteurs de mixité sociale, une augmentation de la densité bâtie sur plusieurs secteurs, ainsi que la création de 3 nouvelles OAP avec inscription d'ERS ou de SMS.

Par ailleurs, le travail de suivi du PLUI, mené par la Métropole, la commune et l'AURG a permis d'interroger le devenir des zones AU strictes inscrites au PLUI et les stratégies pouvant être mises en place pour chacune, afin de définir les priorités d'ouvertures à l'urbanisation.

Les réflexions sur l'action foncière et l'évolution du PLUi menées avec l'aide de la métropole, de l'AURG et de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné ont permis de définir le potentiel d'accueil des différents gisements fonciers.

La commune a réalisé un travail de prospective sur la période 2025-2040 qui identifie un potentiel de 167 logements sociaux dans les opérations de logements comprises dans des secteurs de développement (zones AU, secteurs d'ER, OAP....). Sur cette base de progression, le parc de logements sociaux représenterait 18.69 % des Résidences Principales à l'horizon 2040. Néanmoins, ce travail prospectif doit être relativisé dans la mesure où un certain nombre de logements seront construits sur des terrains privés en parallèle de cette offre, ce qui ralentira la trajectoire de rattrapage enclenchée par la commune.

=> Le Droit de Préemption Urbain : un levier efficace

Sur le périmètre des communes ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la Loi SRU, le Droit de Préemption Urbain est automatiquement transféré au préfet.

Par arrêté préfectoral n° 38-2024-01-11-00003, l'État a délégué le Droit de Préemption Urbain tel que défini dans l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, à l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné sur la commune de Vif.

Ce Droit de Préemption Urbain est exercé lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1 à 4 de l'article L 213-1 du Code l'urbanisme, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La convention partenariale tripartite entre l'État, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et Grenoble-Alpes Métropole qui définit les modalités d'exercice du droit de préemption urbain et les modalités d''instruction des Déclarations d'Intention d'Aliéner sur les communes en carence est en cours d'actualisation pour la période 2023-2025.

À noter que dans le cadre du constat de carence, de la délégation par l'État à l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné de l'exercice du Droit de Préemption urbain et de la signature d'une convention avec un opérateur, l'équilibre financier des opérations sera recherché par la contribution financière versée par le délégataire des aides à la pierre à savoir Grenoble-Alpes Métropole. Dans ce cas, la commune contribue obligatoirement à l'opération dans la limite de 30 000 euros / logement en application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

=> La mobilisation effective du foncier

La commune a acquis plusieurs terrains par elle-même ou a sollicité l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné pour ce faire, en vue de la construction de logements sociaux.

Le projet Sous le Pré, qui comportera à terme 200 logements dont 35 % de logements sociaux se bâtira sur des tènements en maîtrise privée, mais aussi sur des fonciers issus de portages EPFL du Dauphiné ou communaux.

- ❑ Portage de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné :

Parcelle AO 293

Dans le cadre de la modification numéro 2 du PLUI, un emplacement réservé de mixité sociale à 50 % a été ajouté sur la parcelle AO 293. Une négociation amiable va être menée par l'EPFL D afin de permettre un portage public de ce foncier pour un projet de 20 logements dont 10 LLS.

- ❑ Acquisitions communales :

La commune détient une parcelle sur le secteur Tête du Bourg (située en zone AU stricte) et une autre est détenue par l'EPFL du Dauphiné, suite à une préemption de la Métropole, une parcelle est également en cours d'acquisition à l'amiable, toujours sur ce secteur qui constitue un potentiel important de création de logements et de logements sociaux à moyen terme.

Sur les fonciers détenus par la commune, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné ou une autre entité publique, il est projeté de réaliser le plus possible de logements locatifs sociaux pour atteindre les objectifs SRU. Certains projets localisés sur des parcelles de taille réduite pourront être composés de 100 % de logements sociaux.

En partenariat avec l'ensemble des parties prenantes du présent CMS, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné accompagne la commune dans la recherche de foncier, la

négociation amiable, l'acquisition et les travaux de proto-aménagement visant la remise en constructibilité de tènements fonciers destinés à produire du logement locatif social.

=> Un travail partenarial sur les recours contentieux

Lorsque des programmes de logements sociaux font l'objet de recours contentieux, la commune peut solliciter les services de l'État en cas de recours abusifs contre les opérations de logement social. L'État peut venir en soutien de la commune afin de réaliser un mémoire en intervention. Ce partenariat mérite d'être développé.

2-Urbanisme et aménagement

État des lieux et difficultés observées

Le PLH 2017-2022 prorogé pour deux ans, soit jusqu'en 2024, définit des orientations de mixité sociale qui sont transcrites réglementairement dans le PLUI.

Le PLUi de GAM, approuvé le 20 décembre 2019 et modifié le 16 décembre 2022, prévoit :

- L'inscription de 5 Emplacements réservés afin de réaliser au moins 111 Logements Locatifs Sociaux. Ces 5 emplacements réservés prévoient un nombre minimum de LLS, de 10 à 34 logements sociaux dont un minimum de 35 % de PLAi par opération (ERS 1 à ERS 5).
  À noter que l'ERS 1/programme de logements « le Gustave » soit 10 LLS, l'ERS 2 / programme de logements «le Vicius » soit 23 LLS ainsi que la première tranche de l'ERS3 « Sous le Pré » soit 34 LLS ont déjà obtenu un agrément.

- Délimitation de Secteurs de Mixité Sociale avec 35 % de LLS dont 35 % de PLAI dès 3 logements. Ces secteurs doivent pouvoir mobiliser 45 à 50 LLS à court et moyen terme ; 155 LLS à plus long terme.

- Identification de 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation présentant un potentiel de construction de 30 à 220 logements : « Sous Le Pré », « Passage du Thôt », « La Rivoire », « Boulevard de la Résistance », « LaGrange » et « Vicat-Bateaux ». Ces secteurs doivent contribuer au rattrapage SRU.

Les procédures d'évolutions du PLUi : la mise en oeuvre des projets de logements nécessite souvent une modification du PLUi (changement de zonage, création d'emplacements réservés de mixité sociale). À l'échelle du PLUi, les évolutions du document d'urbanisme sont plus longues. Entre le moment où apparaît la possibilité de réaliser une opération de logements sociaux et la délivrance du permis de construire, un délai minimal conséquent est souvent nécessaire. À noter que la commune de Vif a consommé une partie de ces Emplacements Réservés (Sous le Pré, ancienne gendarmerie...).

Suite au travail mené avec l'AURG et les services de la Métropole, la commune a demandé l'inscription de 8 nouveaux ERS dans le cadre de la modification numéro 2 du PLUi (5 opérations à 100% de LLS et 3 opérations à 50%) pour un total minimum de 127 logements sociaux.

Le temps de mise en œuvre de certains projets structurants est allongé par la nécessité de prendre en compte d'autres thématiques propres au territoire.
Le territoire communal dispose d'un patrimoine naturel important qui peut générer des conflits d'usage, avec la nécessité de mener des études environnementales longues (4 saisons) qui génèrent un retard important dans la mise en œuvre des projets.
Le programme de logements « Sous le Pré » en coeur de Bourg représentait une part importante des objectifs de production de logements locatifs sociaux identifiés dans le PLUi (environ 80 logements sociaux sur 211 logements au total).
L'EPFL D s'est rendu maître du foncier mais le projet nécessitait l'obtention d'une dérogation à la destruction de l'habitat d' espèces protégées. Cette dérogation impose la mise en place de mesures compensatoires. Les travaux ne pouvaient pas débuter tant que l'arrêté préfectoral n'avait pas été obtenu. L'arrêté préfectoral a été délivré le 1er décembre 2022.
Les travaux de la première tranche débuteront à l'automne 2023, à noter que les logements sociaux de cette première tranche (34 logements locatifs sociaux) ont été pris en compte dans le total de logements agréés sur la période triennale 2017-2019.
La commune a transmis un rétroplanning de la mise en œuvre des deux tranches suivantes qui prévoient la réalisation de 40 logements locatifs sociaux.

La tranche 2 du projet « Sous le Pré » prévoit la réalisation de 27 logements locatifs sociaux. L'attribution des lots de cette tranche devrait être effective courant 2024 avec des Permis de Construire qui pourraient être délivrés fin 2025.

La tranche 3 devrait permettre la réalisation de 19 Logements Locatifs Sociaux. Des études du marché immobilier réalisées récemment sur la commune démontrent que les prix de vente au m² des logements couplés aux difficultés d'emprunt sont un frein à la commercialisation des lots neufs. Bien que la commune soit attractive, les opérations en cours de commercialisation rencontrent des difficultés et il en résulte un stock conséquent de lots disponibles qui a du mal à s'écouler.
Actuellement, le contexte du marché couplé à l'existence de lots neufs à la vente n'incite pas les promoteurs à s'engager sur de nouvelles opérations, et donc mécaniquement cela limite la production de la part des logements locatifs sociaux.
En conséquence, il n'a pas encore été défini de date pour le lancement des appels à projet correspondant à cette dernière tranche de l'opération Sous Le Pré et donc il est peu probable que les agréments pour les 19 LLS de la tranche 3 arrivent avant 2025.

Au total, l'opération « Sous le Pré » représente un potentiel de 211 logements dont 80 LLS soit un taux de 36%.

L'action de la commune en vue de favoriser une bonne prise en compte du patrimoine écologique de son territoire est à saluer, avec la généralisation des pré-diagnostics faune/flore en amont des projets. Des études ont été lancées sur les zone AU strictes Tête de Bourg et Frange Nord.

Réponses apportées

L'engagement financier et technique est important de la part de la commune pour permettre la réalisation de l'opération structurante « Sous le Pré ». Le financement des études liées à la présence d'espèces protégées sur le site mais également l'augmentation des coûts de réalisation des aménagements (voiries notamment) ont conduit la commune à participer de manière conséquente au déficit de l'opération (650 252 euros actés par avenant à la convention du 2 février 2022).
Pour les services de l'État, l'investissement de la commune sur cette opération aurait justifié une augmentation des taux de Logements Locatifs Sociaux (35 % actuellement). La commune estime qu'une augmentation des taux de logement locatif social sur ce secteur remettrait en question le bilan d'opération et nécessiterait une nouvelle participation de la

commune au déficit, ce qu'elle n'est pas en mesure d'assumer malgré les déductions de prélèvements.

Un souhait de maîtrise foncière sur certains secteurs structurants en lien avec les évolutions du PLUI.

Une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la collectivité ne peut être ouverte que par révision du PLUI (article L153-31 du CU). La zone AUS de Tête de Bourg est un des projets structurants de la commune à moyen/long terme.
Afin de permettre une ouverture de la zone dans le cadre d'une procédure plus souple de modification du PLUI, une veille foncière est mise en place dans le cadre de l'analyse des DIA avec pour objectif de pouvoir constituer une réserve foncière.
À noter que la commune a d'ores et déjà acquis quelques centaines de m² sur le secteur (ainsi que la SDH).
Dans les prochains mois, la commune va lancer des études de programmation urbaine en vue de définir les possibilités d'ouverture à l'urbanisation du secteur et, le cas échéant, de les encadrer.

Modification numéro 2

À la suite du travail mené par la Métropole et l'AURG dans le cadre de la modification n°2 du PLUI, 8 nouveaux emplacements réservés de mixité sociale (de 6 à 26 LLS par emplacement) ont été intégrés en plus de ceux déjà existant, avec des taux de 50 % ou de 100% de logements locatifs sociaux dont 35 % de PLAI

Par ailleurs, un potentiel d'environ 150 logements sociaux est identifié pour les années à venir en plus de ces emplacements réservés.

Ces emplacements réservés permettent de cibler certains terrains et de limiter l'impact des divisions parcellaires sur le pourcentage de logements sociaux et sur la trajectoire de rattrapage. L'intérêt de l'outil ERS est renforcé du fait de l'existence d'un établissement public foncier sur le secteur. L'action de négociation amiable de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné peut être menée en amont afin de capter plus facilement le foncier.
Il est néanmoins à noter que la commune ne dispose que d'une maîtrise foncière très relative des fonciers sur lesquels des outils de mixité sociale ont été identifiés.

Par ailleurs, certains secteurs de mixité sociale identifiés sur les zones urbaines denses ont été étendues sur le tissu pavillonnaire à proximité du cœur de bourg : taux minimum de 35 % de logements locatifs sociaux dont 35 % de PLAI dès 3 logements.

En complément, la modification n°2 prévoit une augmentation de la densité de UD3 vers UD2 et UD2m sur ces secteurs afin de favoriser la réalisation d'opérations de mixité sociale. L'opportunité de cette stratégie pourra être évaluée en fin de période afin d'observer son efficacité.

L'inscription de trois nouvelles OAP sectorielles a également été inscrit en modification n°2 du PLUi dont l'une fait l'objet d'une extension de SMS (LS3.35.35.) dans le cadre de cette modification et les deux autres sont concernés par de nouveaux ERS.

3-Programmation et financement du logement social

État des lieux et difficultés observées

La commune de Vif n'a pas pu atteindre ses objectifs sur la période triennale ; plusieurs difficultés peuvent permettre d'expliquer cela.

Le retard pris par l'opération Sous le Pré a mobilisé les services pour identifier et réserver des terrains de compensation et un travail conséquent et coûteux a été nécessaire, ce qui n'a pas permis de lancer les travaux des logements sociaux déjà agréés, mais qui a aussi retardé le lancement des phases ultérieures.

Plusieurs DIA ont fait l'objet de visites en lien avec les services habitat et foncier de la métropole et l'EPFL D. Les études de capacité réalisées avec des premières analyses financières ont fait apparaître des déficits jugés trop importants pour la commune, les préemptions n'ont donc pas été lancées.

Le classement de la commune en zone 3 pour les loyers des logements sociaux constitue un vrai handicap pour faire sortir des opérations de logements sociaux équilibrées, en particulier lors de préemption. Ce classement paraît inopportun au regard des prix de marché observés sur la commune et sur les communes limitrophes classées en zone 2.

Réponses apportées

=> Le PLH de GAM, document de programmation majeur pour développer l'offre de logement social

Les moyens pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU sont traduits dans le PLH 2017-2022 prorogé jusqu'au 31 décembre 2024 et dans l'atlas de mixité sociale figurant dans le PLU intercommunal adopté le 20 décembre 2019 (et modifié par les modifications 1 et modification 2 en cours de procédure).
Pour Vif, le PLH 2017-2022 fixait un objectif de production de 312 logements (52 logements/an) sur la durée du PLH dont 180 logements sociaux. En décembre 2022, la prorogation de ce PLH a été validée par l'Etat. Le rythme de production annuel inscrit au PLH 2017-2022 pour Vif est donc prolongé en 2023 et 2024 :

52 nouveaux logements par an dont 4 remises sur le marché de logements vacants.

Parmi ces 52 logts/an :
- 30 logements locatifs sociaux par année dont :
    - -24 LLS/an en construction neuve
    - 2 LLS/an en Acquisition Amélioration
    - 2 LLS/an en conventionnement privé

Pour Vif, les produits issus des opérations de logements locatifs sociaux devront continuer de prendre en compte les objectifs en matière de production de logements de petites typologies.

=> Une intervention financière des acteurs qui permet de travailler sur l'équilibre des opérations de logement social

Le mode d'intervention de la Métropole et de la commune

Afin de respecter ses objectifs, la commune s'engage à favoriser la production de logements sociaux par une participation financière. Cette participation peut prendre diverses formes :

subvention d'équilibre, décote sur le prix du foncier. Ces dépenses réalisées par la commune sont déductibles du prélèvement SRU.

L'existence d'un PLH adopté sur le périmètre d'intervention de la Métropole permet à l'État de lui déléguer la gestion des aides à la pierre. Une convention de délégation a été signée le 10 août 2018 pour la période 2018-2023, et prolongée sur 2024. La Métropole accorde ainsi aux bailleurs sociaux les subventions de l'État aux logements sociaux PLAI, et aux logements PLUS dans certains cas (acquisition-amélioration), dans le cadre des objectifs et des enveloppes de crédits définies annuellement, et selon les orientations définies par l'État.

Par délégation du Préfet de département des aides à la pierre, la Métropole pilote l'élaboration de la programmation annuelle des opérations de logements locatifs sociaux en offre nouvelle sur son territoire, et contribue financièrement à cette production via un système d'aides aux organismes HLM. Il s'agit de se donner les moyens d'atteindre l'objectif du Programme Local de l'Habitat 2017-2024 de 1200 logements locatifs sociaux neufs par an, et de contribuer à répondre aux 17 000 demandes actives de logements et aux enjeux de rééquilibrage social territorial.
Elle approuve ainsi chaque année un système d'aides aux opérations d'offre nouvelle de logements locatifs sociaux, accordées aux organismes HLM. Le système de subventions de GAM repose sur plusieurs forfaits délivrés à toute opération de logements locatifs sociaux PLUS/PLAi en fonction des caractéristiques de l'opération. Les modalités de participation de Grenoble Alpes Métropole au financement du logement social ont été arrêtées pour 2023 dans le cadre de la délibération n° 230177 du 26 mai 2023.
La Métropole peut apporter sa garantie aux emprunts contractés par les bailleurs sociaux selon des principes et des modalités définis par les délibérations n°180154 du 25 mai 2018 et n°210166 du 02/07/2021.Toute évolution du système d'aides sera entérinée par délibération de la métropole, et pourra nécessiter un avenant au présent contrat.

Par ailleurs, la métropole et la commune pourront étudier l'opportunité de recourir ou non à des procédures d'urbanisme opérationnel et / ou réglementaire permettant de faciliter le financement des aménagements connexes induits par ces programmes de logements (espaces publics, équipements communaux, etc.).

Enfin, les objectifs et engagements du présent contrat pourront s'intégrer dans les contrats de codéveloppement entre les communes et la métropole.

Le mode d'intervention de l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné a inscrit dans son Programme Pluriannuel d'Intervention en vigueur un axe d'intervention spécifique sur la réponse aux besoins en logements permettant de répondre aux besoins des collectivités en la matière. Son intervention permettra d'accompagner la Commune dans l'atteinte des objectifs de production nécessaire à la levée des arrêtés de carence en cours ou à intervenir.

L'engagement de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné à intervenir sera conditionné à l'engagement formel des parties prenantes dont la Commune et l'EPCI, à apporter leurs contributions financières au financement de l'opération et à réaliser l'opération à court terme (3 ans).

Dans l'hypothèse où malgré les aides décrites ci-dessus, l'équilibre financier prévisionnel de l'opération n'était pas atteint et qu'un déficit foncier persistait, le financement de ce déficit sera assuré pour au moins la moitié par la commune, et pour l'autre partie par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, au titre de sa politique de minoration foncière, et par une aide exceptionnelle à définir au cas par cas entre les signataires.

A noter que l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné participera à la prise en charge du déficit foncier à hauteur de 15% du prix de revient du portage de l'opération dans la limite maximum de 49% du déficit, conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné en vigueur.

=> Autres outils d'intervention

Le conventionnement privé

Le conventionnement de logements privés avec l'Anah, combiné à une aide des collectivités, est un outil permettant de produire des logements sociaux (conventionnement avec ou sans travaux).

Le PLH 2017-2022 fixe à la commune de Vif un objectif de conventionnement de 12 logements sur la durée du PLH.

Depuis le mois de juillet 2021, L'Etat (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités) et la Métropole déploient une plateforme de captation du parc privé à vocation sociale en intermédiation locative dénommée Louez+Facile. Adossé au dispositif national Louer Abordable, Louez+Facile propose aux propriétaires de conventionner leurs logements à des niveaux de loyer social, très social ou très social minoré (conventionnement sans travaux) et d'en confier la gestion à une agence immobilière social (Soliha AIS) ou à une agence immobilière à vocation sociale (Territoires AIVS) dans le cadre d'un mandat de gestion.

En 2023, après un bilan, la Métropole a lancé une campagne de communication grand public, ainsi qu'une action en direction des communes et des entreprises pour permettre à ce dispositif de toucher plus de propriétaires.

4-attribution aux publics prioritaires

État des lieux et difficultés observées

En matière d'attribution de logements sociaux, la tension locative sur la commune de Vif est forte : 1 bail signé pour 5 demandes actives au 31 décembre 2022 (contre 1 bail pour 7 demandes actives en 2021). Une tension locative en baisse sur la commune alors que la tension locative métropolitaine est en hausse (1 bail signé pour 4 demandes actives en 2021/1 bail signé pour 4,5 demandes actives en 2022).
Part des demandeurs ayant un niveau de ressource sous les plafonds PLAI (61%).
Les objectifs légaux et réglementaires fixés respectivement par la loi Égalité et citoyenneté et par la Convention intercommunale d'attribution (CIA) en faveur des ménages issus du 1er quartile de ressources sont fixés à 25%. En 2022, ils ont atteint 22 % de baux signés (contre 17,95 % en 2021). La hausse de la part des attributions aux ménages issus du 1er quartile suit celle de la part des demandeurs ayant des revenus relevant du 1er quartile (11,19 % des demandeurs en 2021/12,78 % en 2022). Les difficultés d'attribution s'expliquent principalement par le manque d'offre sur la commune et sa non-adéquation avec la demande exprimée, par un patrimoine vieillissant de moins en moins attractif (niveaux de charges élevés, manque d'ascenseur, absence de douche adaptée aux ménages vieillissants ou en situation de handicap). Un manque de petits logements est aussi constaté pour répondre à la demande de personnes seules (48,50 % en 2022 et 45,58 % en 2021) et de couples sans enfant qui augmentent (11,16 % en 2022 et 8,97 % en 2021). La demande de T1 et T2 s'élève à 40,77 % et les attributions sur ces typologies de logement social sont de 23,8 %.

Les manques de transports en commun (ou à des horaires adaptés aux enfants scolarisés) de pistes cyclables et de services de proximité sont aussi des freins à l'installation sur la commune.

Les réponses apportées

=> Les objectifs d'attribution territorialisés

Conformément à la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 dite Loi Égalité et Citoyenneté (LEC), Grenoble-Alpes Métropole a adopté sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) le 05 juillet 2019. Elle vise à garantir l'égal accès au parc du territoire métropolitain à l'ensemble des ménages, et notamment aux ménages les plus en difficulté, via un objectif d'équilibre et de rééquilibrage de son occupation.

En tant que signataire de la Convention Territoriale d'Objectifs et de Moyens (CTOM), la commune de Vif est engagée dans la mise en œuvre de cette politique d'attribution métropolitaine sur son territoire.
La Loi Égalité et Citoyenneté (LEC) définit des objectifs chiffrés en termes d'attribution des logements sociaux en fonction du critère de priorité des ménages, de leur niveau de ressources et de la localisation des logements attribués. Ainsi, au moins 25 % des logements situés hors Quartiers Politique de la Ville (QPV) doivent être attribués (avec baux signés) à des ménages issus du 1er quartile le plus pauvre et/ou à des ménages relogés opérationnels.

La ville de Vif est engagée à mettre en œuvre les conditions de réussite de ces objectifs via la proposition de candidatures de demandeurs de logements sociaux répondant aux objectifs fixés et en mobilisant le partenariat (les réservataires notamment). Par ailleurs, la production d'une offre nouvelle correspondant à la demande sur son territoire est un levier à mobiliser.

=> Le cadre de travail relatif à la gestion des attributions en cas d'arrêté de carence

Dans le cadre de la mise en carence d'une commune par arrêté préfectoral défini par l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des modalités spécifiques en termes de pratiques d'attribution et de gestion des droits de réservation sont imposées par la loi au territoire concerné. Cela implique :

- L'imputation prioritaire sur les droits de réservation de la commune de toute attribution d'un logement social sur son territoire à destination d'un ménage DALO,
- La possibilité pour l'État, après avis de la commune, de mettre en œuvre un dispositif d'intermédiation locative sur le parc privé.

Précisément, le contingent métropolitain sur la commune de Vif est géré comme suit :

- Les logements PLAI sont travaillés dans le cadre de la coopération métropolitaine
- Les logements PLUS sont travaillés par la Métropole en partenariat avec la commune qui peut proposer des candidats, mais la Métropole reste en supervision (évaluation des candidatures en fonction des objectifs d'attribution fixés par la CIA)

La loi ELAN (2018) impose la mise en œuvre de la gestion en flux à partir du 24 novembre 2023. Les logements sociaux ne seront plus identifiés par réservataire mais un flux défini de logements libérés sera orienté par les bailleurs aux réservataires.

Ainsi, à partir de 2024, la commune de Vif s'engage sur les objectifs fixés dans le cadre juridique de la gestion en flux qui sera défini et s'inscrira notamment dans la gestion partagée de la demande du bloc Collectivités Territoriales (Grenoble Alpes-Métropole, communes, Département).

Un nouveau Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID), document-cadre du service d'accueil et d'information du demandeur, sera adopté sur la période 2024-2030. La commune de Vif, en tant que guichet d'accueil des demandeurs de logements sociaux, fonctionnera en cohérence avec ce nouvel outil.

3ème volet : objectifs, engagement et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1er - Les engagements et actions à mener

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, « il détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements (comptabilisés à l'inventaire) et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires »

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

=> Engagements spécifiques sur certaines opérations:

- ❑ La commune s'engage à mettre tout en œuvre afin de permettre l'agrément sur la période triennale 2023-2025 de la tranche 2 de l'OAP « Sous le Pré ». Cette tranche représente plus de la moitié de l'objectif triennal 2023-2025 abaissé et son agrément conditionne la réalisation de l'objectif.

- ❑ La commune s'engage à mobiliser dés le début de l'année 2024 les capacités de négociation de l'EPFL D afin de permettre le développement d'une opération de Logements Locatifs Sociaux sur l'ERS 9 (parcelle AO 293)

- ❑ Le potentiel de logements sociaux des deux OAP 91 « Rivoire » et 92 « Boulevard de la résistance » n'apparaît pas dans le tableau 2023-2025. Pour autant la commune a mené certaines actions afin d'accélérer la réalisation de projets de logements sur ces tènements. Au-delà de l'intérêt manifesté par quelques promoteurs, la commune s'engage à contacter des bailleurs sociaux pour ces deux terrains.

- ❑ Le secteur « Tête de Bourg » idéalement placé représente un potentiel important de logements locatifs sociaux. La commune s'engage à lancer sur la période triennale 2023-2025 les études de programmation urbaine qui doivent permettre de définir et d'encadrer les conditions de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

=> Engagements généraux des acteurs :

- ❑ La Métropole s'engage à étudier les demandes sollicitées par la Commune relatives au PLUi avec l'objectif de permettre l'agrément des logements sociaux programmés sur la période 2023-2025 du bilan triennal.

- ❑ Dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie foncière, la Métropole de Grenoble s'engage à mobiliser des outils appropriés pour accompagner les communes dans leurs efforts de production de logements sociaux.

- ❑ Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, Grenoble-Alpes Métropole s'engage à :
  - assurer la réservation des crédits d'aides à la pierre de l'État et de la Métropole pour la réalisation des projets prévus au CMS dans le cadre de la programmation

triennale ;
- accompagner la commune sur la mise en œuvre des opérations programmées au CMS : financement des opérations de logements sociaux au titre des aides à la pierre, calibrage et montage financier, expertise sur l'habitat spécifique, dialogue avec les opérateurs notamment.

- ❑ Grenoble-Alpes Métropole s'engage à garantir les emprunts des opérations de logements sociaux produites par les bailleurs sociaux avec lesquels des conventions d'objectifs sont passées, et à étudier les demandes de garanties d'emprunt des autres bailleurs.

- ❑ Dans le cadre de l'élaboration de son PLH 2025-2030, Grenoble-Alpes Métropole s'engage à organiser une programmation de logements répondant aux besoins du territoire dans le respect des objectifs réglementaires.

- ❑ Dans le cadre de la politique d'attributions, GAM s'engage à piloter la commission intercommunale d'attribution (commission de coordination et rapprochement offre-demande) et animer le service d'accueil et d'information du demandeur.

- ❑ L'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné s'engage à accompagner la commune dans la recherche de foncier, la négociation amiable, l'acquisition et les travaux de proto-aménagement visant la remise en constructibilité de tènements fonciers destinés à produire du logement locatif social.

- ❑ En cas de recours d'un tiers sur un projet comportant une part conséquente de logements sociaux, l'Etat s'engage à apporter son soutien à la commune par la réalisation d'un mémoire en intervention.

- ❑ L'État s'engage à mobiliser l'enveloppe de subvention disponible pour certaines des opérations issues de la mise en œuvre du droit de préemption urbain du préfet selon les modalités fixées pour l'année 2023. Cette aide est accordée aux logements sociaux PLAI, et PLUS le cas échéant, en complément des aides classiques, dans le cadre d'une instruction réalisée par l'État au niveau national. La reconduction de cette aide n'est pas automatique pour les autres années de la période triennale.

Article 2 – Les objectifs de rattrapage pour 2023-2025

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale détermine pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Objectifs quantitatifs de rattrapage 2023-2025

Conformément à l'article L302-8 du CCH, le taux de rattrapage légal de la commune de Vif correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 65 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Au vu :
- des actions favorables à la mixité sociale mises en œuvre par la commune dans le cadre de la modification numéro 2 du PLUi afin d' imposer la production de logements sociaux : identification de 8 nouveaux Emplacements Réservés mixité Sociale dans le PLUi (ERS 6, ERS 7, ERS 8, ERS 9, ESR 10, ERS 11, ERS 12 et ERS 13, de 6 à 26 logements sociaux,

50 % à 100 % de LS et 35 % de PLAi) ; extension des Secteurs de Mixité Sociale et identification d'OAP sectorielles avec principe de mixité ; modification du zonage du PLUi dans l'objectif de permettre la densification et la mobilisation plus rapide de tènements en faveur de la mixité sociale (OAP la Rivoire) ;
- de la mobilisation effective des secteurs d'ER identifiés dans le PLUi en 2019 : 67 logements locatifs sociaux agréés ;
- de la nécessité pour la commune de réenvisager ses options d'aménagement (OAP des zones AU ouvertes et devenir des zones AU strictes) ;
- de la nécessité de mener des études environnementales longues (4 saisons) qui génèrent un retard important dans la mise en œuvre de certains projets de logements pourtant structurants pour la commune (OAP « Sous le Pré », « Tête de Bourg »...).

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants soit 50 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs seront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Commune	Nbre de LS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025
Vif	198	33 %	65	25 %	50

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements sociaux réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront respecter les pourcentages de PLAI définis dans les différents secteurs du PLUi (Secteur de Mixité Sociale, Emplacements réservés, OAP) soit au moins 35 % de PLAi et assimilés ce qui correspond à un objectif de rattrapage intégrant au moins 18 logements PLAI.
Les réflexions sur le nouveau PLH en cours d'élaboration sont basées sur l'objectif, déjà fixé par l'État à la métropole dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, d'une production globale de 40 % de PLAI dans les logements sociaux familiaux financés. Etant donné cet objectif, le taux de PLAI obligatoire inscrit au PLUI pour la commune de Vif pourrait être amené à augmenter dans les prochaines modifications. Le cas échéant, les objectifs qualitatifs minimaux (35%) seront redéfinis lors du bilan annuel du CMS.

Article 3 – Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir s'établit comme suit :

Opérations avec une forte probabilité d'aboutir sur la période triennale

Opération	Maître d'ouvrage Bailleur	Nombre total de logements projetés	Nombre de Logts Locatifs Sociaux	Type de logements sociaux	Année d'agrément prévisible	Observations
Les prairies du Breuil Jonction rue du Breuil/Bd Faidherbe	Edifim bailleur...	49	17 Reste 7 logements sociaux à agréer	Non défini	2024	Dépôt du PC en décembre 2020-Obtention en juillet 2021-début des travaux à l'automne 2023 Agrément plus de deux ans après obtention du PC
Le Sesto		17	6	Non défini	2023	Dépôt PC en septembre 2019-obtention en décembre-recours contentieux-PC modif puis début des travaux automne 2023 Agrément plus de 4 ans après le dépôt du PC
Le Gustave Rue Gustave Guerre		22	10	Non défini	2023	Dépôt PC en mars 2022-obtention en juillet-recours gracieux- Agrément plus de 1 an après le dépôt du PC
Sous le Pré Tranche 2		70	27	Non défini	Fin 2025 début 2026	Finalisation des appels à projet été 2023. Deux lots 5 LLS et 22 LLS Attribution des lots courant 2024. Études mi 2024-2025. Arrêté de PC fin 2025
TOTAL 2023-2025		158	50			

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétence afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Cette liste fera l'objet d'un examen annuel et d'une mise à jour en continu.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant d'une action spécifique pour y remédier.

Article 4 - Pilotage, suivi et animation du CMS

Le présent contrat est valable jusqu'au 31 décembre 2025. Le CMS pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidée à son élaboration initiale.

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations sera actualisée le cas échéant au cours de cette réunion annuelle. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau CMS pour la période triennale suivante (2026-2028).

Un comité de suivi du présent contrat est constitué. Il est composé :

a) pour la Commune :
- Service Urbanisme
- Service Logement (CCAS)

b) pour l'État :
- direction départementale des territoires - service logement et construction
- direction départementale des territoires - service aménagement sud-est

- direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS)

c) pour Grenoble-Alpes Métropole:
- Direction du Foncier et de l'Habitat
- Direction de l'urbanisme et planification

d) pour l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné
- Par son directeur ou représentant

2 5 JUIN 2024

Pour la Commune
Le maire

MAIRIE DE VIF
38450 (Isère)

Pour l'Etat
Le préfet

1 4 OCT. 2024

Louis LAUGIER

Pour Grenoble-Alpes Métropole
Le président

Le Président

Christophe FERRARI

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE
3, rue Malakoff
CS 50053
38031 Grenoble Cedex 01
Tél. 04 76 59 59 59
Fax 04 76 42 33 43

Pour l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné
Le directeur

Le Directeur,
Vincent REMY

epfl dauphiné établissement public foncier local
44 avenue Marcelin Berthelot
38100 GRENOBLE
t. 04 85 98 91 00
SIRET 447 593 104 00030
contact@epfl-dauphine.fr

Opérations avec une probabilité moindre d'aboutir sur la période triennale

Opération	Maître d'ouvrage Bailleur	Nombre total de logements projetés	Nombre de Logts Locatifs Sociaux	Type de logements sociaux	Année d'agrément prévisible	Observations
ERS 4-OAP 93 Sous le Pré Tranche 3		55	19		2026-2028	Pas encore de date de lancement des appels à projets du fait des conditions du marché
OAP La Rivoire, tranche 1		20	7		2026-2028	Dans le cadre de la modification numéro 2 du PLUi exécutée en 2024, mise en place d'un zonage différencié sur l'OAP afin de permettre son aménagement en plusieurs phases avec 35 % de LLS chacune. Un promoteur étudie actuellement un projet de 20 logts dont 7 LLS
OAP Boulevard de la Résistance		50	18			Travail des propriétaires avec un promoteur. Projet possible dans les deux prochaines années
ERS 9 Parcelle AO 293		20	10			Emplacement réservé numéro 9 : 20 logements dont 10 LLS.Négociation amiable à lancer par l'EPFL D afin que le projet soit sous maîtrise d'ouvrage publique.
TOTAL 2023-2025		**145**	**54**			

Quelles offres de logements pour les personnes en grande précarité ? *Tables 1 - 2*

C'est quoi le problème ?	*Dans l'idéal il faudrait que ?*	*Concrètement on fait quoi dans le PLH ?*
De qui parle-t-on ? *des personnes aux minima sociaux, des sans-abris et des personnes mal-logées (en procédure d'expulsion, endettement, logées par marchant de sommeil…)* – Les loyers sont souvent inaccessibles pour les ménages les + précaires. (Surtout dans le privé. Dans le social, les petits logements sont les plus chers, proportionnellement à leur taille) – Difficultés particulières pour les jeunes (situation instable, pas de ressources…), étudiants étrangers (pas de garant) – Les garanties demandées par les bailleurs sont trop nombreuses – Les procédures administratives sont complexes. Non-recours – Les bailleurs peuvent avoir des représentations sur les ménages très précaires. Peur de les loger. – De + en + de démarches dématérialisées, fracture numérique – L'offre d'hébergements et des logements ne sont pas toujours en adéquation avec les demandes. Ex : nb de T2 / place en logement adapté type pension de famille ou FJT – Les différents accompagnements spécifiques logement sont à renforcer et harmoniser – Les objectifs du DALO ne sont pas respectés – Le coût de la vie augmente (inflation, prix des énergies) mais pas forcément les minima sociaux ou les salaires. **Différents types de précarité :** – Précarité économique (prix du loyer/problème de la solvabilisation des ménages. En corollaire, manque de PLAI, d'offres en diffus hors QPV avec des modes de chauffage attractif/ limites de l'APL. Cas des résidences sociales qui fonctionnent avec une redevance, permettant une régularité du montant) – Précarité sociale (importance de qualifier les besoins des demandeurs et leur capacité à habiter de façon autonome). Notion d'isolement. En corollaire, typologies à adapter aux besoins sociaux.	– Produire + de logements sociaux et de places d'hébergement – Réquisition des logements vacants – Plafonner les loyers. – Respecter les objectifs du DALO – Rendre + faciles les procédures d'accès au logement. Renforcer l'accompagnement pour lutter contre la fracture numérique et le non recours – Améliorer l'identification des personnes éloignées du logement. Créer un outils d'observation – Adapter la production de logement selon les besoins : T2, PMR, logement sénior, habitat partagé…) – Faciliter la mutation – + de pénalités pour les communes qui ne respectent pas les obligations de logements sociaux – Réaliser une vraie mixité – Rendre les demandeurs + acteurs : location active, transparence du système d'attribution, participation des personnes aux instances… – Augmenter les aides à la réhabilitation pour permettre une mise en location de plus de logements – Associer les propriétaires privés pour faciliter l'accès au logement privé (encadrement des loyers, Louez + facile, déconstruire représentations sur personnes précaires, former aux dispositifs type FSL, communication dans journaux locaux, réunions d'information…) – Adapter le SIAO pour qu'il puisse orienter vers le logement aussi – Recadrer la vente des logements publics : donner la priorité aux occupants, obliger la réhabilitation énergétique avant la vente – La gestion des PLAI pourrait redevenir collégiale à travers la coop des communes – Harmoniser les dispositifs d'accompagnement et les renforcer. Créer un pôle accompagnement. – Faire plus de lien avec les accompagnements santé et emploi	– Encadrer les loyers – Produire du logement adapté aux besoins des demandeurs : – Avoir une vision plus fine des besoins pour une production adaptée : places en pension de famille, FJT, résidences sociales, petites et grandes typologies de logement, PLAI et PLAI adaptés… – Soigner l'accompagnement logement : harmoniser les dispositifs d'accompagnement pour les rendre plus lisibles et adapter l'intensité de l'accompagnement aux besoins des ménages. – Mettre en place un outil/diagnostic partagé entre les différents acteurs du logement pour mieux cerner les besoins et adapter l'offre – Arbitrages financiers – Arbitrages en moyens techniques – Arbitrages en moyens humains pour les accompagnements

– Précarité administrative (problématique accès et maintien des droits) – Problématiques des familles monoparentales : garde alternée séquentielle, typologie logement – Tension sur les logements très sociaux et gestion de la pénurie conduisant à des attributions parfois non ajustées : coopération PLAI priorisant les situations d'extrême urgence ; demandeurs lambda de PLAI se voyant attribuer des logements en PLUS ce qui les placent dans des équilibres économiques précaires ; des ménages PLUS autonomes logés en résidence sociale faute de petites typologies dans le parc social, liste d'attente de 2 à 3 ans dans les pensions de famille – sorties principalement dues à des décès, etc.	– Mieux cerner les situations des demandeurs pour adapter au mieux l'offre de PLAI ou autres types de logement – Augmentation du volume global de PLAI ? – Garantir une offre de logement adaptés en terme de sobriété énergétique – Soutien financier des bailleurs – Davantage de foncier public disponible	

La production de logement social dans l'existant : où, quoi, comment ? *Tables 3 - 4*

C'est quoi le problème ?	*Dans l'idéal il faudrait que ?*	*Concrètement on fait quoi dans le PLH ?*
– Le coût des travaux est trop important pour traiter les passoires thermiques pour arriver à du B, et les réhab. qui permettent d'atteindre du C sont insuffisantes – La localisation (quartiers ou copro avec déjà de l'offre sociale de fait qui répond à un certain public) Les secteurs où les logements sont les plus chers sont souvent ceux qui auraient le plus besoin de produire du logt social. – Ajouter des logements dans certaines grandes copro en difficultés ne change rien aux difficultés, amène des publics plus sociaux dans des endroits déjà fragiles. – Il manque une connaissance fine de la vacance, chiffres, mais vacance n'est pas la seule cible pour AA => Il manque une connaissance globale du besoin de réhabilitation – AA en diffus produit de l'éparpillement des logements sociaux et donc des difficultés de gestion. – Souvent de petites opérations pour lesquelles il n'y a pas de modèle économique (mais fonctionne bien pour les centres anciens, intérêt urbain et d'attribution) – Conventionnement ANAH : qualité des logements inégale, selon localisation, loyers trop chers ou pas attractifs. – Le modèle économique ne tourne pas. Les aides pour l'AA payent les travaux, si programme classique, ne payent pas l'acquisition ni les travaux pour des opérations qui n'entrent pas dans le calibre normal. – Difficulté à convaincre les propriétaires privés de conventionner leurs logements (mauvaise image du logement social, aides au parc privé peu attractives dans un marché tendu). – Limite de la taxe sur les logements vacants car applicable à la vacance > 5 ans. – Limite des DIA dans les communes déficitaires ou en carence car peu de logements abordables. Et difficulté du délai de décision, très court, qui nécessite une grande réactivité de la part des financeurs et une prise de risque pour les bailleurs sociaux. – Problème de la prise en charge du déficit foncier (commune/GAM).	– Besoin d'une connaissance précise du parc existant pour identifier des typologies, qualifier des potentiels et prospecter en fonction des éléments. (Observatoire national du Bâtiment – ONB par école des Mines de St Etienne) – Une foncière spécifique, qui porte le risque et le mutualise – Une DUP spécifique rénovation qui permettrait de racheter rapidement dans les copro pour les maitriser, avec des délais courts – Avoir un budget AA plus important pour permettre d'augmenter la production de LLS en AA et en faire un vrai outil de production du logement social. – Besoin d'une prise de conscience de la part des propriétaires de logts classés en F et G sur la valeur de leur bien en fonction des travaux à faire. - Renforcer la communication auprès des propriétaires privés, par une action + directe au-delà de l'envoi de courriers qui très souvent restent sans réponse. - Cibler les copropriétés dans lesquelles développer l'AA et mettre en place des moyens humains de captation. - Identifier les bureaux qui pourraient être transformés en logements (localisation souhaitable en terme de proximité des services, et mobilisable à court terme en terme de règles PLUI, nature des travaux à réaliser, qualité après travaux notamment en terme de DPE, financements, éventuellement relocalisation des activités en place).	– Informer les propriétaires des biens classés F et G de la loi et de l'impact sur la valeur de leur bien. – Réaliser une analyse à partir du croisement de bases de données. Avec ce premier diagnostic, organiser des rendez-vous communes/Métropole pour définir une stratégie et cibler des territoires ou des copros qui semblent propices à l'AA. – Cibler les communes déficitaires et en carence, les étiquettes énergétiques E, F, G, les copropriétés où les bailleurs ont déjà du parc, les petites copropriétés pouvant devenir des monopropriétés bailleurs à moyen terme – A partir du retour d'expérience sur les dossiers d'AA de ces dernières années, élaborer des typologies de copro (selon taille, âges…) pour avoir des automatismes et être réactif quand des opportunités se présentent (groupe maitrise d'ouvrage bailleurs sociaux sous l'égide de la Métropole ?). – Aller capter les propriétaires selon leurs revenus – Développer un outil assurant le risque financier pour l'AA (amiante, structure du bâtiment à reprendre …), en lien avec l'EPFL, et SEM, sur le modèle de la foncière commerce ? – Rôle possible de l'OFS métropolitain dans la mobilisation de l'existant ? Renforcer ses moyens.

– Des montages en opérations d'acquisition-amélioration (AA) qui sont difficiles à équilibrer, surtout dans les secteurs attractifs où la charge foncière est élevée. – Nécessite des subventions importantes, avec participation parfois élevée de la commune (ex Meylan : de 50 à 80 K€/logement). – Difficultés de l'AA en copropriété pour le bailleur : intervention limitée en terme de travaux, frais de gestion, moyens humains nécessaires à la captation (1 logement = 1 opération). – Un gisement de bureaux vacants qui n'est pas identifié à ce jour, pour un changement de destination. Et contrainte des règles PLUI (zone éco à faire évoluer en zone habitat ?). – Surélévation du bâti existant : très compliquée sur le territoire GAM au vu des règles sismiques.	- Développer un panel de solutions, et faire évoluer le système d'aides pour un développement de la production en AA, en s'adaptant aux différents gisements. - Déconnecter l'aide à l'acquisition de l'aide aux travaux ? - Développer l'accession sociale en BRS dans le parc existant. - Se rapprocher de l'école d'architecture pour des solutions innovantes de production dans l'existant ?	– Repenser le système d'aides et l'augmenter pour massifier l'AA (aides GAM et aides communes). Si les communes délibèrent de manière générale, les bailleurs seront plus rassurés pour aller sur des acquisitions, ils auront aussi plus de visibilité. – Faire l'état des lieux des bureaux vacants : locaux >1000 m2 vacants depuis +2 ans ? =>GAM en lien avec la Compétence Développement économique.

La diversification des produits logements et les logements intermédiaires : où, quoi, comment ? *Tables 5 -6*

C'est quoi le problème ?	*Dans l'idéal il faudrait que ?*	*Concrètement on fait quoi dans le PLH ?*
– Prix des promoteurs ne correspondent pas aux capacités d'achat des ménages – Une production de logements insuffisante en accession par rapport à la production en investissement locatif – Manque de lien entre les collectivités et les bailleurs/promoteurs – Coût élevé du foncier – Difficultés d'avoir des lgts adaptés au niveau d'exigence et au confort de vie : peu de ménages intéressés par les lgts anciens, plus abordables – Pas d'obligation règlementaire de réaliser des lgts intermédiaires donc peu d'offres. Les lgts moins chers (LLS ou ASP/LI) ne sortent pas spontanément dans un marché libre et là où ils seraient nécessaires – Projets BRS ou LI peinent à sortir sur des communes où l'immobilier n'est pas trop cher alors que cela permettrait de diversifier l'offre – Problèmes d'adéquation des typologies : besoins forts pour petites typologies et T5 (nouvelles demandes récentes) mais réalisation de bcp de T3 (plus polyvalents) – Besoin de petits logements peu chers pour redonner de la fluidité notamment en sortie de structures (Adoma) et favoriser les parcours résidentiels. – Typologies de financements des LLS (prod 30%) pas en rapport avec la demande (70%) – Pas assez de lgts avec un accompagnement spécifique, ex pensions de familles – Manque de PLAI adaptés – Pas assez de souplesse dans le versement des loyers (fixe) pour des personnes avec des revenus irréguliers – Difficulté de faire de la mixité inversée dans les quartiers si les ménagent ne veulent pas y aller – Problème de la disponibilité du foncier – Problème de la distorsion au temps: temps long pour le foncier et la construction et temps court pour les ménages	– Le logement répond à un besoin fondamental : il ne doit pas être un bien marchand et doit être géré par la collectivité avec un taux d'effort de moins 20% – Production de logement par les mêmes moyens (sub publiques, livret A…) – Coût de production et de matériaux à réguler (produire en France pour maîtriser les coûts et s'assurer de la disponibilité) – Prix plafond pour le foncier – Interdire la vente de maison en individuel si la taille du terrain permettait de faire un petit collectif – Plus d'opérations d'aménagement d'ensemble avec des conditions sur les prix de vente – Interdire la division foncière et ne plus faire de maisons individuelles (mais contradictoire avec la demande des ménages, mais on peut répondre à cette demande par d'autres biais : aménagement espaces publics – coûte cher) – Conditionner les cessions de foncier aux objectifs politiques – Faire plus de PLS familiaux – offrir une palette d'offres complètes de LLS – Penser aménagement et qualité des espaces publics, donc habitat au sens large, et pas que logement – Favoriser la mobilité des locataires dans le parc social : en raison de la typologie (ex personne seule qui habite un T5) et	– Le foncier est la clé : développer des ZAC pour produire du foncier à coût maitrisé – Maîtriser a minima le foncier sur quelques parcelles – Réguler le prix du foncier – Développer des réserves foncières à long terme – Utiliser les outils de la préemption, renforcer le travail avec l'EPFL – Utiliser des outils type OAP – Réhabilitations : besoin d'aides spécifiques sur la réhabilitation des lgts anciens – Travailler sur la réversibilité des bâtiments : évolution des bureaux en logements. – Captation de la vacance : récupérer des bureaux vides – Mettre des obligations dans le PLUi pour différents produits logements, pour réguler les prix. – Favoriser la mobilité interbailleurs – Colocation, habitat partagé – Location active s'est bien développée

– Plus de grosses ZAC où la collectivité maitrise du foncier et travaille sur un programme varié et équilibré pour offrir plusieurs typologies de produits. – Problème des recours – Cumul des règles PLUI qui parfois créent d'autres contraintes (obligation LLS bloquant des opérations habitat participatif, résidences séniors, étudiants…) – Normes lgts très contraignantes, pas de logements neufs de « qualité intermédiaire » possibles – Pas de possibilité de faire du PLS familial car le PLH/PLUI (et l'Etat) en autorisent très peu. La seule offre intermédiaire aujourd'hui est portée par les investisseurs. Vraie question pour certaines communes afin d'élargir la gamme de produits proposés, d'autant plus que le PLS est décompté SRU – Forme du bâti : locatif/accession, individuel/collectif – BRS : produit qui se vend bien sur des territoires très tendus mais question de la territorialisation : les prix proposés par l'OFS Grenoble Alpes ne sont pas adaptés à tous les territoires (par ex, pas assez cher sur Meylan) – Exigences de l'OFS Grenoble Alpes sont très fortes et cela questionne les autres OFS qui ne peuvent pas s'aligner sur les mêmes prix – BRS : souhait d'échanger sur la politique de peuplement afin de mieux cibler les types de ménages qui achètent	faire bouger de l'existant vers le neuf. Accompagner les locataires quand la configuration de la famille change.	– Intégrer la qualité au-delà du logement : ne pas faire un PLH uniquement quantitatif mais intégrer la qualité du logement – Avoir suffisamment de constructibilité pour ne pas creuser les déficits (PLUI) – Faire évoluer le PLUI plus rapidement

La sortie des passoires énergétiques des parcs privés et sociaux : comment accélérer les réhabilitations énergétiques ? *Tables 7-8*

C'est quoi le problème ?	*Dans l'idéal il faudrait que ?*	*Concrètement on fait quoi dans le PLH ?*
– Logements privés passoires thermiques = non décents : blocage des aides au logement de la CAF. Mais comment articuler des problématiques individuelles à des dispositifs collectifs ? – Enjeu de la remise aux normes globales (pas qu'énergétique) afin que les logements soient décents – Manque de conseils/accompagnement auprès des particuliers – Question des étudiants – Besoin de pouvoir faire émerger des signalements – Dans le public, problème de la temporalité : des situations à un instant T, une réponse « plan stratégique de patrimoine » partagé avec les partenaires. Enjeu de connaissance partagé afin d'élaborer des stratégies partenariales – Manque une vision globale, pas de vue d'ensemble des problèmes d'indécence (ne concerne pas que l'énergie) : limites du repérage statistique – Manque de fiabilité dans les bases de données mises à disposition mais également dans la méthode de réalisation des diagnostics (3 diagnostiqueurs = 3 résultats différents pour un même logement) – Manque de vision sur l'impact des rénovations sur les marchés immobiliers – Risque d'un effet pervers sur la création d'un marché parallèle porté sur les passoires thermiques – Risque d'une hausse des loyers suite aux travaux de rénovation – Problème du prix libre des marchés qui impactent tout, une passoire thermique dans un secteur où le marché est faible coûte cher à rénover sans qu'il y ait de retour sur investissement. Acheter une passoire thermique dans un secteur où les prix sont élevés ne permet pas de dégager un budget pour la rénovation.	– Pour la CAF : Echanges sur les situations repérées nécessaires. – Cellule de veille « mal logement » niveau GAM, permettant d'aller vers les communes et les particuliers et lancer des processus de rénovation : à renforcer ? – Prioriser les outils d'accompagnement ++ pour ne plus avoir besoin de leader de projet au sein des copropriétés. Concentrer tous les sujets dans une structure agile. – Attention ! Rénovation par extérieur engendre bruits intérieurs. Réflexion d'ensemble à avoir – Transversalité de l'action : PAB, garages vélos, chauffage… – Qualité de l'accompagnement pour faire face aux offres privées et y mettre des gardes fous. – Définir une trajectoire, stratégie, à haute ambition. – Développer le tiers investissement, financement. Elaborer un plan local d'éradication des passoires thermiques. – Evoluer dans la façon dont on informe les gens : de passer de « recevoir les motivés à « aller vers ceux qui ne viennent pas spontanément ». Nouveaux outils d'identification de lots seraient pertinents. Mais besoin d'outils qui lève les barrières financières avant. – La rénovation doit s'accompagner de changement des pratiques. – Informer les locataires de leurs droits aux logements décents et donner les moyens pour permettre de se manifester. – Les pouvoirs publics ont un rôle à jouer pour améliorer la coordination entre tous les acteurs (développer la transmission d'infos, développer les filières …) – Enjeu des étudiants, travail à mener sur les moyens de les atteindre et de les rassurer.	– Améliorer la connaissance du parc des passoires thermique, travail à mener en lien avec l'ADEME – Action sur la cible des propriétaires privés bailleurs avec discours positif (beaucoup de petits bailleurs) : → les informer → les accompagner – Expérimentation cette année (GAM) pour proposer une action s'intégrant dans les comités techniques du programme des mal logement (département) + permis de louer en cours d'étude sur Grenoble, SMH, Fontaine, outil à mettre en place dans le PLH (permet de détecter logements et copro dégradées). – Gouvernance : Rassembler les partenaires (département, caf, GAM), cadre de travail partenarial. – Trouver plus de partenaires labellisés, professionnels du bâtiment, mieux connaître l'offre sur le territoire, les syndics : lien avec le monde économique – Dynamiser contrôler et structurer les entreprises qui interviennent

Bailleurs privés : - Manque d'accès à l'information (moitié de particulier à particulier et moitié des logements gérés par syndic pro) - Sociologie du petit bailleur, peu de patrimoine, souvent âgé : difficulté pour prise d'initiative et problème d'accès aux prêts - Part imposable élevée (45%) sur les revenus fonciers : modèle économique complexe à trouver, aujourd'hui peu rentable par rapport à l'investissement dans le neuf - Question de l'accès efficaces à une multitude de petits bailleurs - Identification des logements/copro passoires : fléchage des financements pour certains (département...). On ne sait donc pas prioriser a priori aujourd'hui, mais DPE collectifs à venir. - Gestion en copropriété qui peut être complexe, comment mettre tout le monde d'accord quand s'affrontent des intérêts collectifs et individuels - Filières saturées, appels d'offre infructueux, carnet de commande surchargé - Patrimoine ancien peu adapté, façades patrimoniales, problème de financement plus important qui complexifie la rénovation. - Parc historique avec qualité architecturale difficile à traiter - Contexte économique actuel (crise énergétique) qui bloque les décisions de rénovation. - Difficulté financière des ménages à payer les travaux - Difficulté financière également pour les bailleurs sociaux qui ont dû compenser la baisse des APL et manquent de fonds propres pour financer les rénovations de leur parc - Complexité des lois, annonces, mise en application. - Comment agir sur les passoires thermiques actuellement louées et pour lesquelles le locataire va rester en place	- PUBLIC : Développer des stratégies communes et partenariales sur le parc public (concertation bailleurs, CAF, ADIL, collectivités), prioriser les bâtiments à rénover. Et rendre compte aux occupants pour éviter les frustrations (transparence). - Disposer de données fiables sur les DPE, des données de consommation, des données sur la nature/composition, le niveau de ressources des ménages pour mieux cibler les territoires d'intervention et les ménages qui pourraient avoir du mal à payer leurs travaux. - Comme le PDE, développer un PLE (plan logement entreprise) pour la rénovation à l'image du 1% pour la construction - Définir un droit de préemption spécifique pour les passoires thermiques - Développer le coercitif (permis de louer par exemple) et l'incitatif (accompagnement, améliorer la rentabilité...) - Développer avec les banques, des produits financiers spécifiques à la rénovation et améliorer l'alimentation et l'utilisation du fond de travaux des copropriétés, associer les plans pluriannuels de travaux avec le système bancaire - Pour tous les travaux, faire évoluer la fiscalité sur l'aspect gain énergétique - Développer l'offre de rénovation des entreprises pour fluidifier le marché, casser les monopoles, en développant l'offre de formation et des outils publics - Proposer des moyens financiers publics +importants	- Harmoniser les dispositifs locaux et nationaux et les stabiliser - Lien avec les banques, application des prêts (taux zéro, prêts hypothèques). - Partenariat Procivis à renforcer dans le cadre du PLH (avances de subventions et prêts). - Renforcer le soutien financier surtout sur le gain énergétique - Vigilance sur les augmentations de loyer suite aux travaux. - Utiliser le droit de préemption pour réaliser des travaux et remettre sur le marché en logement social. - Etat des lieux collectifs sur le parc public à engager et construction et partage d'une stratégie collective. - Continuer à intervenir sur le parc social mais attention à l'effet mauvais élève. Un bailleur qui a laissé son parc se dégrader va être plus aidé financièrement et accompagné qu'un bailleur qui aura continué à entretenir son parc - Poursuivre, pérenniser et renforcer les dispositifs existants type MUR/MUR

Quels outils pour favoriser le rééquilibrage territorial de l'offre de logement et la mixité sociale ? *Tables 1 - 2*

C'est quoi le problème ?	*Dans l'idéal il faudrait que ?*	*Concrètement on fait quoi dans le PLH ?*

- Un problème de représentation des quartiers d'habitat social. Dans leur communication, les acteurs privés véhiculent des images fausses/clichés sur le logement social.
- Des copropriétés rarement mixtes en termes de populations.
- Les personnes ayant les moyens ne veulent que des quartiers « de riches », ce qui favorise la ségrégation sociale et complique l'objectif de mixité sociale.
- A l'inverse, un immeuble à vocation sociale dans un quartier riche risque que de créer un décalage qui soit dur à vivre pour les habitants de l'immeuble > satisfaisant sur le plan politique mais pas tant pour les ménages concernés.
- Un problème de concentration des bas loyers sur les quartiers avec des logements anciens < si on démolit et on reconstitue ailleurs dans le neuf, les loyers seront plus chers.
- Un problème de stabilité des projets et la nécessité pour les promoteurs/bailleurs de maitriser le risque avant l'achat de terrains.
- Un delta entre ce qu'autorise le PLUi et le PC :
  o Un problème politique ;
  o Le problème des recours ;
  o Un problème d'acceptabilité de la population.
- Problème de l'acceptabilité sociale mais aussi des formes urbaines, de la densité.
- Une augmentation du risque de recours si du LLS est présent dans l'opération (alors que cette offre présente beaucoup d'avantages pour les jeunes, PA/PH, les normes environnementales, la qualité architecturale, etc.)
- Un problème de cout des matériaux et des rénovations.
- Des communes qui ne veulent pas des opérations comportant trop de LLS et qui freinent la production.
- Faire des opérations 100% LLS ne fonctionne pas financièrement (d'où l'intérêt d'intégrer du BRS et du libre dans l'opération).
	- Les produits sociaux n'aient plus une mauvaise image.
	- Il n'y a plus de QPV « sociaux » mais des quartiers mixtes avec des identités propres.
	- Plus de mixité dans les communes/quartiers déficitaires.
	- Sur chaque territoire, toutes les strates de logements et tous les niveaux de prix.
	- Plus de logements du parc existant rénovés.
	- Des nouveaux matériaux innovants, peu chers, biosourcés
	- Plus de main d'œuvre et de personnes formées au milieu du bâtiment.
	- Pas de spéculation du foncier et maitrise des projets par le public Des transports et des services accessibles sur tous les territoires pour avoir des LLS partout.
	- Uniquement des petites opérations à taille humaine (plus de grandes tours/barres).
	
	Pour cela, il faudrait :
	
	- Plus de financements (pour les LLS, AA…).
	Un foncier maitrisé pour éviter les surenchères et des terrains toujours maitrisés par le public. Les propriétaires ne le seraient que des maisons/appartements qu'ils pourraient revendre
	- Il faudrait savoir mesurer directement le coût d'une opération de réhabilitation et faire coopérer les différents acteurs pour que ça aboutisse.
	- En renouvellement urbain, il faudrait pourvoir céder du foncier moins cher, que les propriétaires aient une vraie idée du prix de leur bien. Avoir un marché plus réactif et plus transparent (connaître les étiquettes énergies de logements).
	- Il faudrait que l'OFS soit un outil qui permette de donner des moyens pour réhabiliter (idée de rachat d'un bien en F ou G et de dégager une marge financière (de l'OFS ?) pour permettre la réhabilitation des immeubles (MurMur ?).
		- Rendre les quartiers d'habitat social plus attractifs pour les actifs notamment.
		- Communiquer sur les produits sociaux (à qui ? avantages…) : donner une meilleure image des QPV, limiter les recours.
		- Redonner de l'attractivité aux quartiers
		- Ne pas opposer le social et le libre, être en capacité de répondre à toutes les strates de la population sur tous les territoires.
		- Intégrer du BRS dans les opérations pour mieux les équilibrer et mieux valoriser le foncier. Le BRS permet en outre la vente en bloc à un OFS en VEFA et la sécurisation des opérations.
		- Communiquer davantage sur les BRS et LLS pour les départir de leur mauvaise image.
		- Disposer d'une Hotline Métro sur les aides LLS (AA notamment).
		- Des OAP plus opérationnelles avec de véritables éléments programmatiques dans le PLUi.
		- Imposer plus de LLS/BRS dans les ERS/SMS en corrélation avec la réalité des secteurs.
		- Travailler la piste du re-conventionnement des immeubles anciens de LLS pour financer leur rénovation (sans attendre les 10 ans de « carence »).
		- Travailler sur le parc existant : nouveaux financements, meilleure visibilité des dispositifs. Renforcer les leviers d'intervention sur l'existant (repérer les copropriétés dans le PLH ?) dans une démarche de proactivité en anticipation plutôt que de réactivité aux opportunités.

- Des propriétaires qui refusent de vendre le terrain pour des opérations en LLS.
- A l'inverse, une problématique des quartiers très sociaux où l'on ne parvient pas à faire venir des ménages aisés pour équilibrer la balance dans les deux sens.
- Des difficultés à trouver des bailleurs sur les petites opérations de logement social et des consultations plus compliquées pour le promoteur.
- Des territoires sans TC et services peu favorables à l'implantation de logements sociaux et parfois difficiles à vivre pour des ménages aux petites ressources (LLS). Le rééquilibrage ne peut pas se penser qu'en terme de logements (besoin d'une définition du type de produit par territoire (par exemple PLAI sur secteurs desservis et avec services publics) et de cibler des outils en fonction)
- Un problème de plafonnement des prix de vente BRS.
- Un phénomène de disparition des autres types d'ASP (que BRS) : PSLA...
- Des contraintes PPRT.
- Une disponibilité du foncier réduite.
- Un problème de financement des tiers-lieux nécessaires pour les opérations d'habitat inclusif > besoin de financements et surtout de visibilité de ces financements.
- La difficulté à faire sortir des opérations dans l'existant, alors que c'est un bon levier pour rééquilibrer
  o un problème de manque de savoir-faire, de coût et de coopération entre les acteurs ;
  o pas de subvention d'équilibre pour l'AA et des aides connues au moment du PC > manque de visibilité et de stabilité des aides perçues.
- Des difficultés financières pour acheter le foncier et vendre les logements à des prix attractifs sur les communes déficitaires.
- Le temps opérationnel, trop long et qui n'est pas celui des habitants
	- Des outils ciblés permettent de sortir des opérations en 100% LLS (Emplacements réservés ? oui mais un problème de rétention foncière).
	- Qu'on puisse réfléchir au-delà des opportunités et sur des emprises foncières plus globales pour des opérations d'aménagement.
	- Qu'on puisse avoir des temps d'opération plus courts (plus dur si on élargit l'échelle).
	- Avoir une réflexion (communale ?) de la maîtrise foncière, savoir anticiper les opérations pour être prêt à réagir quand opportunité et savoir ce qu'on veut faire sur chaque tènement.
	- Une compensation financière pour maintenir des bas loyers sur certains territoires, compenser le prix de marché très élevé.
	- Investir maintenant sur beaucoup de fonciers avant qu'ils n'augmentent.
	- Qu'un privé puisse bénéficier d'une décote s'il vend pour du logement social (ça existe en partie : pas d'impôt sur la plus-value si revente à un bailleur social).
		- Améliorer la connaissance globale de tous les leviers existants pour faciliter les opérations (règlementaires, juridiques, fiscaux, ...).
		- Avoir une stratégie de maitrise des couts du foncier.
		- Profiter du PLH pour faire remonter certaines difficultés auprès de l'Etat :
		  o Augmenter les pénalités SRU pour les communes qui ne font pas assez.
		  o Croiser les politiques publiques et tenir compte des réalités : risques de baisse de l'objectif LLS ?
		- Convaincre les élus des différents territoires
		- Etre en lien avec les besoins des territoires : ne pas figer trop de règes par commune (ici besoin de PLAI, ici besoin de BRS..) et aller chercher des échelles de territoires plus fines.

Politique d'attribution : comment tendre vers un équilibre de l'occupation du parc social ? *Tables 3 - 4*

C'est quoi le problème ?	*Dans l'idéal il faudrait que ?*	*Concrètement on fait quoi dans le PLH ?*

De quoi est-il exactement question lorsqu'on parle d'équilibre de peuplement ? S'agit-il uniquement d'une approche économique ? Familiale ? Professionnelle ? La définition est assez touffue car les publics fragiles sont finalement assez divers, quelles sont les « bonnes » proportions à rechercher ? Qu'est-ce qu'un équilibre de peuplement réaliste avec des caractéristiques très contraignantes pour l'offre et la demande ?
 	
- Un manque de mixité et une concentration des ménages les plus pauvres dans les mêmes secteurs.
- Une mauvaise répartition de l'offre : manque de logements PLAI et de logements sociaux hors QPV et un manque de logements sociaux à bas loyer sur certains secteurs.
- Politique de construction à prendre en compte avant la politique d'attribution
- Un manque de transports en commun, de services de proximité dans les communes les plus éloignées du cœur de la Métropole.
- Un besoin d'une étude des motifs de refus des demandeurs
- Des demandeurs qui ne veulent pas toujours s'éloigner de leur commune d'origine.
- Un manque de rotation des logements.
- Un manque de moyens (logements, accompagnement…)
- Trop – ou une trop grande proportion – de situations trop urgentes/difficiles.
- Les logements permettant de répondre aux situations les plus complexes sont concentrés en QPV/QVA ou aux abords, c'est-à-dire dans des zones peu attractives pour le ménage demandeur (environnement, réputation, sécurité…).
- Les actions de communication (QPV en mouvement…) restent trop confidentielles et ne touchent pas vraiment les ménages demandeurs.
	- Davantage d'offre à bas loyer HORS QPV
	- Faire évoluer la population des ménages demandeurs vers une plus grande diversité de situations, attirer des usagers moins fragiles et atténuer le côté monolithique de la demande active. Cela supposerait :
	  o Que les usagers moins fragiles n'éliminent pas a priori la demande de LS comme moyen viable d'accéder aux conditions d'habitat qu'ils recherchent, car perçue comme trop longue, trop complexe, ou réservée aux situations les plus précaires socialement.
	  o Que les collectifs d'habitants aient réellement une vie collective, avec perception et appropriation des enjeux communs et donc une certaine capacité à l'autorégulation des usages individuels.
	- Un loyer unique.
	- Une augmentation de l'APL.
	- Faciliter les parcours de mutations.
	- Prendre en compte les demandes prioritaires mais aussi toutes les autres demandes (hors contingent Etat).
	- Rendre le demandeur acteur de sa demande.
	- Déconstruire les représentations des demandeurs sur les logements, les secteurs, les QPV.
	- Donner plus de moyens dans l'accompagnement des ménages.
	- Renforcer et améliorer la location active.
	- Améliorer la qualification de la demande, égalité de traitement et notamment pour les demandeurs en ligne > Une cotation ou une critérisation de l'offre de logements à mettre en place.
	- Visites de logements / logements témoins à favoriser avant l'attribution.
		- Expérimenter le loyer unique.
		- Déconstruire les représentations des demandeurs par une présentation de l'offre plus détaillée du logement et de son environnement.
		- Développer l'aller-vers des demandeurs en ligne.
		- Rendre le demandeur acteur de sa demande : location active, visites des logements à favoriser, renforcer l'accompagnement…
		- Rendre la procédure d'attribution moins complexe (au regard du ménage) > Faire converger les enjeux des différents acteurs du processus d'attribution pour favoriser une communication harmonisée à l'égard des ménages demandeurs.
		- Un outil informatique plus performant dans la location active (pour une gestion, un suivi, un reporting facilités).
		- Avec des moyens particulièrement contraints, il est indispensable de prioriser les objectifs, il faut sortir de cette logique de « gestion de la pénurie ».
		- Mettre en place une politique financée de requalification des plafonds de ressources / niveaux loyers des logements sociaux vacants > Construire des logements plus chers ne contribue pas à attirer des ménages moins fragiles.
		- Mettre à disposition des acteurs une « boite à outils » de gestion des situations individuelles problématiques pour la vie collective de l'ensemble immobilier (forts

- Les actions de communication ne répondent pas à la première préoccupation exprimée par les usagers, à savoir le « sentiment de sécurité ».	- Le développement d'une méthodologie partenariale de pilotage de l'inclusion des locataires « difficiles » au sein du collectif des habitants de la montée ou de l'ensemble immobilier. - La possibilité de recourir plus facilement à des accompagnements individuels pour les situations difficiles, création d'une « boite à outils » permettant de sanctionner efficacement si besoin, et de reposer le cadre de la vie en commun. - L'existence d'un fond de financement de la vacance nécessaire (pour ne pas être obligé de contrevenir aux logiques d'équilibre de peuplement par obligation économique de percevoir des loyers).	enjeux de délai et de dépersonnalisation des interlocuteurs) : o Accompagnement o Sanctions - Construire une méthodologie de création/entretien de la vie collective au sein des ensembles immobiliers. - Attention au BRS qui ne doit pas faire diminuer la production de logements locatifs sociaux ;

Peut-on accélérer la rénovation du parc en copropriété ? et en centre ancien ? *Tables 5 -6*

C'est quoi le problème ?	*Dans l'idéal il faudrait que ?*	*Concrètement on fait quoi dans le PLH ?*

Qu'entend-t-on par rénovation ? S'agit-il uniquement de la rénovation thermique dont on entend beaucoup parler en ce moment, ou bien parle-t-on de rénovation en générale, travaux de façades, travaux d'autonomie dans les logements, travaux dans les parties communes, garages à vélo ?
Quelle capacité d'accompagnement des copropriétaires pour suivre cette montée en puissance du besoin de rénovation ?
 	
- Un processus décisionnel de la copropriété complexe et long :
  o Nécessité d'avoir une majorité en faveur des travaux : donc un travail en amont pour informer et mobiliser les copropriétaires afin d'avoir un vote favorable d'une part, et d'avoir une capacité financière des copropriétaires suffisante d'autre part ;
  o Parfois nécessaire d'engager des frais pour faire des études amont, avant même de savoir combien vont coûter les travaux qui doivent être réalisés.
- Un certain nombre de copropriétés sont désorganisées et non gérées. S'ajoute à cela le manque d'implication des syndics professionnels.
- Une filière en difficulté : entreprises en sous-nombre par rapport à la demande, des coûts de matériaux qui augmentent.
- Il manque des opérateurs structurés pour intervenir dans les copropriétés en centre ancien qui présentent des spécificités différentes des autres copropriétés.
- Sur certains secteurs, notamment de centre-ancien ou sur du bâti ancien, les préconisations architecturales ne permettent pas d'isolation thermique par l'extérieur. La
	- Avoir des financements publics conséquents pour la réalisation des travaux.
	- Massifier les subventions tant de travaux qu'en ingénierie
	- Mettre en place une incitation fiscale plus forte
	- Prêt à 0% pour tous les travaux de rénovation pour les copropriétés et les copropriétaires
	- Avoir un guichet unique pouvant orienter/renseigner sur toutes les questions liées aux travaux copropriété : autorisation d'urbanisme, bureaux d'études pour la performance énergétique, mobilisation des aides…
	- Pouvoir lever le verrou de la copropriété et de la prise de décision en AG > avoir des copropriétaires qui se parlent, s'entendent bien et votent toujours favorablement. Qu'ils développent la notion de projet commun.
	- Avoir des logements publics dans les immeubles pour insuffler une dynamique de gestion. Développer l'idée d'un syndic public, syndic solidaire.
	- Avoir des syndics professionnels qui acceptent de gérer les petites copropriétés.
	- Avoir des formations et accompagnements forts des syndics bénévoles.
	- Renforcer les capacités des maîtrises d'ouvrage.
	- Avoir plus d'entreprises qualifiées, disponibles, et avec des prix contrôlés.
	  o Avoir un nombre suffisant de professionnels qualifiés pour intervenir sur les petites copropriétés
	  o Encourager le développement de formations spécifiques par les fédérations de BTP par la création de labels par exemple.
	- Avoir de l'information sur les modalités de gestion d'un immeuble au moment des premières démarches d'achat / connaitre les coûts de fonctionnement
		- Plutôt qu'un guichet unique, renforcer la communauté d'acteurs de l'habitat (ADIL, UNPI, CLCV, ALEC etc) afin que les propriétaires puissent trouver plus facilement les informations et puissent être orientés.
		- Mobiliser l'ensemble des acteurs professionnels dans la formation et la présentation des travaux à l'image de ce qui est fait quand un promoteur présente son projet aux habitants
		- Etre plus lisible et muscler l'ingénierie sociale pour répondre à l'ensemble des besoins des ménages.
		- Améliorer la visibilité, lisibilité, le chaînage de ce qui existe pour simplifier l'accès et le cheminement pour aller à la rénovation.
		- Améliorer l'articulation des dispositifs existants.
		- Rendre les dispositifs adaptables dans le cadre d'opérations classiques pour répondre aux problématiques spécifiques de chaque copropriété.
		- Développer les actions de repérage et d'état des lieux toujours dans un esprit d'aller vers :
		  o Développer l'aller-vers lorsque les partenaires de l'habitat identifient des immeubles avec un besoin de travaux.
		  o Développer les dynamiques habitantes dans les copropriétés via des formations dédiées, le partage d'outils et permettre

seule solution est d'isoler par l'intérieur, et donc de toucher aux parties individuelles. - Des difficultés de rénovation en centre ancien pour les petites copropriétés qui présentent une certaine qualité architecturale. Les petites copropriétés anciennes ne rentrent pas dans les critères d'éligibilité aux subventions surtout quand ces dernières sont basées sur des objectifs de gain. - Dans ces copropriétés, les solutions sont moins génériques que dans des copropriétés plus grandes. Le coût de rénovation rapporté au logement y est beaucoup plus élevé. De plus, face aux solutions plus complexes à mettre en œuvre, il est plus difficile de trouver des artisans qualifiés - Il peut y avoir un effet d'augmentation des prix des devis en lien avec l'attribution de nouvelles aides ou à l'augmentation des aides. Les entreprises augmentent le coût en fonction de l'aide attribuée. - De la même manière, l'ensemble des acteurs d'une rénovation a du mal à s'investir dans ces petites copropriétés. Leurs méthodes et interventions ne sont pas adaptées à la taille de la copropriété. Tant en volume qu'en technique, les freins sont multiples et les retours sur investissement faibles. - Certaines copropriétés présentent un bâti non prévu pour un fonctionnement en copropriété, par exemple les divisions de grandes maisons. - La vacance commerciale des rez-de-chaussée peut entrainer une déqualification et un manque d'implication dans l'entretien d'une copropriété en centre ancien.	- S'assurer de la mise en place et s'appuyer sur le diagnostic technique global obligatoire pour les copropriétés. - Réaliser des opérations exemplaires/témoins. - Améliorer la présentation des perspectives d'impact, avoir un engagement ferme sur le gain et l'étiquette énergétique à terme, que cela soit clair pour le propriétaire et l'occupant. - Rénovation sur tous les postes à mieux prendre en compte, pas seulement de la rénovation thermique, à inscrire dans un cadre d'amélioration de la qualité de vie - Ouvrir la possibilité de rachat en lot pour un traitement architectural et thermique avec rénovation à l'intérieur des logements pour préserver l'aspect extérieur.	aussi aux copropriétaires moteurs de venir vers ces formations. - Renforcer l'implication des syndics professionnels. - Développer le bail réel solidaire afin que les propriétaires payent moins cher le logement et disposent de plus de fonds pour les travaux de rénovation. - Développer deux types d'accompagnement, un pour les copropriétés dégradées et désorganisées (accompagnement renforcé), et un autre pour les copropriétés qui auraient seulement besoin d'un soutien financier. - Définir quelques opérations exemplaires à surfinancer pour l'exemple. Cela pourrait également permettre de tester des techniques d'interventions particulières, par exemple, comment intervenir sur un bâti patrimoine XXème siècle. - Mobiliser des financements spécifiques dans le cadre de ces chantiers écoles. - Maintenir et renforcer les capacités de financement et de maîtrise d'ouvrage avec un enjeu de garantir la solvabilité des ménages sur le long terme. - Développer les capacités de portage et de restructuration par les opérateurs.

Comment améliorer l'attractivité et l'image des Quartiers Politique de la Ville ? *Tables 7-8*

C'est quoi le problème ?	*Dans l'idéal il faudrait que ?*	*Concrètement on fait quoi dans le PLH ?*

- La concentration de personnes à bas revenus et une occupation sociale qui fait peur aux personnes extérieures, alimente les fantasmes et les craintes. Elle occasionne plusieurs phénomènes, dont celui d'évitement scolaire observé dans les Quartiers Politique de la Ville.
- Une peur de la discrimination à l'adresse.
- Une peur de voir le quartier se dégrader, que ce soit les immeubles, les lieux de vie ou les espaces publics.
- Une image projetée par les personnes extérieures qui contribuent à dévaloriser le quartier : les professionnels de l'immobilier par exemple stigmatisent les QPV en les déconseillant à leurs clients, les médias véhiculent une image d'insécurité et de pauvreté, etc.
- De manière plus générale, la dénomination de « Quartier Politique de la Ville » a un effet pervers en apposant une étiquette sur un territoire. Elle créé une réalité et le sort de la normalité ou de l'anonymat.
- Des comportements d'incivilité et de violence « à la marge » qui sont le fait d'une très forte minorité mais qui ont un impact fort sur la vie du quartier et son image.
- Les problématiques de sécurité et, surtout, le sentiment d'insécurité, réel ou projeté.
- Un phénomène d'évitement scolaire.
- La problématique du deal qui est à la fois une nuisance forte pour les résidents et un frein puissant à l'attractivité : les dealeurs créent de l'insécurité, de la violence, dégradent l'image (par leur présence permanente), favorisent la présence des forces de l'ordre de manière récurrente et génèrent de la tension sociale. Mais à noter que le deal est présent partout, et pas seulement dans les QPV.
- La répression du deal est facteur d'insécurité en retour (interventions violentes et fréquentes) et s'accompagne d'intrusions dans l'intimité des résidents.
	- La suppression du deal.
	- La garantie d'un emploi décent pour tous et la fin de la pauvreté.
	- La fin des discriminations.
	- Davantage de moyens financiers et de moyens d'accompagnement (éducateurs, animateurs, médiateurs).
	- Pouvoir recruter de nouveau des gardiens d'immeuble.
	- Un habitat très qualitatif, extérieurs et intérieurs, sans augmentation des loyers et charges.
	- Valoriser l'offre scolaire et culturelle.
	- Promouvoir les « récits de quartier » et revaloriser l'image du quartier, tout en veillant à ne pas stigmatiser le quartier comme un territoire qui a besoin de preuve de réussite pour être raconté.
	- Des campagnes de communication à l'attention des personnes extérieures au quartier. Organiser des événements grand public dans les quartiers.
	- Une mixité sociale avec une diversification des produits-logement en locatif et accession.
	- Diversifier le niveau des loyers (social, libre) / le coût du logement.
	- Permettre aux locataires en place d'avoir le choix de changer de logement.
	- Des habitants qui restent sur le quartier et qui ne vivent pas le départ comme une ascension sociale, afin d'impulser le changement « par l'intérieur ».
	- Développer les opportunités étude / travail pour les habitants.
	- Une inter-connaissance globale des problématiques et des objectifs communs partagés par tous.
	- Que l'habitat devienne un espace de vie / vivre ensemble (ça vaut pour QPV mais aussi pour toute la ville).
		- Renforcer les petites réhabilitations / petits travaux de rénovation.
		- Intégrer la nature dans les quartiers et travailler le rapport à la nature.
		- Maintenir les résidents en permettant de :
		  o réaliser des travaux « à la carte » ;
		  o réaliser des travaux d'adaptation au logement pour les personnes âgées.
		- Prioriser les financements des réhabilitations dans les QPV.
		- Développer l'expérimentation de co-locations étudiantes avec des loyers bas dans les quartiers.
		- Expérimenter des projets intégrés : intergénérationnel / articulation avec desserte en TC, offre scolaire.
		- Renforcer les objectifs d'attribution du premier quartile hors QPV.
		- Réaliser des relogements par grappe pour éviter les déracinements.
		- Former les professionnels sur l'image véhiculée au quotidien : agents immobiliers, acteurs du logement social, etc.
		- Travailler la communication et le rapport au « normal ».
		- Passer par le récit pour promouvoir une autre image du quartier que celle diffusée par les médias, centrée sur l'insécurité, le deal, etc.
		- Travailler l'interculturalité sur la façon de vivre l'espace public et dans son logement.

- Un manque d'ouverture et de flux, accompagné d'un sentiment d'entre soi. - Un sentiment d'assignation de certains habitants et un départ du quartier vécu comme une ascension sociale : les personnes qui en ont les moyens, et donc qui souvent participent davantage à la mixité économique, quittent le quartier dès qu'ils le peuvent. L'ascension sociale et professionnelle est synonyme de départ et les QPV peinent à retenir les profils les plus aisés. *> ce constat ne doit pas masquer la présence concomitante d'habitants « historiques » et défenseurs du quartier qui y sont attachés et ne souhaitent pas le quitter.* - Une occupation transitoire pour certains ménages ; ce qui les rend peu enclin à s'impliquer dans la vie du quartier. - Une mauvaise qualité de l'habitat. - Une insuffisance de services publics. - Des équipements annexes (déchets, vélo, etc.) parfois sous-dimensionnés au vu de la densité de l'habitat ; ce qui peut engendrer des problématiques de propreté qui ne sont pas des incivilités mais un manque d'équipements. - Un manque de dynamisme et de vie commerciale. - Un manque de visibilité du dynamisme associatif, pourtant réel dans ces quartiers, et d'un apport important pour améliorer le bien-être. - Une coordination des efforts insuffisance entre tous les acteurs (ville, métropole, bailleurs, associations, ...) - Des refus d'attribution et vacance de logements		- Insister sur les équipements socio-culturels et l'éducation. - Développer des temps forts / activités au sein des QPV

Où et comment produire l'offre résidentielle en contexte de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols ? *Tables 1 - 2*

Quels leviers et bonnes pratiques ?	***Quels obstacles ?***	***Quelles actions et préconisations ?***
Témoignages d'experts : *EPFL-D : Sabine Perret, Antoine Pette et Hélène Reynaud* *AURG : Emmanuel Boulanger et Manon Sajaloli* – Identifier les fonciers à toutes les échelles (très grands comme très petits) – Identifier en particulier les fonciers mutables – Pratiquer le remembrement de plusieurs parcelles voisines (en ayant conscience des coûts élevés) – S'appuyer sur l'EPFL pour intervenir sur le remembrement foncier – Pratiquer la requalification urbaine des immobiliers mutables – Pratiquer la transformation de l'activité économique en bâti résidentiel – Réaliser des acquisitions-améliorations – Coupler la stratégie à une programmation pertinente : bien définir le besoin en logements – Limiter la construction individuelle – S'appuyer sur l'ensemble des outils fonciers : secteur de mixité sociale, emplacement réservé, périmètre de préemption, OAP, ... – Combiner la stratégie foncière à une politique incitative	– Nécessité d'être efficace rapidement en cas d'opportunité – Comment définir correctement et justement la valeur des biens dans un marché libre ? (compte à rebours, valeur vénale, ...) – Les coûts financiers des opérations visant la densification, notamment au vu du prix du foncier – Les coûts de travaux, particulièrement élevés en acquisition-amélioration – Les coûts de portage élevés avec des périodes parfois très longues – Une complexité des projets d'achat et de la phase de négociation, en particulier pour les parcelles multiples / multi-propriétaires – La réglementation du PLUi qui peut limiter la densité – Une raréfaction des fonciers pouvant constituer un gisement et la contrainte future du ZAN avec un manque de friches / bâti vacant sur la métropole	1. Articuler la densité aux volumes nécessaires à produire et trouver la complémentarité avec les projets de développement résidentiels a. Définir les grands projets de la métropole b. Trouver une meilleure cohérence entre développement résidentiel / développement économique et favoriser les zones mixtes (mixité des fonctions) 2. Augmenter la hauteur possible des constructions (en faisant attention à l'acceptabilité des projets) lorsque cela est possible 3. Favoriser les mutations de surfaces déjà imperméabilisées : viser les grands commerces et les grands parkings qui sont des surfaces artificialisées 4. Engager des discussions sur ces grands tènements en mobilisant l'ensemble des acteurs (grands propriétaires privés ou publics, Etat, etc.) 5. Inciter les propriétaires privés à faire du portage foncier

Densification résidentielle : comment favoriser l'acceptabilité des projets ? *Tables 3 - 4*

Quels leviers et bonnes pratiques ?	***Quels obstacles ?***	***Quelles actions et préconisations ?***
Témoignages d'experts : *CAUE : Pierre Merle* *AURG : Noémie Bénézeth et Sylvie Laroche* - Favoriser la division parcellaire ou la division des volumes comme mode de densification - Réfléchir à la bonne forme urbaine de l'habitat - Encourager le recours à des architectes-urbanistes pour s'assurer de la qualité des projets et mieux faire accepter (ou impulser) des projets de densification - Concerter les habitants pour coproduire les projets et les rendre plus acceptables que des projets imposés - Communiquer mieux : l'enjeu pédagogique est fort pour les futurs habitants et pour les résidents - Identifier les bienfaits de projets densifiés pour communiquer dessus - Argumenter sur le gain pour les résidents actuels ou futur à produire des espaces résidentiels plus denses. - Proposer des « espaces de vie » nouveaux pour la rendre acceptable : la densité est subjective et dépend de la perception des résidents - Mener une réflexion sur la réappropriation des espaces déjà imperméabilisés dans le cadre de projets d'aménagement	- Un refus de la densification et de l'imperméabilisation des sols - Une crainte de la densité de la part des résidents - Faire attention au vocabulaire de la densification qui peut faire peur - La densification favorise peu la mixité sociale - Faire attention à la spécialisation des territoires que cela peut engendrer - Favoriser la densification représente un risque électoral (et les élus représentent leurs électeurs). Il faut un travail de terrain quotidien et laborieux pour faire accepter la densification aux citoyens - Veiller à l'échelle de réflexion de la densification : densifier partout de la même manière n'a pas de sens - Les projets répondent aussi à des logiques privées et les pouvoirs publics n'ont pas nécessairement la maîtrise des opérations - La loi du marché crée des logiques de coûts et de rentabilité économique qui rend compliquée la réalisation des projets. - La valeur vénale des biens peut être un frein puissant à l'intervention publique. - Le PLUi peut constituer une contrainte s'il limite certains projets - Les obstacles à la division parcellaire peuvent être de plusieurs niveaux de complexité selon la structuration du bâti mais aussi le système organisationnel et juridique (présence d'une ASL ou non, terrains en copropriété, etc.)	1. Encourager la pédagogie auprès des résidents (du voisinage direct à l'ensemble des résidents) sur l'intérêt de la densité et les bienfaits des projets de densification a. Par exemple, développer les « permanences architecte » sur le sujet pour répondre aux questions et inquiétudes. b. Proposer des illustrations de projets en densification acceptables (tel que l'habitat intermédiaire). c. Animer des visites d'opération de construction en densification. d. S'appuyer sur un tiers « neutre » pour piloter la communication autour de la densification. 2. Concerter les habitants le plus en amont possible : par exemple, ouvrir un espace de parole sur les projets ou mettre en place des « commissions citoyennes » à chaque dépôt de permis de construire. 3. Réfléchir les projets densifiés en terme de « donnant / donnant » et donner à voir les gains concrets pour les habitants 4. Qualifier finement la structure bâti / foncière / juridique / organisationnelle pour encadrer les projets 5. S'assurer d'une réflexion globale de la densité qui respecte une logique de territoire et d'armature urbaine > systématiser les plans-guides pour avoir une vision globale et à long terme 6. Proposer un financement de la maitrise d'œuvre de certains projets afin de s'assurer de la conception des projets 7. Venir en appui aux opérateurs et porteurs de projet et financer les surcoûs pour les projets les plus complexes / moins rentables. 8. Favoriser l'habitat intermédiaire et de nouveaux modes d'habiter qui concilient bien-vivre et densité résidentielle

Comment favoriser des modes de conception, de construction et de réhabilitation des logements moins impactant pour l'environnement ? *Table 5*

Quels leviers et bonnes pratiques ?	*Quels obstacles ?*	*Quelles actions et préconisations ?*
– Les modes de conception moins impactant pour l'environnement relèvent de plusieurs modes : ▪ La construction ▪ La réhabilitation ▪ La conversion – La construction neuve intègre de mieux en mieux la problématique de l'impact sur l'environnement à travers la RE 2020 qui demande de prendre en compte l'ensemble du cycle de vie du bâti pour évaluer l'impact environnemental – Les objectifs environnementaux vont très loin dans le neuf, risque que cela soit au détriment financier des réhabilitations – Les réhabilitations thermiques ont un impact certain : ▪ Campagne Mur Mur ▪ Investissement important dans le parc social ▪ Prime supplémentaire dans Mur Mur maison individuelle quand utilisation de matériaux bio-sourcés – Il convient de continuer à favoriser : ▪ Les filières courtes ▪ Les mutations plutôt que les constructions neuves ▪ Le développement de l'acquisition amélioration – Rationaliser les modes de transports des matériaux	– Le premier et principal obstacle est le frein financier – Attention à ne pas se focaliser sur une seule thématique au détriment des autres, certaines réhabilitations thermiques entrainent des problématiques liés au bruit en créant des caisses de résonances. – Le prisme de l'énergie est trop important par rapport au reste – Les filières sont mal structurées aussi bien du point de vue des entreprises qui n'ont pas toujours les compétences pour répondre à la demande que du point de vue des matériaux utilisés. – Les entreprises sont réticentes à se spécialiser dans la réhabilitation – Avec les réglementations actuelles et le coût des matériaux, le prix de la construction neuve devient trop élevé notamment pour les bailleurs sociaux dont l'investissement en fond propre ne cessent d'augmenter au détriment d'investissement sur d'autres lignes de dépenses – L'acquisition amélioration reste chère pour atteindre les objectifs fixés – La réhabilitation peut avoir du mal à tenir la comparaison avec le neuf notamment quand il n'est pas possible d'intervenir ou de créer des espaces extérieurs – L'augmentation de la précarisation des habitants aussi bien dans le parc social que dans le parc privé est un frein pour financer les opérations – La problématique architecturale quand le bâti a un caractère qualitatif peut être un frein financier et peut faire face à un problème d'acceptabilité par l'occupant. Par exemple, l'isolation par l'intérieur réduit de fait la surface habitable – Les interventions dans l'ancien doivent se faire en accord avec l'occupant et a minima le propriétaire – Les circuits décisionnels peuvent également être un frein aux actions en faveur de l'environnement ▪ Par quoi commencer ▪ Quels objectifs ▪ Quels matériaux favoriser… – En sachant que certaines décisions peuvent se faire au détriment des autres.	– Il existe un enjeu de formation pour favoriser le développement, l'expertise… des entreprises – Action d'extension du réseau de chaleur et autres interventions sur les apports énergétiques des bâtiments (électricité décarbonée par exemple) – Développer les filières locales – Renforcer l'incitation et la sensibilisation à l'utilisation des matériaux bio-sourcés – Attention, avoir une certaine vigilance sur l'expérimentation qui doit pouvoir ensuite être applicable et reproductible – Favoriser et développer la recyclerie type Cadran Solaire, objectif à penser dès la conception – Identifier les bons acteurs le plus en amont possible des projets pour éviter/limiter les freins et refus et améliorer les échanges – Elargir notre regard et pas focaliser nos interventions seulement sur l'énergie – Travailler sur les coûts pour tenter de les réduire.

Quel chemin vers un habitat et un urbanisme plus favorables à la santé intégrant l'adaptation au changement climatique ? *Table 6*

Quels leviers et bonnes pratiques ?	***Quels obstacles ?***	***Quelles actions et préconisations ?***
Témoignages d'experts : *Ville de Grenoble : Erwan Mahé* *AURG : Olga Braoudakis* – Il existe une volonté politique de réunir les enjeux d'urbanisme et de santé. L'objectif est de faire le bilan de l'état de santé de la ville et de ses habitant-e-s – La réponse est apportée en 2 axes : ▪ Réviser les opérations d'aménagement urbain ▪ Rédaction d'une charte de l'habitat et de la construction favorable à la santé (neuf et réhabilitation) – Mobiliser les différents acteurs dans une logique de travail partenarial qui favorise l'appropriation des outils et des enjeux – Tenir compte des différentes échelles : ▪ De temps (définition, production, gestion et maintien) ▪ Spatiales (individuel – résidence – quartier, par exemple) – Cibler des leviers : ▪ Ilots de chaleur ▪ Favoriser le vivre ensemble, les liens sociaux ▪ Accès à l'espace naturel ▪ Favoriser la pratique physique ▪ Favoriser le bien-être dans le logement ▪ Accompagner les différents acteurs et travailler ensemble ▪ Mutualiser les leviers d'actions selon les sites et/ou les situations ▪ Prendre en compte la gestion des risques et leurs impacts sur la santé, accompagner et développer la résilience ▪ Travailler sur la mixité	– Le principal obstacle est financier, il faut faire le deuil de la rentabilité et mettre l'accent sur la prévention de la santé et faire des arbitrages sur les coûts portés par le collectif à long terme – La non prise en compte des effets cumulatifs d'inégalités sociales sur la santé – La planification et les arbitrages se prennent sur le court terme et non sur le long terme – L'appropriation par les citoyens est en décalage avec la réglementation en vigueur et la hiérarchie des normes – Il y a un manque de pédagogie sur le sujet en général et sur l'appropriation des outils pédagogiques – Il existe un fort frein culturel qui porte sur la propriété privée et sur les interventions dans les copropriétés – La protection du patrimoine peut bloquer certaines opérations – Il existe un enjeu majeur sur l'existant pas assez pris en compte – L'accessibilité à l'offre de logement de qualité peut être limitée	– Définir un plan stratégique global partenarial pour cibler les problématiques sur les sites et s'appuyer sur des diagnostics : ▪ Travailler de façon concertée sur l'existant ▪ Valoriser et utiliser les données à notre disposition ▪ Prioriser notamment sur la question de l'accessibilité des logements – Rédiger une charte favorable à la santé et développer des outils de coopérations entre les différents acteurs – Développer les axes de sensibilisation, formation et accompagnement – Développer un modèle – cahier des charges – cadre juridique sur la transformation des copropriétés

GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE

PLUS D'INFORMATIONS :

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE
04 76 59 59 59

Accueil du public :
1 place André Malraux à Grenoble

Adresse postale :
3 rue Malakoff, 38031 Grenoble, France

grenoblealpesmetropole.fr

L'AGENCE

Réalisation : Grenoble Alpes Métropole
Décembre 2024

Document imprimé sur papier recyclé.

