



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

COLLECTION RAPPORT

**PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT 2025-2030,
UN PLH DE TRANSITION
PROJET - 1^{ER} ARRÊT
9 FÉVRIER 2024**

SOMMAIRE

INTRODUCTION

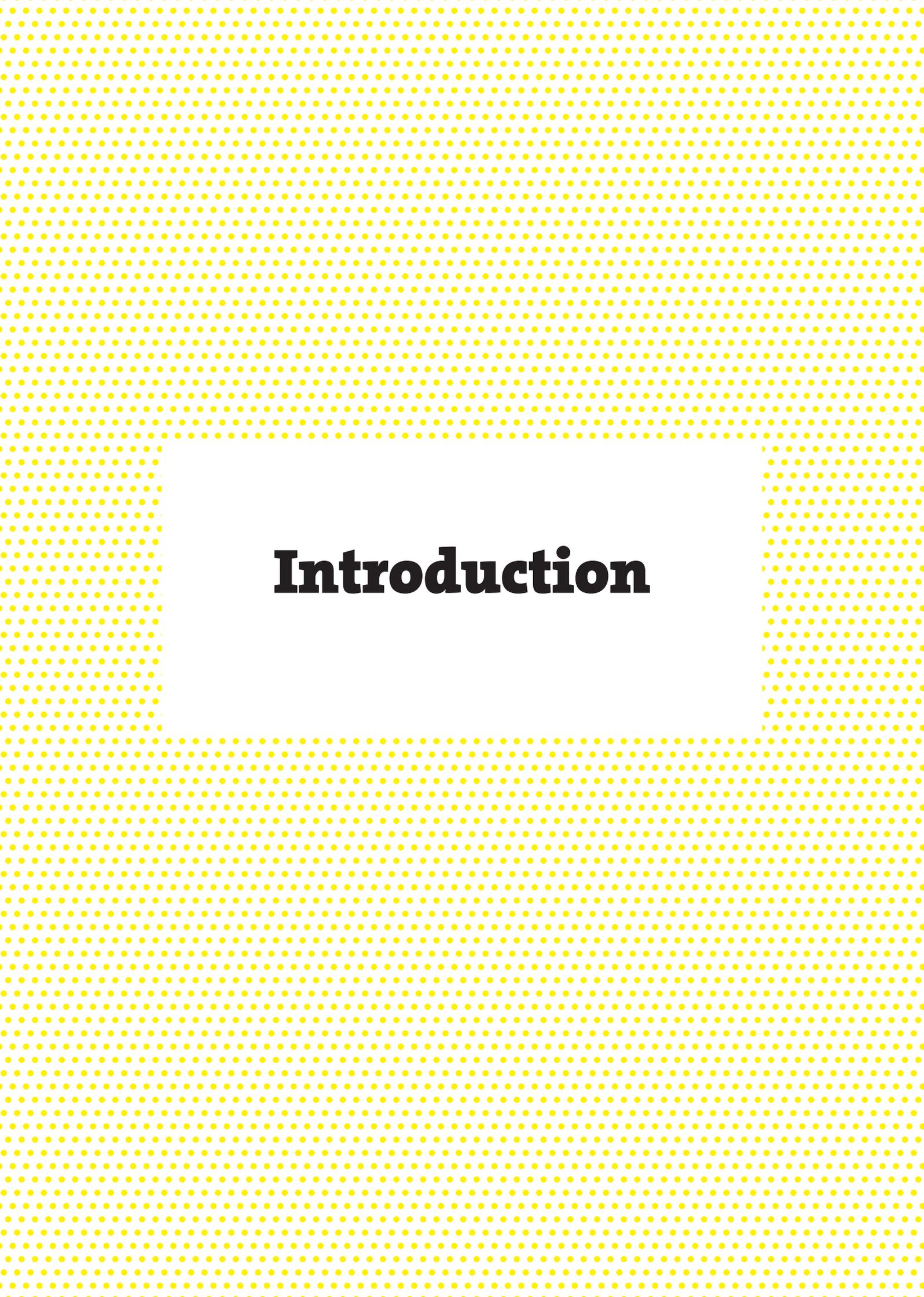
PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PARTIE 2 : ORIENTATIONS

PARTIE 3 : PROGRAMME D' ACTIONS

PARTIE 4 : FICHES COMMUNALES

ANNEXES



Introduction

SOMMAIRE DE L'INTRODUCTION

1.	Contexte et évolutions à prendre en compte	2
2.	Un cadre législatif et réglementaire renforcé	3
3.	Portée juridique et liens de compatibilité	5
4.	La construction du PLH 2025-2030.....	7
4.1.	Contenu	7
4.2.	Modalités d'élaboration	8
4.3.	Le calendrier d'élaboration.....	14
5.	Les attentes de l'Etat	14

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 tendancielle : 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 01/01/2022, 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.

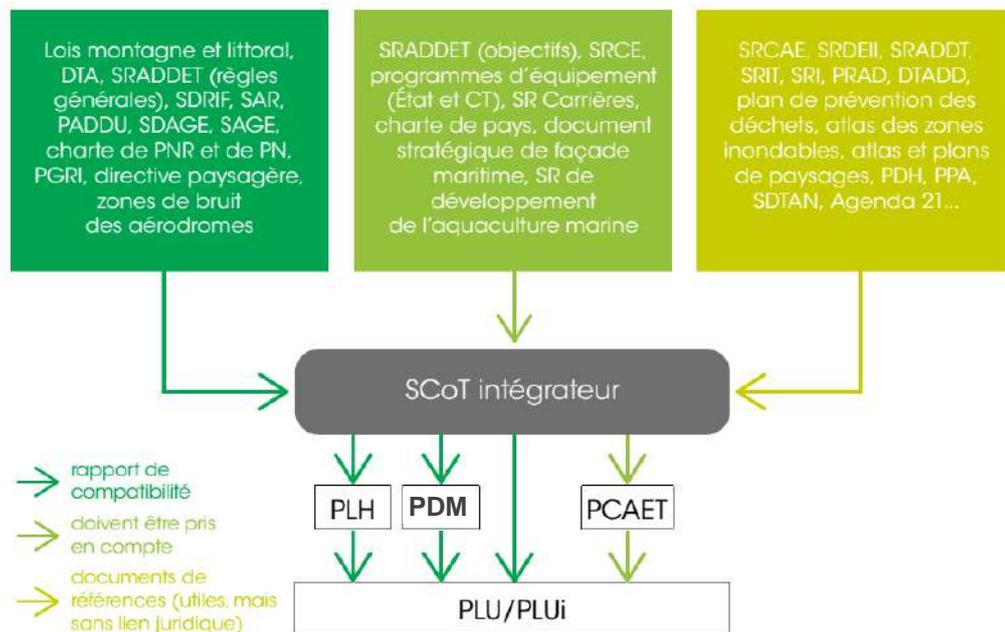
Pour la Métropole, la mise en œuvre de la politique intercommunale d'attribution s'inscrit dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), instituée le 30 octobre 2015, à travers plusieurs documents cadres :

- 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 1^{er} 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 centres anciens dégradés, mieux répartir 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 2^{ème} 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 le Préfet de l'Isère et le Président du Conseil Départemental. Il prévoit les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisés :
 - o des aires permanentes d'accueil, ainsi que leur capacité ;
 - o des terrains familiaux locatifs aménagés, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles, ainsi que le nombre et la capacité des terrains ;
 - o 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 politiques 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 5 reprises au cours de l'année 2023 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



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.
- La conférence des maires : organisée le 16 janvier 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 promet 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 :

3 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.

LES ACTUS DU PLH

La newsletter du Programme Local de l'Habitat

FOCUS SUR NOS DELIBERATIONS

Chiffres - Juin 2023

ACTUS PLH : LANCEMENT DE L'ÉLABORATION DU PLH 2023-2030

Retour sur la journée du 10 novembre

RETOUR SUR LES ATELIERS PARTICIPATIFS DE LA JOURNÉE PLH

LES ACTUS DU PLH

La newsletter du Programme Local de l'Habitat

FOCUS SUR NOS DELIBERATIONS

Chiffres - Juin 2023

ACTUS PLH : ELABORATION DU PLH 2023-2030 : LES ATELIERS PARTICIPATIFS

LES ACTUS DU PLH

La newsletter du Programme Local de l'Habitat

FOCUS SUR NOS DELIBERATIONS

Chiffres - Juin 2023

LES RENDEZ-VOUS LOGEMENT ET TRANSITIFS 21 : COMMENT RÉPONDRE À LA CRISE DU LOGEMENT ?

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	06/04 Groupe Focus Logement des personnes âgées	02/05 Copil n°2 choix d'un scénario de production de logement / orientations	22/06 Groupe Focus Accès au logement des publics précaires et des GDV	04/07 Copil n°3 territorialisation des objectifs		18-20-28/09 et 03/10 Réunions territoriales par bassin de vie	17/10 Copil n°4	07/11 Les rendez-vous Logement et Transitions #1 "Comment répondre à la crise du logement ?"	12/12 Copil n°5 validation du projet				
				02/03 Groupe Focus Observatoire Habitat Foncier										09/05 Atelier 3 Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale	13/07 Groupe Focus Logement des jeunes et des étudiants	Réunion des DGS	Réunion des DGS
				02/03 Atelier Logement CMA													
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	Notification du projet aux communes et à l'EPSCOT			Prise en compte des avis	5/07 Délibération 2ème arrêt du projet de PLH 2025-2030		Présentation CRHH	Prise en compte de l'avis de l'Etat	Délibération adoption du PLH 2025-2030	Mise à disposition du public	PLH 2025-2030 exécutoire
16/01 Conférence des maires : présentation projet PLH						Notification du projet à l'Etat						
Avis des communes et de l'EPSCOT												

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 Sérénité, 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

PORTRAIT DE L'HABITAT DANS LA METROPOLE ----- 2

CHAPITRE 1

Permettre à chacun et à chacune de se loger dans de bonnes conditions ----- 6

- 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 ----- 8
- 1.2 Loger les publics en situation précaire dans un contexte de tension de la demande et de hausse des prix ----- 18
- 1.3 Permettre aux publics spécifiques de vivre dans un logement adapté à leurs besoins, dans leurs diversités ----- 26
- 1.4 Garantir la qualité et le confort thermique des logements : une ambition aussi bien sociale, qu'environnementale et de santé ----- 38

CHAPITRE 2

Favoriser le bien-vivre dans les quartiers et sur tout le territoire ----- 48

- 2.1 Assurer l'équilibre territorial et la mixité sociale de l'offre produite ----- 50
- 2.2 Travailler les politiques d'attribution à l'échelle métropolitaine pour améliorer la mixité sociale ----- 62
- 2.3 Améliorer l'attractivité des quartiers dans un contexte de précarité économique des occupants ----- 66
- 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 ----- 70

CHAPITRE 3

Préserver la planète et les ressources tout en veillant à l'équité sociale ----- 84

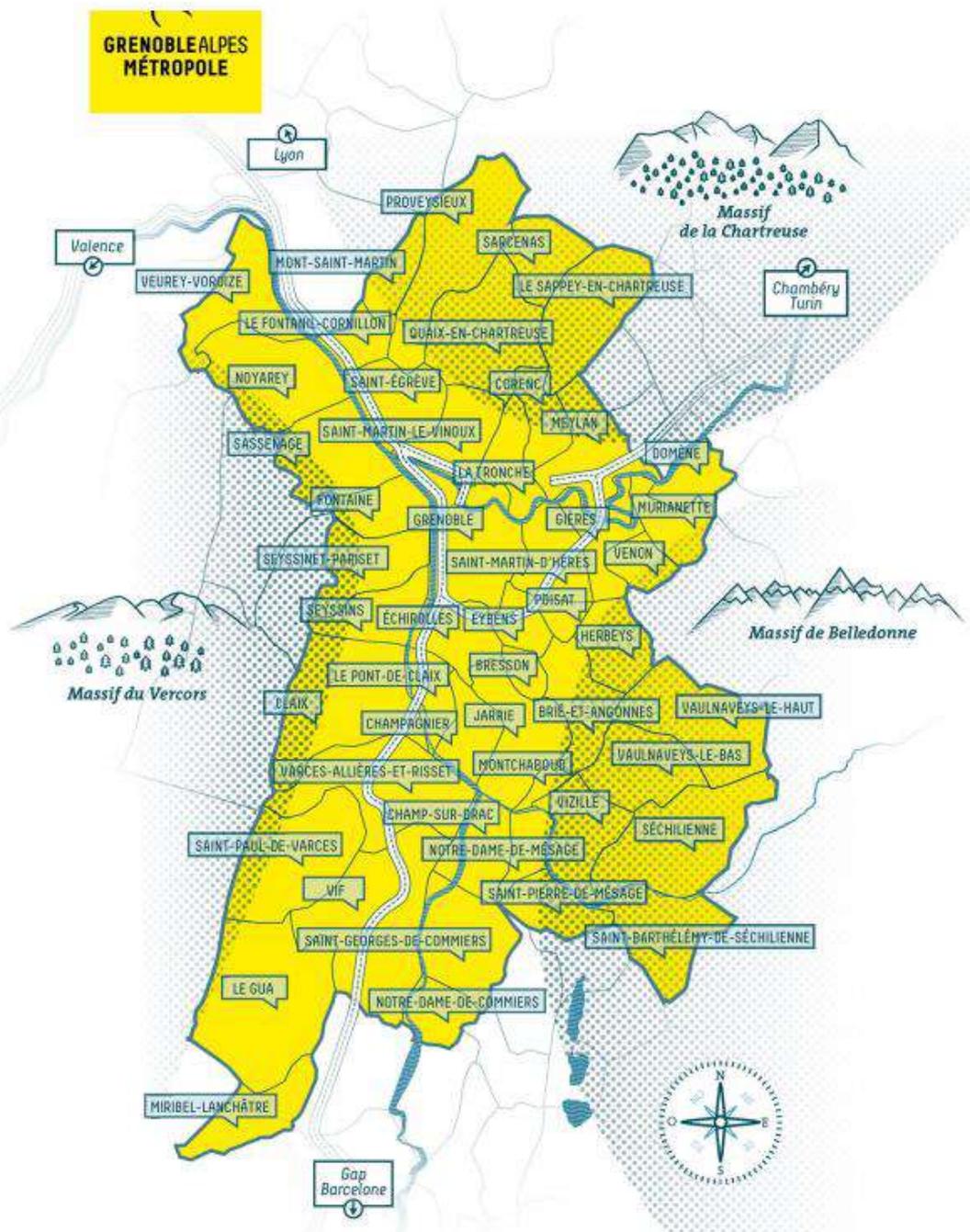
- 3.1 Reconstruire la ville sur la ville ----- 86
- 3.2 Penser l'évolution sobre et frugale de nos modes d'habiter et de construire ----- 94

CHAPITRE 4

Faire ensemble pour rendre possible : penser la gouvernance ----- 100

- 4.1 Bilan du PLH 2017-2022 : bilan qualitatif et quantitatif ----- 101
- 4.2 Enjeux, difficultés et capacités à faire remonter par les communes et les partenaires ----- 118

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

LE TERRITOIRE EN CHIFFRES

POPULATION



9,3%

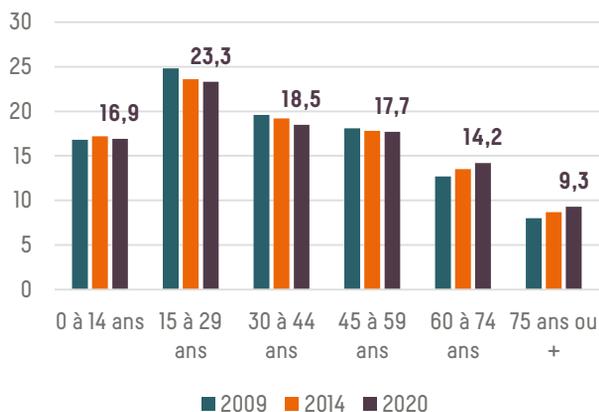
d'habitants de **+ de 75 ans**, avec une augmentation de 8% entre 2014 et 2020
Un taux de **8,7% en Isère**



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

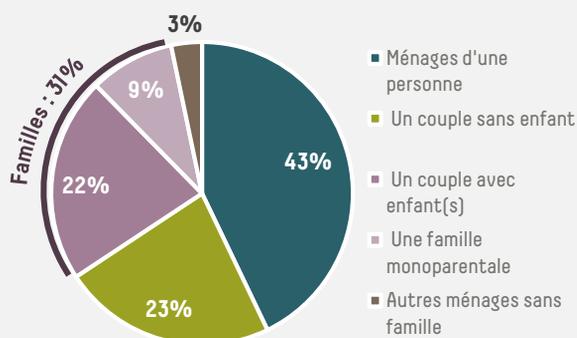
personnes par ménage en moyenne (2,11 en 2014)
2,24 en Isère



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



34 600€

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



14,1%

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



8,7%

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

INTRODUCTION

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)

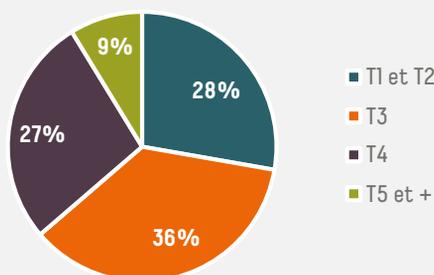


4,2

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

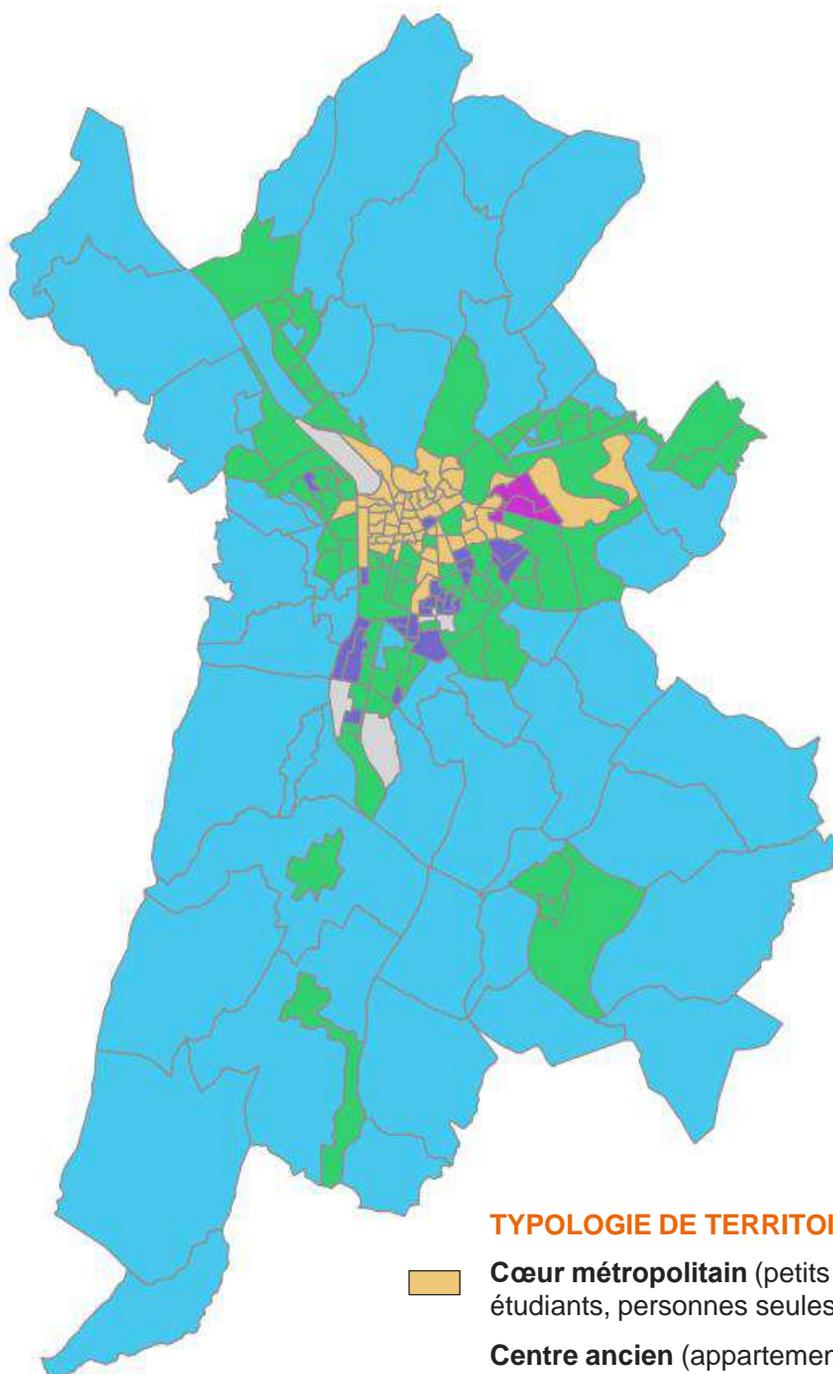
Logements produits par an entre 2017 et 2022, dont **1 000 logements sociaux**



18,6 ha / an

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

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**

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 connaît **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 seniors 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

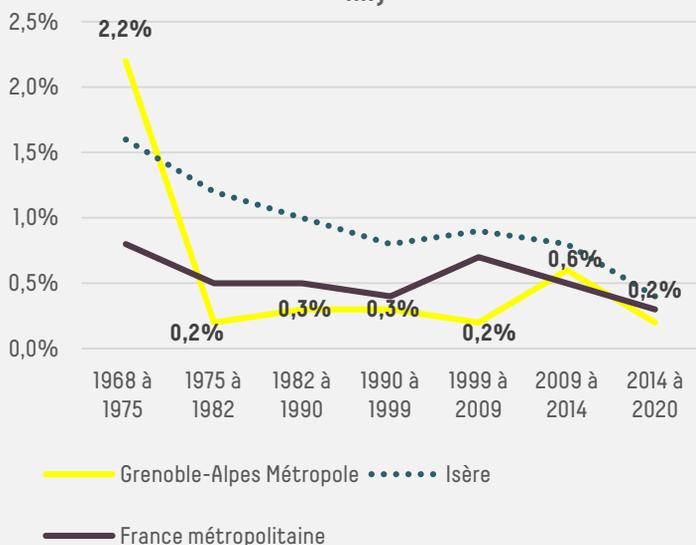
Évolution de la population
entre 2014 et 2020

UN TASSEMENT DÉMOGRAPHIQUE

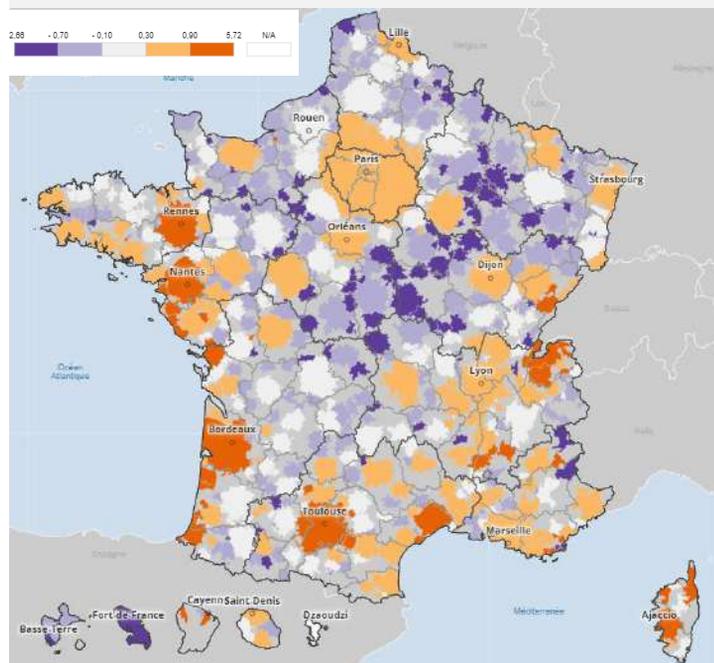
Depuis 1975, l'évolution démographique de la Métropole est relativement modérée (autour de 0,3% par an), en deçà du rythme observé au niveau national ou départemental. Après une relance entre 2009 et 2014, la croissance atteint son seuil le plus bas sur la période récente.

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%.

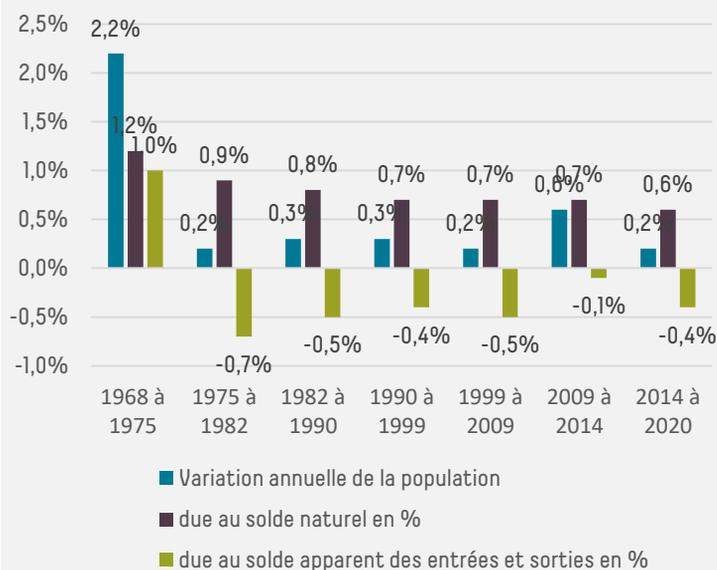
UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE PORTÉE PAR LE SOLDE NATUREL

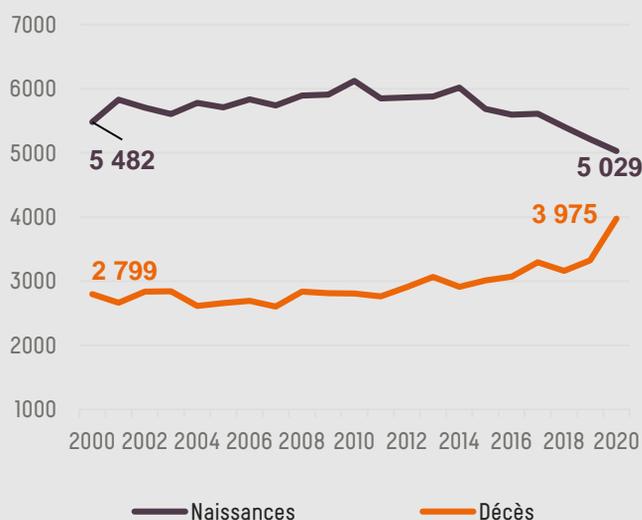
Depuis plusieurs décennies, **le solde naturel** - excédent des naissances sur les décès - **est le moteur de la croissance démographique**.

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.

1.1 FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

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.

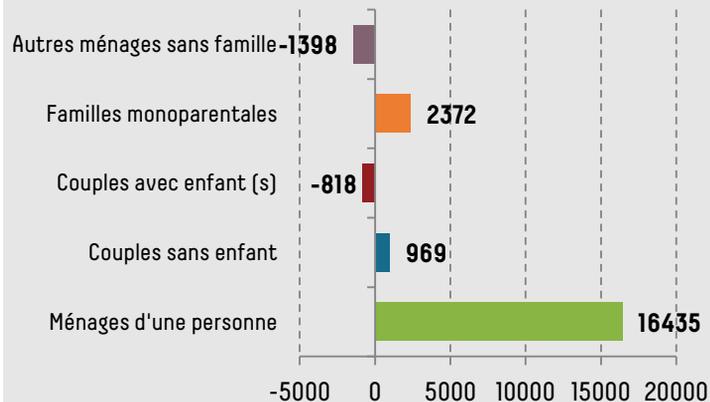
Ce vieillissement de la population n'est pas un phénomène propre à la Métropole, il impacte la composition des ménages.



+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



SCÉNARIOS DE PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

LES CONNUS ET INCONNUS DES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

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 qui démarrerait plus ou moins tôt selon les scénarios (de 2025 à 2070 en France).
- > **Le vieillissement de la population** avec une augmentation considérable des personnes âgées de plus de 60 ans ;
- > **La réduction du solde naturel qui contribuera de moins en moins à la croissance démographique.** Compte tenu du vieillissement démographique et de l'évolution des modes de vie, le nombre de décès va augmenter et le nombre de naissances baisser.

Des incertitudes :

L'évolution démographique française future dépend surtout des hypothèses sur la fécondité et sur le solde migratoire.

Au niveau local, les échanges avec les territoires voisins et les autres départements français peuvent

évoluer sensiblement d'une période à l'autre.

3 SCÉNARIOS DE PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES DE L'INSEE

- > **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 de croître.**
- > **Scénario central** : la croissance démographique de la Métropole grenobloise se stabiliserait autour de **445 000 / 450 000 habitants à l'horizon 2030.**
- > **Scénario population basse** : Si toutes les hypothèses défavorables se réalisaient (fécondité, espérance de vie et migrations plus faibles) : **la population serait en légère baisse dès la décennie 2020.**

SCÉNARIOS DE PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES DE L'INSEE

	2018-2023	2023-2028	2028-2033
Evolution annuelle moyenne (% par an)			
Scénario population haute	0,0%	0,3%	0,4%
Scénario central	0,0%	0,1%	0,1%
Scénario population basse	-0,1%	-0,1%	-0,2%



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

Des projections démographiques de l'Insee qui induisent des besoins en logements plus faibles que sur les décennies précédentes : entre 200 nouveaux ménages / an d'après le scénario bas à 1 300 nouveaux ménages par an avec le scénario haut. C'est deux fois moins que les projections démographiques du SCoT en 2012 et que celles prise en compte pour les objectifs du PLH 2017-2022.

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)



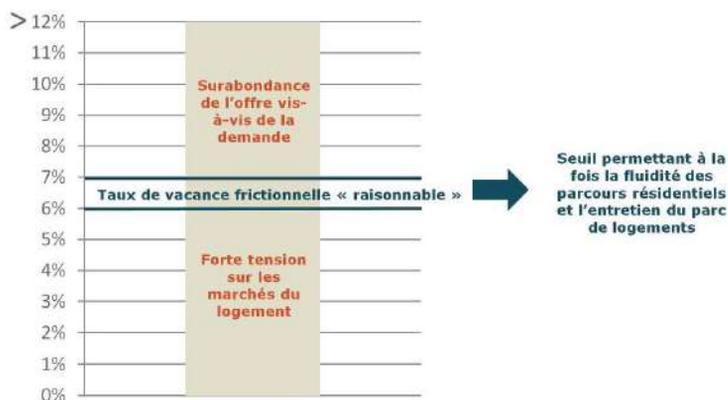
1 000

Logements locatifs sociaux construits / an
(2017-2022)

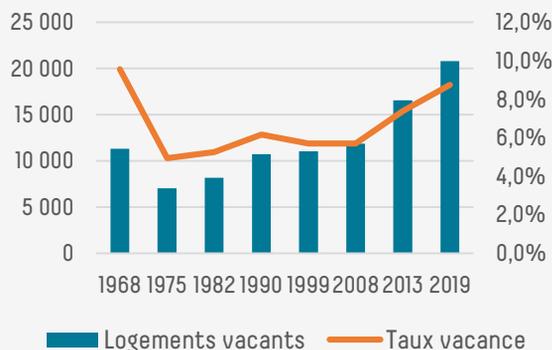
UNE AUGMENTATION MARQUÉE DE LA VACANCE

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.

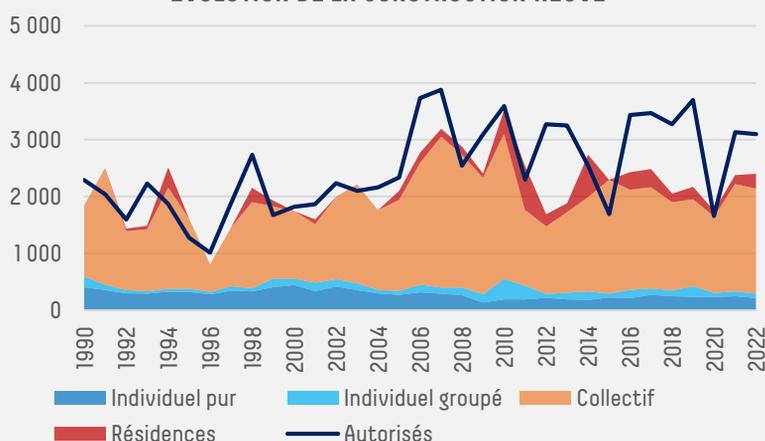
Le taux de vacance frictionnelle ou conjoncturelle : lecteur de l'indicateur



NOMBRE ET TAUX DE LOGEMENTS VACANTS



ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



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 décorrélación 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.

1.1 FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

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

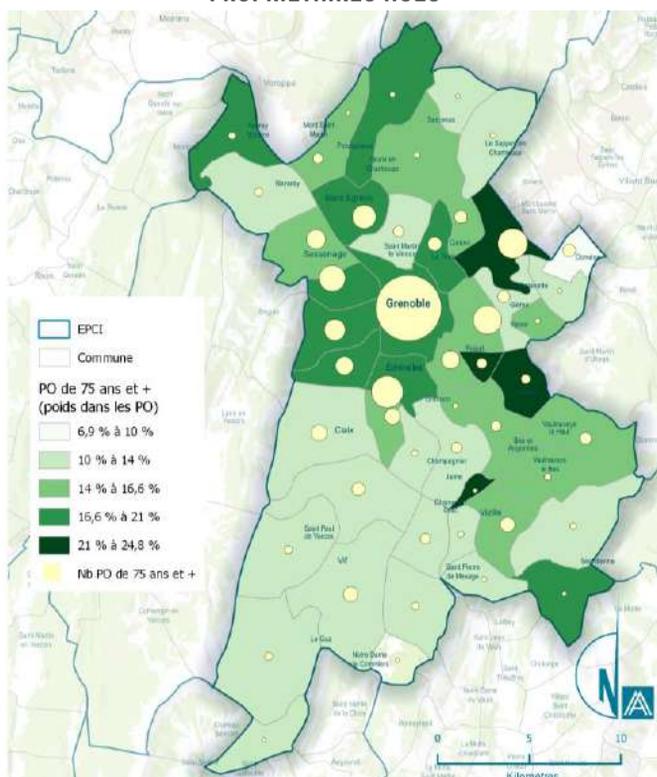
Construits avant 1975 (avant les premières réglementations thermiques)



55 %

de logements acquis avant les années 2000

LOCALISATION DES GRANDS LOGEMENTS OCCUPÉS PAR DES PROPRIÉTAIRES ÂGÉS



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

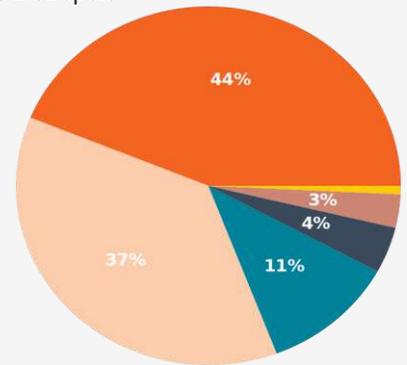
ménages sortants de GAM en 2019

DES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES LOCALES

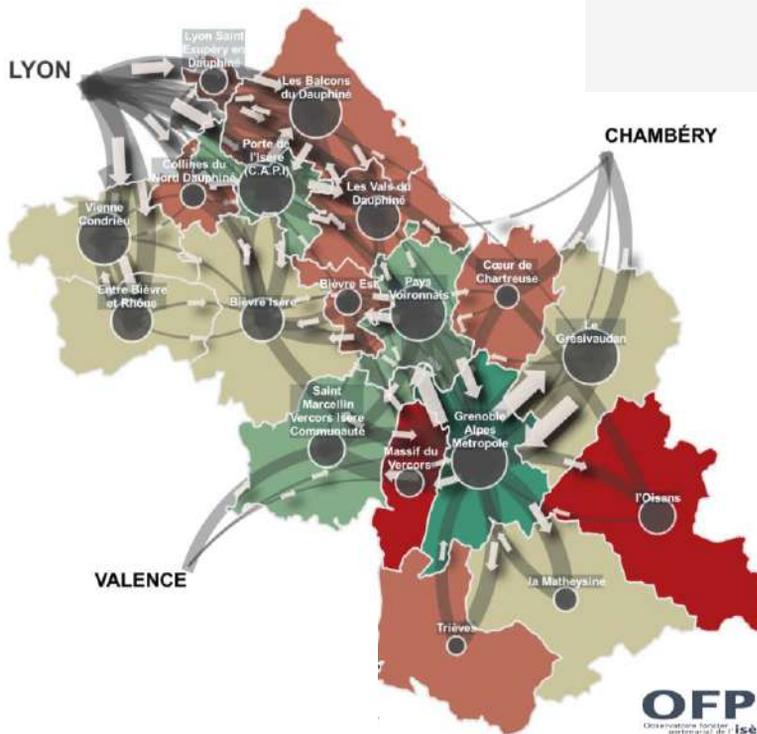
La première destination des ménages métropolitains ayant déménagé est la Métropole elle-même. En effet, 61% des déménagements en 2019 sont internes au territoire. Le marché immobilier de la Métropole est de loin le plus endogène de l'Isère, avec plus de 80% d'acquéreurs résidant déjà sur le territoire.

ORIGINE DES ACQUÉREURS (2017-2021)

- Même commune
- Grenoble-Alpes Métropole
- Isère
- Région AURA
- France
- Etranger

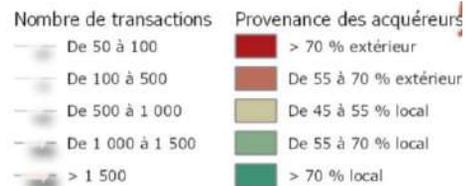


FLUX D'ACQUISITIONS (2017-2021)



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.

PARMI LES ENTRANTS, UNE MAJORITÉ D'ÉTUDIANTS

QUELQUES CHIFFRES CLÉS



55%

d'entrants âgés de moins
de 25 ans
en 2019



86%

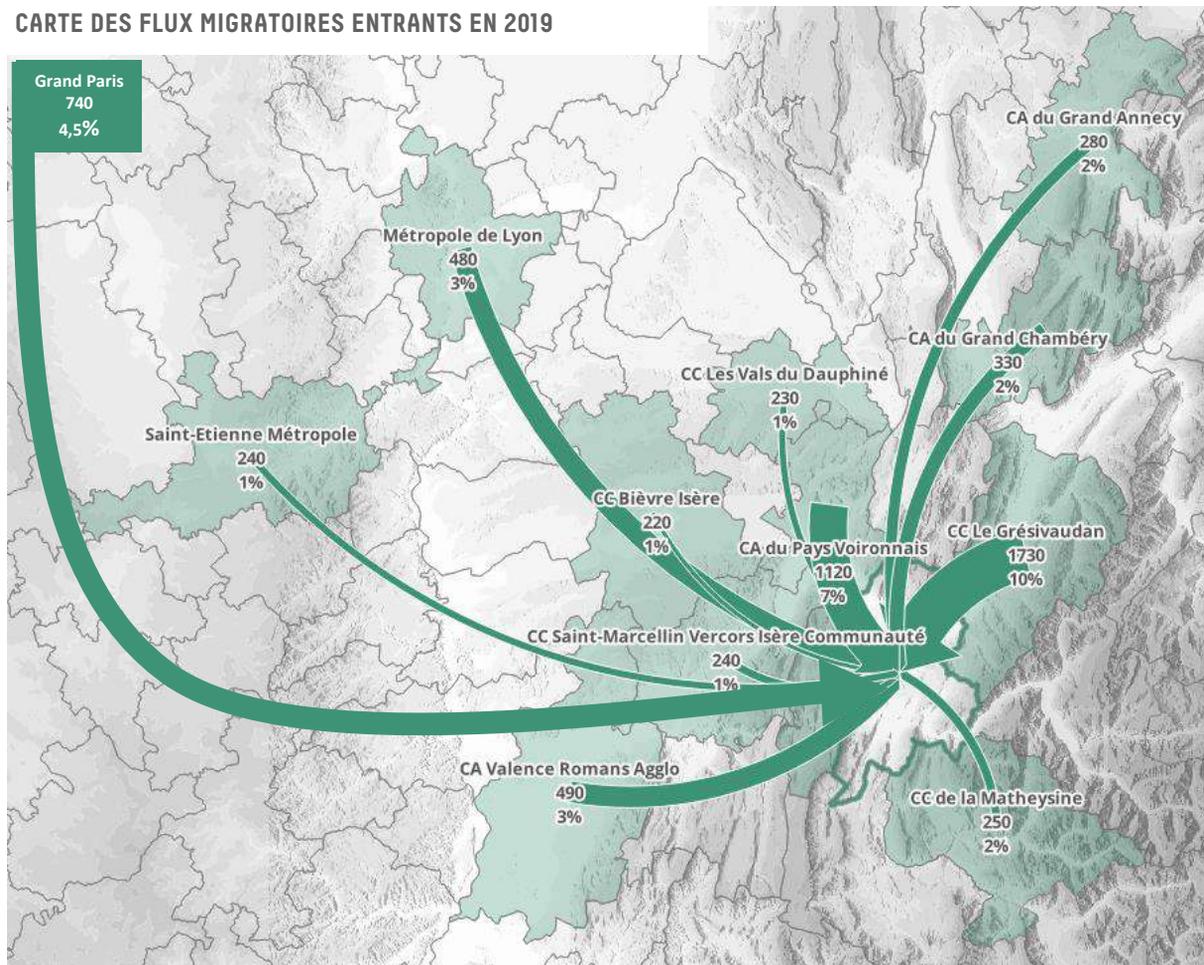
Des entrants sont
locataires du parc privé
en 2019



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 Anancy.

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.

1.1 FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

DES MÉNAGES SORTANTS RELATIVEMENT JEUNES

QUELQUES CHIFFRES CLÉS



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

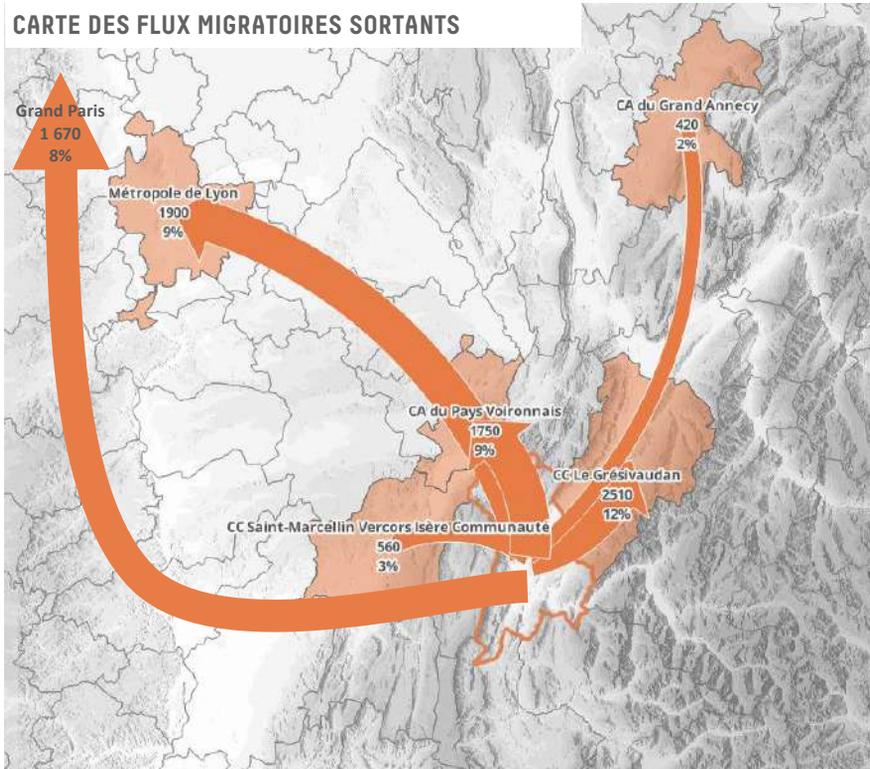


41%
de ménages sortants âgés
de 25 à 39 ans en 2019



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.

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)
- > Renouveau et développement économique à l'échelle de la Polarité Nord-Est : 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

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

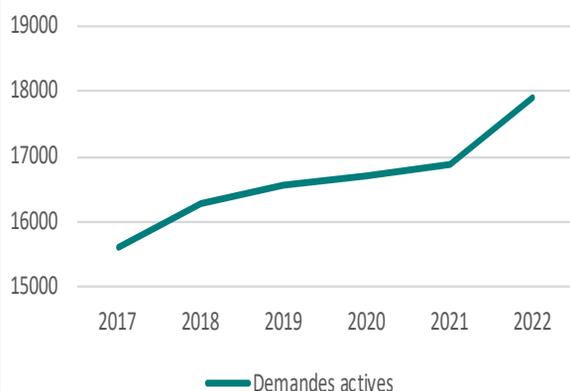
UNE OFFRE TRÈS INSUFFISANTE POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE

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



UNE BAISSÉ 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** (4 066 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.

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.

TAUX DE ROTATION DANS LE PARC SOCIAL



UN TERRITOIRE À TENSION LOCATIVE ÉLEVÉE

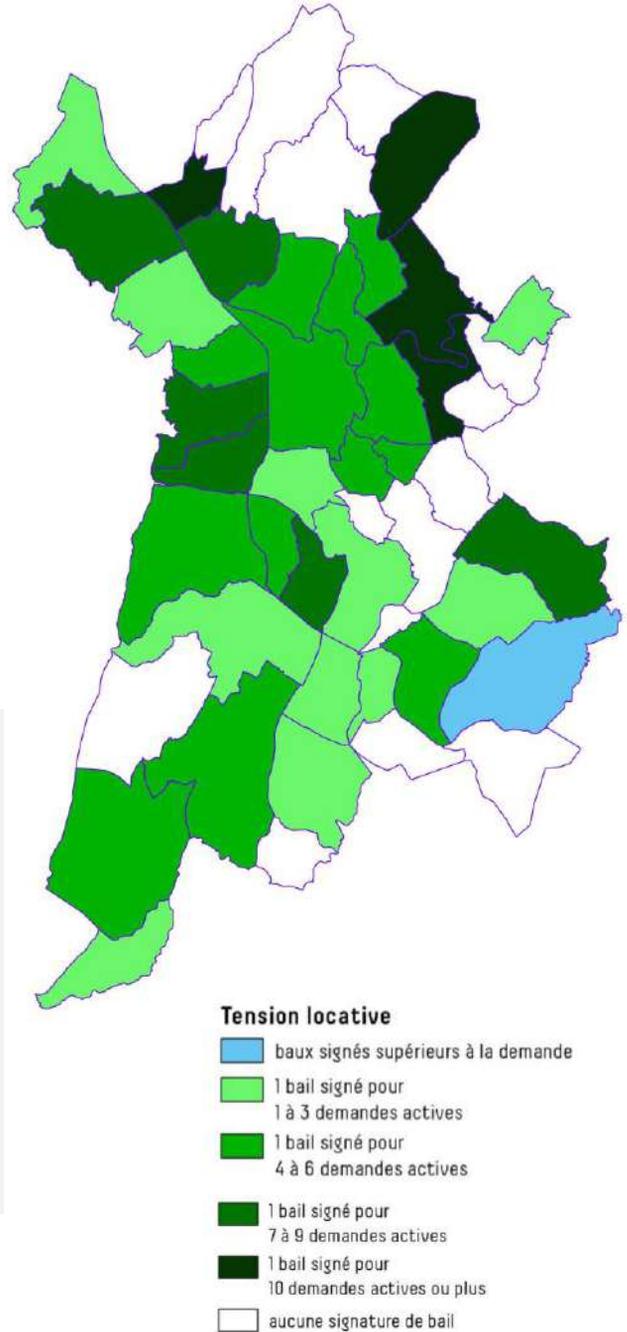
UNE TENSION LOCATIVE DANS LE PARC SOCIAL EN HAUSSE

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**.

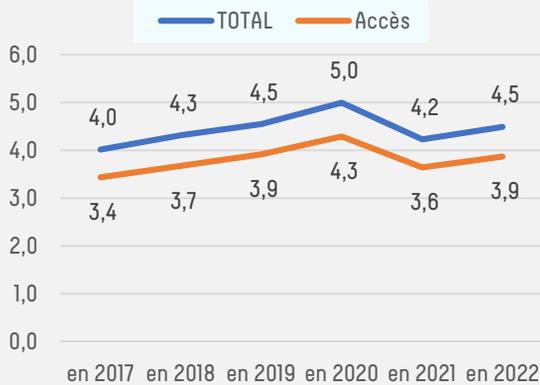
La situation est **assez contrastée au niveau communal**, avec un ratio oscillant entre 1 bail pour 15 demandes (Fontanil-Cornillon) et 1 bail pour 1 demande (Séchilienne). A l'exception notable d'Echirolles, la tension locative a augmenté dans toutes les communes accueillant une proportion importante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

TENSION LOCATIVE DANS LE PARC SOCIAL PAR COMMUNE



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



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.

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

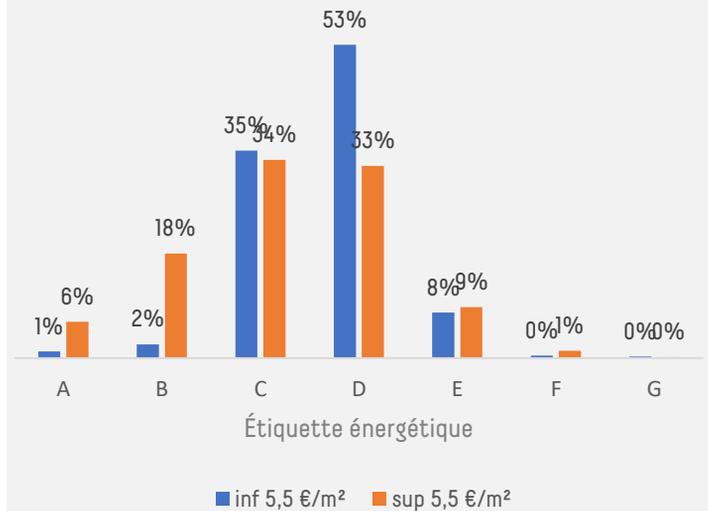
UN LOGEMENT RÉCENT A UN MEILLEUR DPE MAIS UN LOYER PLUS ÉLEVÉ

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).

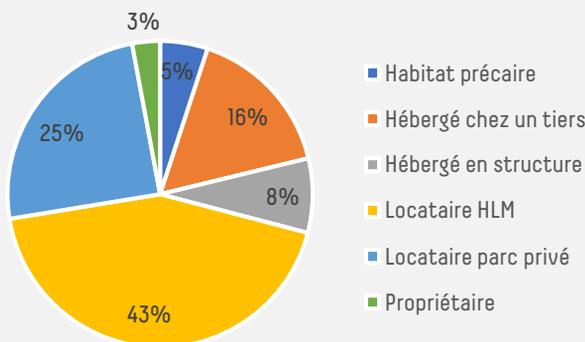
Cette tendance est liée à l'âge du parc : 62 % du parc très social a plus de 50 ans.

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 sous 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

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 1^{er} quartile (Q1) au 31 décembre 2022



18 % des demandeurs du 1^{er} quartile recherchent des T1



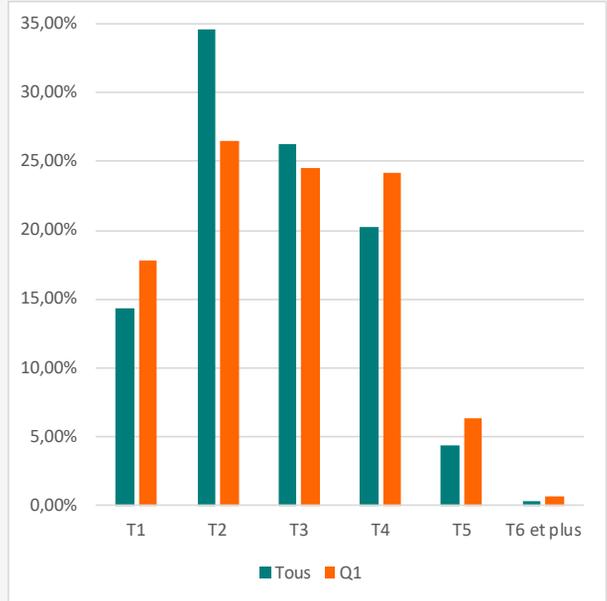
8 % des logements sociaux sont des T1

DES ATTENTES DIFFÉRENTES

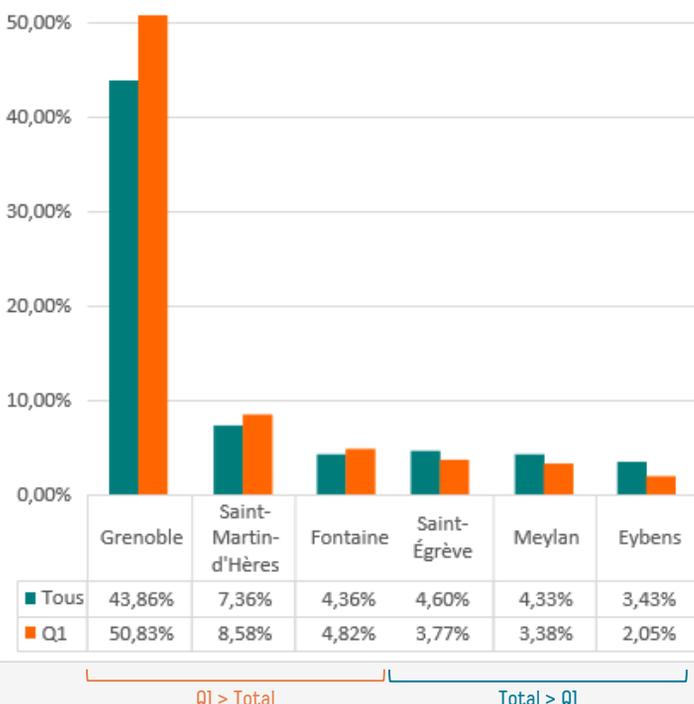
Le logement des ménages demandeurs les plus fragiles nécessite de prendre en compte les **caractéristiques particulières** de cette population afin de mobiliser, voire de réaliser, une offre de logements adaptés.

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



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.

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



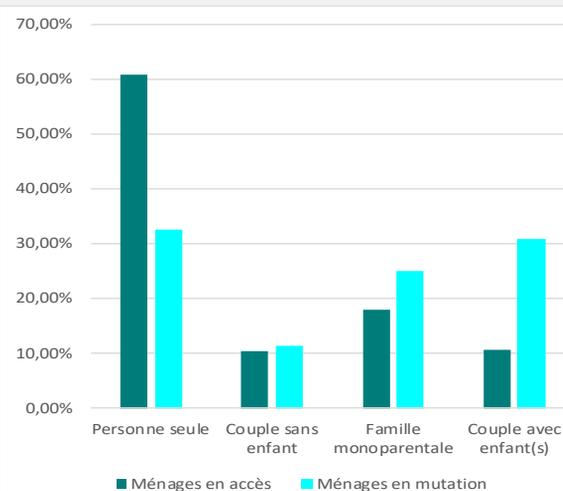
+4,5 % de demandes de 4 ans et + (2017-2022)

LA SPÉCIFICITÉ DES DEMANDES DE MUTATION

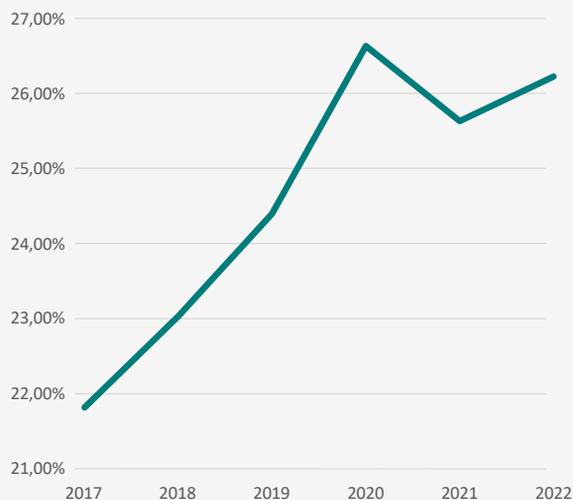
56 % des demandeurs de mutation, résidant déjà le parc social, sont des ménages avec enfants et 61 % des demandeurs d'accès sont des personnes seules. Cette différence dans la structure des ménages explique les typologies demandées : T3/T4 pour 60 % des demandes de mutation, T1/T2 pour 62 % des demandes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

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**



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.

- > 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.

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



2 053 places en logements accompagnés

ÉTAT 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.

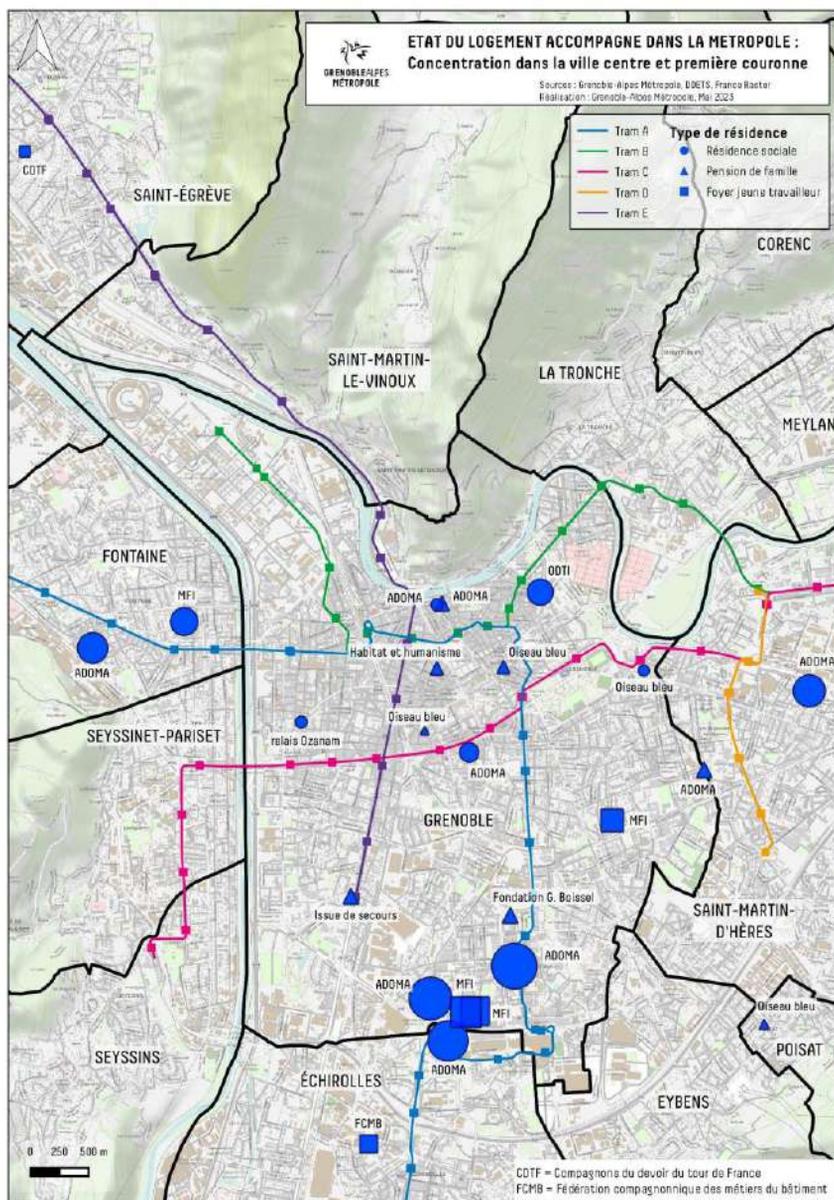
Elles sont réparties selon 3 types :

- > **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.

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

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

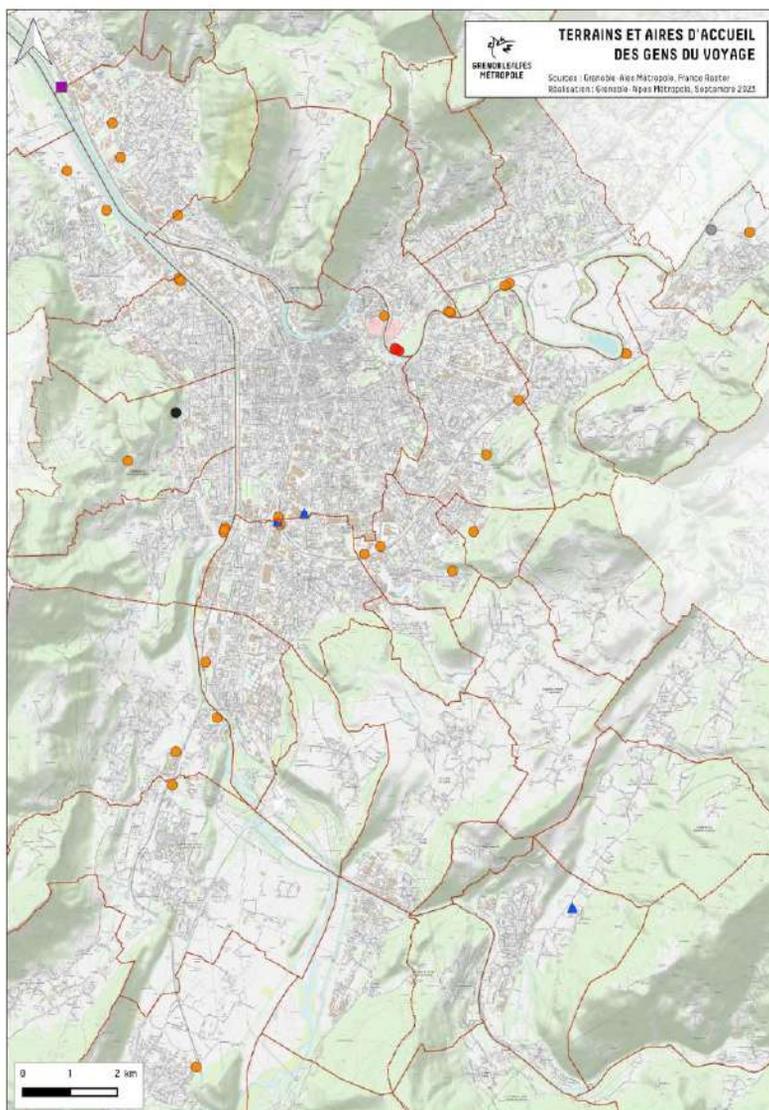
La Métropole exerce la compétence en matière de création, de gestion et d'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage. **Elle accueille ainsi sur des terrains sédentaires et provisoires près de 200 familles issues de la communauté des gens du voyage** et implantées, depuis plusieurs décennies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



- Aire de grand passage
- ▲ Aires permanentes d'accueil (passage)
- Terrains sédentaires
- Terrain sédentaire fermé administrativement avec occupation illicite
- Terrain sédentaire fermé définitivement
- Terrains provisoires

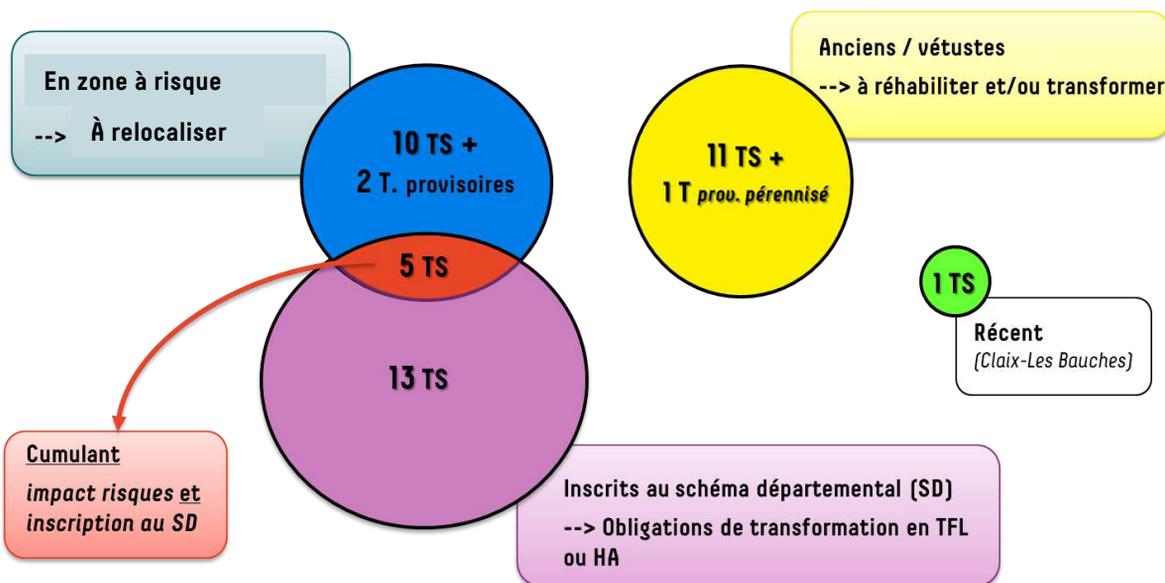
UNE POURSUITE DE LA POLITIQUE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

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'IMPORTANTES 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

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

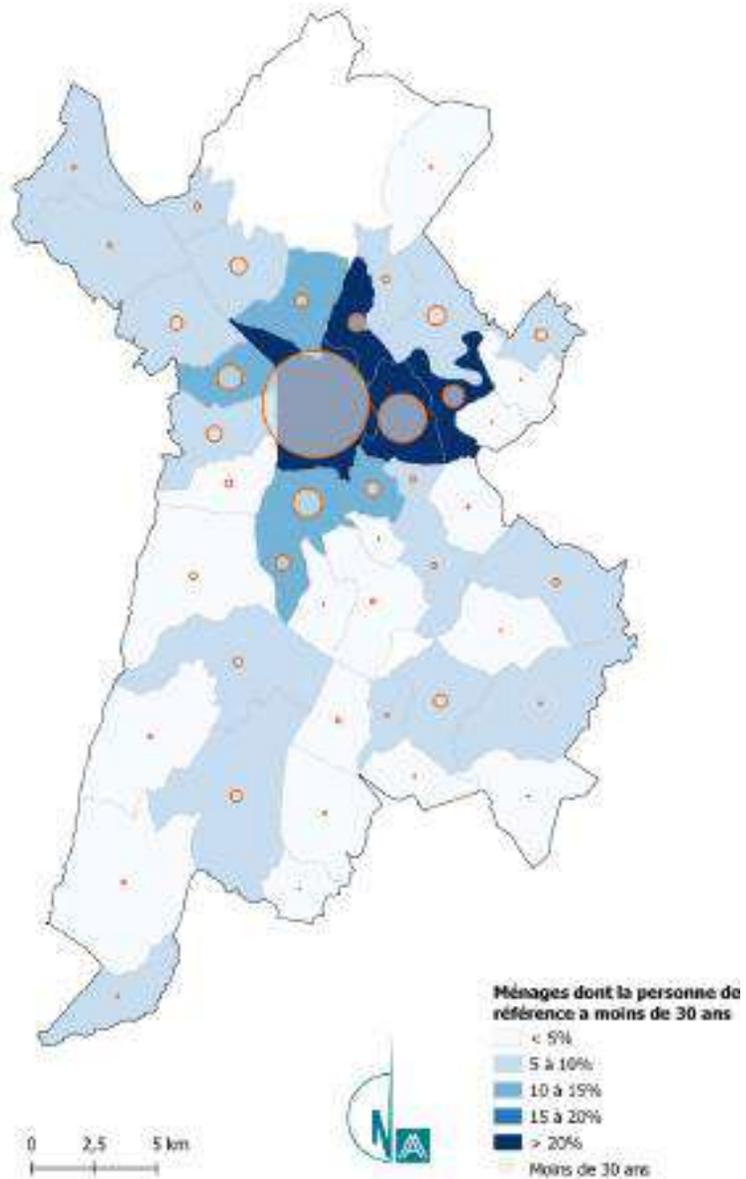
Loger les étudiants est un enjeu primordial pour Grenoble Alpes Métropole bien que la compétence soit exercée par l'Etat. **63 000 étudiants** sont inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur (rentrée 2020-2021). Les effectifs étudiants seront en augmentation dans les années à venir, estimés 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



LES JEUNES ET LES ETUDIANTS, DES SOLUTIONS RÉSIDENTIELLES PLURIELLES

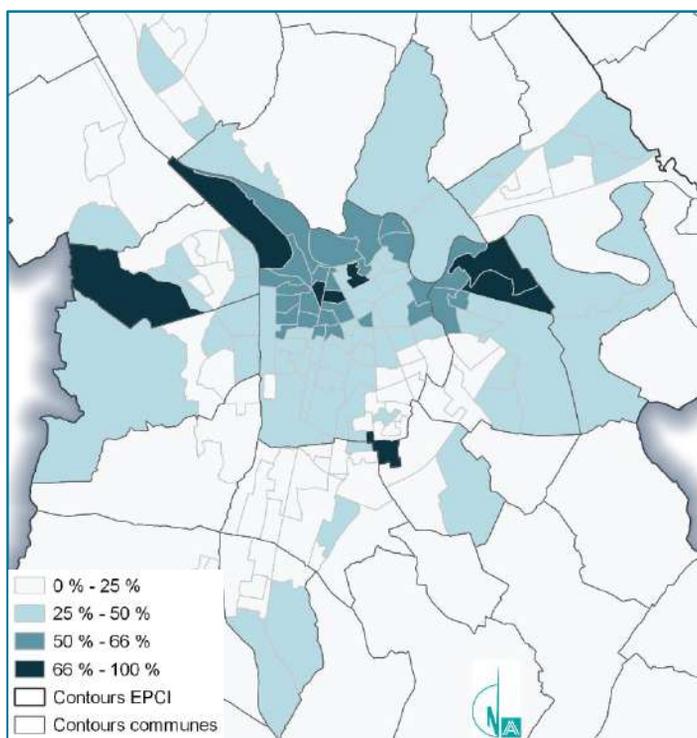
DES SOLUTIONS PLURIELLES POUR LES JEUNES ET LES ETUDIANTS

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 TI (15 % du parc locatif privé non meublé). Pour rappel, plus de la moitié des TI 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 TI (420 €/mois)

38 % des TI 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.

LES JEUNES ET LES ÉTUDIANTS, DES SOLUTIONS RÉSIDENTIELLES PLURIELLES

L'OFFRE DÉDIÉE AUX ÉTUDIANTS

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

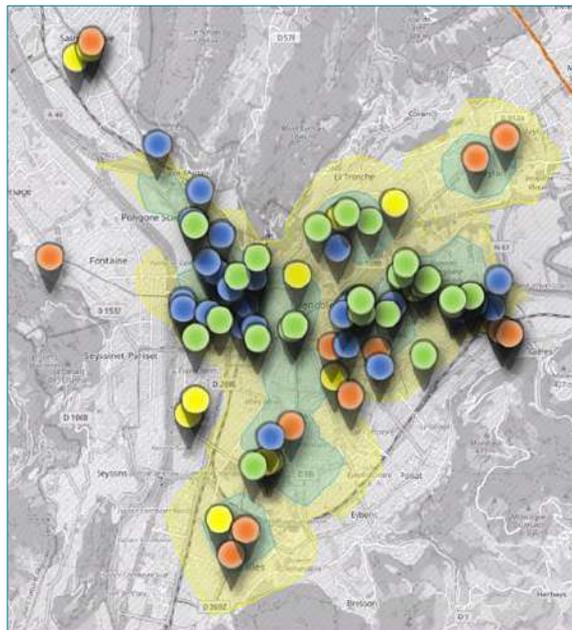
- > **38 résidences « sociales »** étudiantes gérées par le CROUS, les bailleurs sociaux ou les associations, pour 6 840 places recensées (qui peuvent être des chambres ou des logements propres).
- > A cela s'ajoutent **3 Foyers Jeunes Travailleurs (FJT)** pour un total de 312 places. Environ un tiers 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.

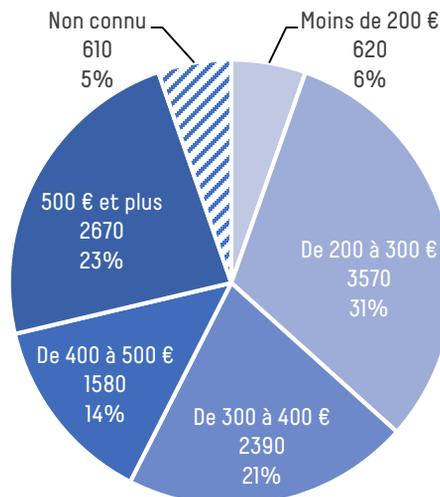
Inversement, plus d'un tiers du parc dédié coûte plus de 400 €/mois, principalement dans des résidences privées avec services.

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



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 connaître une tension forte dans les années à venir du fait de l'interdiction progressive de louer les passoires énergétiques.

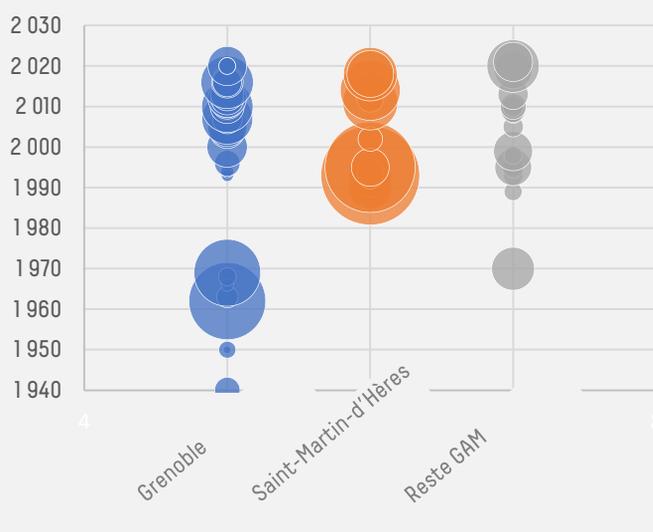
Une politique nationale volontariste en matière de création de logements dédiés aux jeunes et étudiants, conjuguée au besoin d'une offre adaptée et complémentaire à la location classique, ont permis une augmentation du nombre de résidences étudiantes (y compris sociales) dans Grenoble-Alpes Métropole.

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).

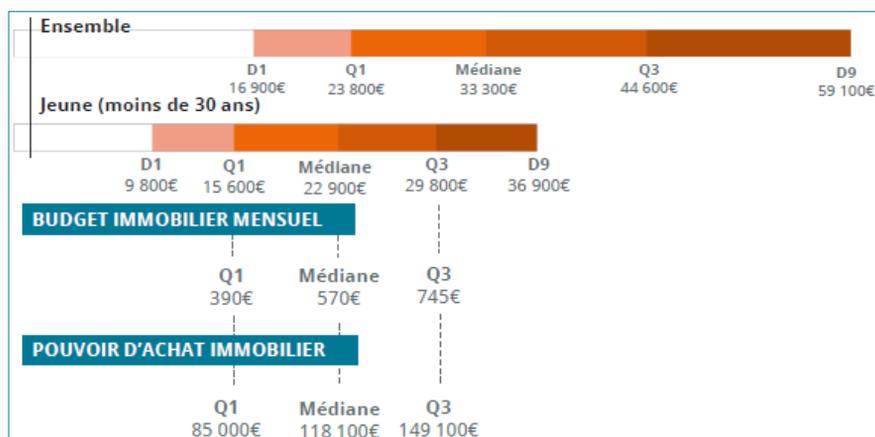
En parallèle, l'Association des Villes Universitaires de France (AVUF) travaille sur la construction d'un label Qualité et Transparence des résidences pour jeunes, étudiants et personnes en mobilité ce qui devrait permettre d'améliorer la qualité du parc, neuf comme existant.

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'accroît, que ce soit en résidence dédiée ou dans le logement ordinaire.

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)

UNE POPULATION VIEILLISSANTE AVEC DES BESOINS RÉSIDENTIELS SPÉCIFIQUES

QUELQUES CHIFFRES CLES



80 400

séniors de 65 ans et plus en 2019



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

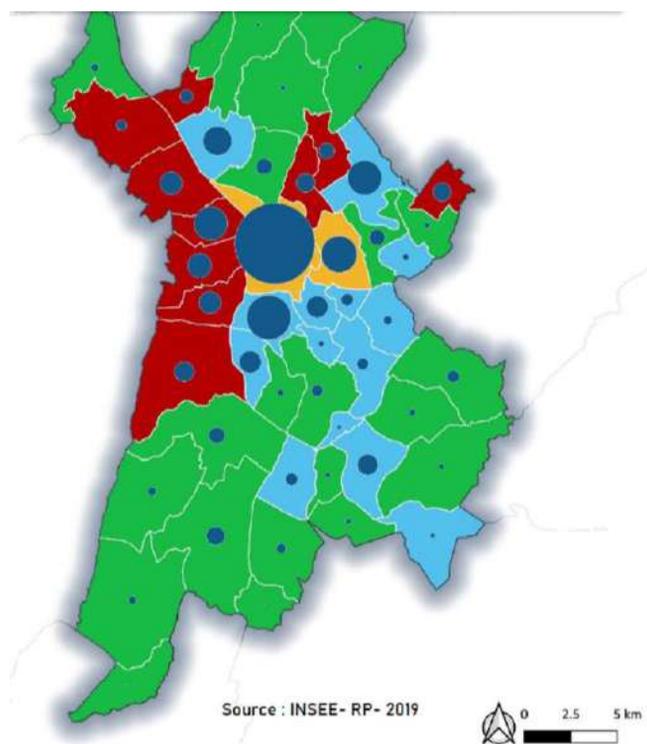
Grenoble Alpes Métropole compte **81 758 personnes âgées de 65 ans ou plus en 2020**, soit 18 % de sa population totale. Ainsi, la Métropole présente un indice de vieillesse particulièrement élevé de 74,3 personnes âgées de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans. Il est au-dessus de celui 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 connaît 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'ÉVOLUTION DES 60-74 ANS



Communes Grenoble Alpes Métropole

- Communes plutôt "jeunes" qui vont beaucoup vieillir
- Communes plutôt "jeunes" qui ne vont pas beaucoup vieillir
- Communes plutôt "âgées" qui ne vont pas beaucoup vieillir
- Communes plutôt "âgées" qui vont beaucoup vieillir
- Nombre de personnes de 75 ans ou +

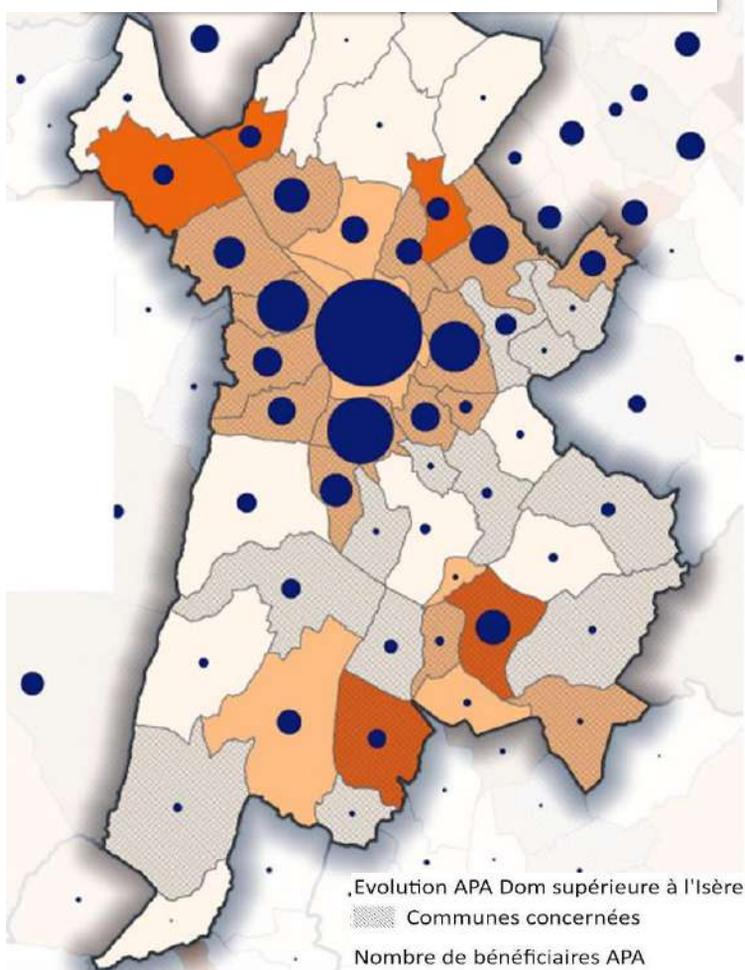
UNE POPULATION VIEILLISSANTE AVEC DES BESOINS RÉSIDENTIELS SPÉCIFIQUES

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 séniors 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.

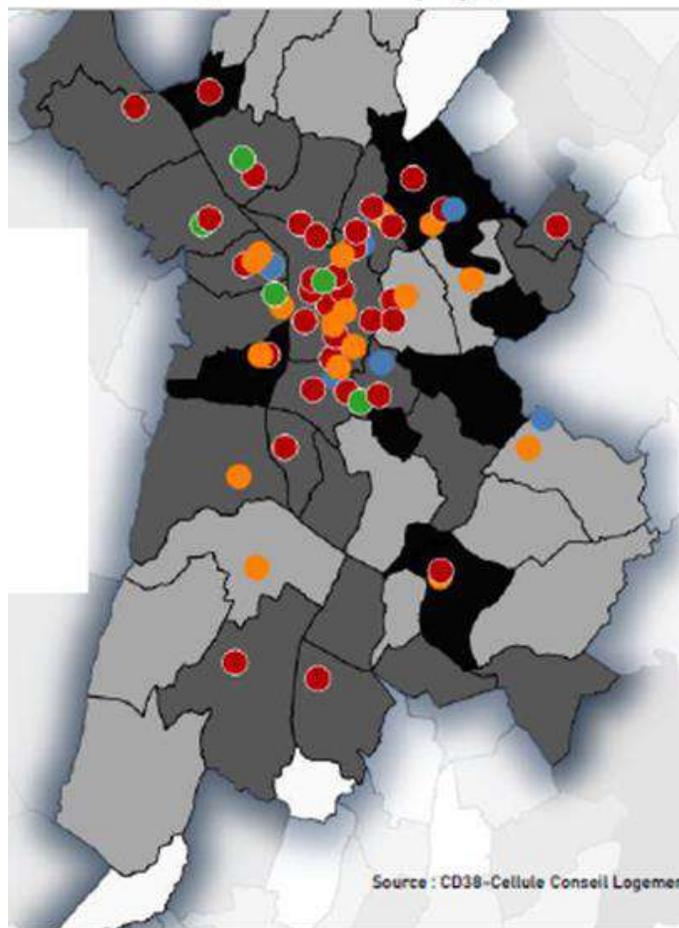
Ainsi, les locataires se concentrent sur les communes les plus urbaines, dotées d'un parc collectif, alors que **les communes les plus rurales accueillent presque uniquement des propriétaires vivant en maison**.

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

UNE POPULATION VIEILLISSANTE AVEC DES BESOINS RÉSIDENTIELS SPÉCIFIQUES

LOCALISATION DE L'OFFRE ADAPTÉE POUR PERSONNES ÂGÉES



Localisation de l'offre adaptée pour PA

- EHPAD
- HABITAT INCLUSIF
- RA
- RSP

Part 75+/pop

- 0 - 5%
- 5 - 8%
- 8 - 11%
- Plus de 11%

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

Source : CD38-Cellule Conseil Logement

UN ENJEU D'ADAPTION 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 (quoiqu'un peu moins qu'à l'échelle du département) et en résidences autonomie.

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 seniors autonomes, se développe de plus en plus. Il s'agit d'un produit nouveau qui demande du recul et de la prudence.

Enfin, les **résidences seniors du secteur privé** se destinent à un public autonome et aux revenus généralement plus élevés.



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 connaître 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 seniors.
- > 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



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**

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

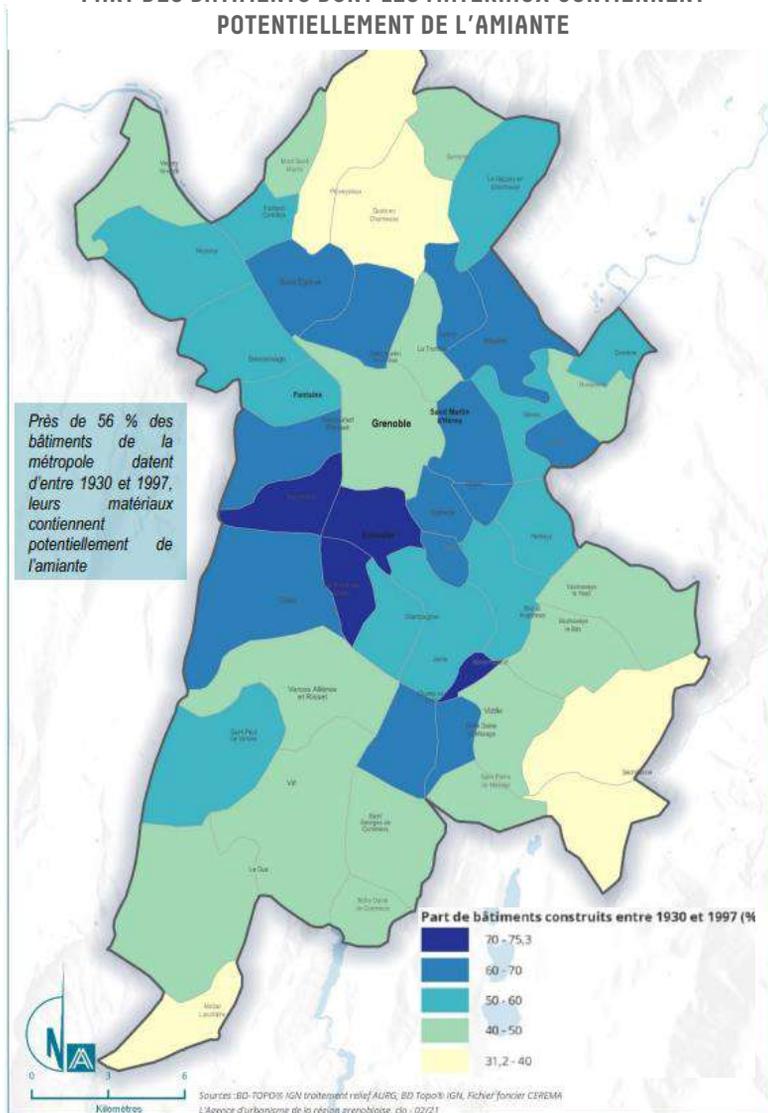
De pollution dans l'air que l'on respire en intérieur qu'en extérieur (selon l'OMS)

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'apprécie 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 MATÉRIEAUX 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)

1.4 GARANTIR LA QUALITÉ ET LE CONFORT THERMIQUE DES LOGEMENTS

UN PARC DATÉ MAJORITAIREMENT D'APRÈS-GUERRE

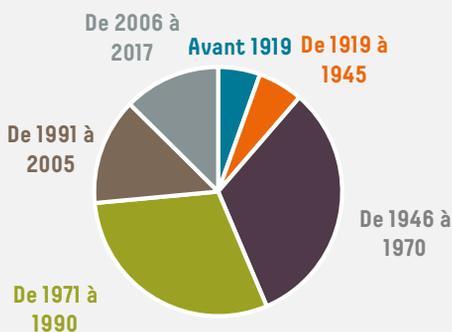
QUELQUES CHIFFRES CLÉS



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



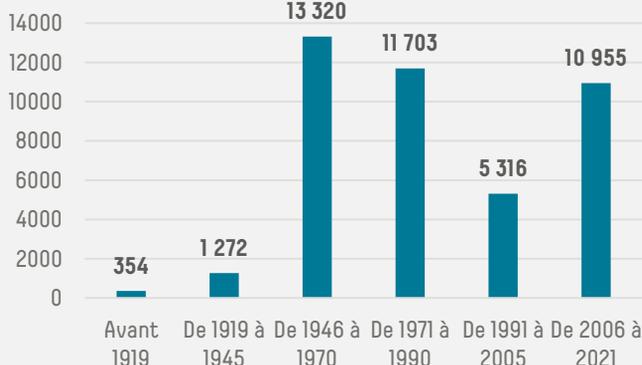
UN PARC ANCIEN CONSTITUÉ PRINCIPALEMENT DE GRANDS APPARTEMENTS

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 politiques 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.

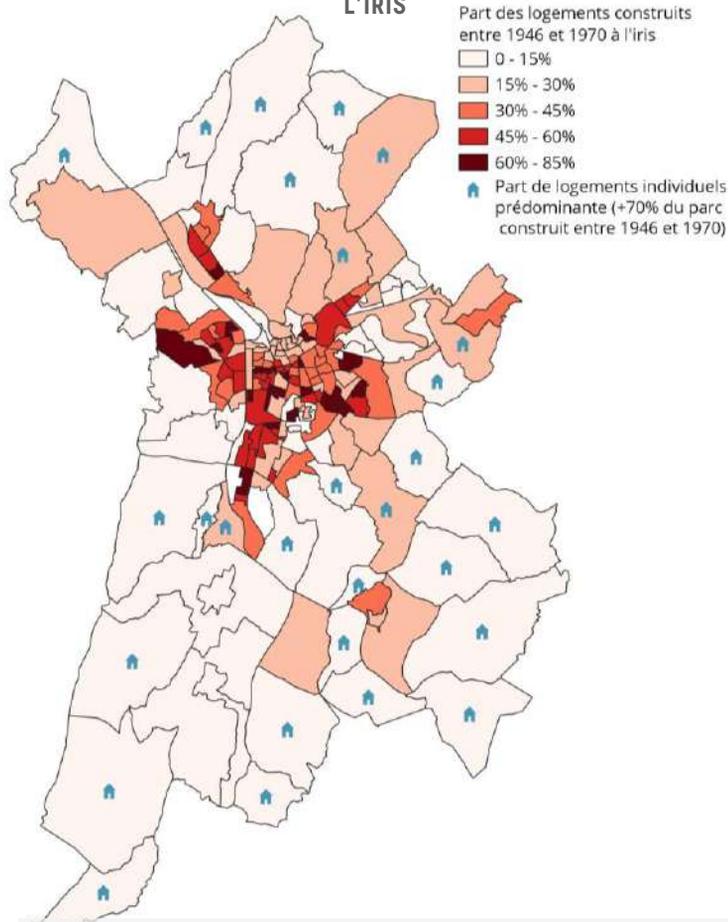
NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR ANNÉE DE CONSTRUCTION



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.

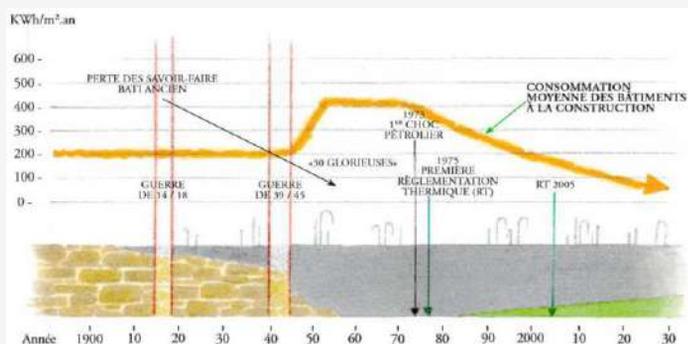
C'est dans ce contexte que s'inscrit depuis plusieurs années la campagne de réhabilitation du parc privé, avec le **dispositif MurMur**, qui propose un accompagnement technique et financier aux travaux d'isolation du parc privé, collectif dégradé et individuel.

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 réglementations 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**.

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%).

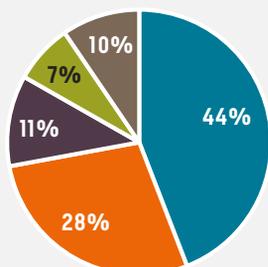
UNE VACANCE STRUCTURELLE QUI CONCERNE PRINCIPALEMENT LES LOGEMENTS ANCIENS ET DE PETITE TAILLE

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 Séchillienne 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 apparaît 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.

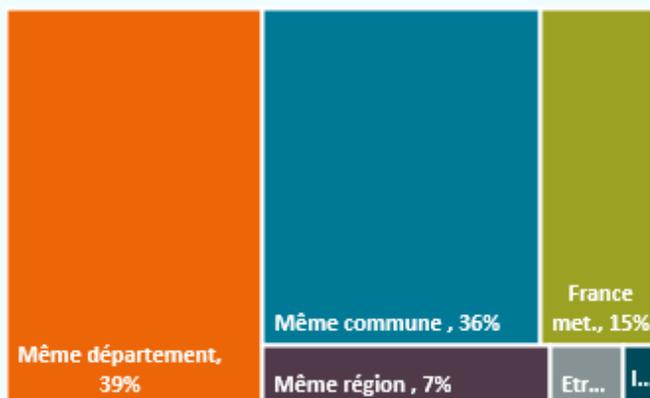
Les **propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans** sont pour la plupart des **personnes physiques** (70%) et **originaires du département** (75%).

DATES DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS



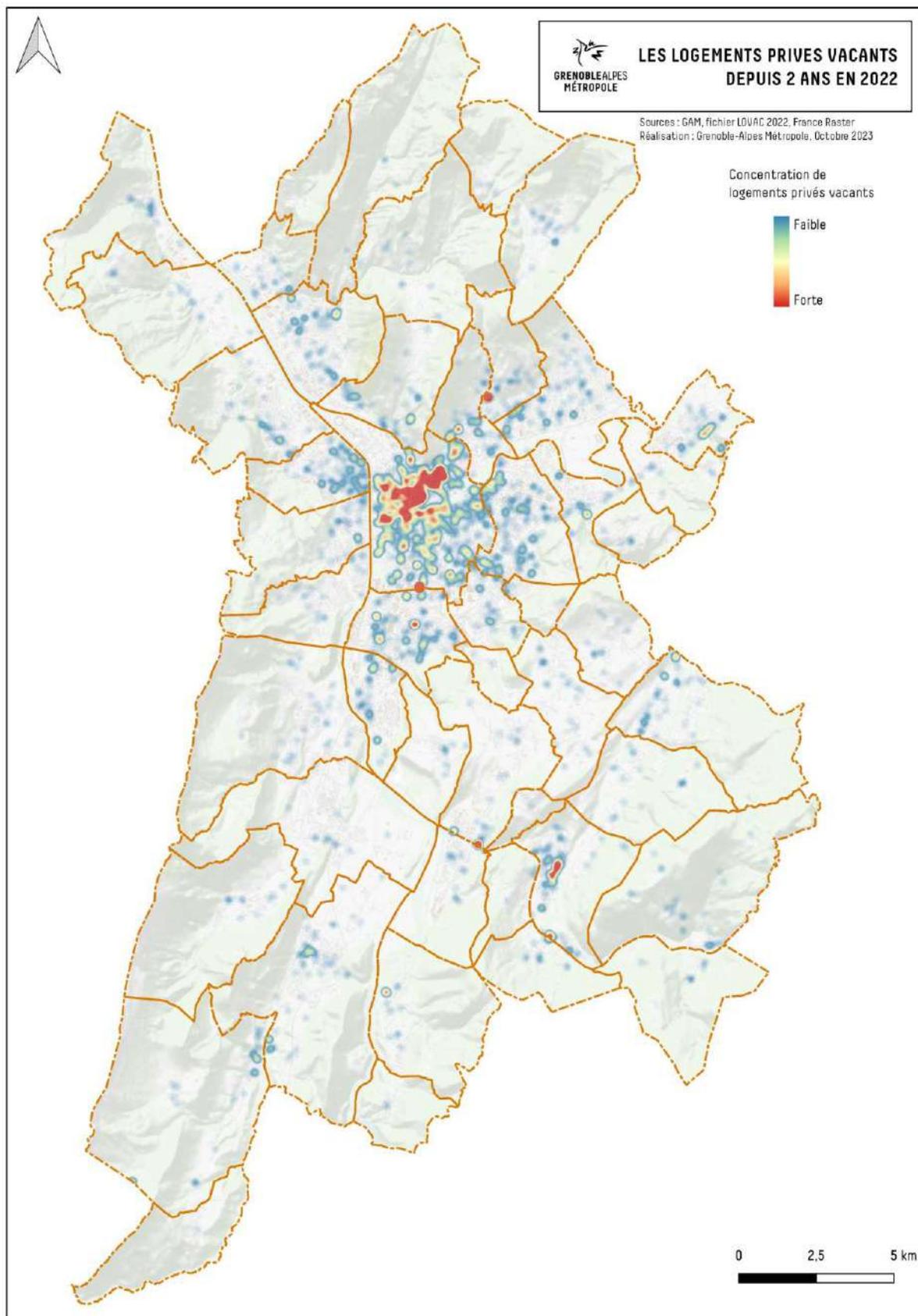
■ Avant 1945 ■ 1945-1970 ■ 1971-1990
■ 1991-2005 ■ Après 2005

ORIGINE DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS



UNE AUGMENTATION DE LA VACANCE

UNE VACANCE STRUCTURELLE CONCENTRÉE SUR LA VILLE CENTRE



1.4 GARANTIR LA QUALITÉ ET LE CONFORT THERMIQUE DES LOGEMENTS

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 connaître l'état réel du parc privé et un meilleur ciblage des adresses sur lesquelles intervenir.

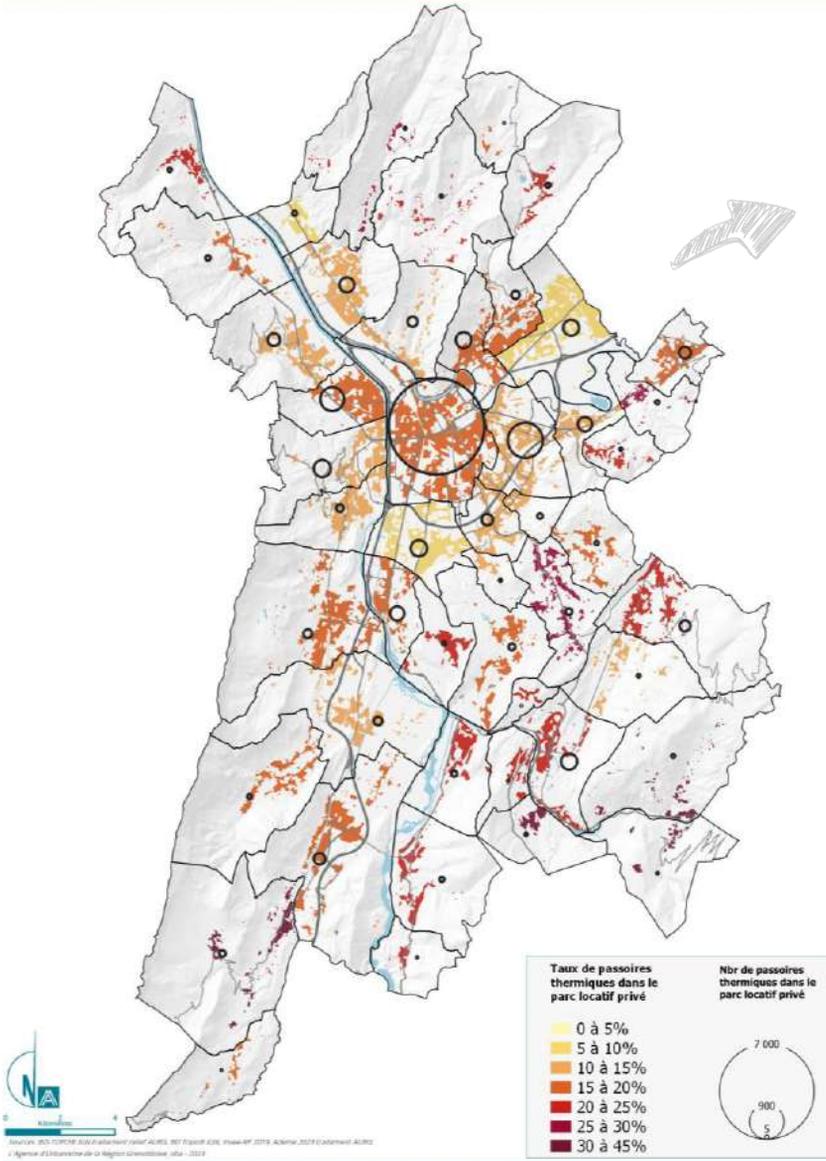
La Métropole repère, étudie et programme les opérations de réhabilitations thermiques et globales. Elles sont financées par l'ANAH, la Métropole et les communes.

1.4 GARANTIR LA QUALITÉ ET LE CONFORT THERMIQUE DES LOGEMENTS

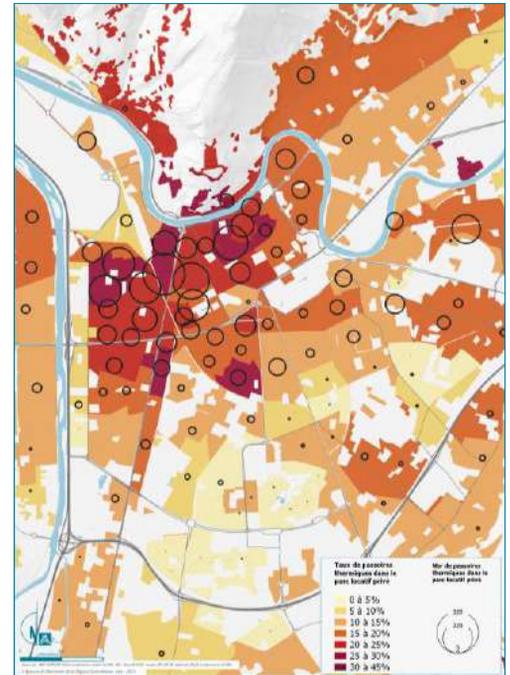
DES IMPACTS POTENTIELS MAJEURS LIÉS À L'INTERDICTION DE LOCATION DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

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

Corréée 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**.

UNE BAISSÉ 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 BAISSÉ 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...).

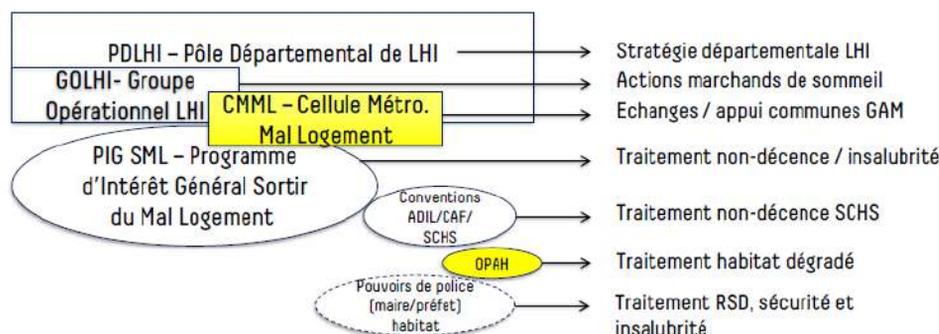
Des dispositifs ont été mis en place sur le territoire et avec les partenaires, pour la plupart au sein du **Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne** – PDLHI (État, Conseil Départemental, Agence Départementale d'Information dur le Logement, Caisse d'Allocations Familiales, Métropole, communes).

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.



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 COPROPRIÉTÉS 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.

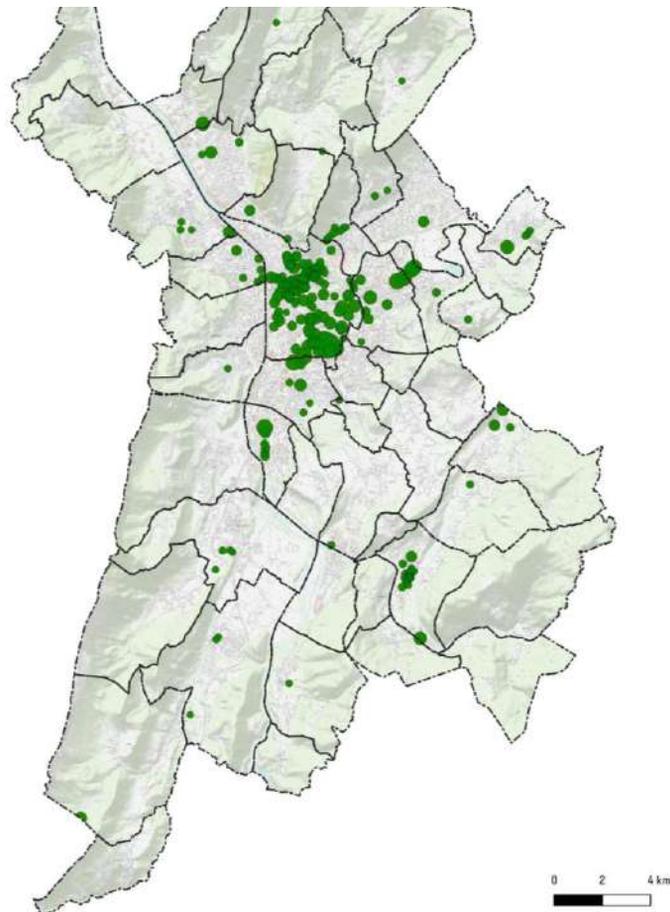
Certaines de ces copropriétés cumulent des difficultés d'ordre fonctionnel (taux d'impayés élevés, difficultés ou absence de gestion et/ou de cadre juridique clair...), d'occupation (paupérisation) et accusent un retard important d'entretien et de remise aux normes.

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'Échirolles et Sassenage.

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, rafraîchissement, 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 résonance 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.

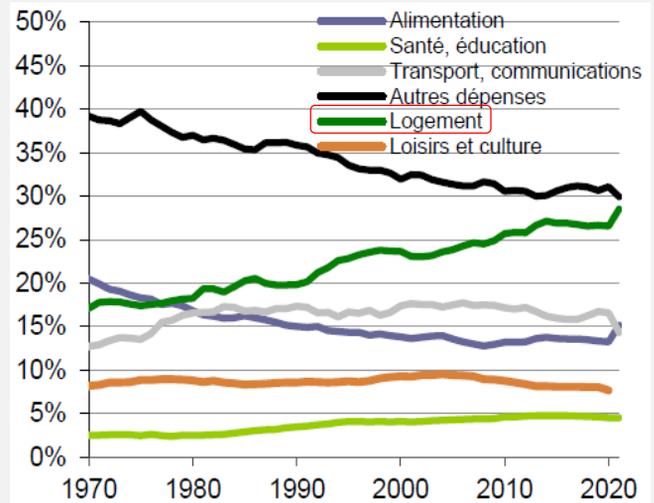
UNE AUGMENTATION DES INÉGALITÉS DE LOGEMENTS EN FRANCE

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 %)



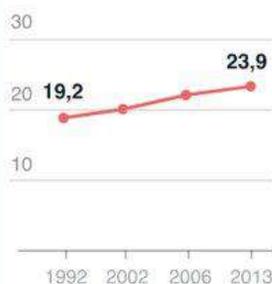
Source : Insee, Comptes nationaux

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.

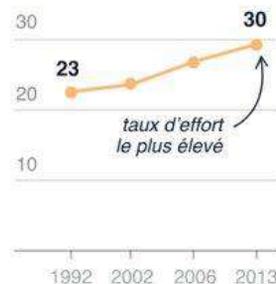
TAUX D'EFFORT NET EN % DU REVENU DES MÉNAGES

(inclus les loyers, prêts et charges)

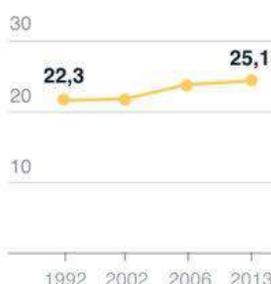
Locataire du parc social



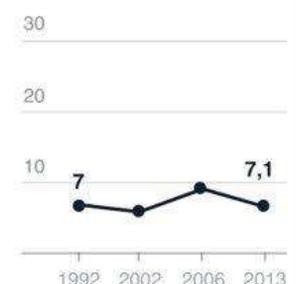
Locataires secteur libre



Accédant à la propriété



Propriétaires sans prêt en cours



2.1 ASSURER L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET LA MIXITÉ SOCIALE

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 MÉTROPOLÉ

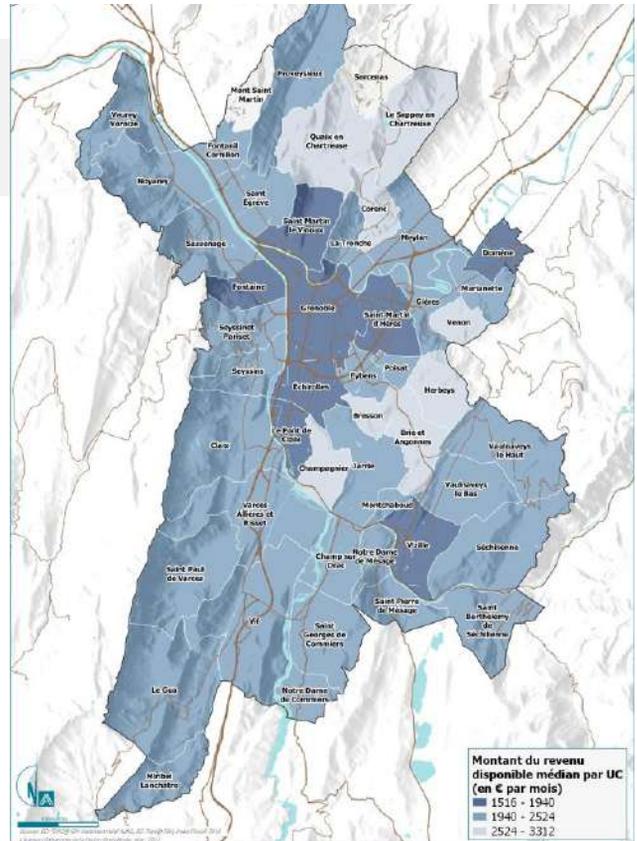
La Métropole présente **de fortes inégalités et des territoires socialement différenciés**. Le cœur métropolitain et Vizille concentrent les revenus médians les plus faibles mais également les taux de pauvreté les plus importants de la Métropole (revenu disponible inférieur ou égal à 870€/mois par unité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

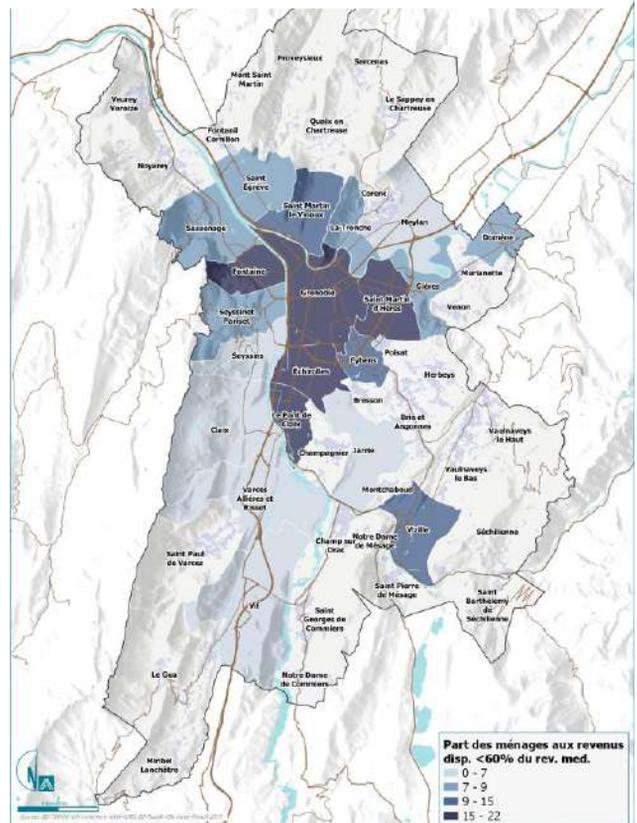
A contrario, les revenus les plus élevés sont localisés dans des communes situées en immédiate proximité du cœur métropolitain ou en situation de coteaux, où se développent un habitat collectif de standing et l'habitat pavillonnaire.

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

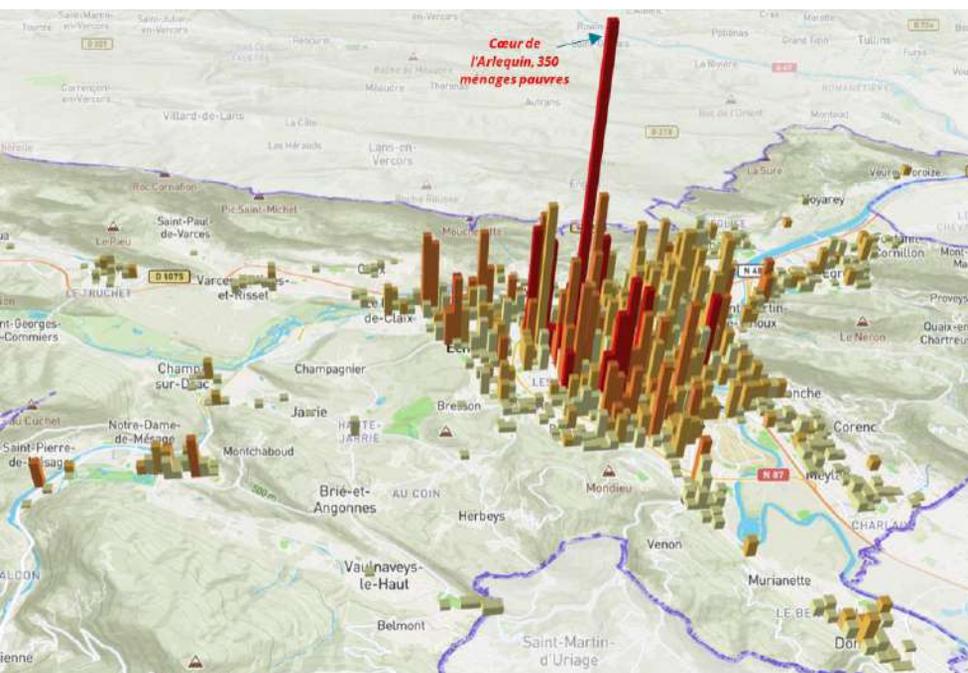


2.1 ASSURER L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET LA MIXITÉ SOCIALE

UNE AUGMENTATION DES DISPARITÉS SOCIO-SPATIALES

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

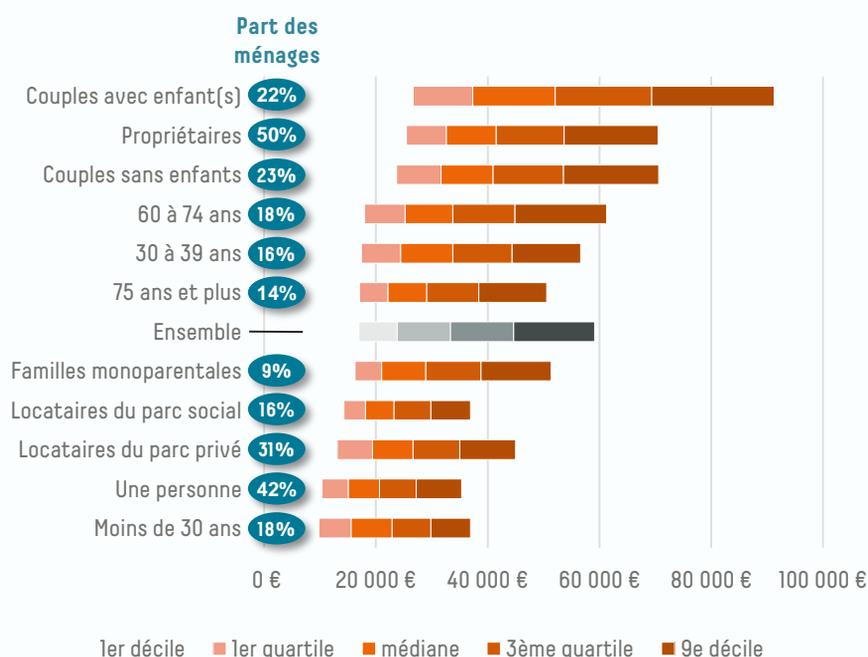
Cette cartographie combine le volume des ménages sous le seuil de pauvreté (taille du bâton) et le poids de ces derniers au sein de la population totale (couleur du bâton) par carreau de 200 m². Le quartier de l'Arlequin ressort, avec un effectif et une proportion de ménages pauvres très élevés.



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.

2.1 ASSURER L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET LA MIXITÉ SOCIALE

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, DIPLOMÉS, 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 débiter 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.

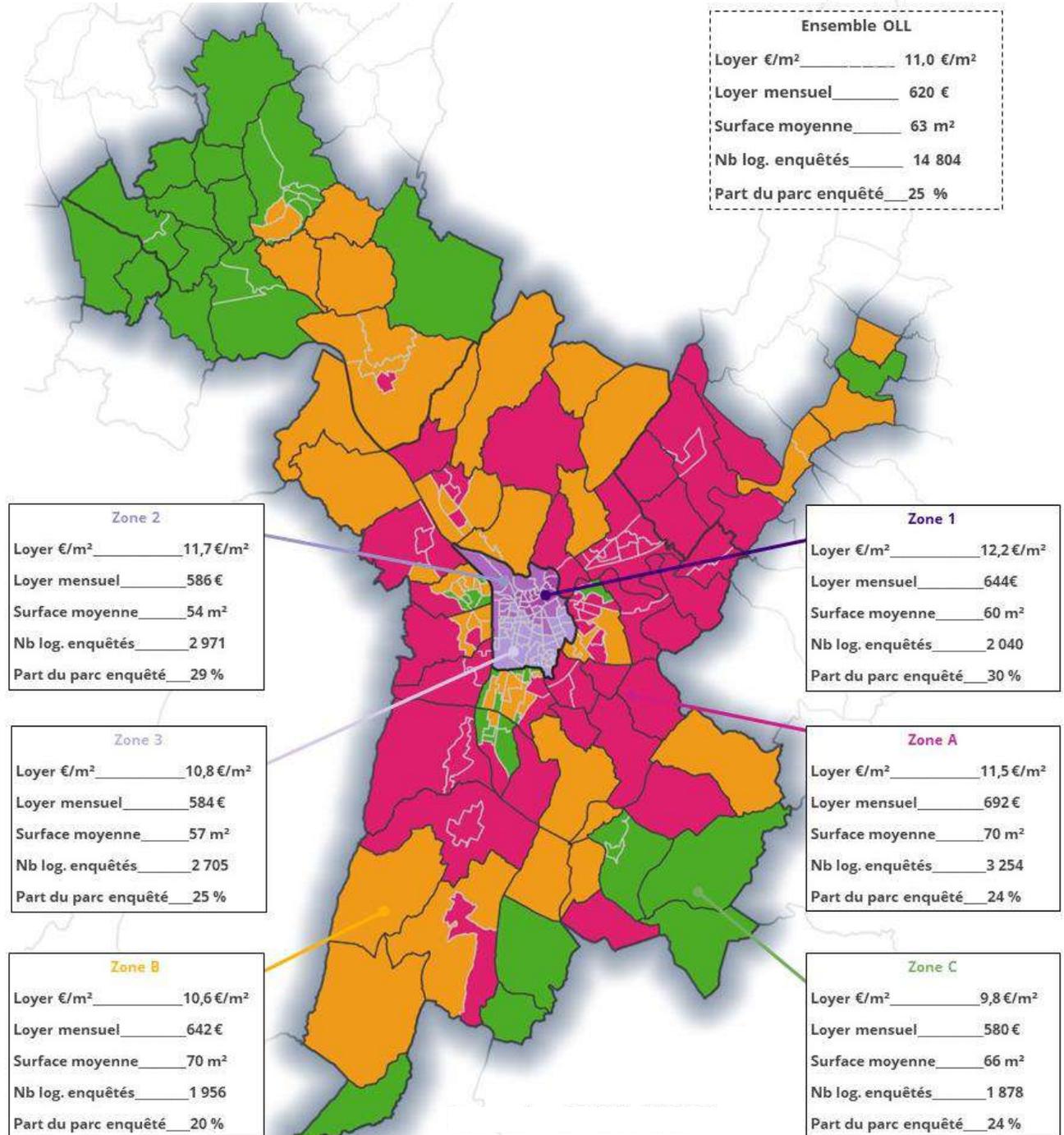
De par sa méthodologie, **les loyers de l'OLL ne peuvent être calculés qu'à la zone, pas à la commune**.

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

2.1 ASSURER L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET LA MIXITÉ SOCIALE

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.

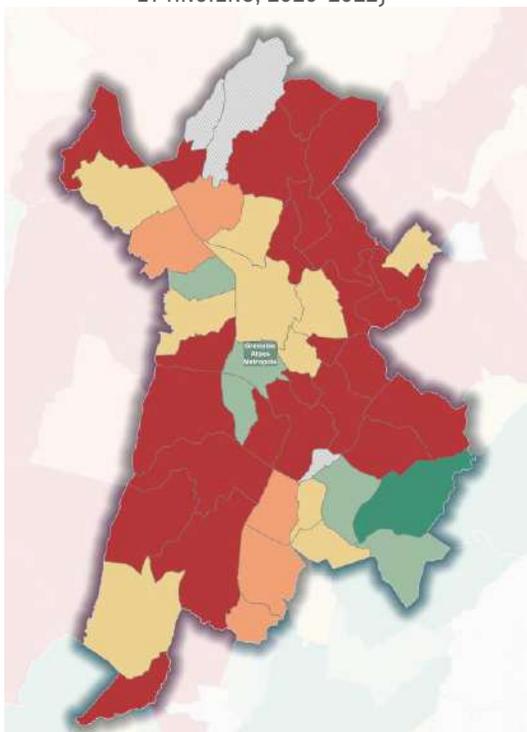
2.1 ASSURER L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET LA MIXITÉ SOCIALE

DES MARCHÉS DE L'ANCIEN DE PLUS EN PLUS CHERS

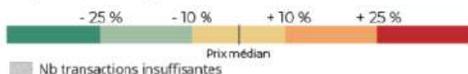
LA MÉTROPOLE, UN DES TERRITOIRES LES PLUS CHERS DE L'ISÈRE MAIS AVEC DES DISPARITÉS COMMUNALES

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)

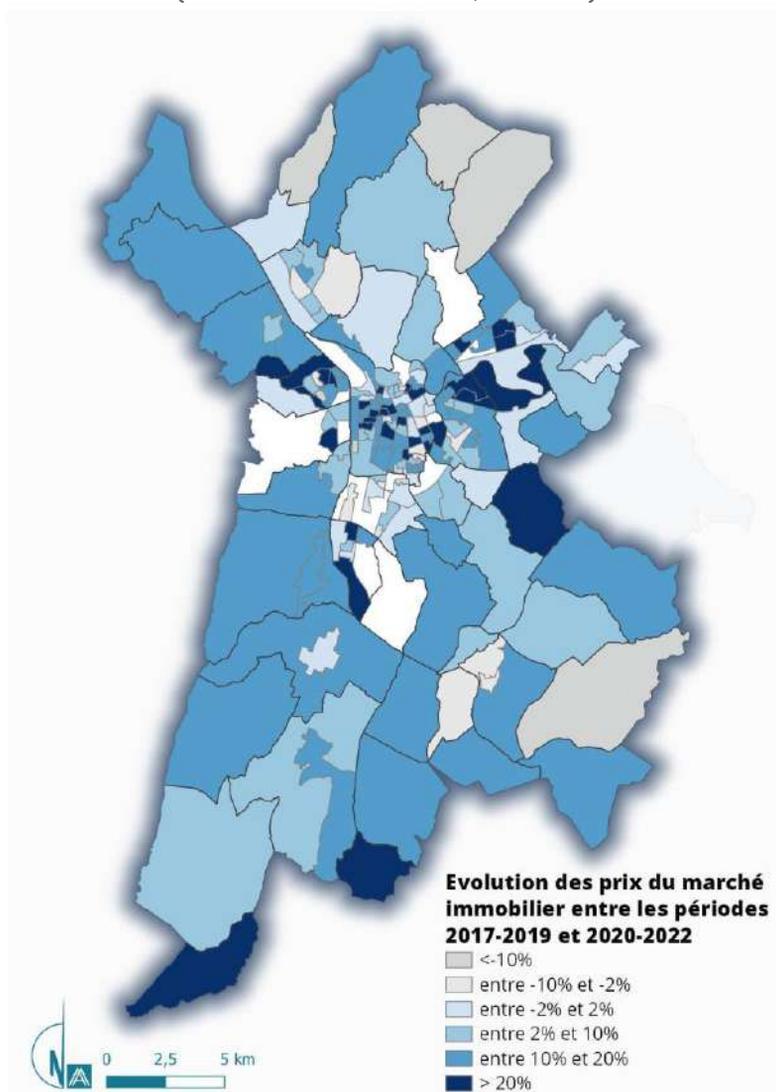


Répartition des prix



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)



Evolution des prix du marché immobilier entre les périodes 2017-2019 et 2020-2022



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

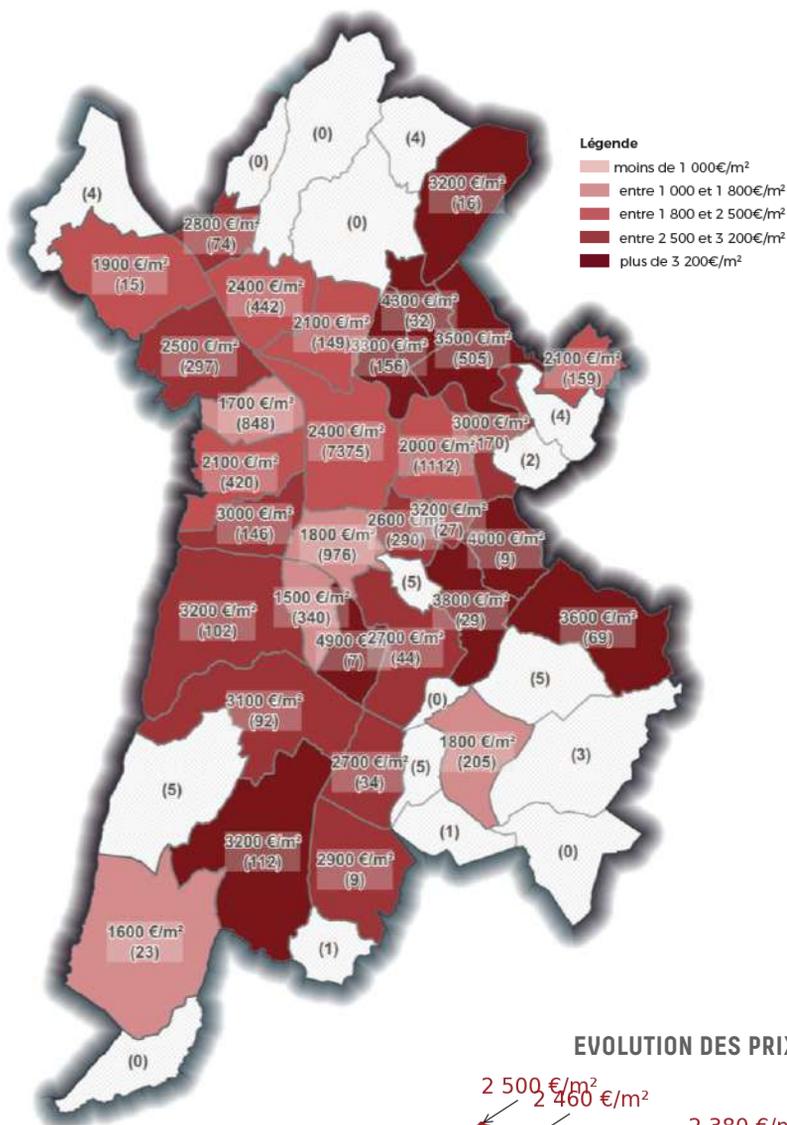
Comme partout, **les prix immobiliers ont significativement augmenté depuis 2017**, mais de manière plus ou moins marquée selon les territoires. La différenciation des prix entre les secteurs résidentiels prisés et les secteurs d'habitat déqualifiés s'accroît, rendant visible la ségrégation socio-spatiale.

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

2.1 ASSURER L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET LA MIXITÉ SOCIALE

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).

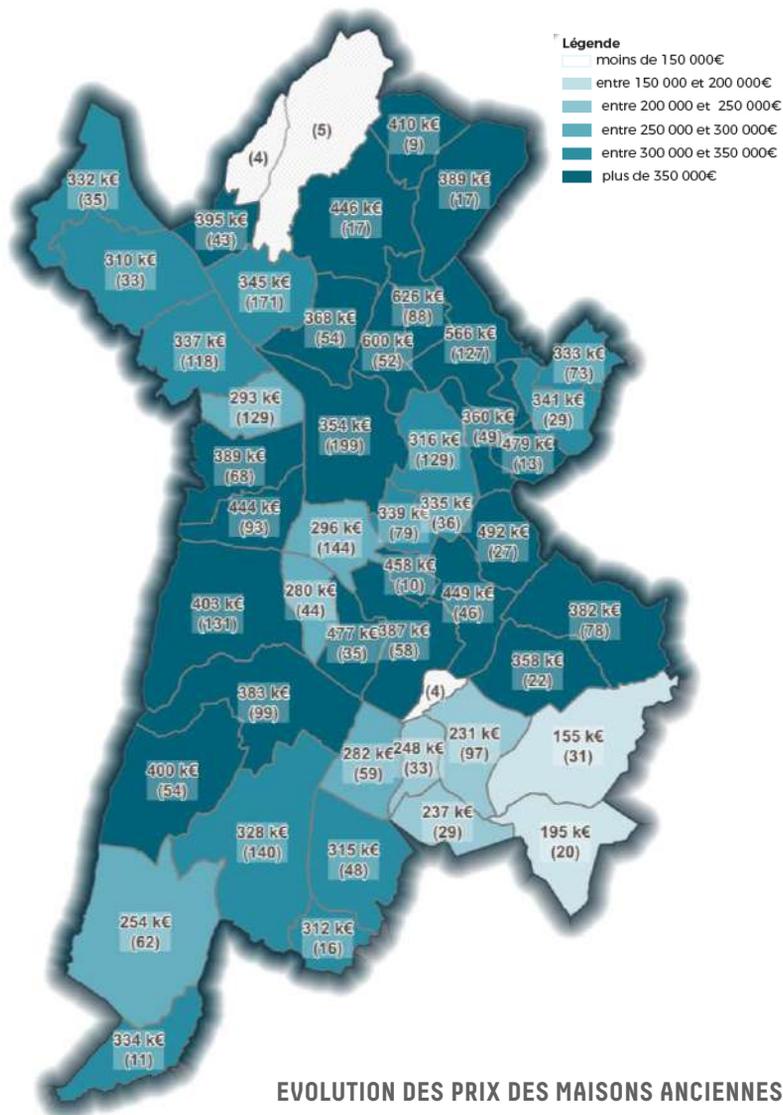
EVOLUTION DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS ANCIENS



2.1 ASSURER L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET LA MIXITÉ SOCIALE

DES MARCHÉS DE L'ANCIEN DE PLUS EN PLUS CHERS

PRIX DES MAISONS ANCIENNES (2022)



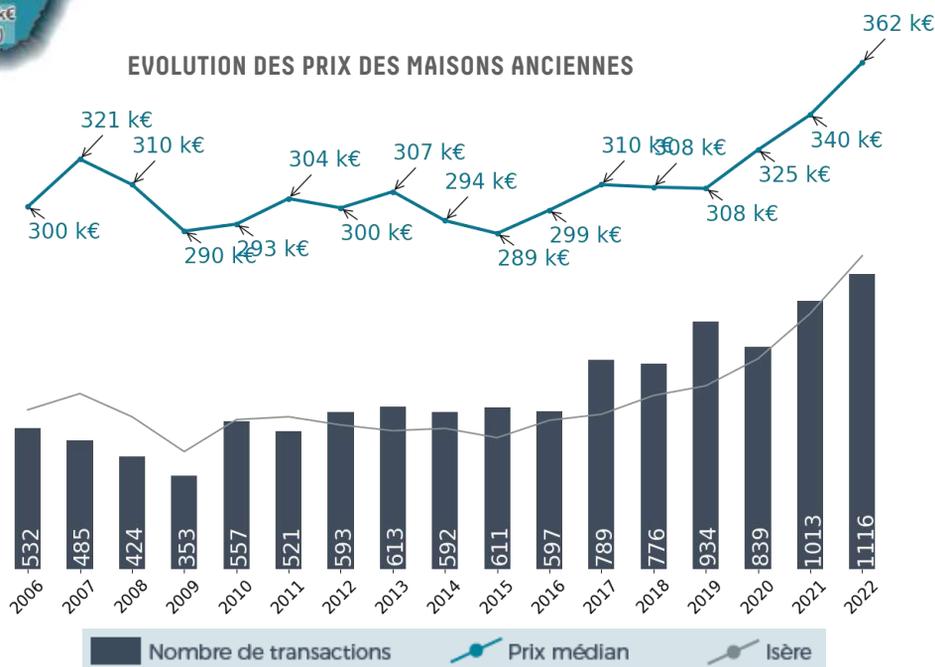
UNE ENVOLÉE DES PRIX DE L'INDIVIDUEL ANCIEN DEPUIS LE COVID

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



2.1 ASSURER L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET LA MIXITÉ SOCIALE

DES MARCHÉS DU NEUF DE PLUS EN PLUS CHERS



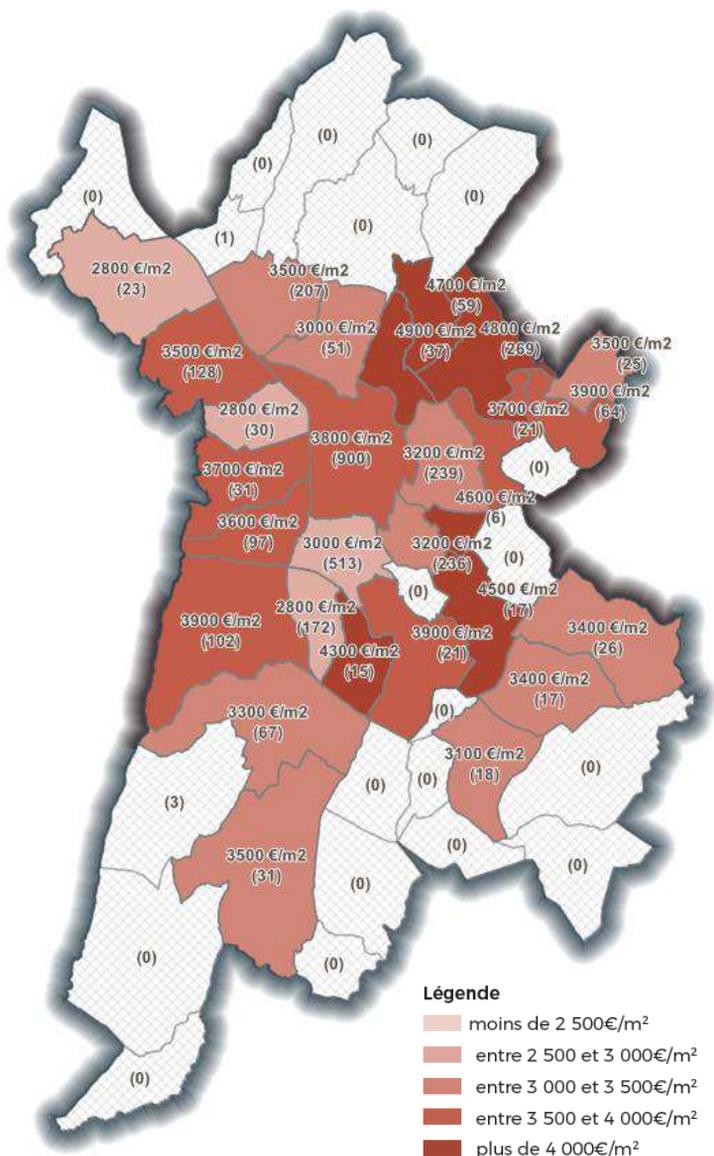
17% Part de l'accession sociale dans le collectif neuf (2020-2022)
19% en Isère



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.

2.1 ASSURER L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET LA MIXITÉ SOCIALE

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 €

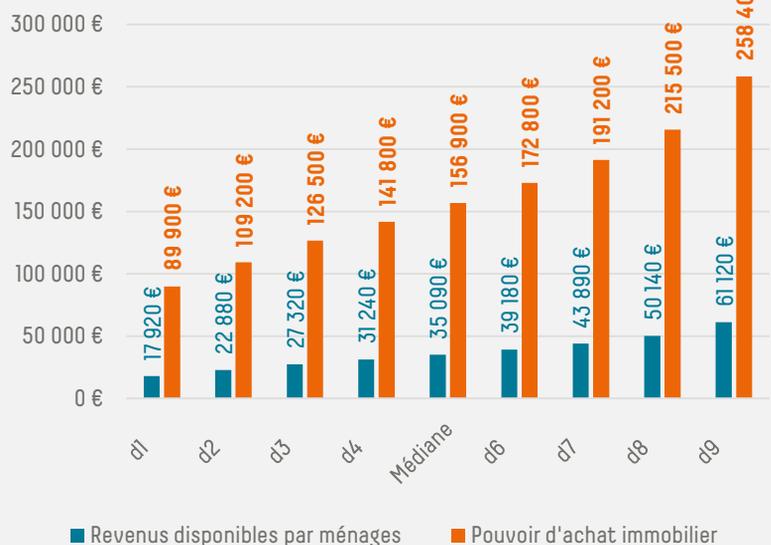
Prix médian pour une maison ancienne en 2022



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



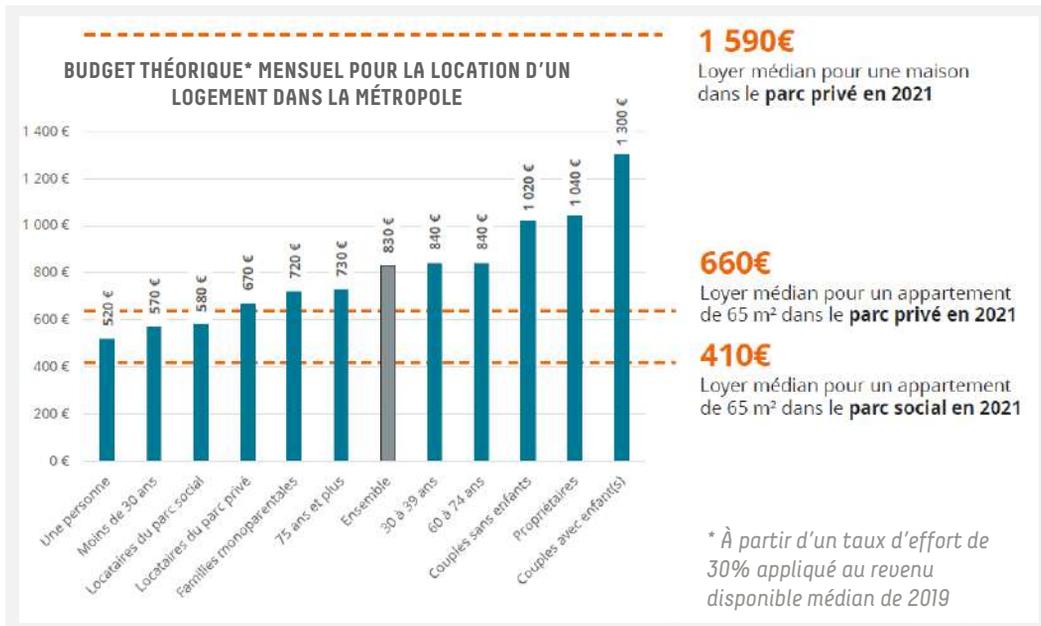
* Budget théorique calculé sur la base d'un endettement sur 20 ans, d'un apport de 20 000 € et un taux d'intérêt de 4%.

Notes de lecture : Les déciles partagent la population en 10 classes de même taille. Le seuil du 1^{er} décile, les ménages les plus pauvres ont des revenus annuels de 17 920 €, contre 61 120 € pour le seuil du 9^{ème}, les ménages les plus aisés. Le budget théorique pour l'achat d'un logement est estimé à 89 900 € pour un ménage métropolitain du 1^{er} 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.

DES LOGEMENTS PEU ACCESSIBLES FINANCIÈREMENT

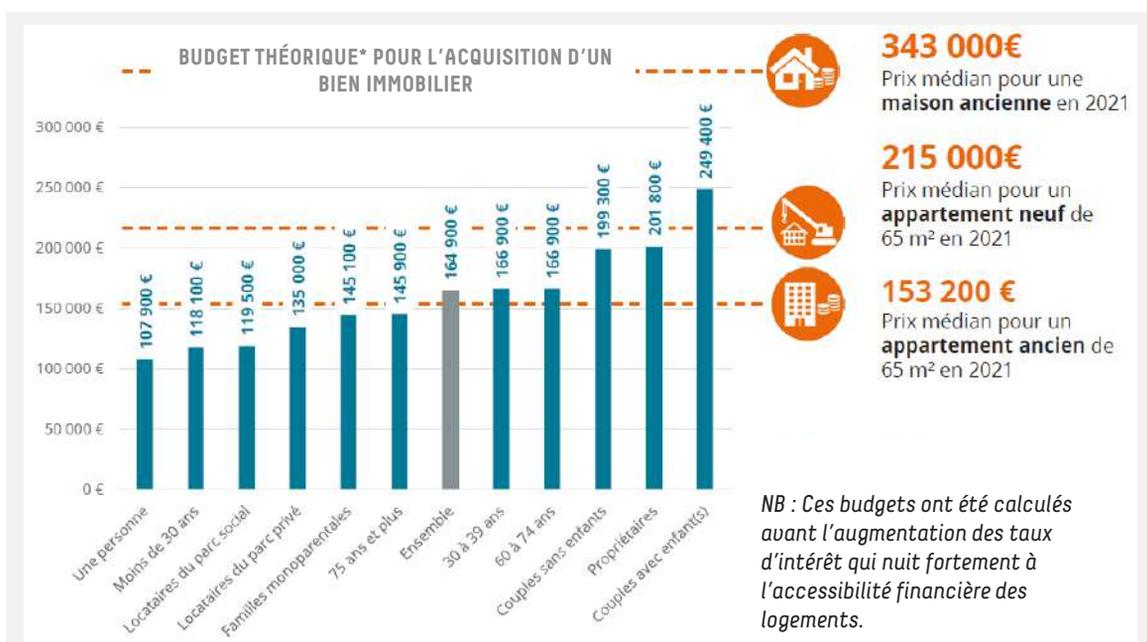
UN MARCHÉ LOCATIF PEU ACCESSIBLE POUR CERTAINS MÉNAGES (ÉTUDE 2022)

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 €.





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

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 :

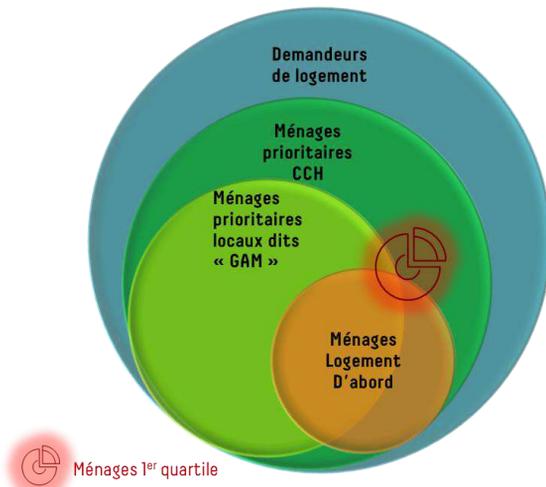
- > Le poids des ménages prioritaires dans les attributions doit être égal à leur poids dans la demande
- > Ses objectifs annuels par quartier sont définis sur la base de l'analyse de l'occupation du parc social
- > La valorisation du parc de logements disponibles en QPV

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

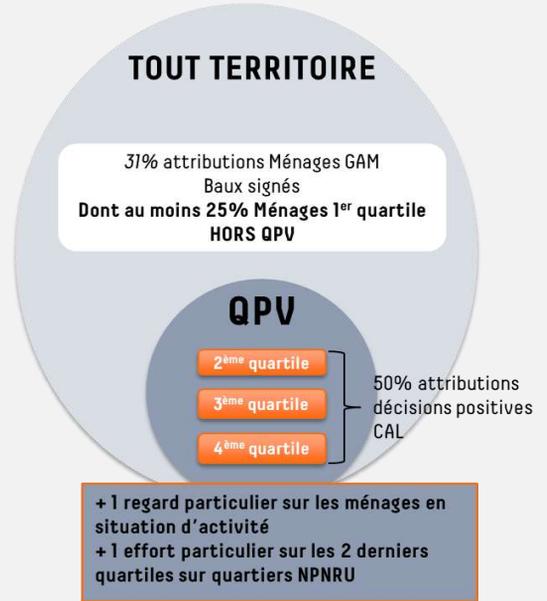
Elle définit également un cadre de travail global pour développer la capacité d'accueil des ménages prioritaires hors quartiers QPV (révision des loyers, politique de l'offre nouvelle, location active...).

CATÉGORIES DE DEMANDEURS



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.

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.

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 1^{er} 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).

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)

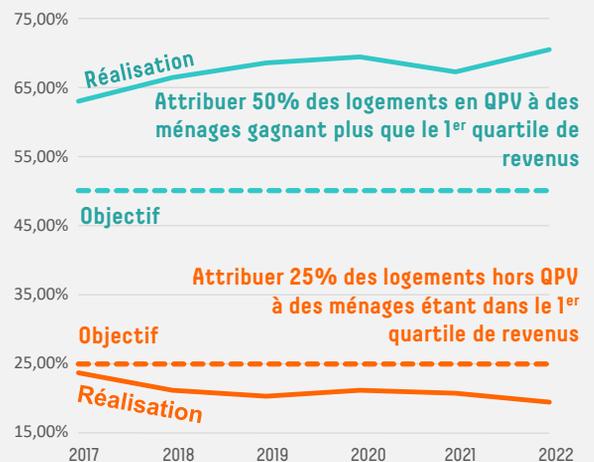
L'objectif national d'attribuer 50% des logements libérés en QPV à des ménages ne relevant pas du premier quartile de revenus est largement dépassé, il l'était déjà avant la promulgation. Toutefois, le seuil de revenu du 1^{er} quartile est bas (un allocataire de l'Allocation Adulte Handicapé relève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

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.

ÉVOLUTION DU NIVEAU DE RÉALISATION DES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION



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.

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

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 entraîne 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

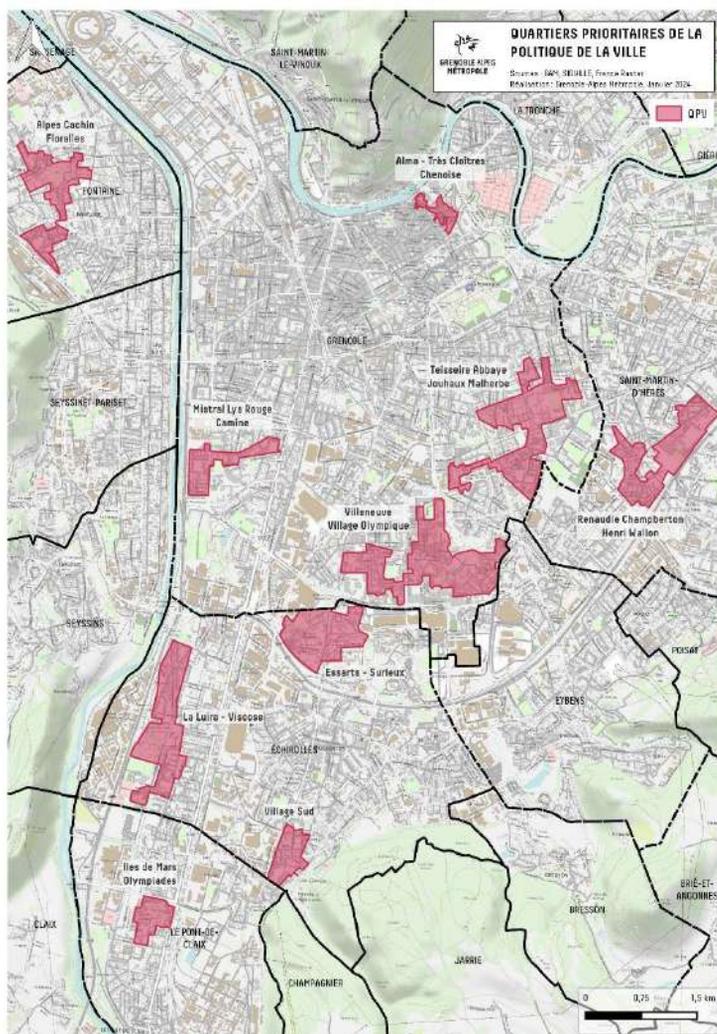
Le contrat de ville 2015-2020 consistait à mettre en œuvre une **politique partenariale de cohésion urbaine et de solidarité en faveur des quartiers**. Le nouveau contrat porte sur la période 2024-2030.

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



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

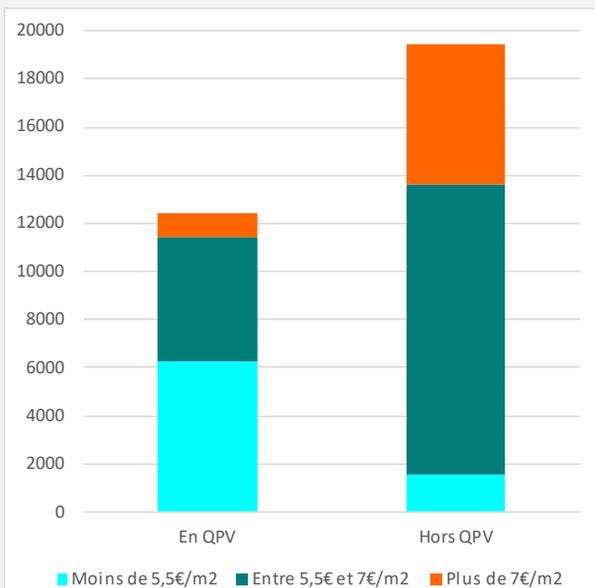


19 % des loyers sociaux GAM < à 5,5 €/m²



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

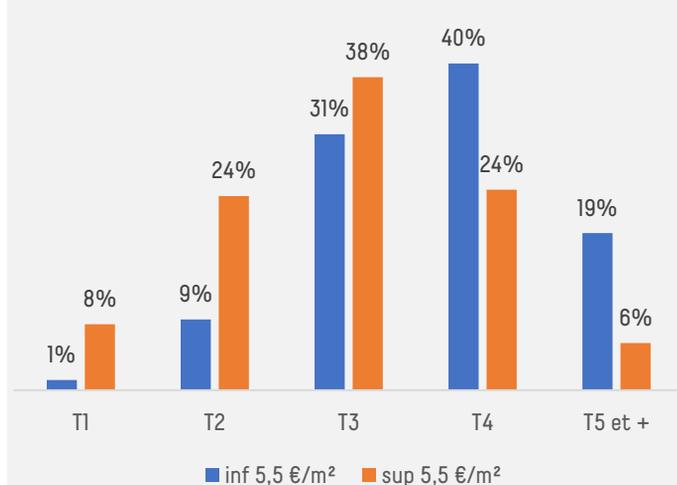
La typologie des logements du parc social diffère en fonction de loyers (inférieurs ou supérieurs à 5,5 €/m²). Ainsi, seulement 10 % du parc très social est constitué de T1/T2, contre 32 % pour les logements aux loyers les plus élevés.

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 DÉFI DE LA QUALITÉ DE VIE DANS LES QUARTIERS, DE LA MIXITÉ SOCIALE ET DE L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL : UN BILAN MITIGÉ

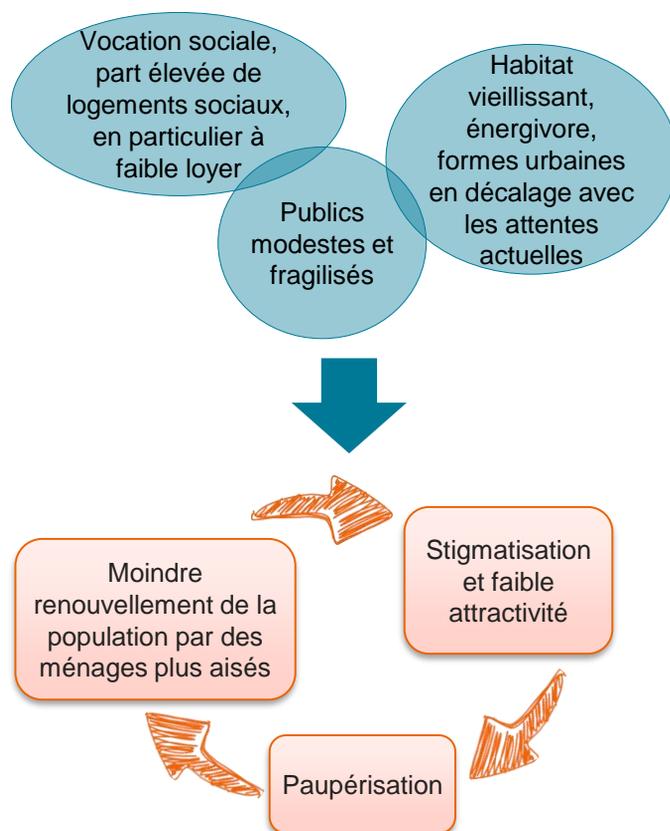
Les projets de renouvellement urbain cherchent à favoriser la **mixité sociale** et le **rééquilibrage territorial**, avec pour enjeux une **diversification de l'offre résidentielle** au sein des quartiers et une **politique de peuplement** qui permettent de mieux répartir les ménages selon leur catégorie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

Actuellement, la **Métropole** atteint **partiellement** l'**objectif réglementaire 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

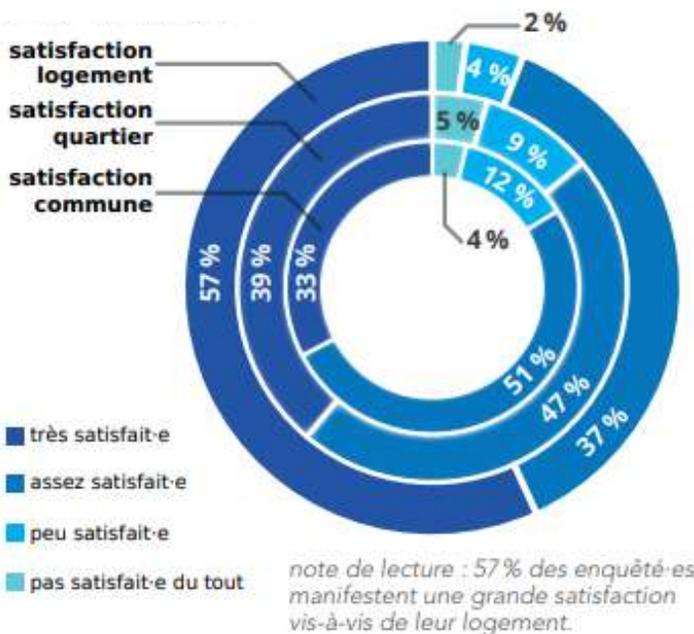
L'ENQUÊTE IBEST (2018) : RETOUR SUR LES ATTENTES DES MÉNAGES MÉTROPOLITAINS

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



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

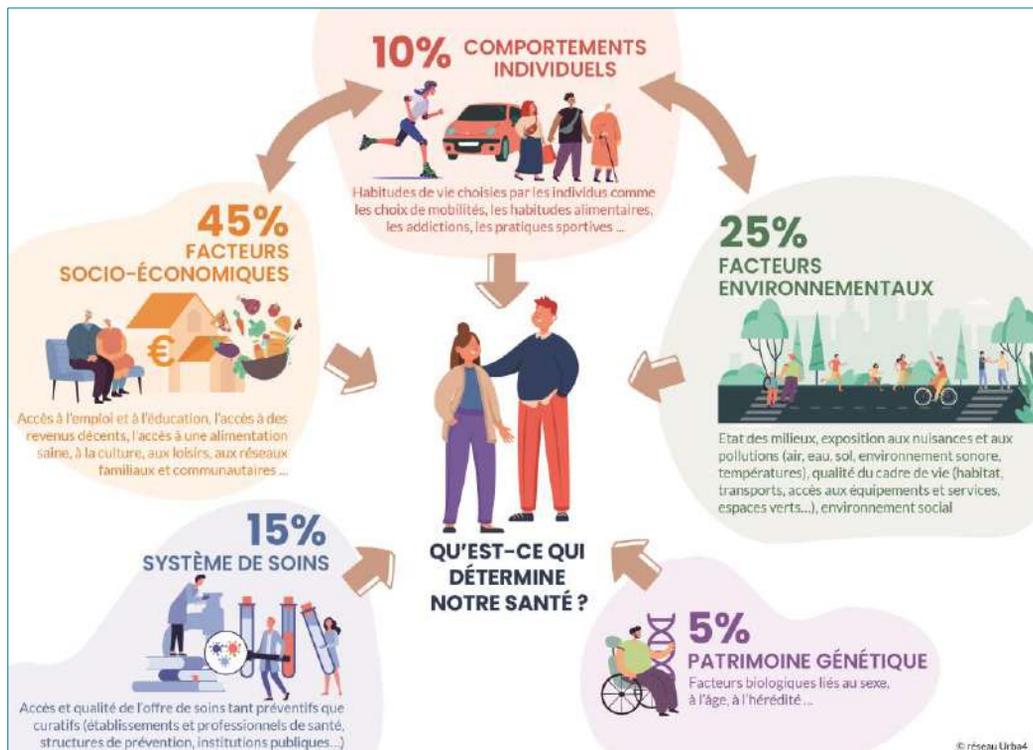
Si la résorption de l'habitat indigne fait depuis longtemps partie des contributions des Agences Régionales de Santé (ARS) aux politiques de l'habitat, elles s'élargissent désormais à une promotion plus globale d'un urbanisme favorable à santé (UFS) via les Plan Régionaux de santé environnementale (PRSE)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



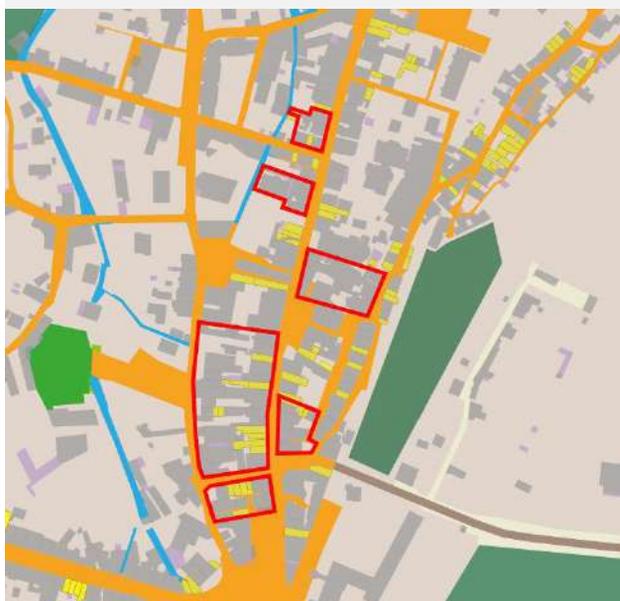
LE LOGEMENT, UN DÉTERMINANT MAJEUR DE LA SANTÉ DES HABITANTS

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.

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.



FOCUS HABITAT ET SANTÉ MENTALE

La crise sanitaire a également entraîné 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.

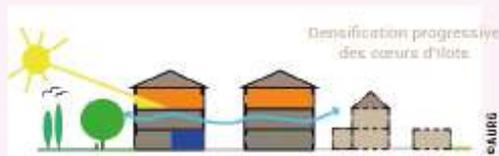
LA SANTÉ ET LE BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS, UN FORT ENJEU DANS LA RÉHABILITATION DE L'EXISTANT

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.

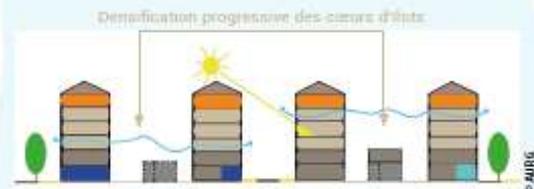
FORMES URBAINES ET SANTÉ À L'ÉPREUVE DU TEMPS : QUELQUES EXEMPLES

TISSU URBAIN MÉDIÉVAL



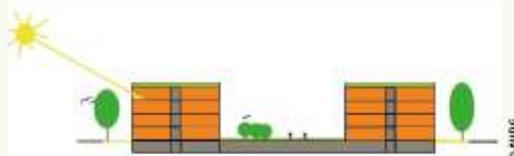
- | | |
|---|--|
| + | - |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Maison de ville en pierres, appartements traversants ▶ Bonne inertie, confort d'été (sauf derniers étages) ▶ Ventilation naturelle ▶ Présence partielle de jardins ▶ Proximité des services, d'une agriculture vivrière | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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



- | | |
|--|---|
| + | - |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Immeubles en pierres ou en brique ▶ Plafonds hauts : luminosité et possibilité de rafraîchissement ▶ Bonne inertie / confort d'été (sauf derniers étages) ▶ Appartements traversants, ventilation naturelle ▶ Possibilité de transformation de son logement (mezzanine, nombreux rangements) | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 |

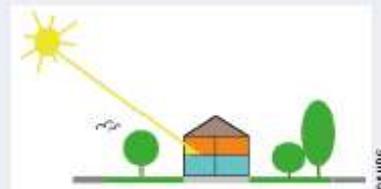
TISSU IMMEUBLES COLLECTIFS RÉCENTS (POST RT 2012)



- | | |
|--|--|
| + | - |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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) | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 rafraîchissement moins efficace), inconfort acoustique |

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

TISSU MAISONS OUVRIÈRES



- | | |
|---|--|
| + | - |
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Bon accès à la lumière naturelle ▶ Appartement traversant Présence d'annexes, de salle d'eau ▶ Jardin individuel ou collectif Proximité à la nature | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 PdC
- Locaux en PdC, froids et peu adaptés à l'habitat.
- 🌳 Proximité à la nature : calme, biodiversité, saisonnalité
- ↔ Ventilation naturelle
- +
-

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**.

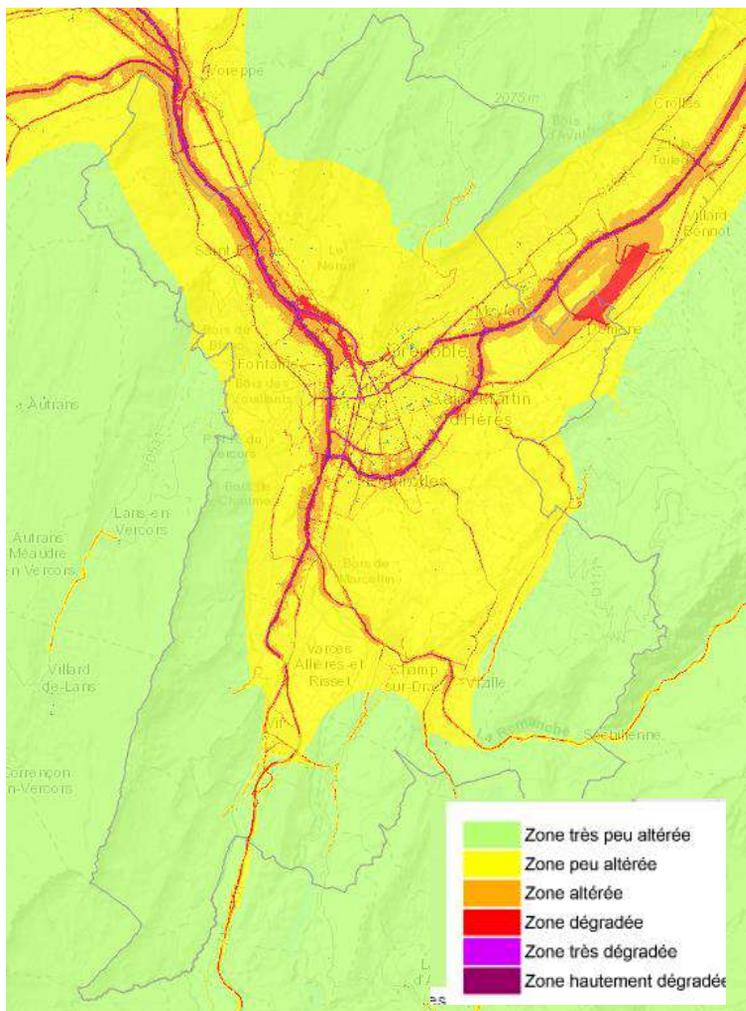
EVITER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DANS LES ZONES EXPOSÉES

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.

EXPOSITION AIR-BRUIT À L'ÉCHELLE DE LA MÉTROPOLE



14%

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

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

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

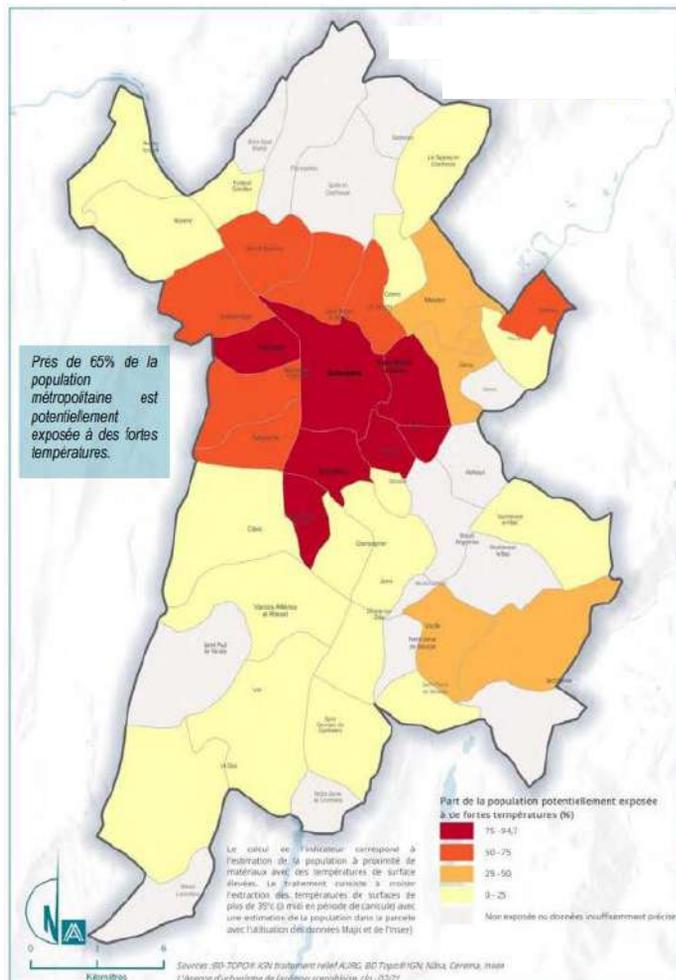


Près de 65 %

de la population métropolitaine est potentiellement exposée 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.



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

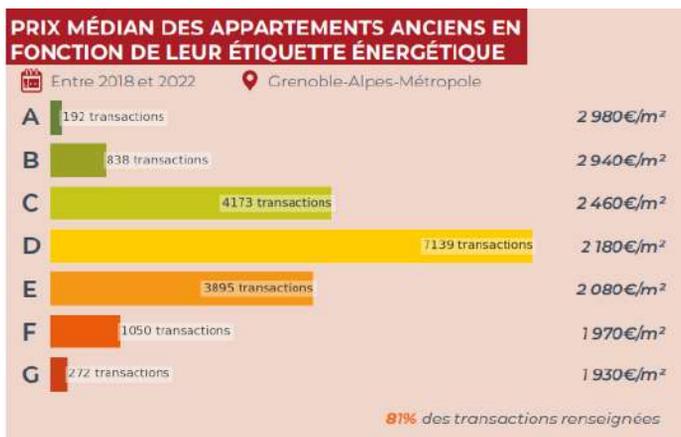
DES ATTENTES RÉSIDENTIELLES DES MÉNAGES IMPACTÉES PAR LA CRISE SANITAIRE ET L'ÉVOLUTION DES MODES DE VIE

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.

UNE ANALYSE CRITIQUE DE LA PRODUCTION NEUVE RÉCENTE

QUELQUES CHIFFRES CLÉS



74 %

des résident.es ayant accès à un jardin privatif sont très satisfait.es

58 %

des résident.es ayant accès à un jardin collectif sont très satisfait.es

Seuls **45 %**

des résident.es n'ayant pas d'accès à un jardin sont très satisfait.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

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**.

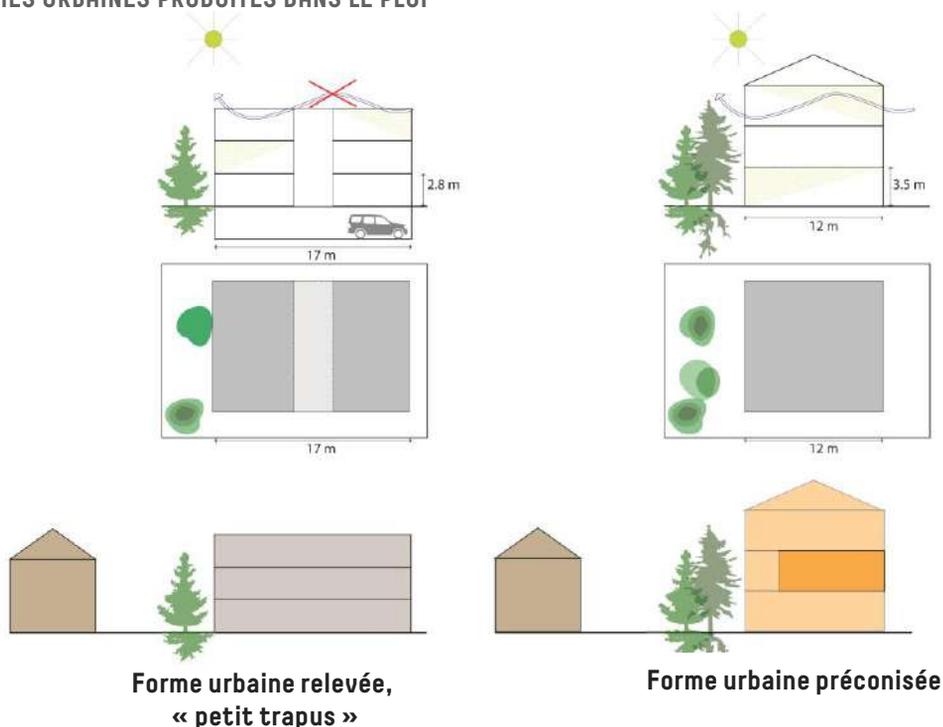
La largeur de ces blocs a des impacts sur la conception du plan d'étage courant. Le modèle prédominant reste celui d'un couloir central aveugle qui dessert des **appartements majoritairement non traversants**. Cette typologie n'est pas favorable à la **ventilation naturelle et à réduction de la consommation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



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

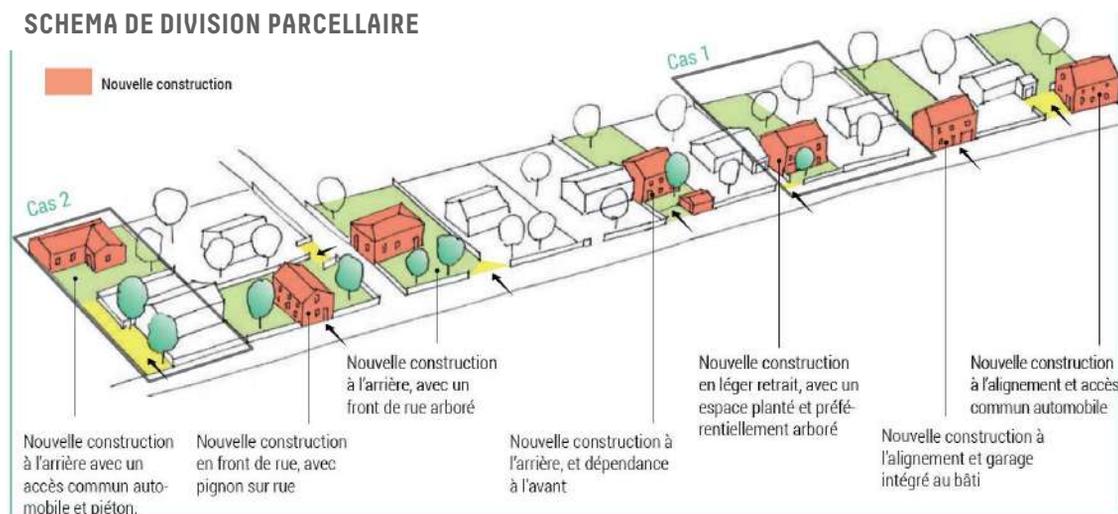
UN MANQUE DE QUALITÉ DES MAISONS NEUVES

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.

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 NORD EST

Couvrant une partie des communes de Grenoble, La Tronche, Meylan, Gières et Saint Martin d'Hères, la polarité Nord-Est 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 1^{er} janvier 2022).

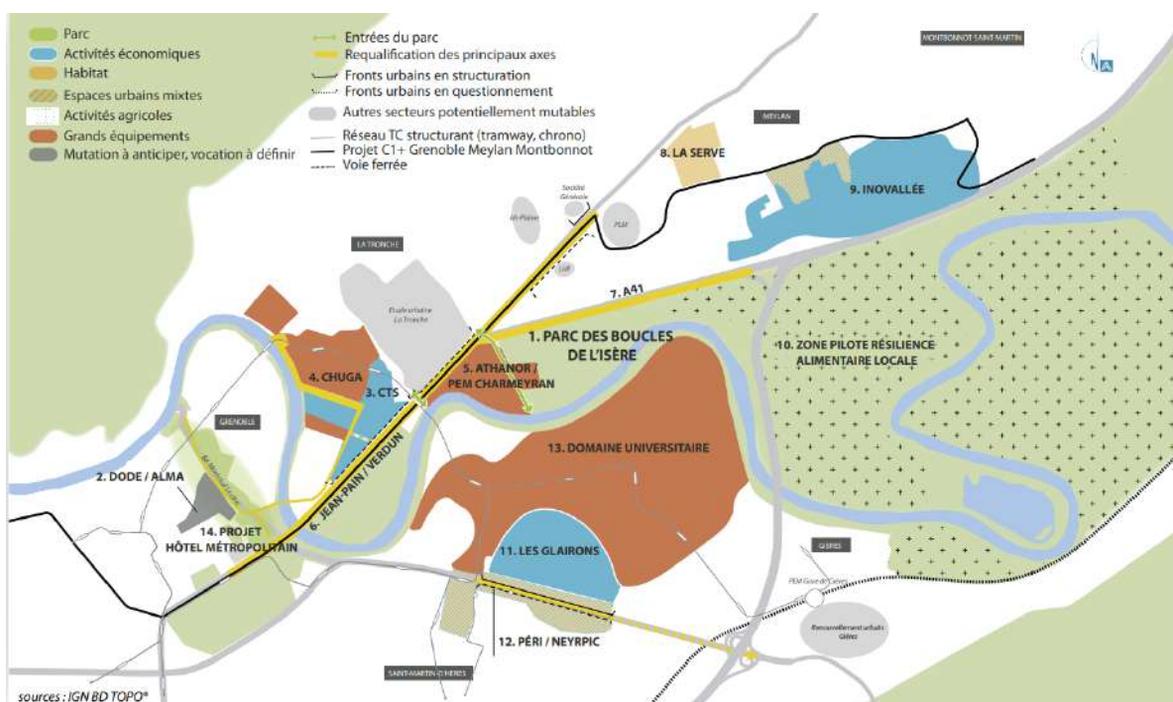
La polarité Nord Est accueille 8% des habitants de la Métropole mais aussi **66% de ses étudiants**, notamment sur le Campus de saint Martin d'Hères.

En termes de marché immobilier, la polarité Nord-Est 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 NORD EST



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 Villeneuve, 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 réorientés 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

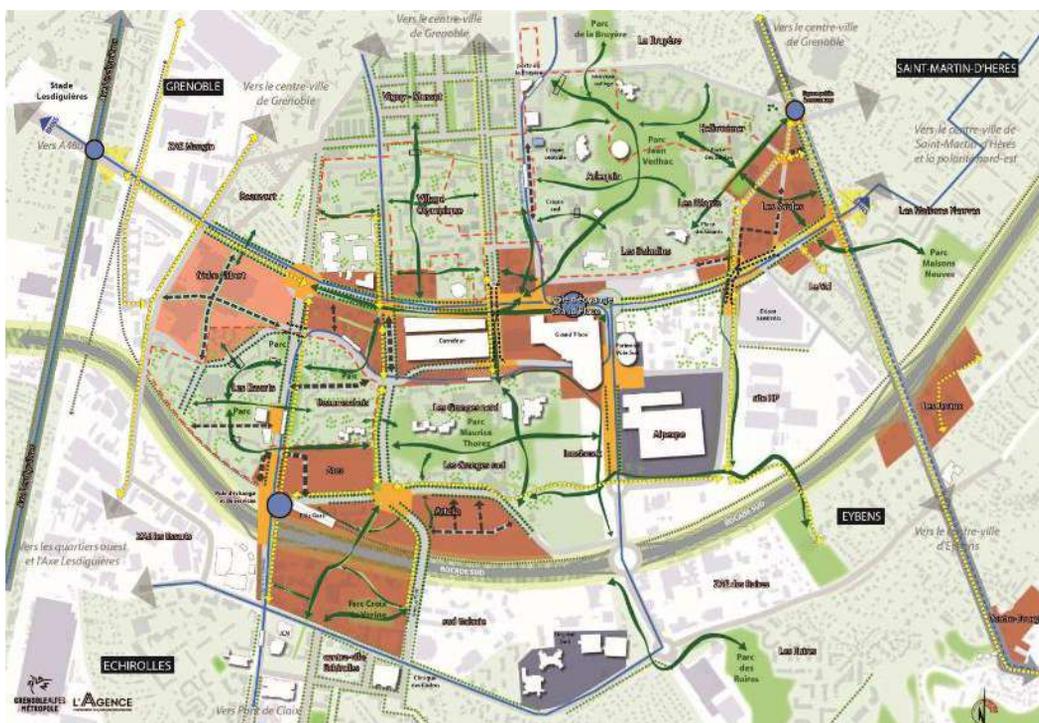
social). Tout au long de ces deux PLH, très peu de logements en accession libre ont pu être commercialisés.

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.

SCHEMA DE STRUCTURATION URBAINE DU LIVRET MÉTROPOLITAIN DU PLUI



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 SCHEMA DE RÉFÉRENCE (EN DATE DE SEPTEMBRE 2023)



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.**

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.

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 1^{er} 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



3.1 RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

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



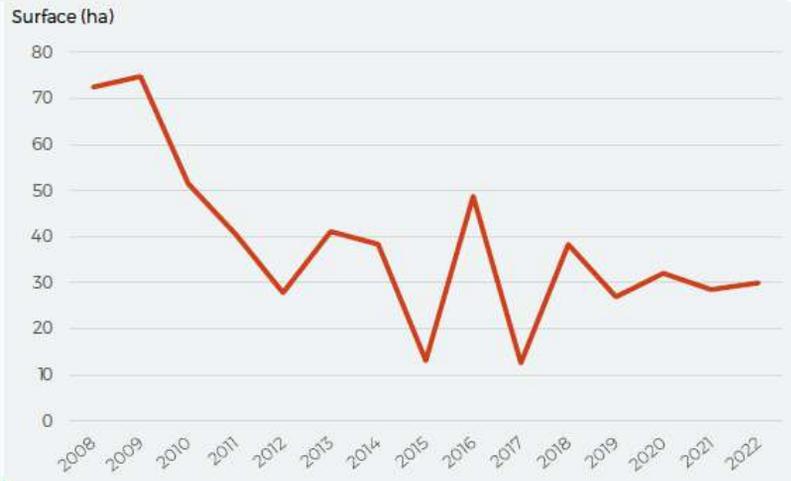
18,6 ha / an

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 »

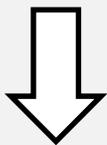


Source : OFPI 2022 à partir de Magic



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)



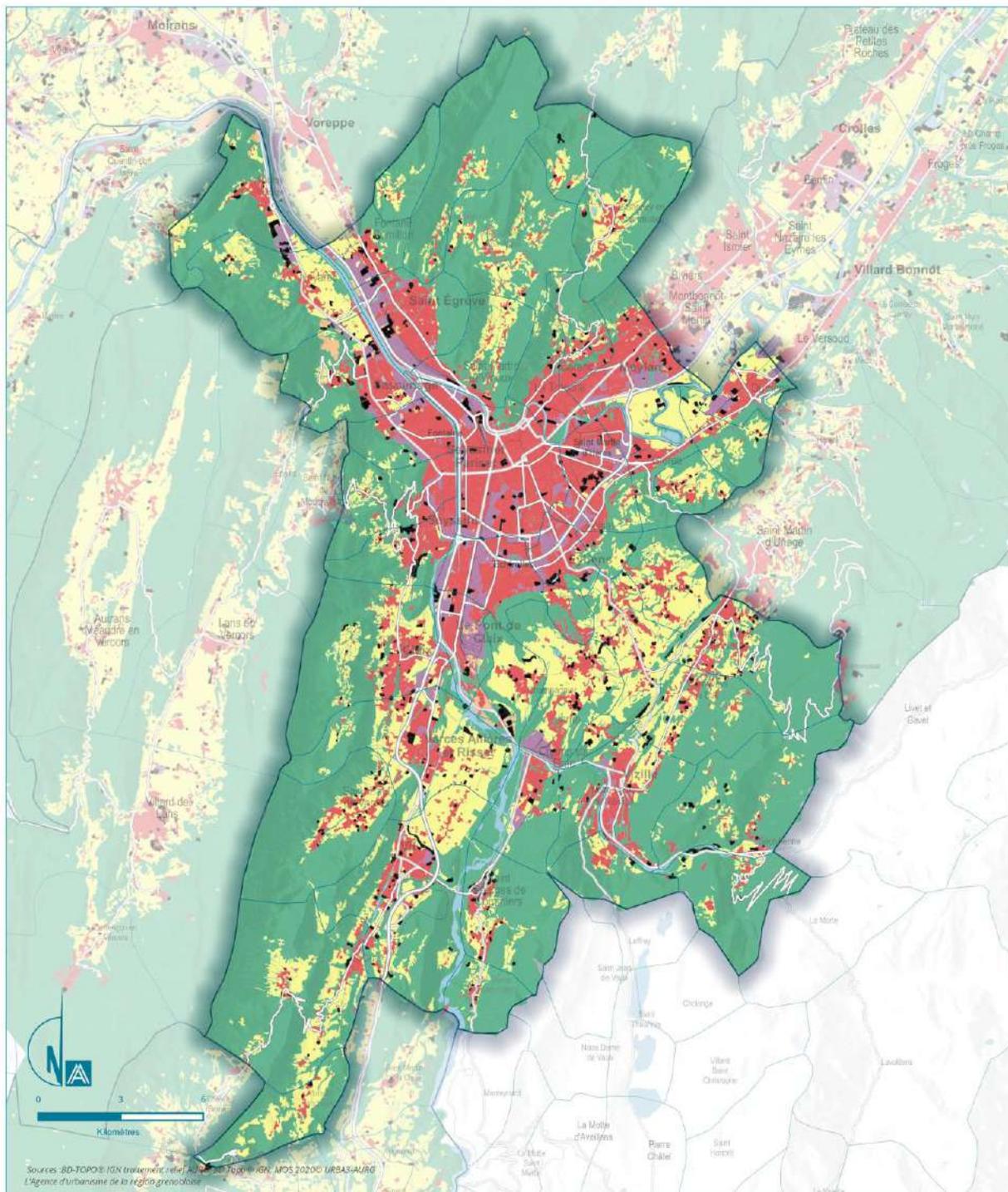
LA CONSTRUCTION DE MAISONS PARTICULIÈREMENT CONSOMMATRICE DE FONCIER

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.

3.1 RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSÉE (2010-2020)



Sources : BD-TOPO® IGN traitement relief, BD-TOPO® IGN, MOS 2020© URBA4/ADG
L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise

	en HA			Evolution en pourcentage			Evolution en Ha par an		
	2 010	2 015	2 020	2010-2015	2015-2020	2010-2020	2010-2015	2015-2020	2010-2020
Grenoble-Alpes-Métropole									
Espaces urbains	9 560	9 712	9 828	1,6%	1,2%	2,8%	33 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)	539	497	410	-12,0%	-10,2%	-21,0%	-12 ha/an	-9 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 récréatifs 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

3.1 RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

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

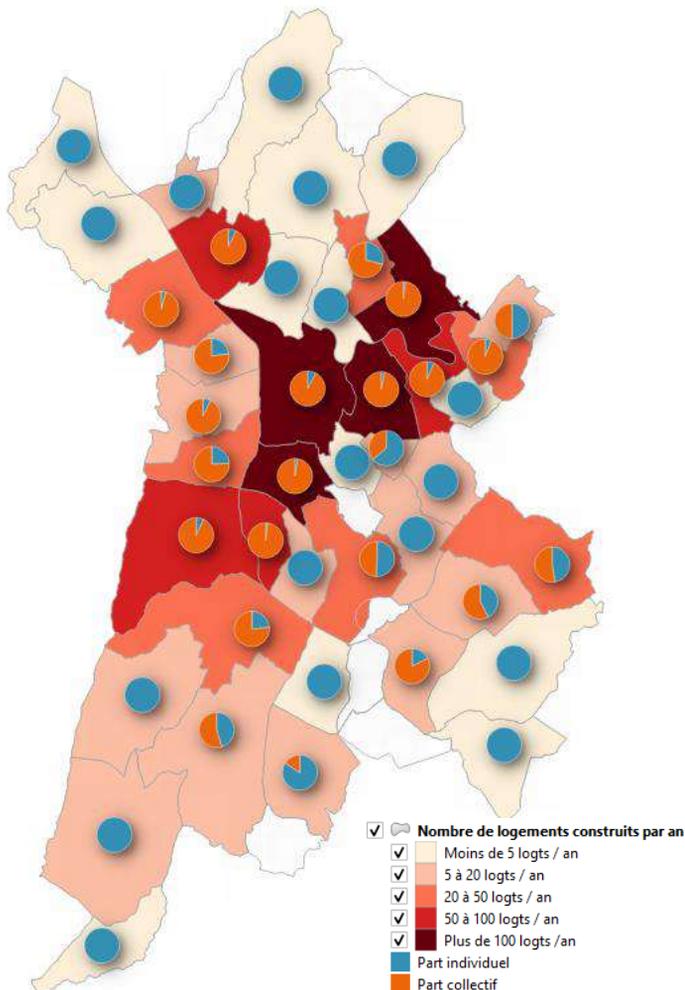
Pour économiser l'espace, le SCOT encadre la production de logements en termes de formes urbaines. **L'objectif inscrit en 2012 est de diminuer la part de construction d'habitat individuel isolé en la limitant à 5 %** et que 95 % des nouveaux logements soient produits en habitat collectif ou individuel 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 DIFFÉREMENT 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 Sitaldel (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.

3.1 RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

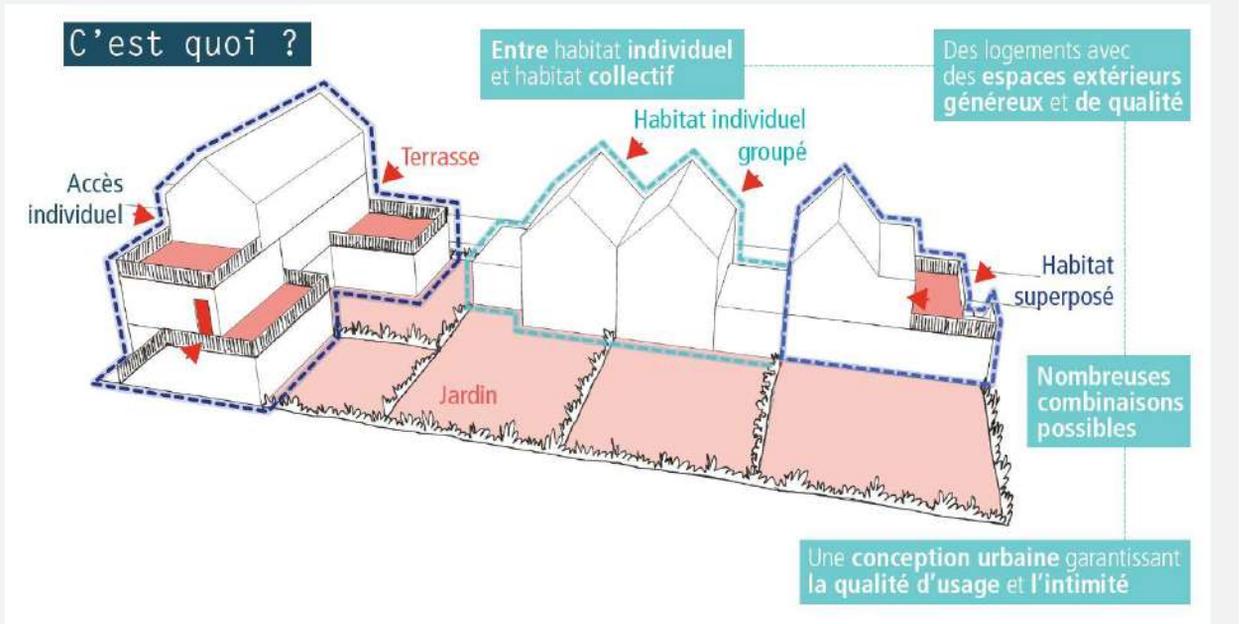
UN LEVIER : LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT INTERMÉDIAIRE

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.

3.1 RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

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**.



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.

3.1 RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

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

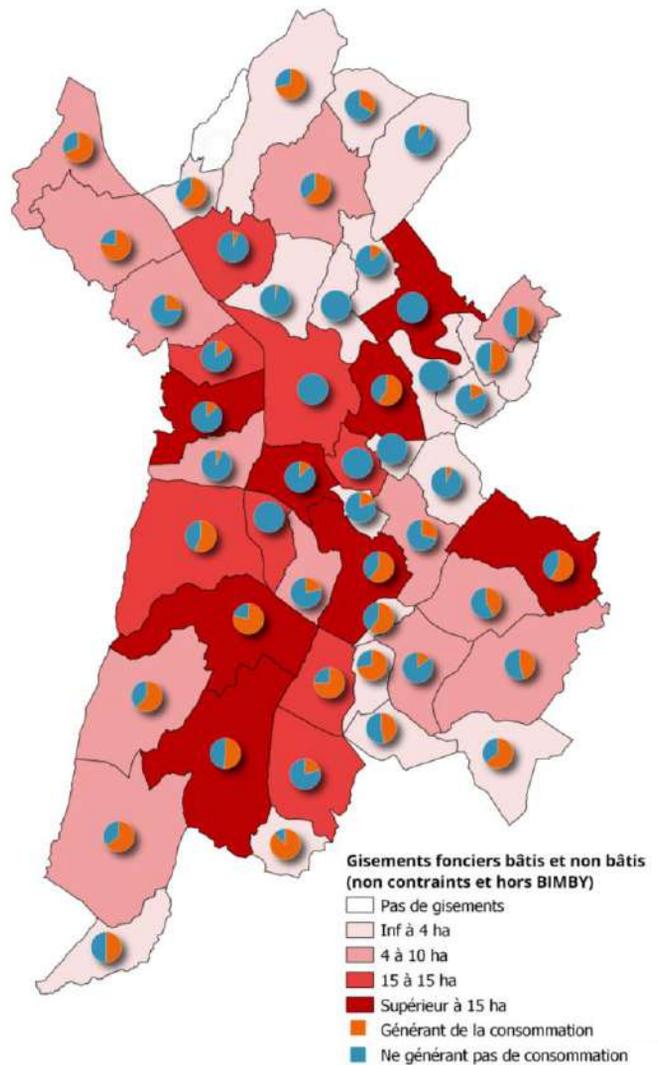


66%

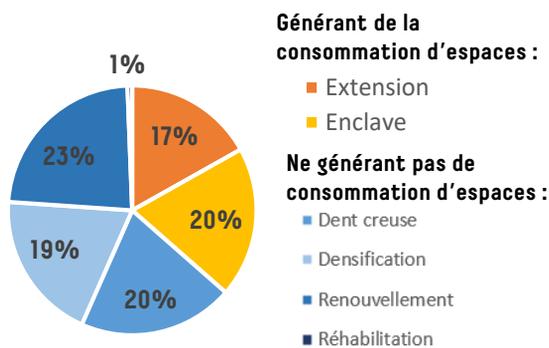
Des gisements contraints génèrent de la consommation d'espaces (**60 ha**)

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.

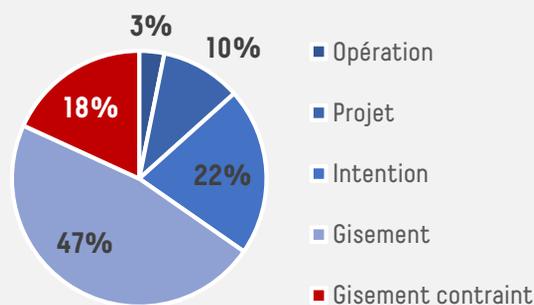
VOLUME DU GISEMENT FONCIER ET TYPE D'URBANISATION (NON CONTRAINT) - 2023



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.**

3.1 RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

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.



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 RÉILIENT AVEC LES RISQUES

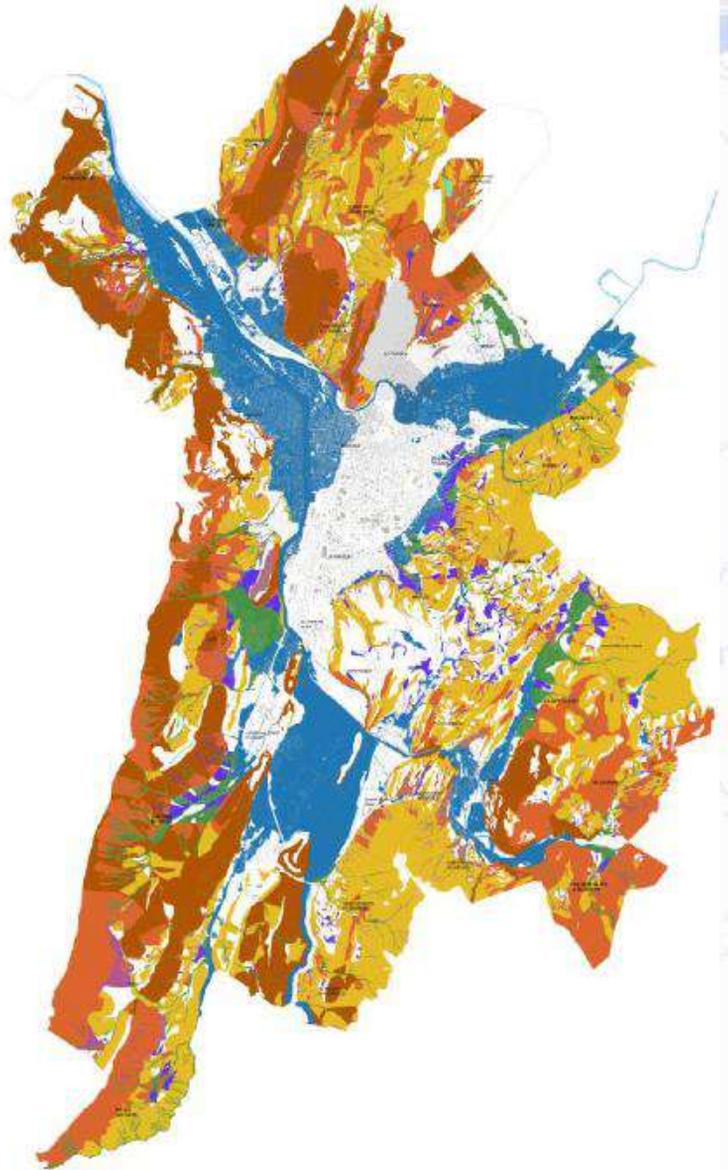
UN TERRITOIRE MULTIRISQUE ET RÉILIENT

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 RÉGLEMENTAIRE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'élaboration du PLUI a été l'occasion de 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**.

CONSTRUIRE DU LOGEMENT RÉILIENT 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).

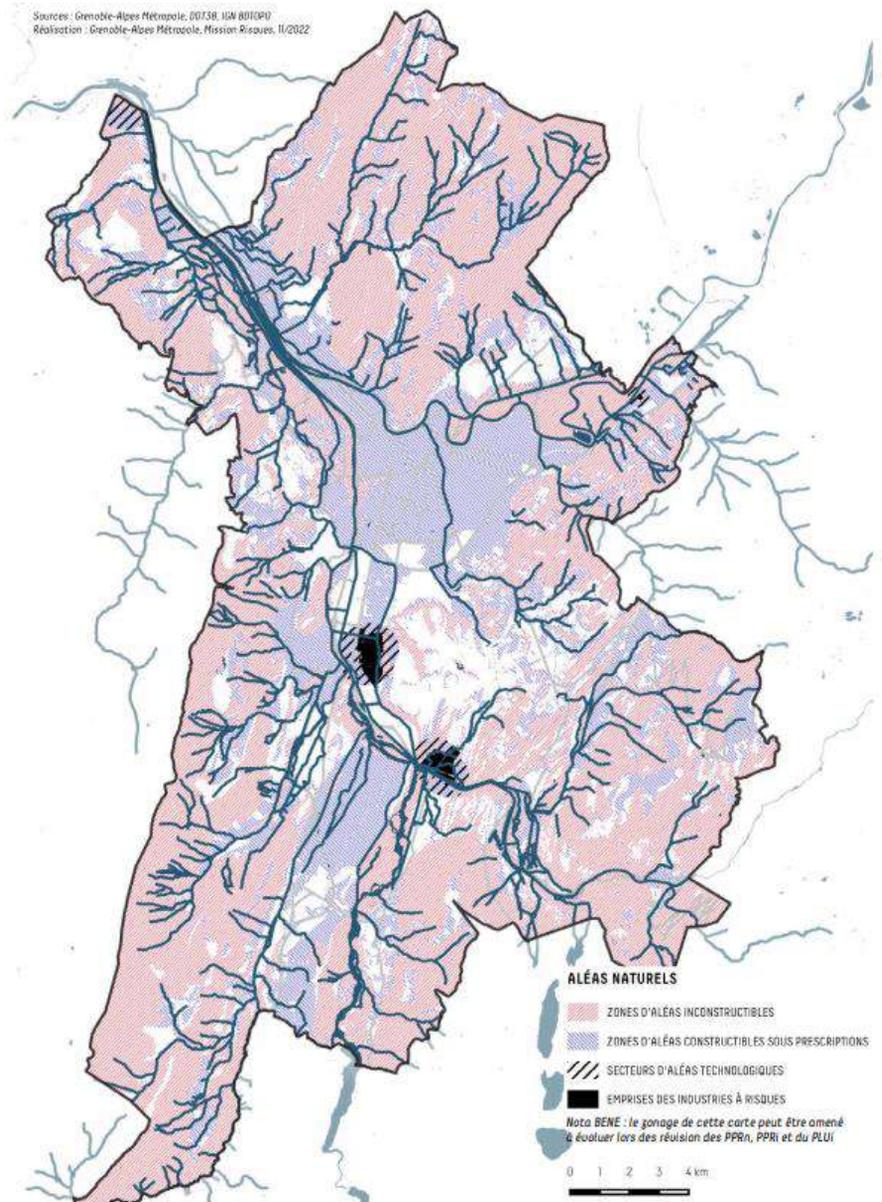
FOCUS SUR LE RISQUE INONDATION

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)



VERS UNE NOUVELLE GESTION DES RESSOURCES

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

**23 %**

Des émissions de GES nationales produites par le secteur du bâtiment

40 millions

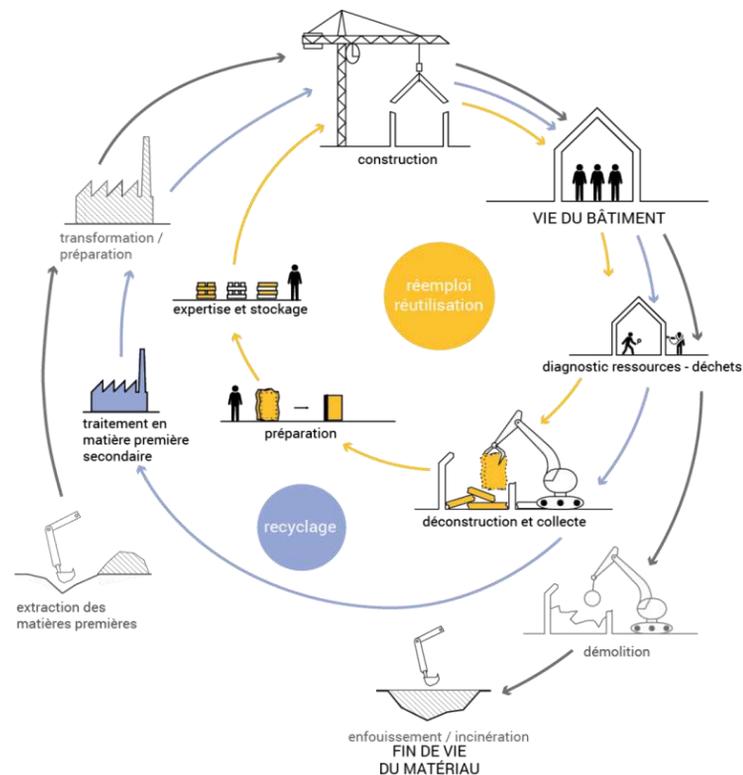
De tonnes de déchets produites par le bâtiment dont moins de 1% sont réemployés

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

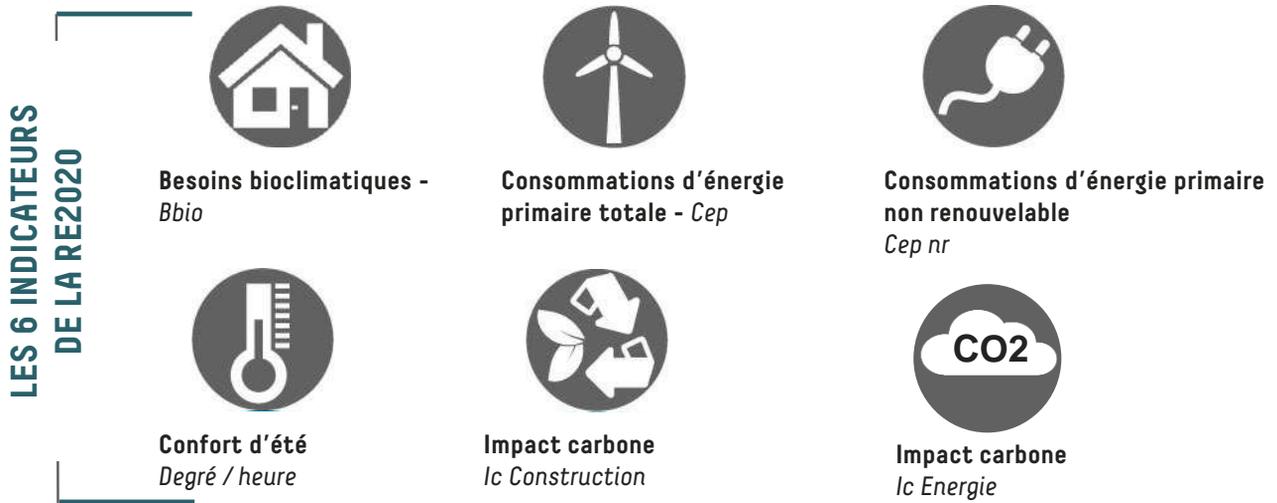


DE FORTES COOPÉRATIONS ENTRE LES ACTEURS

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.

AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES LOGEMENTS



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





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

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 2017-2022.

1 – PRENDRE EN COMPTE LES ATTENTES ET LES USAGES DES HABITANTS

- **Diffusion des publications du PLH** : 12 Lettres du PLH, 6 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.



2 – RENDRE L'HABITANT ACTEUR DE SON PARCOURS RÉSIDENTIEL

- Dans un contexte où les demandeurs de logement social sont plus nombreux, plus précaires et moins visibles, 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 actions mises en œuvre pour mieux répondre aux besoins des ménages les plus fragiles.
- **17 915 demandes actives** au 31/12/2022, soit +15% 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 : 7 000 logements en copropriété privée** rénovés au sein de 204 copropriétés du parc privé entrées dans le dispositif, pour un objectif de 6 000 dans le PLH ;
- **MurMur2 parc privé maisons individuelles : plus de 2 500 maisons individuelles** accompagnées pour un objectif de 4000 dans le PLH dont plus de 700 rénovations terminées.
- **MurMur2 parc public : 3 000 logements** rénovés dans le parc public (71 opérations) pour un objectif de 6 000 dans le PLH.
- **+ de 1 000 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.
- **21 copropriétés fragilisées** accompagnées et sorties des critères de fragilité, soit 747 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). **745 logements sécurisés ou en cours de sécurisation** pour 2135 logements concernés.
- **+ de 1 500 signalements de mal logement** ont été recensés entre 2017 et 2021 via le Programme d'Intérêt Général Sortir du Mal Logement et le Service Communal d'Hygiène et de Santé et 44 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 18 000 logements** tous confondus en 6 ans (pour un objectif de 17 400), dont plus de **17 200 logements** neufs mis en chantier.
- En moyenne, **84% 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.
- **5 900 logements sociaux produits** (pour un objectif de 7800), dont **5 200 neufs** et **688 en acquisition-amélioration ou en conventionnement** du parc privé.
- **3 880 logements sociaux produits** dans les **16 communes déficitaires**, soit 66% de la production sociale.
- **66% de la construction de logements sociaux** réalisée dans **7 communes** sur les 49 du territoire : Grenoble, Saint-Martin-d'Hères, Echirolles, Saint-Egrève, Sassenage, Eybens, Meylan.
- **67 préemptions** réalisées qui permettront la production de 1360 logements dont **533 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



- **3 950 agréments de logements locatifs sociaux familiaux PLUS, PLAI, PLS** délivrés en 6 ans (660 par an en moyenne).



- **3 616 agréments de logements locatifs sociaux en construction neuve**, dont **37%** des logements agréés neufs qui sont des **logements très sociaux (PLAI)**.
- **209 ménages** ont bénéficié d'une **prime à l'accession sociale** en 6 ans pour un objectif de 600.
- **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%.
- **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.
- **1 760 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, et une offre répartie entre offre sociale (990 logements soit 56% pour un objectif de 900) et privée (770 logements soit 44%).

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.

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 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 2017-2022 TOUS LOGEMENTS CONFONDUS : PRÈS DE 18 000 LOGEMENTS PRODUITS EN 6 ANS

	Objectifs PLH annuels			Bilan 2017-2022 (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	2 012	983	2 880	125%	82%	108%
AA et Conv.	-	250	250	-	115	115	-	46%	46%
TOTAL	1 600	1 300	2 900	2 012	983	2 994	125%	76%	104%

17 970 logements (familiaux et spécifiques) ont été **produits en 6 ans** (2995 par an) pour un objectif de 17 400 (2900 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 104%**.

Cette production se répartit de la façon suivante :

- **17 277 logements neufs** mis en chantier, soit 2880 par an pour un objectif annuel de 2 650 logements (108%) ;
- **690 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 (46%).

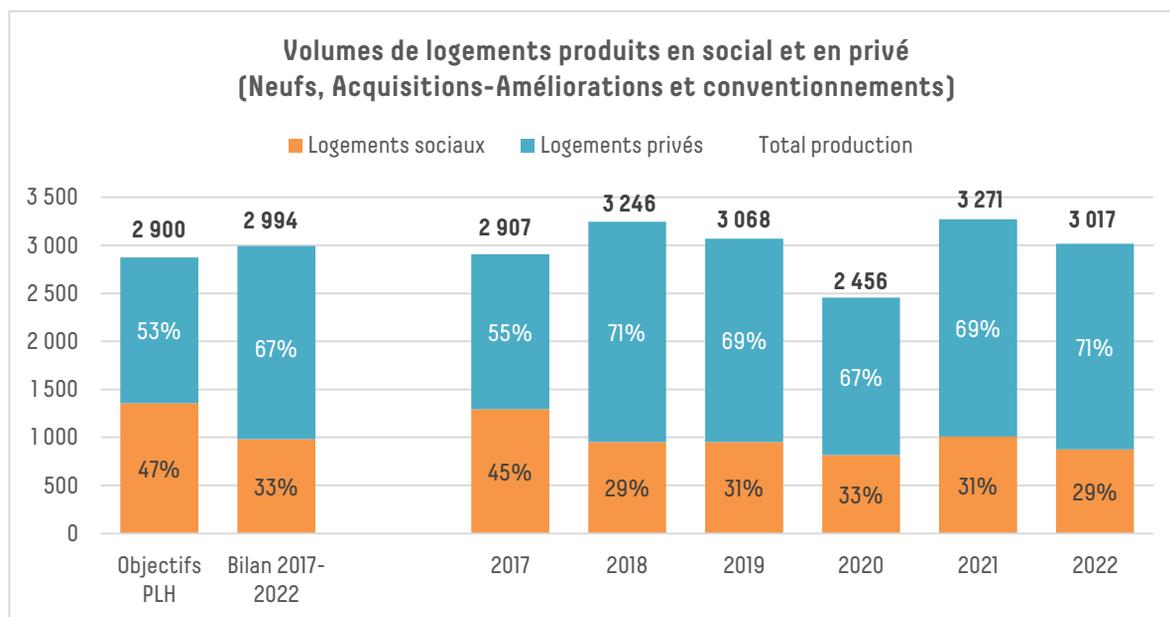
Cette production est en grande partie portée par les mises en chantier de logements privés, qui dépassent les objectifs fixés (125%), alors que les objectifs de production de logements sociaux sont quant à eux plus difficiles à atteindre avec 983 logements produits (76%) pour un objectif de 1300 logements par an. En particulier, les logements réalisés en acquisition-amélioration ou en conventionnement sont loin de l'objectif avec un taux de réalisation de 46% alors qu'il est de 82% pour la construction neuve de logements sociaux, soulignant la difficulté à mobiliser le parc existant pour satisfaire les ambitions du PLH.

4.1 BILAN DU PLH 2017-2022

ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

BILAN 2017-2022 TOUS LOGEMENTS CONFONDUS : PRÈS DE 18 000 LOGEMENTS PRODUITS EN 6 ANS

L'offre sociale représente 33% de la production de logements alors que l'objectif du PLH la portait à 47%.



LA TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

		Volumes			Répartition			
		Pôle SCOT	SCOT Objectifs tous logements /an	PLH Objectifs tous logements /an	PLH Bilan 2017-2022 moy/an	SCOT Objectifs tous logements /an	PLH Objectifs tous logements /an	PLH Bilan 2017-2022 moy/an
Objectif minimum au SCOT	6,5 lgts/an	Ville centre	1 029	950	680	36%	33%	23%
		Cœur d'agglomération	1 023	943	1 136	36%	33%	38%
		Pôle principal	231	277	422	8%	10%	14%
		Pôle d'appui	248	305	265	9%	11%	9%
			2 530	2 475	2 503	89%	86%	84%
Objectif minimum au SCOT	5,5 lgts/an	Pôle principal	40	42	55	1%	1%	2%
		Pôle secondaire	120	166	198	4%	6%	7%
		Pôle local	27	25	52	1%	1%	2%
			187	233	305	7%	8%	10%
Objectif maximum au SCOT	5,5 lgts/an	Pôle d'appui	91	111	133	3%	4%	4%
		Pôle secondaire	18	23	34	1%	1%	1%
		Pôle local	31	31	20	1%	1%	1%
			141	165	186	5%	6%	6%

TOTAL GENERAL	2858	2873	2994	100%	100%	100%
OBJECTIF MINIMUM SCOT	2718	2708	2808	95%	94%	94%
OBJECTIF MAXIMUM SCOT	141	165	186	5%	6%	6%

ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

LA TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

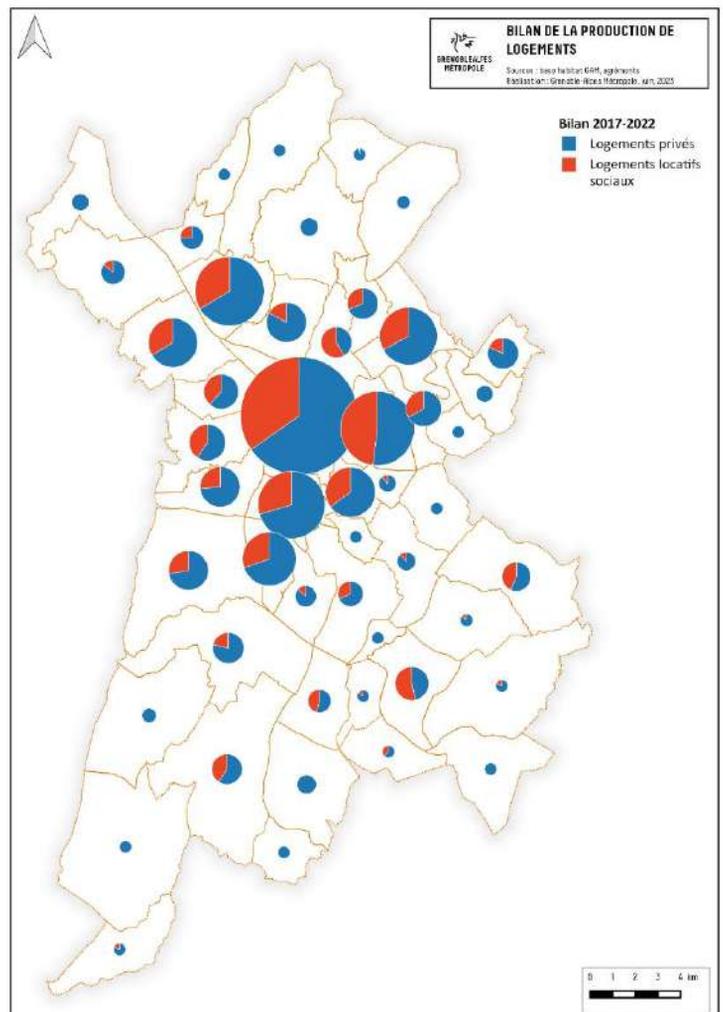
En cohérence avec les orientations du SCOT et du PLUI de la Métropole, en matière d'organisation du territoire, de déplacements, d'optimisation du foncier notamment, **le développement de l'habitat est prioritairement localisé dans les centralités urbaines**, à proximité des axes de transports structurants ou en confortement des centralités existantes en milieu périurbain.

En effet, **84% 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 :

- **23% des logements** produits sont situés dans **la ville-centre** (4079 logements).
- **38% 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 1140 logements.
- **24% 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, Varcis-Allières et Risset, Vif) soit 816 logements.

Pour le reste, **10% de la production** se situe dans les **12 communes** ayant un objectif minimum de 5,5 logements par an pour 1 000 habitants et **6%** 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.



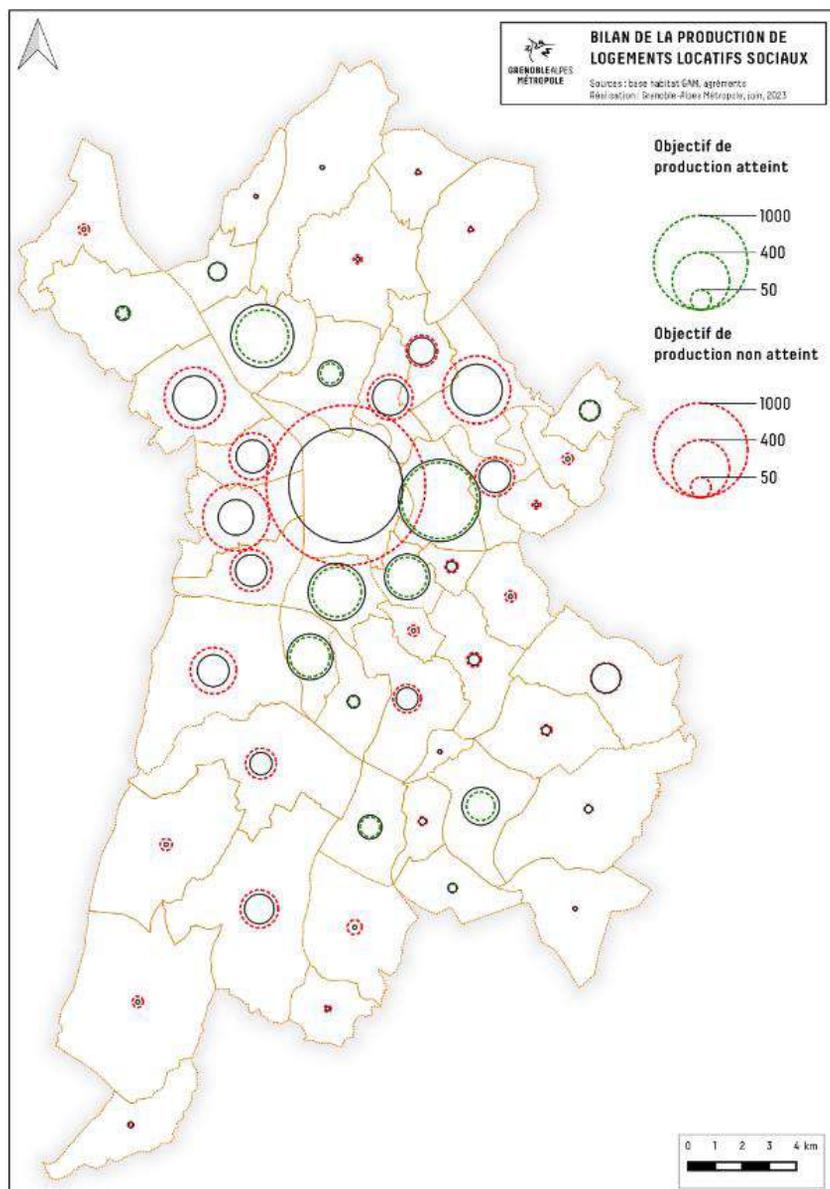
ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX FACE AUX OBJECTIFS DE RATTRAPAGE SRU

5895 logements locatifs sociaux ont été produits sur la période **2017-2022**, soit 983 par an équivalent au total à 75% de l'objectif du PLH 2017-2022. La production de logements locatifs sociaux se répartit entre construction neuve de logements (88%), acquisition et amélioration de bâti existant (9%) 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 2022 :

- **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.
 - 5 communes ont entre 15 et 20% de logements sociaux : Jarrie, Meylan, Seyssins, La Tronche, Varcis-Allières-et-Risset.
 - 6 communes ont moins de 15% de logements sociaux : Claix, Corenc, Sassenage, 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.

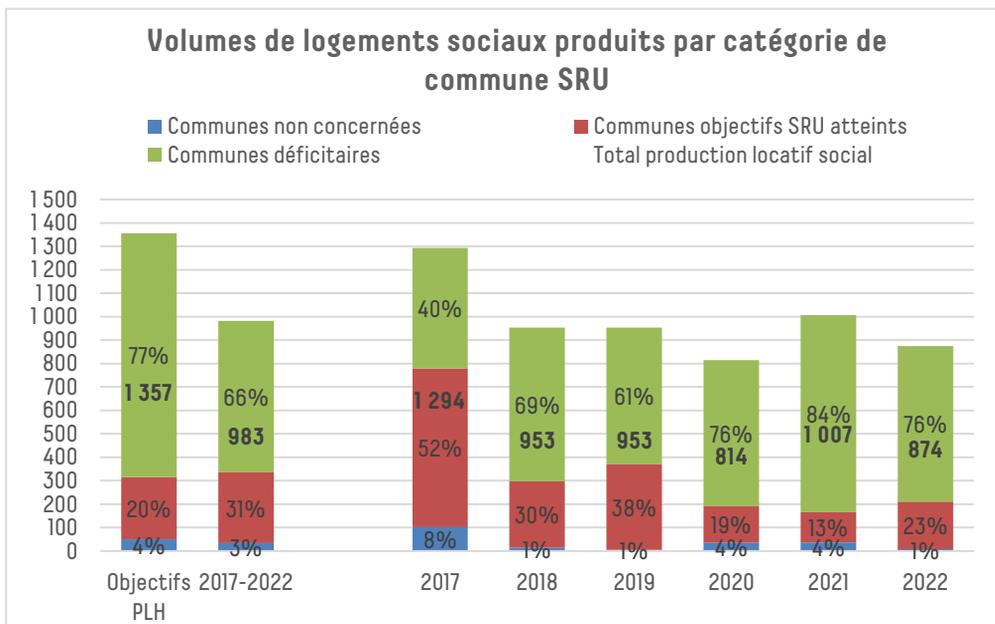
ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX FACE AUX OBJECTIFS DE RATTRAPAGE SRU

97% de la production se concentre sur les **22 communes astreintes à la loi SRU**. Grenoble accueille 24 % de la production avec 240 logements locatifs sociaux produits par an, ce qui est en dessous de l'objectif fixé (430 par an, soit 54% de taux de réalisation) mais concordant aussi avec le niveau de production globale de la ville-centre qui a accueilli 23% 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, à plus de 75% à partir de 2020. Sur la durée du PLH, ces communes concentrent 66% de la production.

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.



Néanmoins, la **production sur ces communes déficitaires** atteint **62% de l'objectif fixé par le PLH** (650 par an pour 1040 inscrit dans le PLH) alors que les **communes qui ont atteint leurs objectifs SRU** l'ont réalisé à hauteur de **114%** (300 par an pour 265 inscrit dans le PLH).

Parmi les **22 communes astreintes** à la loi SRU, **19 d'entre elles ont vu leur taux de logements sociaux augmenter** entre 2017 et 2022. Seulement **2 ont des taux en légère baisse** : Claix et Domène. 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.

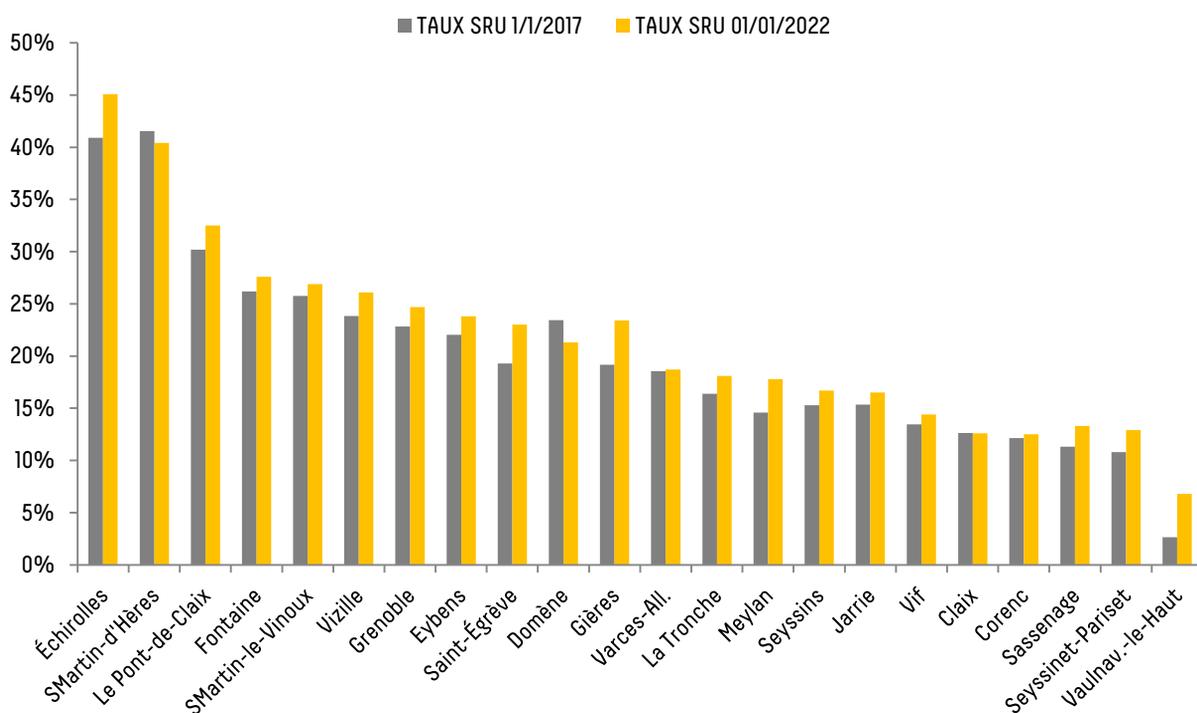
Par ailleurs, **6 communes ont été placées en carence** pour la **période 2020-2022** : Claix, Corenc, Meylan, Seyssinet-Pariset, Varcès et Vif. A l'exception de la commune de Vif, qui l'avait établi précédemment, ces communes ont établi des Contrats de Mixité Sociale (CMS) avec l'Etat, l'EPFL et la Métropole pour la période en question. Ces contrats permettent d'identifier les opérations de logements sur la période triennale en cours (opérations programmées en 2020-2022) et à venir (projets en 2023-2025), et d'indiquer les engagements ainsi que les pistes d'action des signataires en faveur de la sortie d'opérations de logement social.

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, **7 communes** (Champagnier, Le Fontanil-Cornillon, Miribel-Lanchâtre, Notre-Dame-de-Mésage, Noyarey, Saint-Pierre-de-Mésage, Séchilienne), ont produit **33 logements sociaux par an sur la période 2017-2022** et atteint **67% de leur objectif**.

Taux SRU des communes concernées par la loi SRU



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 2017-2022

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 16%), 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 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 2017-2022

Période 2017-2022	Niveau d'atteinte de l'objectif SRU (2022)	Nbre Logts.	PLAI	PLUS	PLS	% PLAI	% PLUS	%
Fontanil-Cornillon	<3 500 hab.	3	0	3	0	0%	100%	0%
Fontaine	Obj. atteint	72	14	48	10	19%	67%	14
Échirolles	Obj. atteint	211	50	159	2	24%	75%	1%
Saint-Martin-d'Hères	Obj. atteint	263	65	156	42	25%	59%	16
Noyarey	<3 500 hab.	22	6	16	0	27%	73%	0%
Le Pont-de-Claix	Obj. atteint	183	56	123	4	31%	67%	2%
Vizille	Obj. Atteint	42	13	29	0	31%	69%	0%
Vaulnaveys-le-Haut	Déficitaire	45	15	30	0	33%	67%	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%
Saint-Martin-le-Vinoux	Obj. Atteint	62	23	39	0	37%	63%	0%
Gières	Déficitaire	59	22	37	0	37%	63%	0%
Saint-Paul-de-Varces	<3 500 hab.	16	6	10	0	38%	63%	0%
Grenoble	Déficitaire	806	307	464	35	38%	58%	4%
Poisat	<3 500 hab.	21	8	13	0	38%	62%	0%
Saint-Égrève	Déficitaire	267	103	164	0	39%	61%	0%
Vif	Déficitaire	93	36	56	1	39%	60%	1%
Eybens	Déficitaire	246	96	148	2	39%	60%	1%
Domène	Déficitaire	74	30	44	0	41%	59%	0%
Corenc	Déficitaire	120	49	71	0	41%	59%	0%
Claix	Déficitaire	235	97	137	1	41%	58%	0%
La Tronche	Déficitaire	82	34	48	0	41%	59%	0%
Varces-Allières-et-Risset	Déficitaire	60	25	35	0	42%	58%	0%
Meylan	Déficitaire	407	171	236	0	42%	58%	0%
Sassenage	Déficitaire	195	86	109	0	44%	56%	0%
Seyssinet-Pariset	Déficitaire	138	62	76	0	45%	55%	0%
Grenoble-Alpes Métropole		3948	1452	2397	99	37%	61%	3%

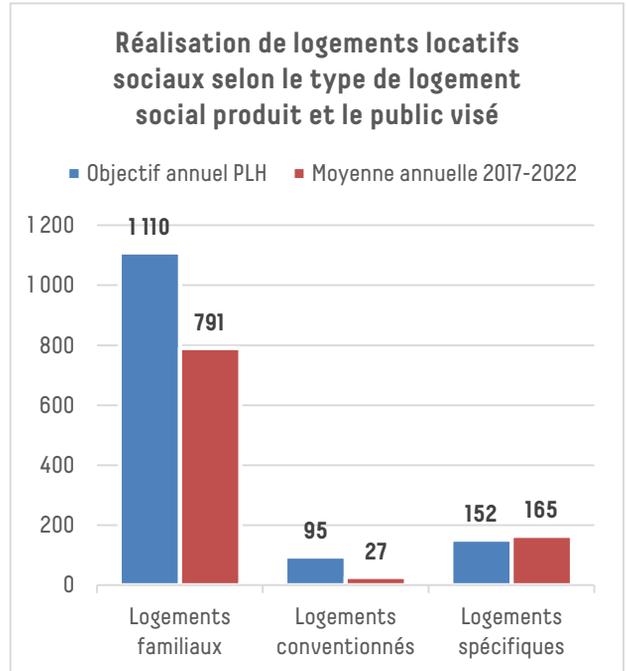
ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SPÉCIFIQUES

989 logements sociaux produits (165 par an en moyenne) visent des **publics « spécifiques »**, soit des personnes âgées, des personnes en situation de handicap, des jeunes, des étudiants, des ménages en précarité dans l'accès au logement, etc.

Ils concernent **17% des logements produits** contre 80% des logements qualifiés de logements sociaux « familiaux » et 3% en conventionnement du parc privé.

Le taux de réalisation des logements spécifiques **dépasse l'objectif du PLH** (108%, 165 réalisés par an pour un objectif de 152) alors qu'il reste en dessous pour les logements familiaux des bailleurs HLM (71%, 791 réalisés par an pour un objectif de 1110) et encore davantage pour le conventionnement de logements par des bailleurs privés (28%, 27 réalisés par an pour un objectif de 95).



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 autonomes) et les établissements médico-sociaux (EHPAD) **se développent peu, au profit des modèles d'habitat inclusif** plébiscités par les communes et les acteurs du logement. 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 2017-2022 : PRODUCTION TOTALE DE LOGEMENTS

	Pôle SCOT	Communes	SCoT annuel Objectifs tous logements (réf. : pop 2020)	OBJECTIFS ANNUELS DU PLH			Bilan 2017-2022 - moyennes annuelles					
				Total tous logements	en construction neuve	mobilisation parc existant (AA et conu.)	Total tous logements	en construction neuve	mobilisation parc existant (AA et conu.)	Taux de réalisation objectif SCoT (total log)	Taux de réalisation objectif PLH (total log)	
Objectif minimum au SCOT	6,5 lgts/an	Ville centre	Grenoble	1 029	950	830	120	680	645	35	66%	72%
		Cœur d'agglomération	Echirrolles	240	180	170	10	222	221	1	92%	123%
		Cœur d'agglomération	Eybens	66	100	92	8	121	117	5	185%	121%
		Cœur d'agglomération	Fontaine	150	105	96	9	59	53	6	39%	56%
		Cœur d'agglomération	Gières	46	36	34	2	63	63	0	135%	174%
		Cœur d'agglomération	La Tronche	43	50	44	6	46	46	0	108%	92%
		Cœur d'agglomération	Meylan	118	134	126	8	162	159	3	137%	121%
		Cœur d'agglomération	Saint-Martin-d'Hères	248	210	200	10	268	233	35	108%	128%
		Cœur d'agglomération	Saint-Martin-le-Vinoux	38	28	23	5	78	78	0	205%	279%
		Cœur d'agglomération	Sassenage	74	100	94	6	118	115	3	159%	118%
		Pôle principal	Le Pont de Claix	71	100	97	3	141	140	2	200%	141%
		Pôle principal	Saint-Egrève	104	125	115	10	236	229	7	226%	188%
		Pôle principal	Vif	56	52	48	4	45	40	5	80%	87%
		Pôle d'appui	Domène	43	43	43	-	48	48	0	110%	111%
		Pôle d'appui	Fontanil-Cornillon	22	20	20	-	27	26	0	120%	133%
		Pôle d'appui	Seyssinet-Pariset	77	125	100	25	65	61	4	85%	52%
Pôle d'appui	Seyssins	51	74	70	4	79	79	0	153%	106%		
Pôle d'appui	Varces-Allières et Risset	54	43	42	1	48	48	0	88%	110%		
			2 530	2 475	2 244	231	2 503	2 398	105	99%	101%	
Objectif minimum au SCOT	5,5 lgts/an	Pôle principal	Vizille	40	42	32	10	55	54	1	138%	132%
		Pôle secondaire	Claix	44	80	76	4	77	74	2	175%	96%
		Pôle secondaire	Corenc	23	30	26	4	48	48	0	213%	160%
		Pôle secondaire	Le Gua	10	12	12	-	6	6	0	64%	53%
		Pôle secondaire	Novarey	12	12	12	-	29	28	0	231%	238%
		Pôle secondaire	Poisat	12	12	12	-	14	14	0	123%	119%
		Pôle secondaire	Saint-Paul-de-Varces	12	12	12	-	10	10	0	83%	85%
		Pôle secondaire	Veuray-Voroize	8	8	8	-	14	14	0	181%	177%
		Pôle local	Miribel-Lanchâtre	2	2	2	-	2	2	0	73%	92%
		Pôle local	Muriette	5	6	6	-	13	13	0	282%	222%
		Pôle local	Venon	4	4	4	-	5	5	0	111%	117%
		Pôle local	Le Sappey-en-Chartreuse	6	4	4	-	9	9	0	136%	213%
		Pôle local	Mont-Saint-Martin	0	1	1	-	0	0	0	37%	17%
		Pôle local	Proveysieux	3	1	1	-	1	1	0	41%	117%
Pôle local	Quaix-en-Chartreuse	5	5	5	-	16	16	0	320%	317%		
Pôle local	Sarcenas	1	2	2	-	6	6	0	507%	317%		
			167	233	215	18	305	301	4	163%	131%	
Objectif maximum au SCOT	5,5 lgts/an	Pôle d'appui	Brié-et-Angonnes	14	13	13	-	17	17	0	118%	127%
		Pôle d'appui	Champ-sur-Drac	18	21	21	-	26	26	0	144%	123%
		Pôle d'appui	Jarrie	21	35	30	5	31	29	3	149%	89%
		Pôle d'appui	Saint-Georges-de-Commiers	17	12	12	-	18	18	0	106%	149%
		Pôle d'appui	Vaulnaveys-le-Haut	22	30	27	3	41	38	3	188%	137%
		Pôle secondaire	Bresson	4	6	6	-	4	4	0	119%	72%
		Pôle secondaire	Champagnier	7	10	10	-	22	22	0	306%	220%
		Pôle secondaire	Vaulnaveys-le-Bas	7	7	7	-	8	8	0	104%	110%
		Pôle local	Herbeys	8	7	7	-	6	6	0	84%	90%
		Pôle local	Montchaboud	2	2	2	-	1	1	0	63%	58%
		Pôle local	Notre-Dame-de-Commiers	3	2,5	2,5	-	1	1	0	33%	40%
		Pôle local	Notre-Dame-de-Mesage	6	7	7	-	3	3	0	51%	45%
		Pôle local	St-Barthélémy-de-Séchillienne	2	3	3	-	1	1	0	28%	22%
		Pôle local	Saint-Pierre-de-Mésage	4	4	4	-	4	4	0	81%	88%
Pôle local	Séchillienne	6	5	5	-	4	4	0	64%	73%		
			141	165	157	8	186	181	6	132%	113%	
TOTAL GENERAL			2 858	2 873	2 616	257	2 994	2 880	115	105%	104%	

ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

OBJECTIFS ET BILAN 2017-2022 : PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Communes déficitaires art. 55 SRU au 1er janvier 2022 hors décret 2023-325	Taux SRU	Communes	objectif annuel PLH 2017-2022				2017-2022 // moyennes annuelles				2017-2021 // taux d'atteinte de l'objectif					
			Total logements sociaux / an	en construction neuve	Logements familiaux en acquisition-amélioration	Logements spécifiques en conventionnement	Total logements sociaux / an	en construction neuve	Logements familiaux en acquisition-amélioration	Logements spécifiques en conventionnement	Total logements sociaux / an	en construction neuve	Logements familiaux en acquisition-amélioration	Logements spécifiques en conventionnement		
déficitaire		Clair	44	40	2	2	2	19	2	0	0	46%	47%	17%	0%	-
déficitaire		Corenc	21	17	2	2	0	15	0	0	0	71%	88%	0%	0%	-
déficitaire	<15%	Sassenage	74	58	4	2	36	2	1	0	0	53%	63%	58%	33%	0%
déficitaire		Seysinet-Pariset	88	63	20	5	26	22	3	1	0	30%	35%	17%	10%	-
déficitaire		Vaulnaveys-le-Haut	18	16	2	1	7	7	3	0	8	94%	40%	142%	17%	-
déficitaire		Vif	30	24	2	2	18	13	5	0	0	61%	55%	258%	0%	0%
ss total < 15 %		ss total < 15 %	276	218	32	14	112	16	1	8	0	50%	51%	50%	10%	68%
déficitaire		Larrie	17	12	5	-	10	8	2	1	0	59%	63%	37%	-	-
déficitaire		La Tronche	42	18	4	2	27	5	0	22	0	64%	28%	8%	0%	118%
déficitaire	Entre 15 et 20%	Meysan	90	82	4	4	53	50	3	0	0	59%	61%	75%	0%	-
déficitaire		Seysins	36	32	4	-	21	21	0	0	0	58%	65%	0%	-	-
déficitaire		Varecs-Allières-et-Risset	20	19	-	1	10	10	0	0	0	51%	54%	-	0%	-
ss total entre 15 et 20 %		ss total entre 15 et 20 %	205	163	17	7	121	94	5	1	22	59%	57%	30%	10%	118%
déficitaire		Domène	7	7	-	-	9	9	0	0	0	126%	126%	-	-	-
déficitaire		Evriens	32	24	6	2	43	38	4	0	0	133%	156%	72%	17%	-
déficitaire	Entre 20 et 25%	Gières	32	16	2	-	21	11	0	0	10	66%	70%	0%	-	70%
déficitaire		Grenoble	434	280	70	50	236	165	19	16	37	54%	63%	27%	32%	68%
déficitaire		Saint-Egrève	56	46	5	5	79	73	6	1	0	141%	156%	113%	20%	-
ss total entre 20 et 25 %		ss total entre 20 et 25 %	561	353	83	57	388	295	29	17	47	69%	84%	35%	30%	68%
objectif atteint		Echirrolles	50	40	5	5	66	51	0	1	13	131%	128%	0%	23%	-
objectif atteint		Fontaine	45	36	7	2	23	17	4	2	0	50%	46%	50%	117%	-
objectif atteint	> 25%	Le Pont-de-Clair	33	30	-	3	43	41	1	0	0	130%	138%	-	11%	-
objectif atteint		Saint-Martin-d'Hères	112	48	5	5	54	129	33	2	55	115%	81%	663%	37%	102%
objectif atteint		Saint-Martin-le-Vinoux	8	3	5	-	13	13	0	0	0	167%	435%	0%	-	-
objectif atteint	>20%	Vipille	17	13	2	2	30	8	0	1	20	174%	144%	63%	0%	67%
ss total > 20 à 25 %		ss total > 20 à 25 %	265	70	24	17	303	169	38	7	88	114%	100%	158%	42%	164%
		Total communes astreintes SRU	1 307	904	156	95	949	670	88	26	165	3	3	3	1	4

ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

OBJECTIFS ET BILAN 2017-2022 : PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Taux SRU	Communes	objectif annuel PLH 2017-2022				2017-2022 // moyennes annuelles				2017-2021 // taux d'atteinte de l'objectif				
		Total logements locatifs sociaux / an	en construction neuve	en acquisition-amélioration	en conventionnement	Total logements locatifs sociaux / an	en construction neuve	en acquisition-amélioration	en conventionnement	Total logements locatifs sociaux / an	en construction neuve	en acquisition-amélioration	en conventionnement	Logements spécifiques
	Bresson	2	2	-	-	0	0	0	0	0%	-	-	-	-
	Brié-et-Angennes	4	4	-	-	2	2	0	0	50%	-	-	-	-
	Champagnier	2	2	-	-	3	0	0	0	142%	-	-	-	-
	Champ-sur-Drac	8	8	-	-	12	0	0	0	148%	-	-	-	-
	Herbeys	2	2	-	-	0	0	0	0	0%	-	-	-	-
	Le Fontanil-Cornillon	6	6	-	-	7	0	0	0	114%	-	-	-	-
	Le Gua	2	2	-	-	0	0	0	0	0%	-	-	-	-
	Le Sappey-en-Charreuse	0	0	-	-	0	0	0	0	0%	-	-	-	-
	Michel-Lanchâtre	0	-	-	-	0	0	0	0	-	-	-	-	-
	Montchaboud	0	-	-	-	0	0	0	0	-	-	-	-	-
	Mont-Saint-Martin	0	-	-	-	0	0	0	0	-	-	-	-	-
	Murienne	2	2	-	-	0	0	0	0	0%	-	-	-	-
	Notre-Dame-de-Commiers	1	1	-	-	0	0	0	0	0%	-	-	-	-
	Notre-Dame-de-Mésage	1	1	-	-	1	1	0	0	50%	-	-	-	-
	Noyerey	2	2	-	-	4	4	0	0	200%	-	-	-	-
	Poisat	3	3	-	-	2	2	0	0	56%	-	-	-	-
	Proveysieux	0	-	-	-	0	0	0	0	-	-	-	-	-
	Quaix-en-Charreuse	1	1	-	-	0	0	0	0	0%	-	-	-	-
	Saint-Barthélemy-de-Séchillienne	0	-	-	-	0	0	0	0	-	-	-	-	-
	Saint-Georges-de-Commiers	4	4	-	-	0	0	0	0	0%	-	-	-	-
	Saint-Paul-de-Varces	3	3	-	-	0	0	0	0	0%	-	-	-	-
	Saint-Pierre-de-Mésage	1	1	-	-	1	1	0	0	133%	-	-	-	-
	Sarcenas	0	0	-	-	0	0	0	0	56%	-	-	-	-
	Séchillienne	1	1	-	-	1	0	0	0	67%	-	-	-	-
	Vainaveys-le-Bas	2	2	-	-	1	1	0	0	50%	-	-	-	-
	Venon	1	1	-	-	0	0	0	0	0%	-	-	-	-
	Vurey-Varoize	2	2	-	-	0	0	0	0	0%	-	-	-	-
	Total commune non concernées SRU	50	50	0	0	33	33	0	0	67%	66%	28%	28%	-
	Total Général	1 357	954	156	95	983	703	88	165	72%	74%	56%	28%	108%
	Taux de réalisation objectifs PLH					72%	74%	56%	28%					

ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

BILAN FINANCIER 2017-2022

Dépenses d'investissement : 69,4M€ dépensés sur 2017-2022, soit 11,6M€ en moyenne par an.

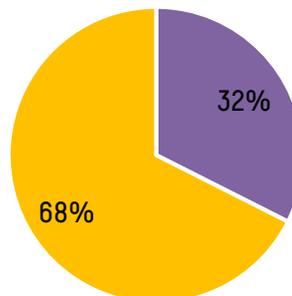
Dépenses investissement PLH 2017-2022	Total 2017-2022	Moyenne annuelle
Orientation 1 : Placer l'habitant au cœur de la politique de l'habitat (budget fonctionnement)		
Orientation 2 : Rendre le parc existant attractif et maintenir un niveau de production suffisant		
Campagne Isolation MurMur-1-Parc Privé	727 529 €	121 255 €
Mur Mur 2 Copropriétés	7 371 812 €	1 228 635 €
Mur Mur 2 Maisons individuelles	2 400 000 €	400 000 €
OPAH Copro	2 872 222 €	478 704 €
Rehab Volet énergie Parc Public	7 201 942 €	1 200 324 €
Performance énergétique étudiant et solde LLS	34 613 €	5 769 €
Aide au PARI	500 000 €	83 333 €
OPAH Risque PPRT	897 239 €	149 540 €
Plan de sauvegarde Arlequin	510 161 €	85 027 €
Sous-total Orientation 2 :	22 515 518 €	3 752 586 €
Orientation 3 : Agir sur l'équilibre social du territoire à travers la diversification de l'offre et les orientations		
Logement Familial	37 923 590 €	6 320 598 €
Accession Sociale	1 481 758 €	246 960 €
Aide aux Communes (solde)	984 664 €	164 111 €
Louez facile	222 000 €	37 000 €
Logement personnes âgées & handicap	246 000 €	41 000 €
Hébergement et urgence	110 800 €	18 467 €
Logement étudiant et CPER étudiant	1 521 700 €	253 617 €
Aide exceptionnelle bailleurs (transformation d'usage)	998 642 €	166 440 €
Gens du Voyage	3 459 372 €	576 562 €
Sous-total Orientation 3 :	46 948 526 €	7 824 754 €
Orientation 4 : Animer le PLH et évaluer les actions (budget fonctionnement)		
Total général	69,4 M€	11,6 M€

Sur la même période, les crédits de l'Etat mis à disposition dans le cadre de la délégation des aides à la pierre s'élèvent à :

- Pour le parc public : 30,7M€, dont 21,3M€ engagés
- Pour le parc privé (ANAH) : 32 M€, dont 25 M€ engagés

Bilan Investissement 2017-2022

- Orientation 2 : Rendre le parc existant attractif et maintenir un niveau de production suffisant
- Orientation 3 : Agir sur l'équilibre social du territoire à travers la diversification de l'offre et les orientations d'attribution



4.1 BILAN DU PLH 2017-2022

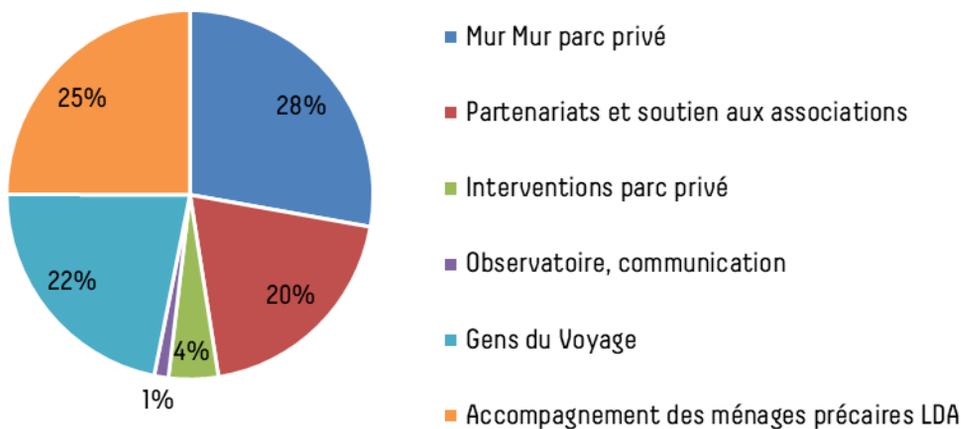
ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

BILAN FINANCIER 2017-2022

Dépenses de fonctionnement : 13,9 M€ dépensés sur 2017-2022, soit 2,3 M€ en moyenne par an.

Dépenses de fonctionnement PLH 2017-2022	Total 2017-2022	Moyenne annuelle
Mur Mur 2	3 885 000 €	647 500 €
Interventions dans le parc privé	611 602 €	101 934 €
Soutien au fonctionnement des associations	1 471 000 €	245 167 €
Partenariats	1 286 000 €	214 333 €
Observatoire, communication	175 000 €	29 167 €
Gens du Voyage	3 062 000 €	1 020 667 €
Accompagnement des ménages précaires LDA	3 491 000 €	872 750 €
TOTAL	13,9 M€	2,3 M€

Bilan fonctionnement 2017-2022





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 déclenchement bas (3 par exemple) peuvent être une solution pour mieux maîtriser 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.

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

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	2
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.....	2
1.1. Assurer la production de 2 550 logements pour répondre aux besoins.....	2
1.2. Soutenir la production de 1 300 logements locatifs sociaux	4
1.3. Permettre la diversification de l'offre produite.....	5
1.4. Mettre en œuvre la stratégie foncière au service de la production et de la réhabilitation des logements .	8
2. Loger les publics en situation précaire dans un contexte de tension de la demande et de hausse des prix ...	9
2.1 Accompagner les ménages précaires pour l'accès et le maintien dans le logement.....	9
2.2 Contribuer à apporter des réponses adaptées aux besoins d'hébergement.....	10
3. Permettre aux publics spécifiques de vivre dans un logement adapté à leurs besoins, dans leur diversité ..	10
3.1 Développer une offre adaptée aux besoins des publics jeunes.....	10
3.2 Développer une offre adaptée pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap	11
3.3 Répondre aux besoins des gens du voyage sur le territoire.....	11
4. Garantir la qualité et le confort thermique des logements : une ambition aussi bien sociale, qu'environnementale et de santé.....	12
4.1 Accélérer la transition énergétique du parc de logements privés	12
4.2 Poursuivre la transition énergétique du parc de logement social.....	13
Orientation 2 : Favoriser le bien-vivre dans les quartiers et sur tout le territoire	14
1. Inscrire le développement résidentiel dans l'armature urbaine du territoire et dans le respect des obligations de logement social	14
2. Assurer l'équilibre territorial et la mixité sociale de l'offre produite	16
3. Travailler les politiques d'attribution à l'échelle métropolitaine pour améliorer la mixité sociale	22
4. Améliorer l'attractivité des quartiers dans un contexte de précarité économique des occupants	23
4.1 Agir en faveur de la qualité de vie dans les quartiers anciens et lutter contre l'habitat indigne	23
4.2 Prévenir et agir contre la dégradation des copropriétés	23
4.3 Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers politique de la ville.....	23
5. Développer des opérations d'habitat qualitatives pour un cadre de vie attractif et favorable à la santé....	24
6. Articuler les politiques de l'habitat avec les projets d'aménagement urbains.....	25
Orientation 3 : Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale	29
1. Reconstruire la ville sur la ville : limiter l'artificialisation des sols et préserver la biodiversité.....	29
2. Penser l'évolution sobre et frugale de nos modes d'habiter et de construire	30
Orientation 4 : Faire ensemble pour rendre possible : penser la gouvernance	31
1. Co-construire les politiques publiques avec les communes	31
2. S'appuyer sur les partenariats locaux.....	31
3. Informer les habitants et s'appuyer sur les usagers pour l'évaluation des politiques.....	32
4. Mesurer les impacts.....	32
5. Renforcer l'adaptation des politiques nationales aux spécificités territoriales	32

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 :

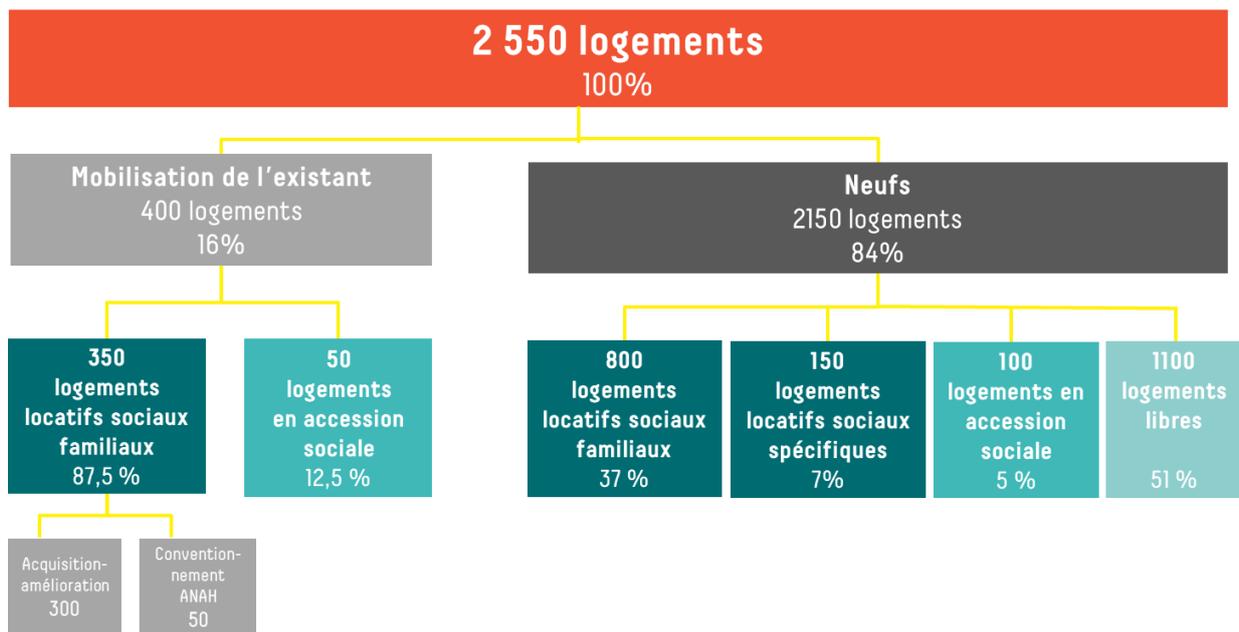
	Total	Mode de production	
		Construction neuve (mise en chantier)	Mobilisation de l'existant
Production totale de logements	2 550	2 150	400
Logements locatifs sociaux	1 300	950	350
Logements accession sociale	150	100	50
Logements libres	1 100	1 100	0

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.

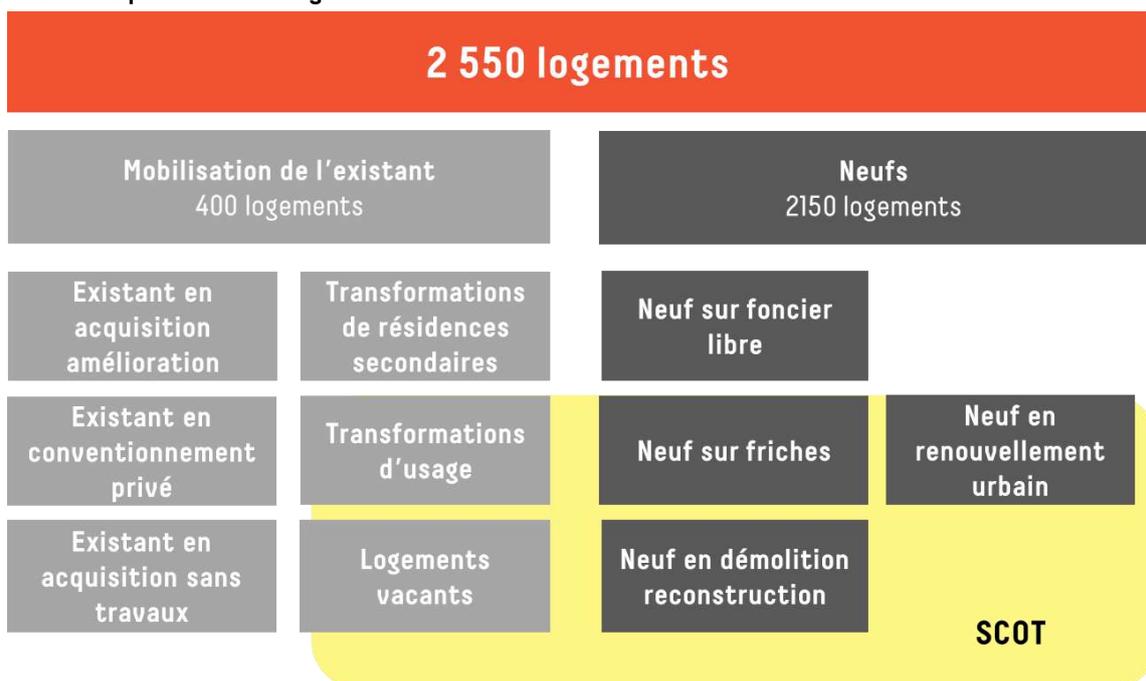
Cet objectif correspond à la production de 1% de logement par an à l'échelle de la Métropole et l'atteinte de 253 000 logements en 2031.

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 minima 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 autonomes, 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.

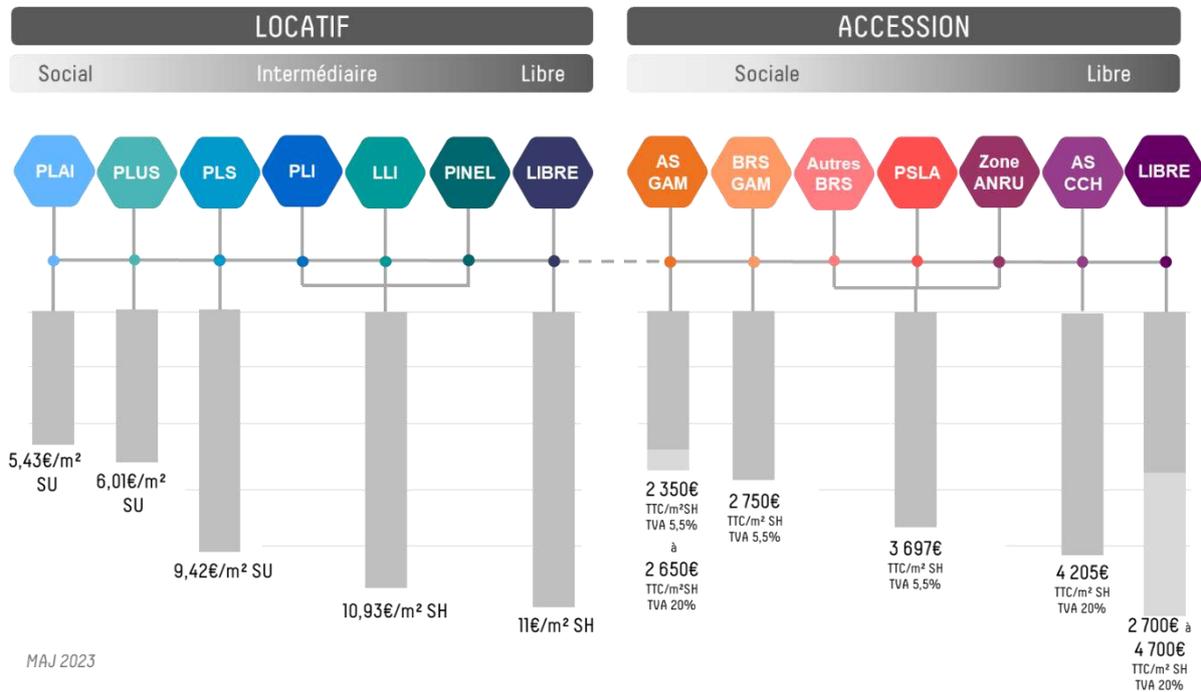
Dans les opérations de plus de 15 logements, la production de T5 sera recherchée.

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 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.

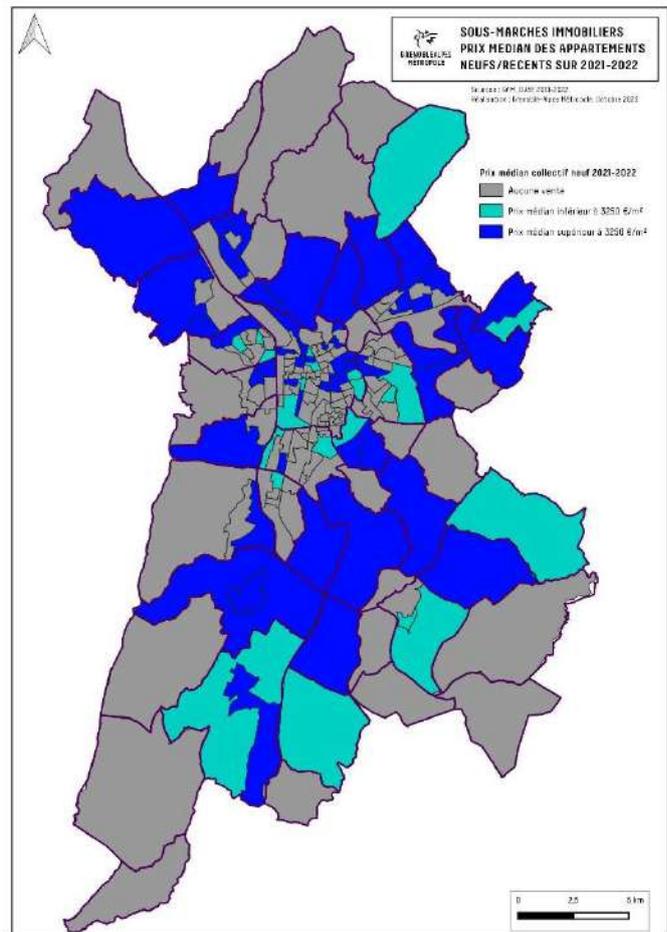
Le volume de logements dans des opérations menées via l'OFS Grenoble Alpes est fixé à une cinquantaine par an, dont une quarantaine en construction neuve, et une dizaine dans le parc existant, compte tenu des capacités actuelles de l'organisme. Les aides financières qui pourront être apportées par l'OFS 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 appartements 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

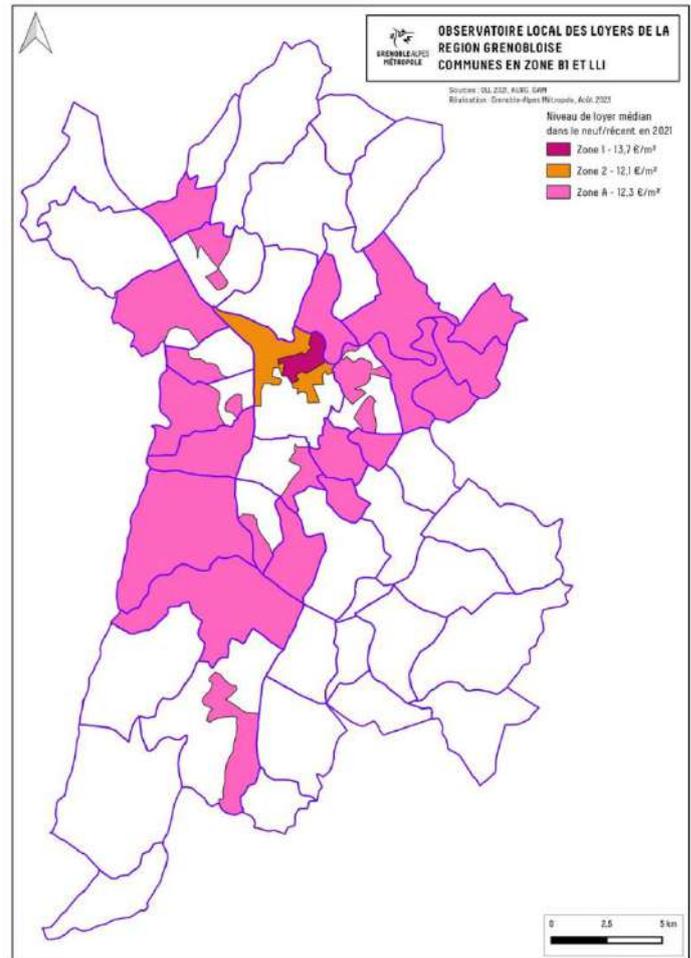
- Destinés à la location à des personnes physiques ne dépassant pas un certain plafond de niveau de ressources (plafond défini dans le cadre du dispositif PINEL en vigueur)

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 décroiser l'analyse des programmes des différents projets afin de s'assurer de leur cohérence globale, de bien connaître 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 maîtrisés 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.

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.

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 seniors 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, Varcès-Allières et Risset (initialement pôles d'appui)
- Les villages.

Le développement résidentiel sera ainsi privilégié dans le cœur métropolitain, qui accueillera 90% du total de la production métropolitaine. En particulier, la ville-centre accueillera 36% de la production métropolitaine.

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.

Pôles	Objectifs production totale PLH	Construction neuve de logements	Mobilisation de l'existant
Grenoble Alpes Métropole	2 550	2 150	400
Objectifs Min.	2 482	2 096	386
Cœur métropolitain et Vizille	2 288	1 930	358
Bourgs	159	131	28
Villages	35	35	0
Objectifs Max.	68	63	5
Bourgs	50	45	5
Villages	18	18	0

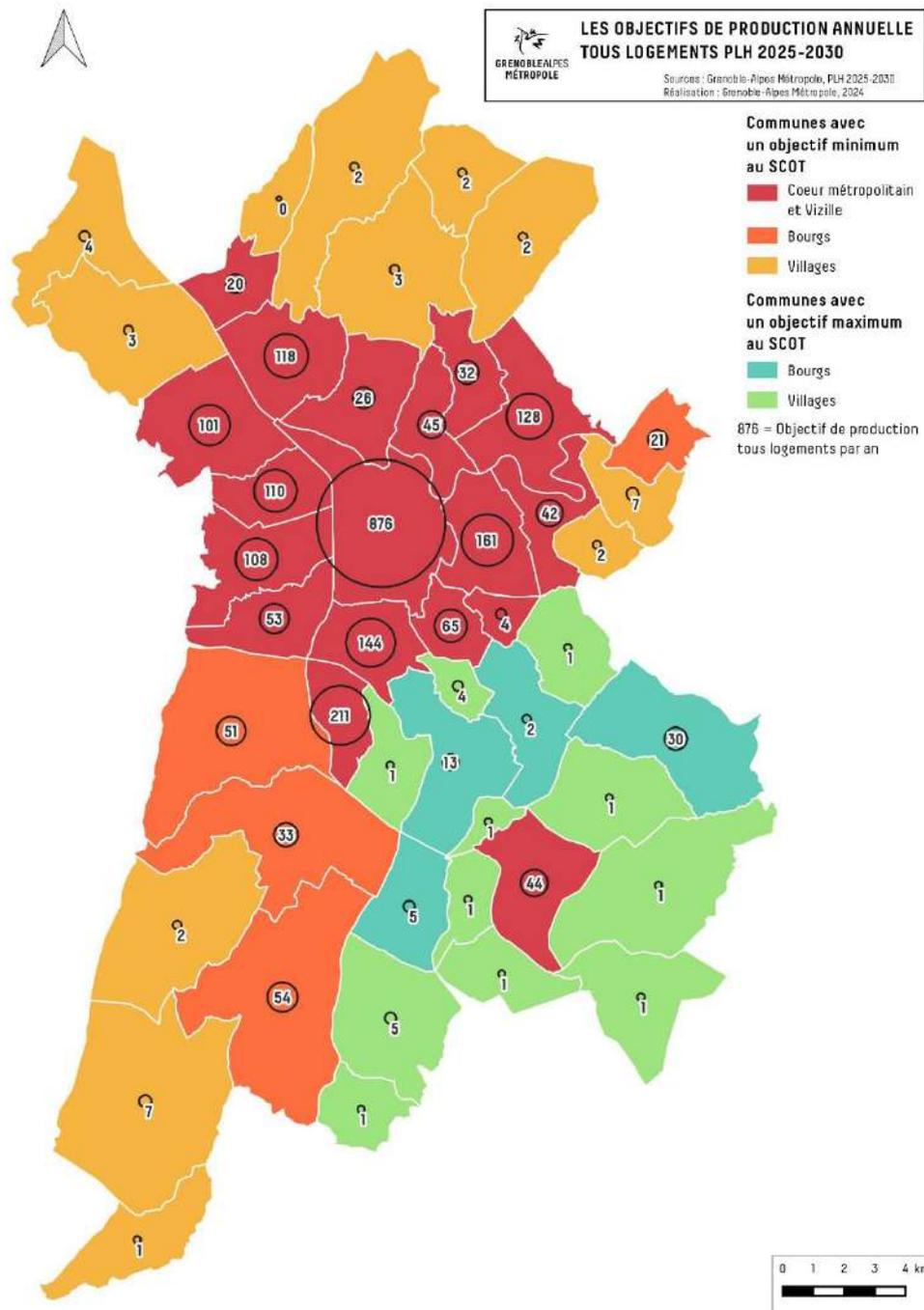


TABLEAU DES OBJECTIFS DE PRODUCTION EN CONSTRUCTION NEUVE ET EN MOBILISATION DE L'EXISTANT

Pôles	Communes	Objectif annuel SCoT (réf. : pop 2020)	OBJECTIFS ANNUELS DU PLH		
			Total tous logements	en construction neuve	en mobilisation de l'existant
Cœur métropolitain et Vizille	Corenc	23	32	28	4
	Echirolles	240	144	141	3
	Eybens	66	65	58	7
	Fontaine	150	110	100	10
	Fontanil-Cornillon	22	20	18	2
	Gières	46	42	35	7
	Grenoble	1029	876	693	183
	La Tronche	43	45	32	13
	Le Pont de Claix	71	211	205	6
	Meylan	118	128	100	28
	Poisat	12	4	4	0
	Saint Egrève	104	118	104	14
	Saint-Martin-d'Hères	248	161	149	12
	Saint-Martin-le-Vinoux	38	26	23	3
	Sassenage	74	101	69	32
	Seyssinet-Pariset	77	108	89	19
Seyssins	51	53	45	8	
Vizille	40	44	37	7	
Sous-total Cœur métropolitain et Vizille		2452	2 288	1 930	358
Bourgs	Claix	44	51	43	8
	Domène	43	21	18	3
	Varces-Allières et Risset	54	33	27	6
	Vif	56	54	43	11
Sous-total Bourgs		197	159	131	28
Villages	Le Gua	10	7	7	0
	Le Sappey-en-Chartreuse	6	2	2	0
	Miribel-Lanchâtre	2	1	1	0
	Mont-Saint-Martin	0	0	0	0
	Murianette	5	7	7	0
	Noyarey	12	3	3	0
	Proveysieux	3	2	2	0
	Quaix-en-Chartreuse	5	3	3	0
	Saint-Paul-de-Varces	12	2	2	0
	Sarceñas	1	2	2	0
Venon	4	2	2	0	
Veurey-Voroize	8	4	4	0	
Sous-total Villages		68	35	35	0
Sous-total objectif minimum SCoT		2717	2 482	2 096	386
Bourgs	Brié-et-Angonnes	14	2	2	0
	Champ-sur-Drac	18	5	5	0
	Jarrie	21	13	12	1
	Vaulnaveys-le-Haut	22	30	26	4
Sous-total Bourgs		75	50	45	5
Villages	Bresson	4	4	4	0
	Champagnier	7	1	1	0
	Herbays	8	1	1	0
	Montchaboud	2	1	1	0
	Notre-Dame de-Commiers	3	1	1	0
	Notre-Dame de-Mésage	6	1	1	0
	Saint-Barthélémy-de-Séchilienne	2	1	1	0
	Saint-Georges-de-Commiers	14	5	5	0
	Saint-Pierre-de-Mésage	4	1	1	0
	Séchilienne	6	1	1	0
Vaulnaveys-le-Bas	7	1	1	0	
Sous-total Villages		63	18	18	0
Sous-total objectif maximum SCoT		138	68	63	5
TOTAL GRENOBLE-ALPES METROPOLE		2855	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. 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, **925 logements sociaux familiaux /an** sont attendus dans ces 17 communes, soit 82% de la production métropolitaine.

Pour ces communes il s'agira de :

- Privilégier les opérations 100% locatives sociales familiales 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 :
 - o 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.
 - o 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.
- 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 **15 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'accèsion 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	1 150	800	350	37%	150	100	50
Communes déficitaires	925	619	306	43%	136	92	44
communes entre 20 et 25% de LLS	563	372	191	41%	74	51	23
communes entre 15 et 20% de LLS	151	101	50	47%	27	21	6
communes < à 15% de LLS	211	146	65	46%	35	20	15
Communes objectif atteint	190	149	41	23%	30	30	0
Communes non concernées	15	15	0	23%	0	0	0

L'objectif d'accèsion sociale se répartit entre PSLA, BRS et dispositif d'accèsion sociale métropolitain

A noter : un objectif complémentaire de 150 logements sociaux spécifiques est défini à l'échelle de la Métropole un volant de 20 logements locatifs sociaux n'est pas territorialisé

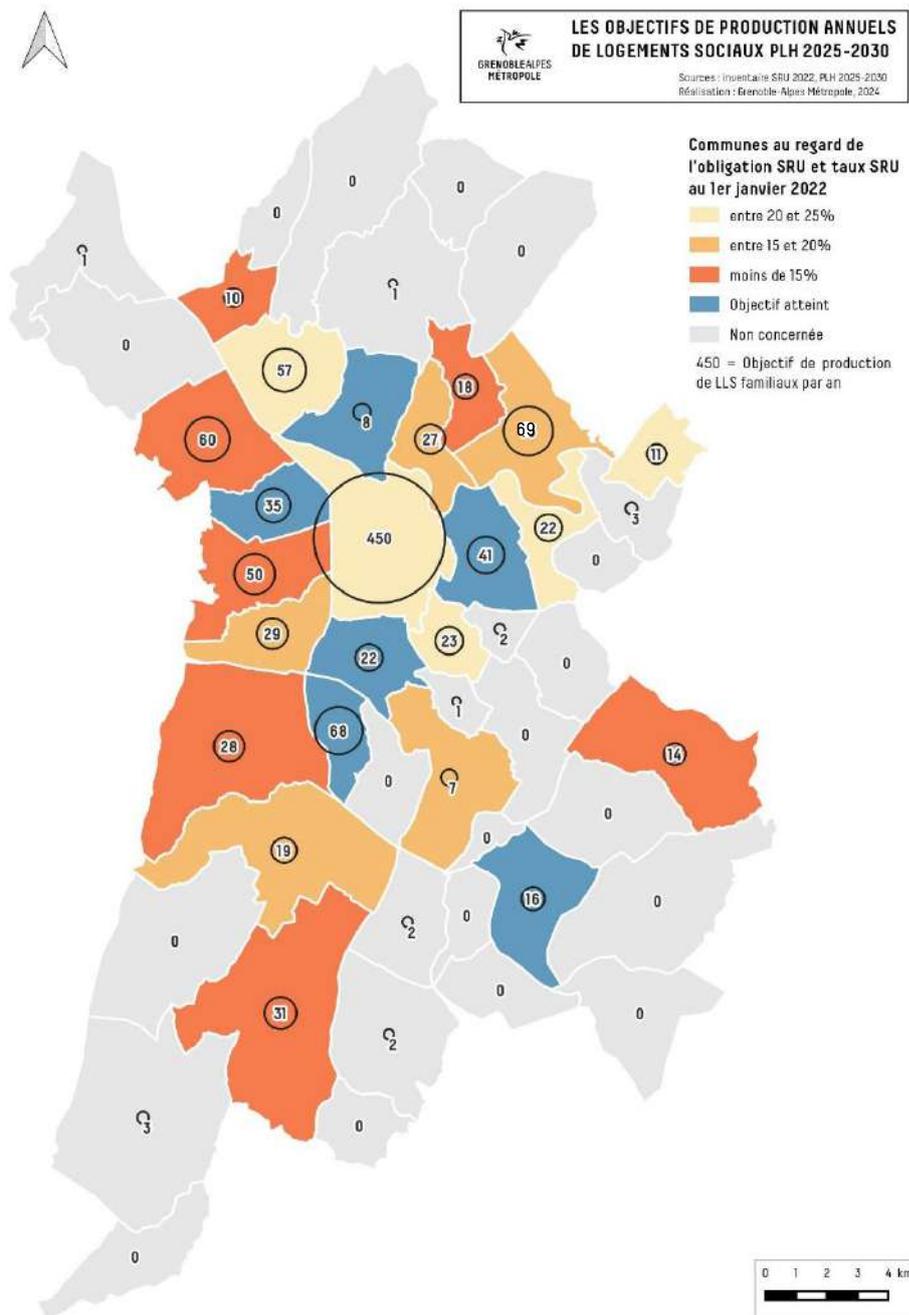


TABLEAU DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FAMILIAUX ET SELON LES OBLIGATIONS SRU
A noter : 20 LLS familiaux et 150 LLS spécifiques annuels ne sont pas territorialisés par commune

PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FAMILIAUX PAR COMMUNE			OBJECTIFS ANNUELS DU PLH			
Communes astreintes à l'art. 55 SRU au 1er janvier 2022 (hors décret 2023-325)	Taux SRU au 1er janvier 2022	Communes	Total tous logements	en construction neuve	en acquisition-amélioration	en conventionnement ANAH
Déficiaire	<15%	Claix	28	22	5	1
		Corenc	18	15	2	1
		Sassenage	60	34	25	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 %			211	146	58	7
Déficiaire	Entre 15 et 20%	Jarrie	7	6	1	0
		La Tronche	27	16	10	1
		Meylan	69	42	24	3
		Seyssins	29	23	6	0
		Varces-Allières-et-Risset	19	14	4	1
Sous total taux entre 15 et 20 %			151	101	45	5
Déficiaire	Entre 20 et 25%	Domène	11	9	2	0
		Eybens	23	18	4	1
		Gières	22	16	6	0
		Grenoble	450	284	141	25
		Saint-Egrève	57	45	9	3
Sous total taux entre 20 et 25 %			563	372	162	29
Objectif atteint	> 25%	Echirrolles	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			1115	768	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	2	2	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			15	15	0	0
TOTAL GÉNÉRAL GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE			1150	800	300	50

TABLEAU DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS
A noter : 20 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%
Sassenage	101	69	32	60	34	26	10	49%
Seysinet-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 %	396	316	80	211	146	65	35	46 %
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%
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 %	272	216	56	151	101	50	27	47 %
Domène	21	18	3	11	9	2	2	50%
Eybens	65	58	7	23	18	5	6	31%
Gières	42	35	7	22	16	6	5	46%
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 %	1 122	908	214	563	372	191	74	41 %
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	2 486	2 095	391	1 115	768	347	166	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	5	5	0	2	2	0	0	40%
Saint-Paul-de-Varces	2	2	0	0	0	0	0	-
Saint-Pierre-de-Mésage	1	1	0	0	0	0	0	-
Sarceñas	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	64	64	0	15	15	0	0	23 %
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-Égrève	5 communes Jarrie, Meylan, Seyssins, La Tronche, Varces-Allières-et-Risset	7 communes Claix, Corenc, Le Fontanil-Cornillon (non astreinte mais population proche de 3500 habitants), Sassenaie, Seyssinet-Pariset, Vaulnaveys-le-Haut (astreinte 20%), Vif (astreinte 20%)	26 communes Bresson, Brié-et-Angonnes, Champagnier, Champ-sur-Drac, Le Gua, Herbays, Miribel-Lanchâtre, Montchaboud, Mont-Saint-Martin, Murianette, Notre-Dame-de-Commiers, Notre-Dame-de-Mésage, Noyarey, Poizat, Proveysieux, Quaix-en-Chartreuse, Saint-Barthélemy-de-Séchillienne, Saint-Georges-de-Commiers, Saint-Paul-de-Varces, Saint-Pierre-de-Mésage, Le Sappey-en-Chartreuse, Sarcenas, Séchillienne, Vaulnaveys-le-Bas, Venon, Veurey-Varoize
Part de la population dans la Métropole	27% (122 000 habitants)	44% (198 000 habitants)	10% (44 000 habitants)	11% (51 000 habitants)	7% (32 000 habitants)
Objectifs annuels de logements sociaux familiaux	190	563	151	211	15
	Neuf / Existant	Neuf / Existant	Neuf / Existant	Neuf / Existant	
	149 / 41	372 / 191	101 / 50	146 / 65	
Objectifs annuels de logements en accession sociale	30	74	27	35	
Orientations pour le logement social	Renouvellement et diversification du parc social	Production de logements locatifs sociaux en privilégiant les opérations 100% locatives sociales familiales 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		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)		Sur des secteurs à enjeux de 3 logements A partir de la commune en zones UA, UB, UC, UD1, UD2 et UD3			A partir de 10 logements
Part minimale de locatif social	Au choix de la commune en fonction du niveau de la demande et du marché immobilier du secteur	30% de PLUS/PLAI minimum dont 40% de PLAI 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.	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/PSIA en fonction du niveau de la demande et du marché immobilier du secteur
Possibilité maximale d'accession sociale et d'intermédiaire en complément		Possibilité d'une part complémentaire en PLS/BRS/PSIA définie en fonction du niveau de la demande et du marché immobilier du secteur			

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 efficace 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 1^{er} 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 efficace, 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 centres 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'intensifient 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 îlots 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 îlots 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 îlots de fraîcheur 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 réglementaires 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 :

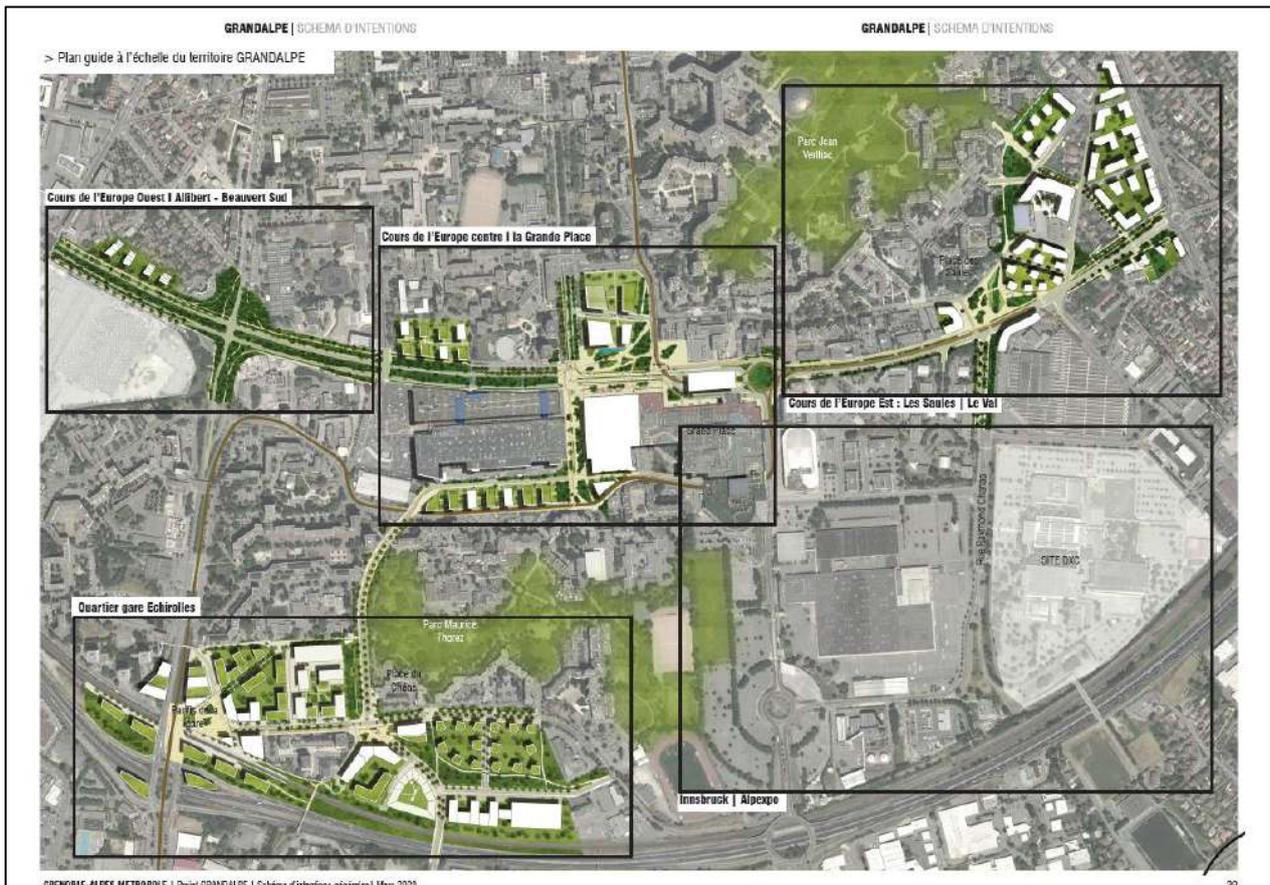
GrandAlpe est une démarche portant sur des thématiques variées mais qui vise globalement à donner un nouvel élan et à rendre plus attractif ce vaste secteur, souffrant de dysfonctionnements et d'une image négative malgré de réels atouts. Des projets ont déjà été engagés : Démolition d'un autopont, extension 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, 1^{ère} 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 maîtrisés 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 Nord-Est :

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 Nord-Est 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.

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 réglementaire, 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 accroître 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, approuvée 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 organisés en tant que 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 chaîne 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 financées 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.

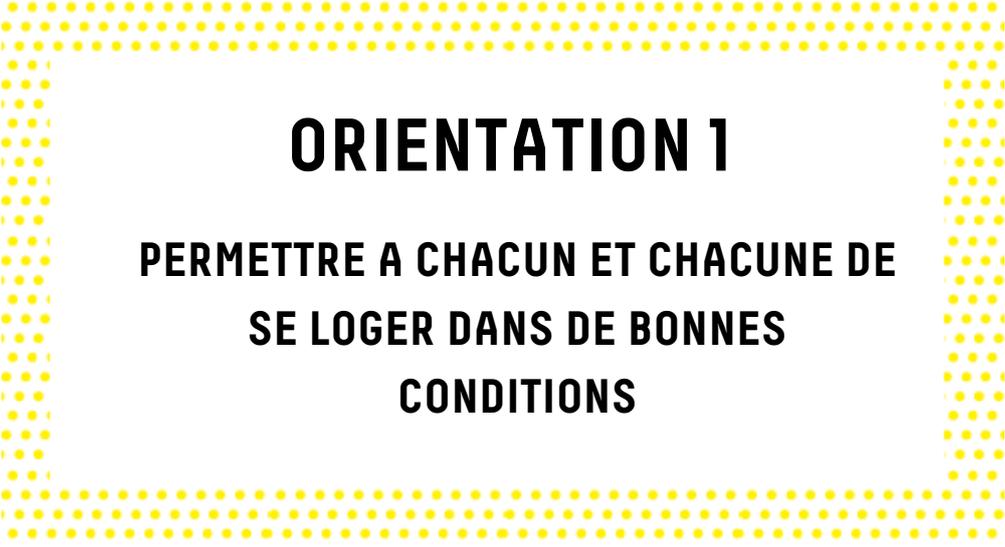
Au-delà de la délégation des aides à la pierre, la récente loi 3DS précise le cadre d'une poursuite des délégations de compétences de l'Etat.

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.

SOMMAIRE DU PROGRAMME D' ACTIONS

Orientation 1 : Permettre à chacun et à chacune de se loger dans de bonnes conditions	2
FA N°1 : Soutenir la production de 2 550 logements pour répondre aux besoins	4
FA N°2 : Soutenir la production de 1 300 logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins	6
FA N°3 : Permettre la diversification de l'offre produite	8
FA N°4 : Mettre en œuvre la stratégie foncière au service de la production et de la réhabilitation des logements	10
FA N°5 : Accompagner les ménages précaires pour l'accès et le maintien dans le logement	12
FA N°6 : Contribuer à apporter les réponses adaptées aux besoins d'hébergement	14
FA N°7 : Développer une offre adaptée aux besoins des publics jeunes (précaires, alternants, étudiants)	16
FA N°8 : Développer une offre adaptée pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap	18
FA N°9 : Répondre aux besoins des gens du voyage sur le territoire	20
FA N°10 : Accélérer la transition énergétique du parc de logements privés	22
FA N°11 : Poursuivre la transition énergétique du parc de logement social	26
Orientation 2 : Favoriser le bien-vivre dans les quartiers et sur tout le territoire	28
FA N°12 : Favoriser la répartition équilibrée des logements sur le territoire	30
FA N°13 : Organiser l'accueil des demandeurs de logement social sur tout le territoire	32
FA N°14 : Assurer le rééquilibrage territorial de l'occupation du parc social	34
FA N°15 : Agir en faveur de la qualité de vie dans les quartiers anciens et lutter contre l'habitat indigne	36
FA N°16 : Prévenir et agir contre la dégradation des copropriétés	38
FA N°17 : Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers politique de la ville	40
FA N°18 : Favoriser la qualité urbaine, architecturale et d'usage des opérations d'habitat	42
Orientation 3 : Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale	44
FA N°19 : Lutter contre l'artificialisation des sols	46
FA N°20 : Intensifier la mobilisation du parc existant pour produire et rénover des logements	48
FA N°21 : Impulser de nouveaux modes de faire et d'habiter en développant des expérimentations	50
Orientation 4 : Faire ensemble pour rendre possible : penser la gouvernance	52
FA N°22 : Conforter la dynamique d'animation et la gouvernance partenariale	54
FA N°23 : Informer les habitants et s'appuyer sur les usagers pour l'évaluation des politiques	56
FA N°24 : Renforcer l'observation et l'évaluation	58
Moyens financiers prévisionnels requis sur la durée du PLH	62
Impact économique prévisionnel du PLH	64

A decorative border made of yellow dots surrounds the central text.

ORIENTATION 1

**PERMETTRE A CHACUN ET CHACUNE DE
SE LOGER DANS DE BONNES
CONDITIONS**

1. SOUTENIR LA PRODUCTION DE 2 550 LOGEMENTS POUR REPENDRE 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'accès social 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 ou équivalents.
- 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€

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 5 ETP existants.

Le calendrier

- 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 et 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€	60K€					
Etude BRS /ASP	15 K€			15 K€			30 K€
En investissement	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€	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

Aux côtés 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 la continuité, 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, 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€	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€	90 K€					
En Investissement.	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'accroît 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.

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)
- 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, CLHAJ – MFI	60 K€	60 K€	60 K€	60 K€	60 K€	60 K€	360 K€

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 VIEILLISSANTES 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 seniors 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 « chaînon manquant » se développent les résidences services dédiées aux seniors 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€	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€	7,2 M€					
En investissement	2,2 M€	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 supérieure 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 Renov' (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 prévalu 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 1 ^{er} niveau « Info / conseil »	0,5 M€	3 M€					
	Accompagnement « Copropriétés »	1,3 M€	7,8 M€					
	Accompagnement « Maisons »	1 M€	6 M€					
Invest.	Aides aux travaux « Copropriétés »	2,7 M€	3,2 M€	18,7 M€				
	Aides aux travaux « Maisons »	1,3 M€	7,8 M€					
TOTAL		6,8 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 1 ^{er} 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.

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, au même titre que l'action de réhabilitation thermique du parc privé Mur Mur.

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 connaître 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€	18,55 M€				

- Moyens humains Direction Foncier Habitat : 0,4 ETP existant.

Le calendrier

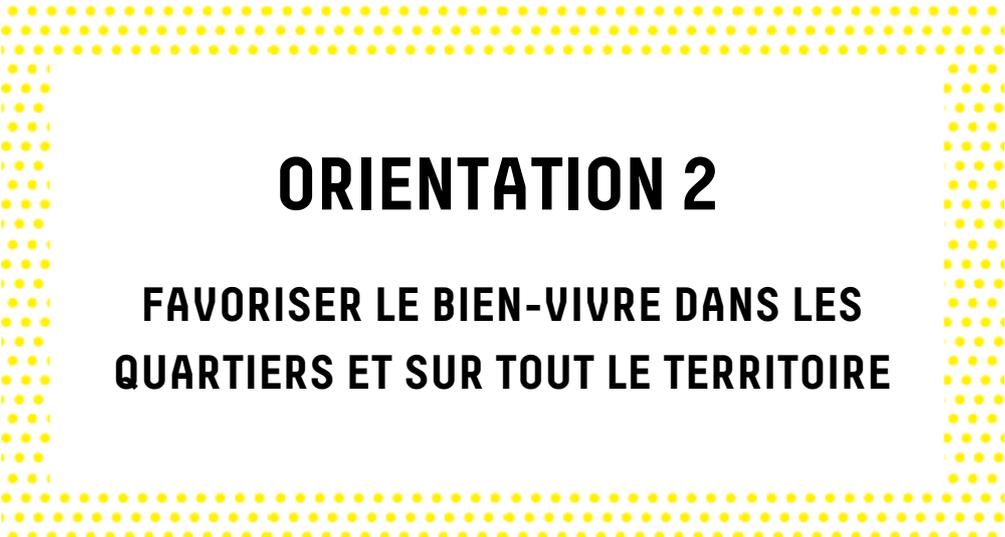
- Sur toute la durée du PLH.

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.

A decorative border made of yellow dots surrounds the central text.

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 2450 logements en moyenne par an, dont 1300 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 nécessaire 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 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 Les modalités de mise en œuvre.

I.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 de type de logements imposés par le règlement du PLUI seront différenciés selon des catégories de communes qui tiennent compte du rattrapage à effectuer 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 densité possible pour des opérations de logements sociaux.
- 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 maîtrise 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 les orientations du PLH en termes de mixité sociale.

2. Outils, ressources, compétences

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, carte de 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, 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 relevant de plusieurs freins d'accès au logement.

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 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 efficace de rapprochement entre l'offre disponible et la demande de logement social répondant 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'efficacité 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€	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 biennuel.
- 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 soit 8200 copropriétés - 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, de manière amont par des actions préventives et aval par des actions curatives et un engagement dans une démarche de travaux. Afin de mieux ajuster les subventions, 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 syndicats 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, syndicats, 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 syndicats 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, syndicats 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 PPI GUSP (parc social) PPI GUSP (parc privé)	220 K€ 20 K€	220 K€ 30 K€	220 K€ 30 K€	220 K€ 30 K€	220 K€ 35 K€	220 K€ 35 K€	1.32 M€ 180 K€

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. Économe 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 maîtrise 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 connaître 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 maîtrise 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

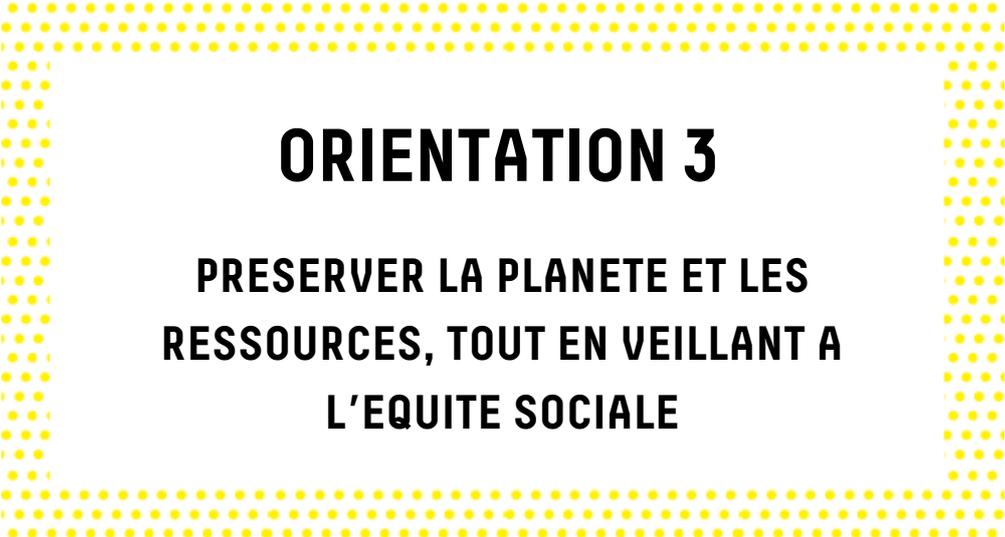
- 2025 : lancement d'une enquête sur la qualité des logements auprès des habitants.
- Courant 2027 : évolutions des OAP Paysages et biodiversité et bio climatisme dans le PLUI.
- Tout au long du PLH : attention portée à la qualité des aménagements réalisés dans les opérations.

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

A decorative border made of yellow dots surrounds the central text.

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. Il s'agira de promouvoir un urbanisme des courtes distances, permettant de regrouper différentes fonctions urbaines (habiter, travailler, se détendre, se déplacer...) : c'est le concept de la ville du quart d'heure, popularisé par Carlos Moreno, universitaire et chercheur, que d'autres désignent sous le vocable de « ville intense ». 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.

L'espace est une notion centrale en aménagement. La crise sanitaire est venue mettre cela encore plus en lumière, avec des disparités d'accès à l'espace (dans et hors du logement) qui ont été constatées.

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.

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 astreintes SRU et du PLH.

Ancrer dans les transitions le PLH, c'est proposer de nouveaux modèles et de poser les bases de ce que deviendront les communes. 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 maîtrise d'ouvrage d'insertion ;
 - 50 en conventionnement ANAH ;
 - 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 boîte 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 €

Les sommes à engager en investissement (AA, conventionnement Anah,...) sont indiquées dans d'autres fiches actions.

- 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 boîte 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 constructions 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, réussir un accompagnement qualitatif de la division parcellaire pour des espaces urbains harmonieux ou encore 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 sous 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 répliquables 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 publics 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.

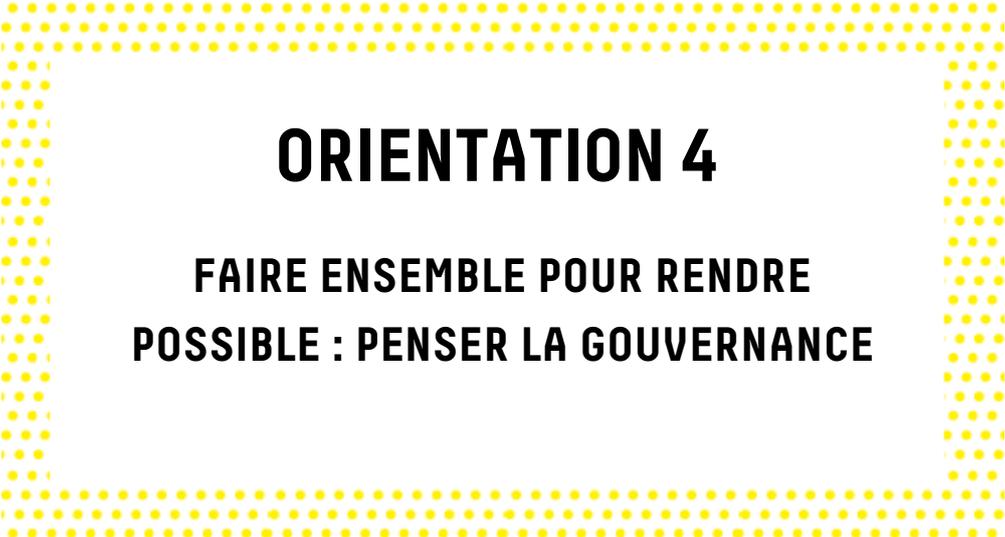
Les indicateurs de suivi

- 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.



A decorative border made of yellow dots surrounds the central text.

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, syndicats 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€	1.44 M€					
Soutien Adil et Soliha parc privé (hors cotisations)	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 1^{er} 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,...)	20 K€	20 K€ 40 K€	20 K€	20 K€	20 K€ 40 K€	20 K€	120 K€ 80 K€
Evaluation (enquêtes habitants)							

- 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 probabilités 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€	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 engagés 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 politiques 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 €	27 665 000 €	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	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	360 000 €
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)	5 402 400 €	5 892 400 €	6 353 400 €	6 869 400 €	6 925 400 €	6 855 400 €	38 298 400 €
TOTAL DES MOYENS FINANCIERS REQUIS (FONCTIONNEMENT) RELEVANT DE LA COMPETENCE HABITAT ET FONCIER	2 592 400 €	2 587 400 €	2 548 400 €	2 564 400 €	2 620 400 €	2 550 400 €	15 463 400 €

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 €	35 640 000 €
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 €	7 560 000 €
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 €	38 298 400 €
TOTAL DES MOYENS FINANCIERS REQUIS RELEVANT DE LA COMPETENCE HABITAT ET FONCIER	94 300 000 €	15 463 400 €

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	p1	Le Pont de Claix	p97
Brié-et-Angonnes	p5	Proveysieux	p101
Champagnier	p9	Quaix-en-Chartreuse	p103
Champ-sur-Drac	p13	St-Barthélémy-de-Séchilienne	p107
Claix	p17	Saint Egrève	p111
Corenc	p21	Saint-Georges-de-Commiers	p115
Domène	p25	Saint-Martin-d'Hères	p119
Echirolles	p29	Saint-Martin-le-Vinoux	p123
Eybens	p33	Saint-Paul-de-Varces	p127
Fontaine	p37	Saint-Pierre-de-Mésage	p131
Fontanil-Cornillon	p41	Le Sappey-en-Chartreuse	p135
Gières	p45	Sarcenas	p139
Grenoble	p49	Sassenage	p143
Le Gua	p53	Séchilienne	p147
Herbeys	p57	Seyssinet-Pariset	p151
Jarrie	p59	Seyssins	p155
Meylan	p63	La Tronche	p159
Miribel-Lanchâtre	p67	Varces-Allières et Risset	p163
Montchaboud	p71	Vaulnaveys-le-Bas	p167
Mont-Saint-Martin	p75	Vaulnaveys-le-Haut	p169
Murianette	p77	Venon	p173
Notre-Dame de-Commiers	p81	Veurey-Voroize	p177
Notre-Dame de-Mésage	p85	Vif	p179
Noyarey	p89	Vizille	p183
Poisat	p93	LISTE DES SOURCES DE DONNÉES	p187
		GLOSSAIRE	p188

I - LA POPULATION

664 habitants

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

27,4% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

11,9% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

-21 habitants, soit -4 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,51% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de -0,55% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de 0,03% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

310 logements

287 résidences principales, soit 97,3% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

79,1% de maisons (Métropole 21,9%)

82,6% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

16 copropriétés (76 logements)

6 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (28 logements)

14 logements vacants, dont 4 depuis plus de deux ans:

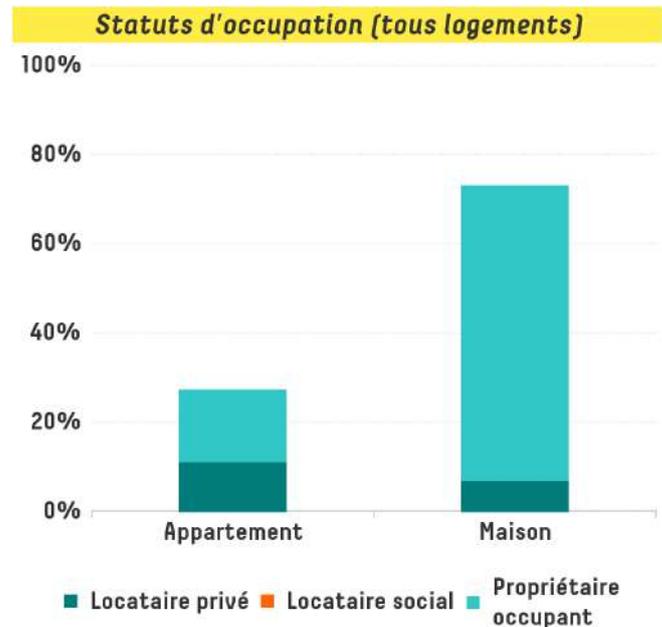
↳ *Une vacance structurelle de 1,3% (Métropole 1,6%)*

Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

Aucun logement social familial

0 bail signé et 26 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
<i>En construction neuve</i>	1	6
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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

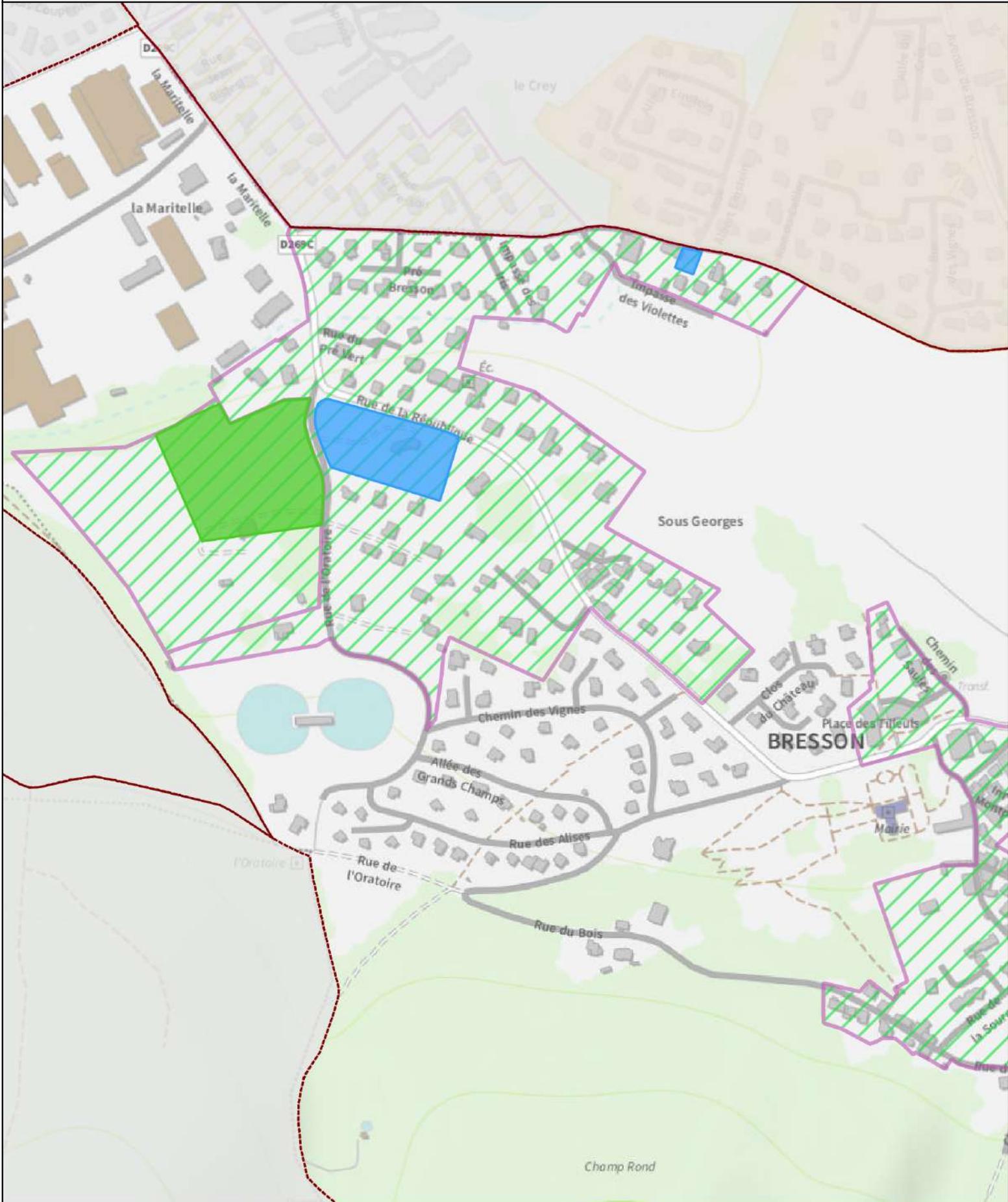
Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :

- 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).



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|--|--|--|---|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

2 533 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

29,3% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

12,5% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+24 habitants, soit 4 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,16% (Métropole 0,16%):

↳ Un solde migratoire de -0,1% (Métropole -0,39%)

↳ Un solde naturel de 0,26% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

1 093 logements

1 028 résidences principales, soit 98,6% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

82,4% de maisons (Métropole 21,9%)

86,8% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

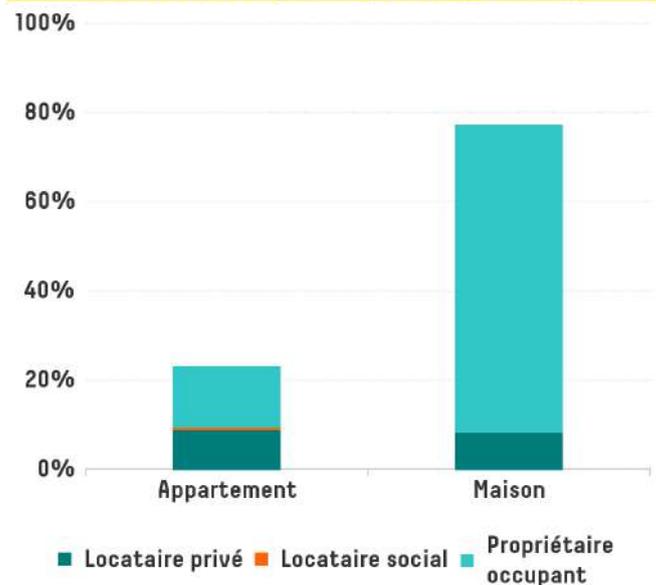
39 copropriétés (201 logements)

9 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (22 logements)

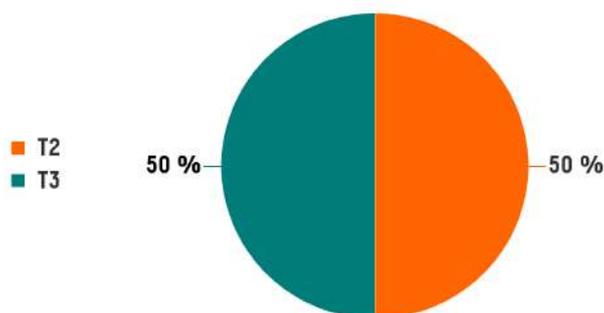
73 logements vacants, dont 20 depuis plus de deux ans:

↳ Une vacance structurelle de 1,8% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

6 logements locatifs sociaux familiaux

0 bail signé et 15 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)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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 :

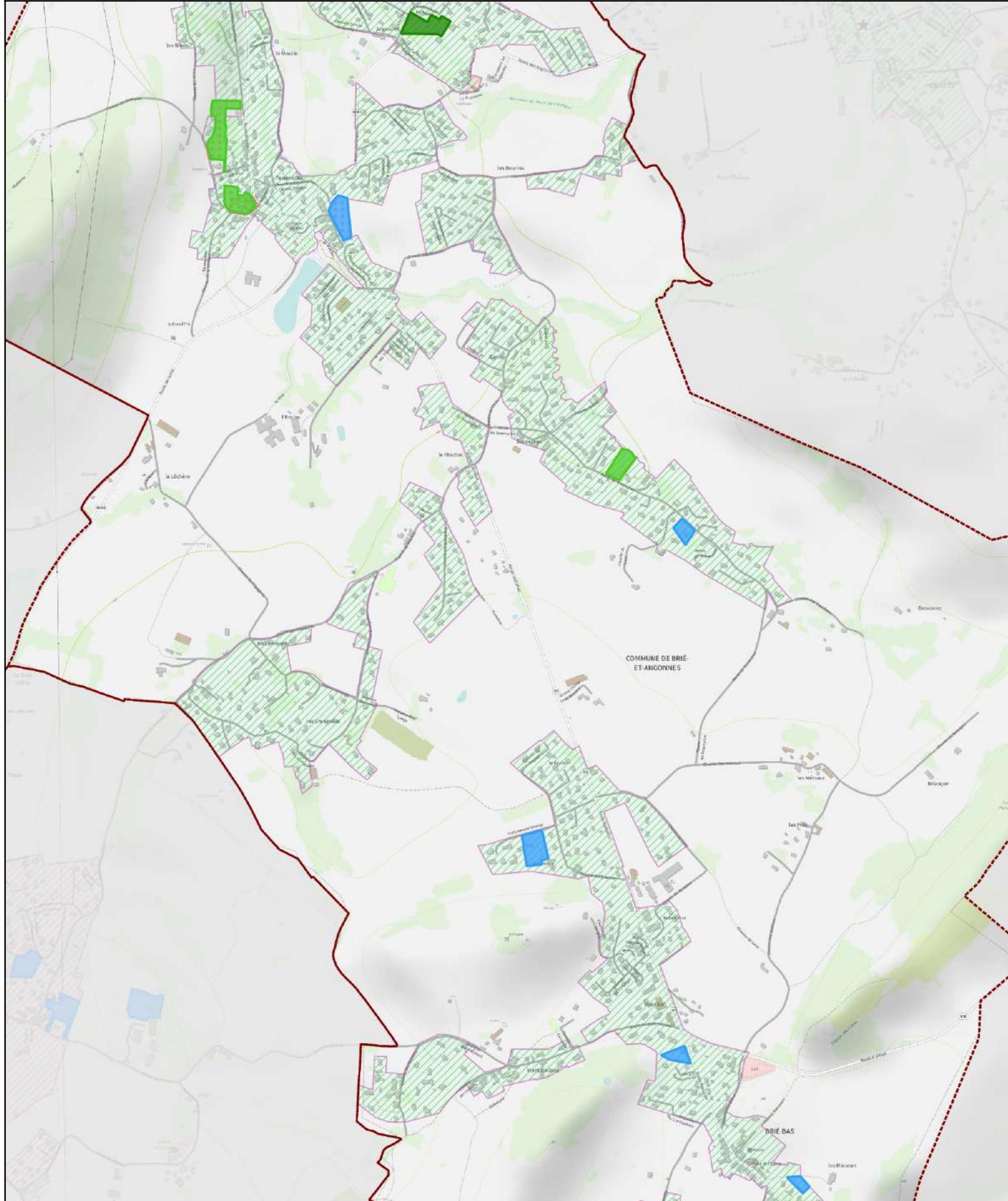
- Développer une offre de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété par la mise en place d'Emplacements Réservés (ERS) et de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) à partir de 10 logements, avec un taux de 20% minimum de PLAI-PLUS-PLS-BRS-PSLA, au choix de la commune
- Afin de lutter 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 "



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|--|---|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

1 306 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

32,2% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

8,3% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+63 habitants, soit 11 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,84% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de 0,68% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de 0,13% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

560 logements

531 résidences principales, soit 98,5% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

85,9% de maisons (Métropole 21,9%)

85,3% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

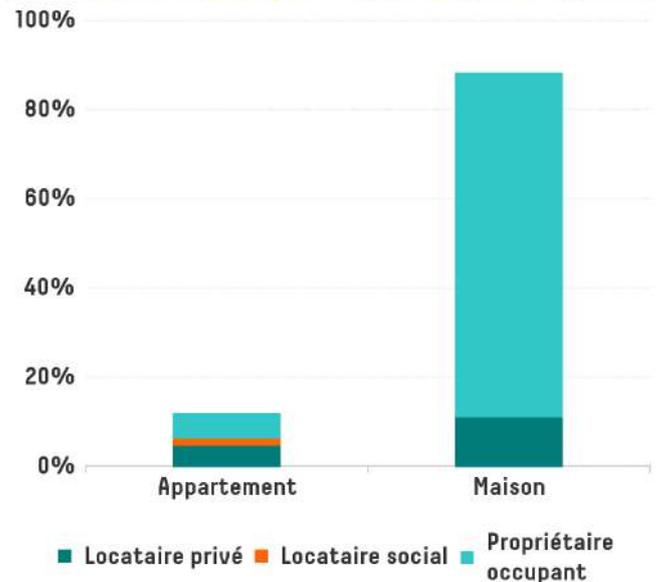
21 copropriétés (85 logements)

2 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (7 logements)

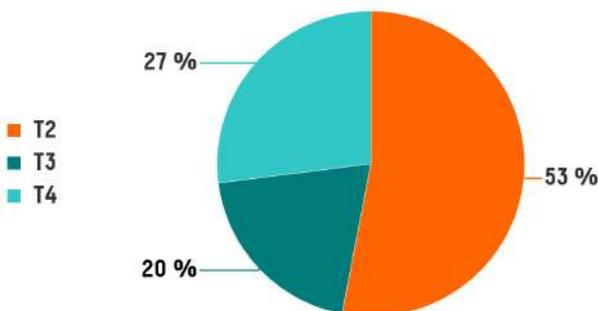
34 logements vacants, dont 9 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 1,6% (Métropole 1,6%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

15 logements locatifs sociaux familiaux

3 baux signés et 25 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 8 demandes actives (Métropole 1 pour 4)*

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)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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 "

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030 CHAMPAGNIER

PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Janvier 2024



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|--|---|---|---|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

3 255 habitants

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

32,6% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

9,9% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+198 habitants, soit 33 par an

Une variation annuelle moyenne de 1,08% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de 0,97% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de 0,05% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

1 521 logements

1 424 résidences principales, soit 98,7% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

69,2% de maisons (Métropole 21,9%)

76,7% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

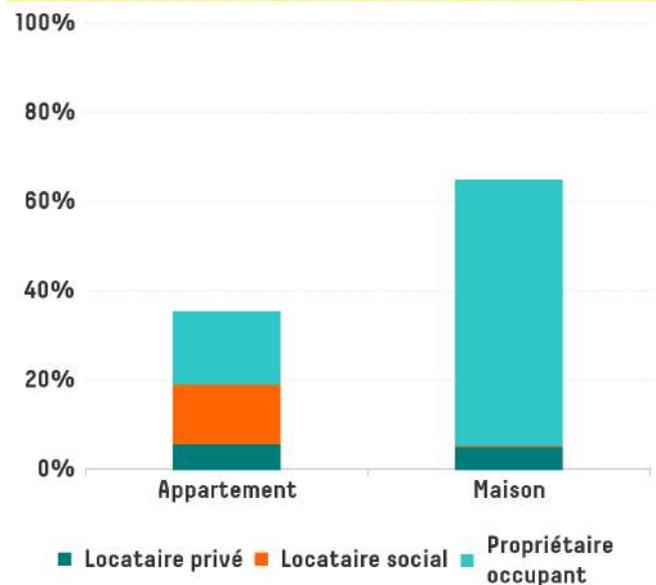
55 copropriétés (424 logements)

7 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (49 logements)

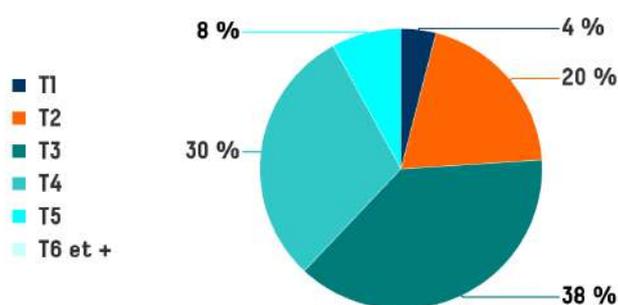
59 logements vacants, dont 12 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 0,8% (Métropole 1,6%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

224 logements locatifs sociaux familiaux

22 baux signés et 61 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 3 demandes actives (Métropole 1 pour 4)*

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
<i>En construction neuve</i>	2	12
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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

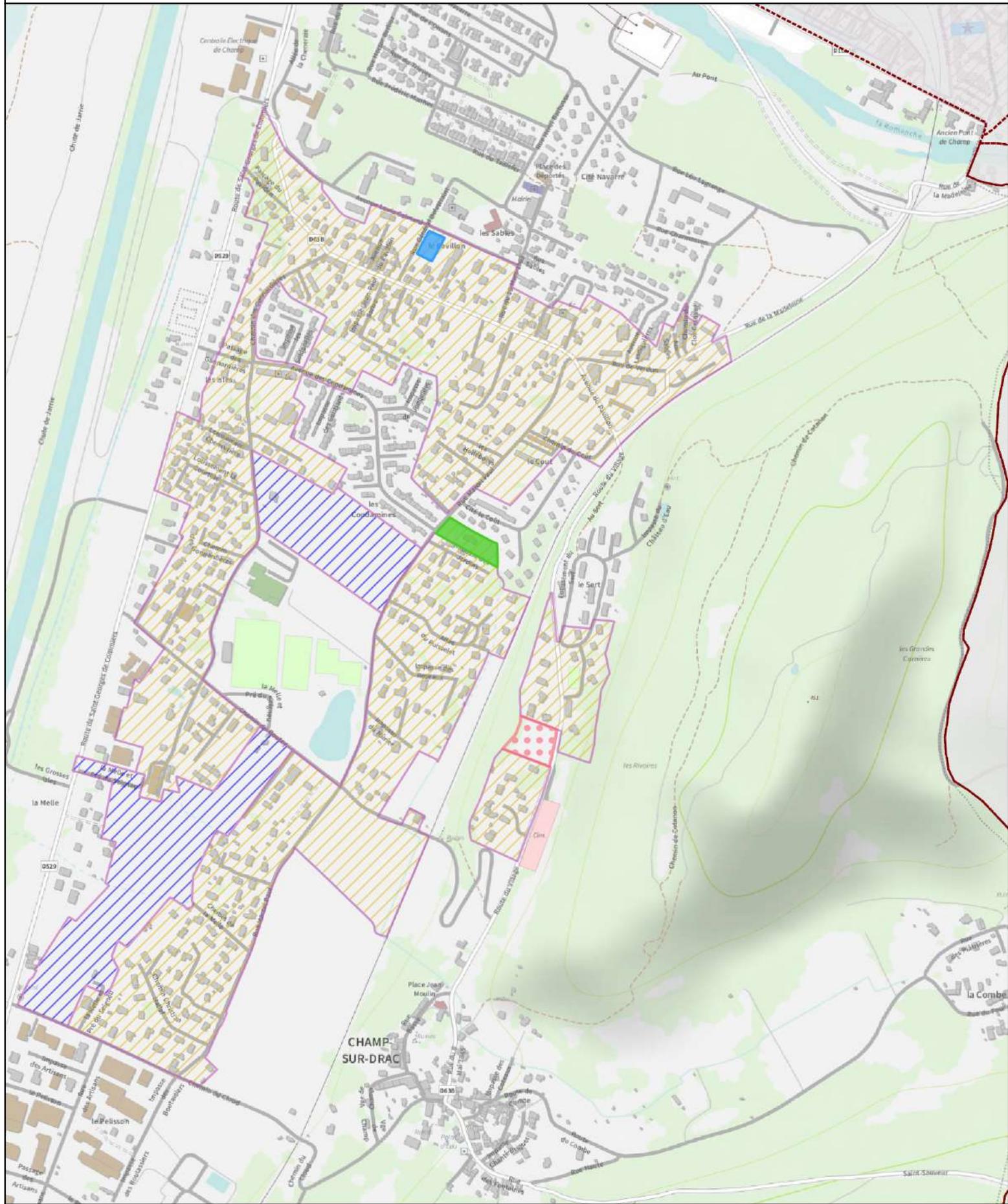
Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :

- 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
- 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).



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLU en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

7 927 habitants (1,8% de la population métropolitaine)
 2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)
 31% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)
 9,9% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)
 5% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2014-2020

+4 habitants, soit 1 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,01% (Métropole 0,16%):

- ↳ Un solde migratoire de -0,31% (Métropole -0,39%)
- ↳ Un solde naturel de 0,32% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

3 620 logements (1,5% des logements métropolitains)
 3 417 résidences principales, soit 98,2% des logements (Métropole 96,6%)

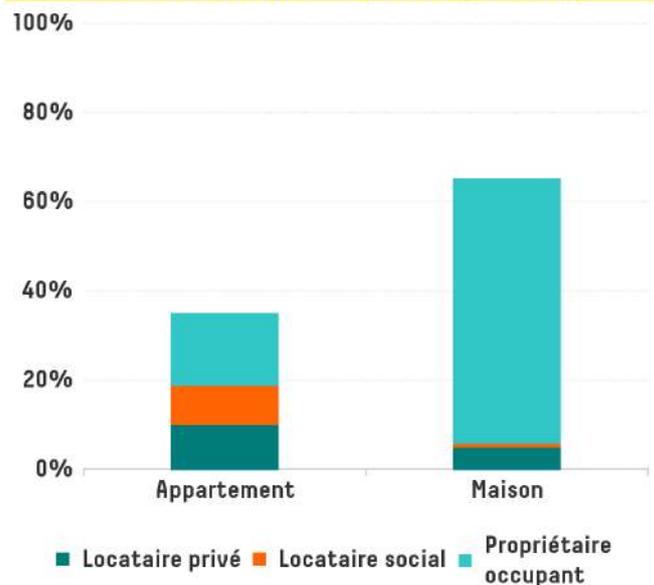
Les résidences principales:

70,1% de maisons (Métropole 21,9%)
 75,9% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

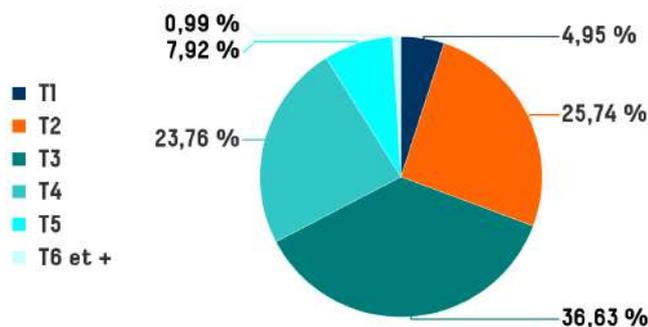
Le parc privé

120 copropriétés (1 144 logements)
 13 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (78 logements)
 168 logements vacants, dont 26 depuis plus de deux ans:
 ↳ Une vacance structurelle de 0,7% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

430 logements comptabilisés SRU:

Un taux SRU de 12,6% (Métropole 24,4%):

- ↳ Une évolution de -0,1 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)

69 baux signés et 230 demandes actives:

- ↳ Une tension locative de 1 bail signé pour 3 demandes actives (Métropole 1 pour 4)

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 MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	22	132
<i>En acquisition-amélioration</i>	5	30
Logements conventionnés privés (ANAH)	1	6
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	5	30
<i>En construction neuve</i>	3	18
<i>En mobilisation de l'existant</i>	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 :

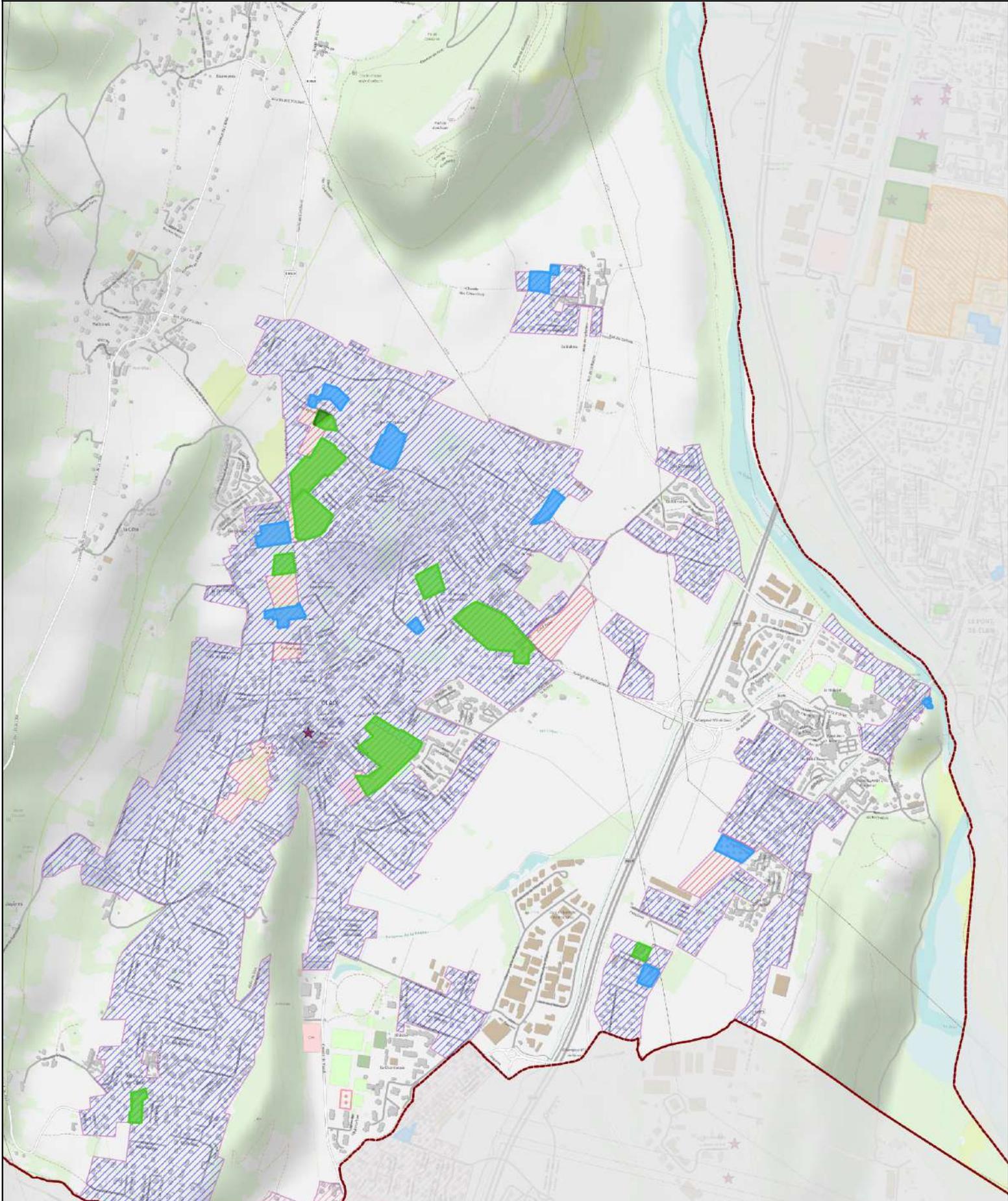
- Accroître l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 40% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Moduler la part de PLAI dans les opérations 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 réglementaires 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 maîtrise 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
- Mener une opération de réhabilitation des logements sociaux du secteur Pont Rouge, qui sont en voie de disqualification au regard de l'offre existante, récente, sur la commune
- En complément des besoins métropolitains en petites typologies, favoriser la production de logements T4 et plus dans le parc social pour répondre aux besoins des familles et rééquilibrer l'offre en grandes typologies de la Métropole
- Mettre en œuvre des Orientations d'Aménagement Programmées 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 378 logements neufs, dont 190 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"



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

4 101 habitants
 2,4 personnes par ménage (Métropole 2,1)
 33,6% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)
 12,6% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+136 habitants, soit 23 par an
 Une variation annuelle moyenne de 0,57% (Métropole 0,16%):
 ↪ *Un solde migratoire de 1,12% (Métropole -0,39%)*
 ↪ *Un solde naturel de -0,57% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

1 885 logements
 1 713 résidences principales, soit 98,7% des logements (Métropole 96,6%)

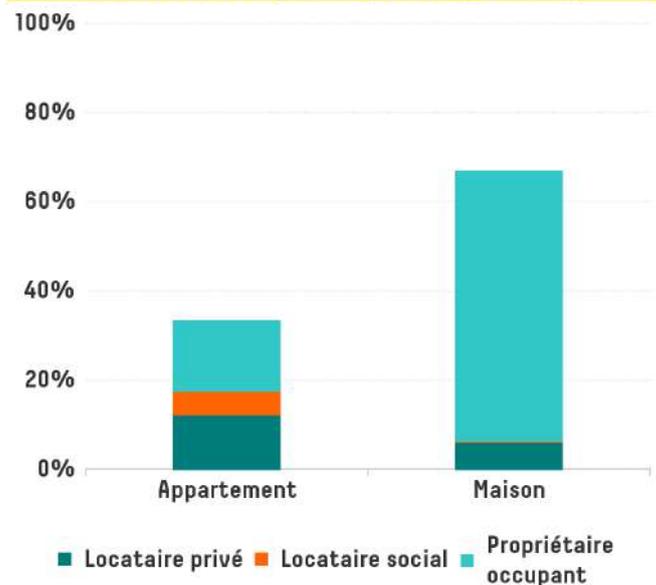
Les résidences principales:

73% de maisons (Métropole 21,9%)
 74,6% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

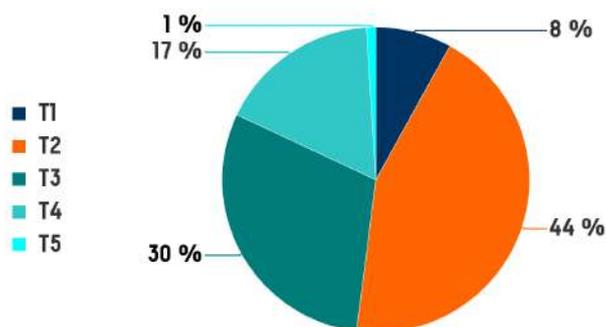
Le parc privé

96 copropriétés (485 logements)
 27 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (155 logements)
 203 logements vacants, dont 88 depuis plus de deux ans:
 ↪ *Une vacance structurelle de 4,7% (Métropole 1,6%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

218 logements comptabilisés SRU:

Un taux SRU de 12,5% (Métropole 24,4%):

↪ *Une évolution de 0,4 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)*

18 baux signés et 68 demandes actives:

↪ *Une tension locative de 1 bail signé pour 4 demandes actives (Métropole 1 pour 4)*

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 MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	15	90
<i>En acquisition-amélioration</i>	2	12
Logements conventionnés privés (ANAH)	1	6
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	3	18
<i>En construction neuve</i>	2	12
<i>En mobilisation de l'existant</i>	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 :

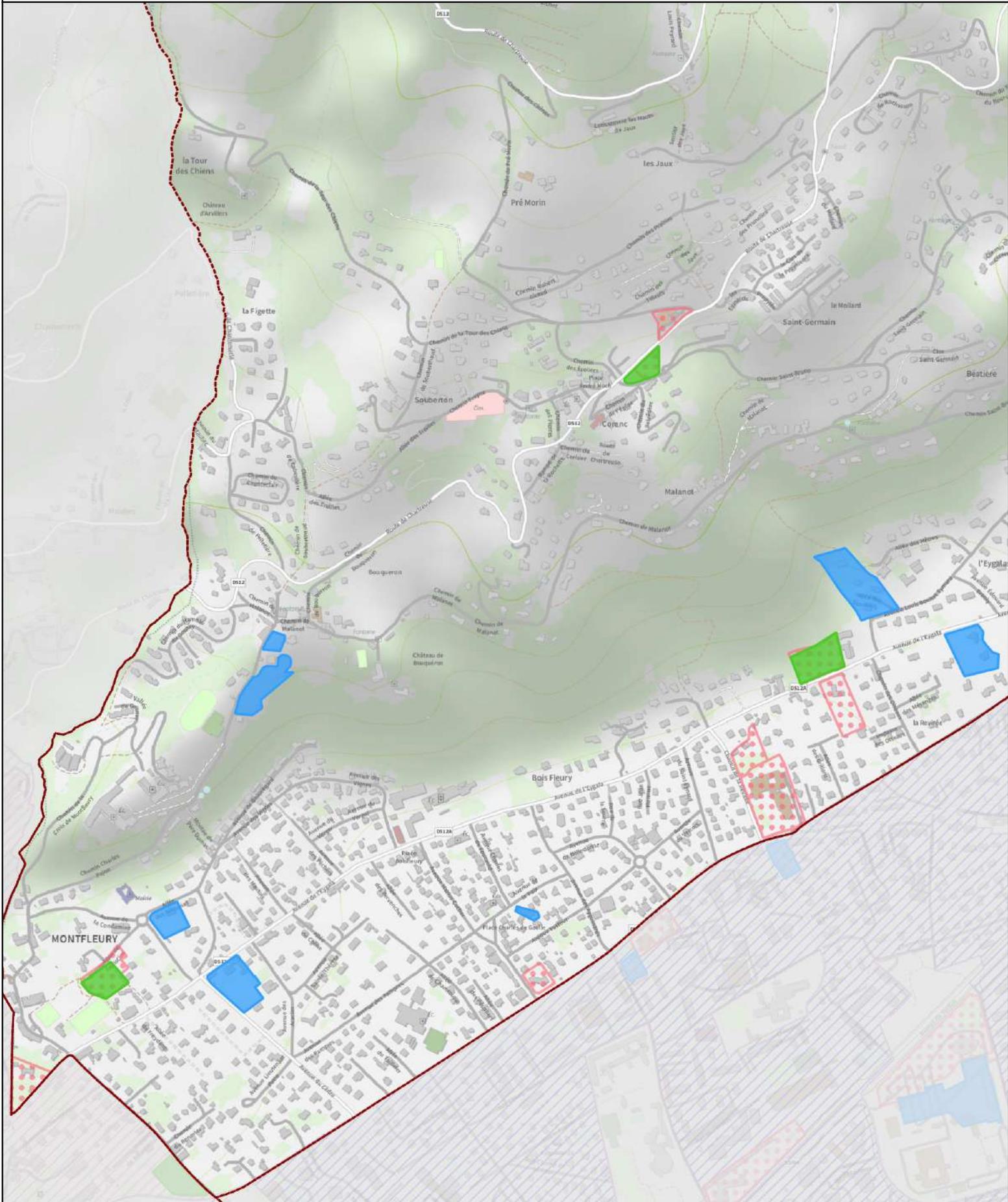
- Accroître l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 40% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Moduler la part de PLAI dans les opérations 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 réglementaires de production de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI
- Dans le cadre d'une stratégie foncière en construction, identifier et mobiliser du foncier en maîtrise 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 des besoins métropolitains en petites typologies, favoriser la production de logements T4 et plus dans le parc social pour répondre aux besoins des familles et rééquilibrer l'offre en grandes typologies de la Métropole

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 "



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- ★ parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|--|--|--|--|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

6 670 habitants (1,5% de la population métropolitaine)
 2,2 personnes par ménage (Métropole 2,1)
 34% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)
 10,5% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)
 8% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2014-2020

-73 habitants, soit -12 par an
 Une variation annuelle moyenne de -0,18% (Métropole 0,16%):
 ↪ *Un solde migratoire de -0,45% (Métropole -0,39%)*
 ↪ *Un solde naturel de 0,26% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

3 202 logements (1,3% des logements métropolitains)
 2 989 résidences principales, soit 98,9% des logements (Métropole 96,6%)

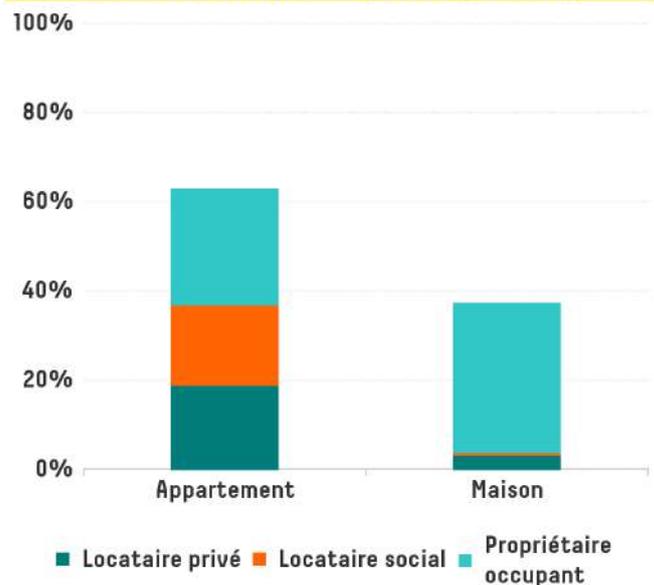
Les résidences principales:

60,1% d'appartements (Métropole 78,1%)
 58,9% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

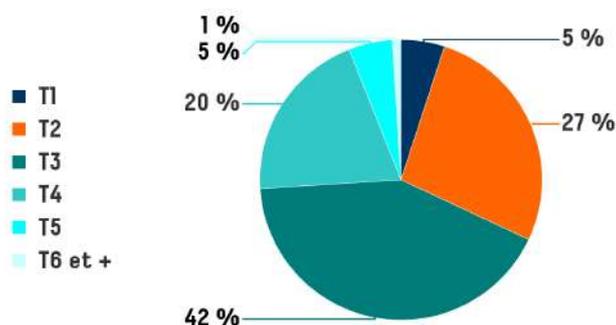
Le parc privé

148 copropriétés (1 578 logements)
 31 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (452 logements)
 277 logements vacants, dont 57 depuis plus de deux ans:
 ↪ *Une vacance structurelle de 1,8% (Métropole 1,6%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

656 logements comptabilisés SRU:
 ↪ *1,3% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 21,3% (Métropole 24,4%):

↪ *Une évolution de -2,1 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)*

94 baux signés et 221 demandes actives:

↪ *Une tension locative de 1 bail signé pour 2 demandes actives (Métropole 1 pour 4)*

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 MINIMAL DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	21	126
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	11	66
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	11	66
<i>En construction neuve</i>	9	54
<i>En acquisition-amélioration</i>	2	12
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	2	12
<i>En construction neuve</i>	1	6
<i>En mobilisation de l'existant</i>	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 l'offre de 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 des besoins métropolitains en petites typologies, favoriser la production de logements T4 et plus dans le parc social pour répondre aux besoins des familles et rééquilibrer l'offre en grandes typologies de la Métropole
- Lancer le projet de réalisation de logements sur le terrain en maîtrise 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 "

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

DOMÈNE

PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Janvier 2024



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|--|---|---|---|---|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

36 970 habitants (8,2% de la population métropolitaine)

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

39,5% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

10,5% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

22% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2014-2020

+1 095 habitants, soit 183 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,51% (Métropole 0,16%):

↳ Une solde migratoire de -0,24% (Métropole -0,39%)

↳ Une solde naturel de 0,73% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

17 352 logements (7,2% des logements métropolitains)

16 041 résidences principales, soit 98,7% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

89,9% d'appartements (Métropole 78,1%)

46,1% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

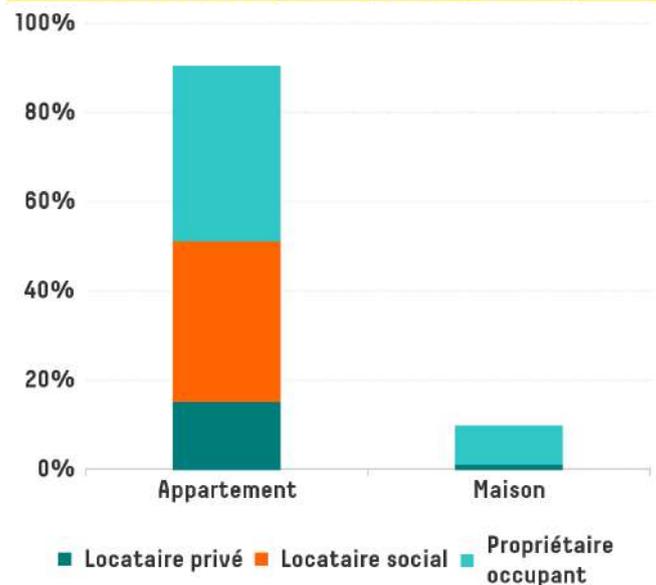
229 copropriétés (10 099 logements)

52 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (3 926 logements)

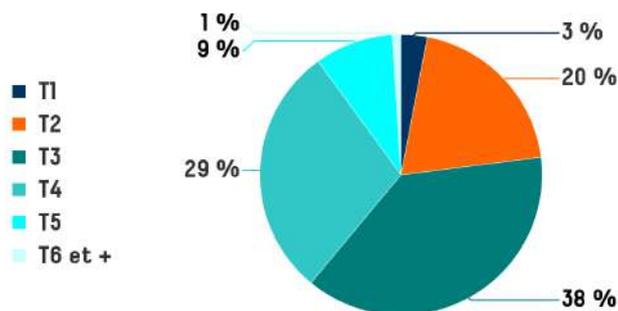
1 252 logements vacants, dont 319 depuis plus de deux ans:

↳ Une vacance structurelle de 1,8% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

6 863 logements comptabilisés SRU:

↳ 13,4% des logements sociaux métropolitains

Un taux SRU de 45,1% (Métropole 24,4%):

↳ Une évolution de 4,2 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)

612 baux signés et 1 494 demandes actives:

↳ Une tension locative de 1 bail signé pour 2 demandes actives (Métropole 1 pour 4)

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

1 résidence étudiante privée (63 places)

2 résidences étudiantes sociales (84 places)

Hébergement et publics précaires

1 résidence sociale (214 logements avec 214 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

ECHIROLLES	Par an	2025-2030
OBJECTIF MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	19	114
<i>En acquisition-amélioration</i>	2	12
Logements conventionnés privés (ANAH)	1	6
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	7	42
<i>En construction neuve</i>	7	42
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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 maîtriser 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 720 logements neufs, dont 141 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

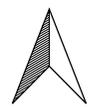
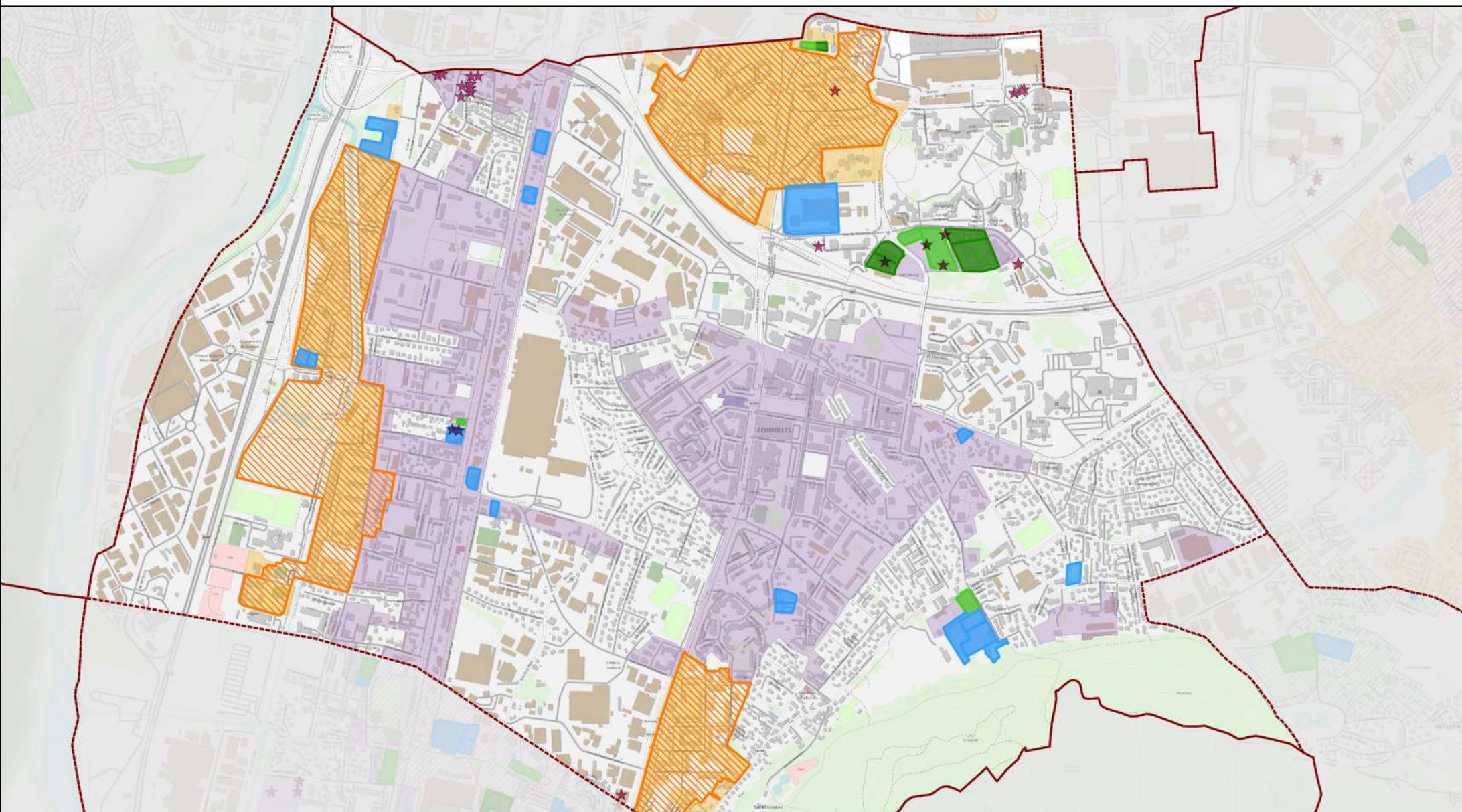
Suite au travail effectué par l'AURG, 16,24 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 0 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

ÉCHIROLLES

PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Janvier 2024



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

10 112 habitants (2,3% de la population métropolitaine)
 2,2 personnes par ménage (Métropole 2,1)
 35,9% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)
 10% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)
 11% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2014-2020

-41 habitants, soit -7 par an
 Une variation annuelle moyenne de -0,07% (Métropole 0,16%):
 ↪ *Un solde migratoire de -0,73% (Métropole -0,39%)*
 ↪ *Un solde naturel de 0,66% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

4 933 logements (2,1% des logements métropolitains)
 4 547 résidences principales, soit 98,7% des logements (Métropole 96,6%)

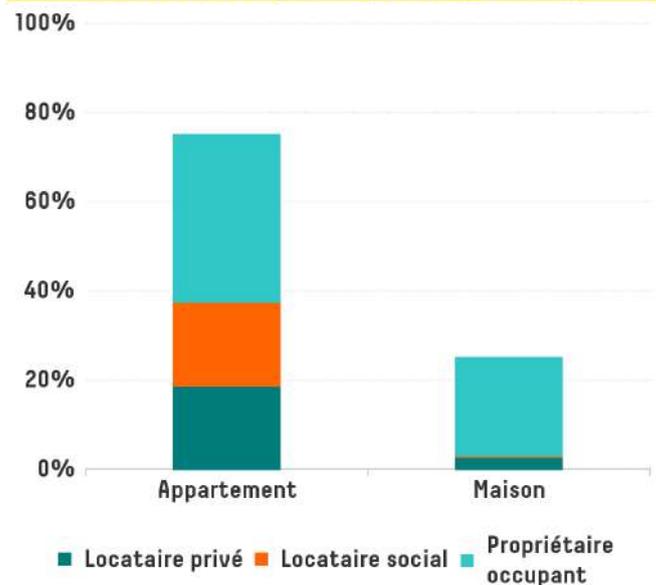
Les résidences principales:

70,7% d'appartements (Métropole 78,1%)
 60,6% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

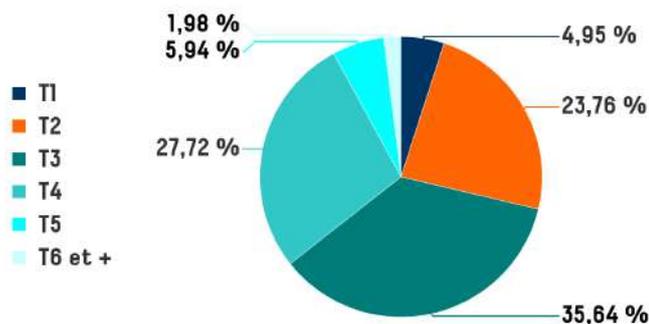
Le parc privé

159 copropriétés (3 039 logements)
 28 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (417 logements)
 242 logements vacants, dont 36 depuis plus de deux ans:
 ↪ *Une vacance structurelle de 0,7% (Métropole 1,6%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

1 107 logements comptabilisés SRU:
 ↪ *2,2% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 23,8% (Métropole 24,4%):

↪ *Une évolution de 1,7 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)*

157 baux signés et 615 demandes actives:

↪ *Une tension locative de 1 bail signé pour 4 demandes actives (Métropole 1 pour 4)*

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 MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	18	108
<i>En acquisition-amélioration</i>	4	24
Logements conventionnés privés (ANAH)	1	6
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	6	36
<i>En construction neuve</i>	4	24
<i>En mobilisation de l'existant</i>	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

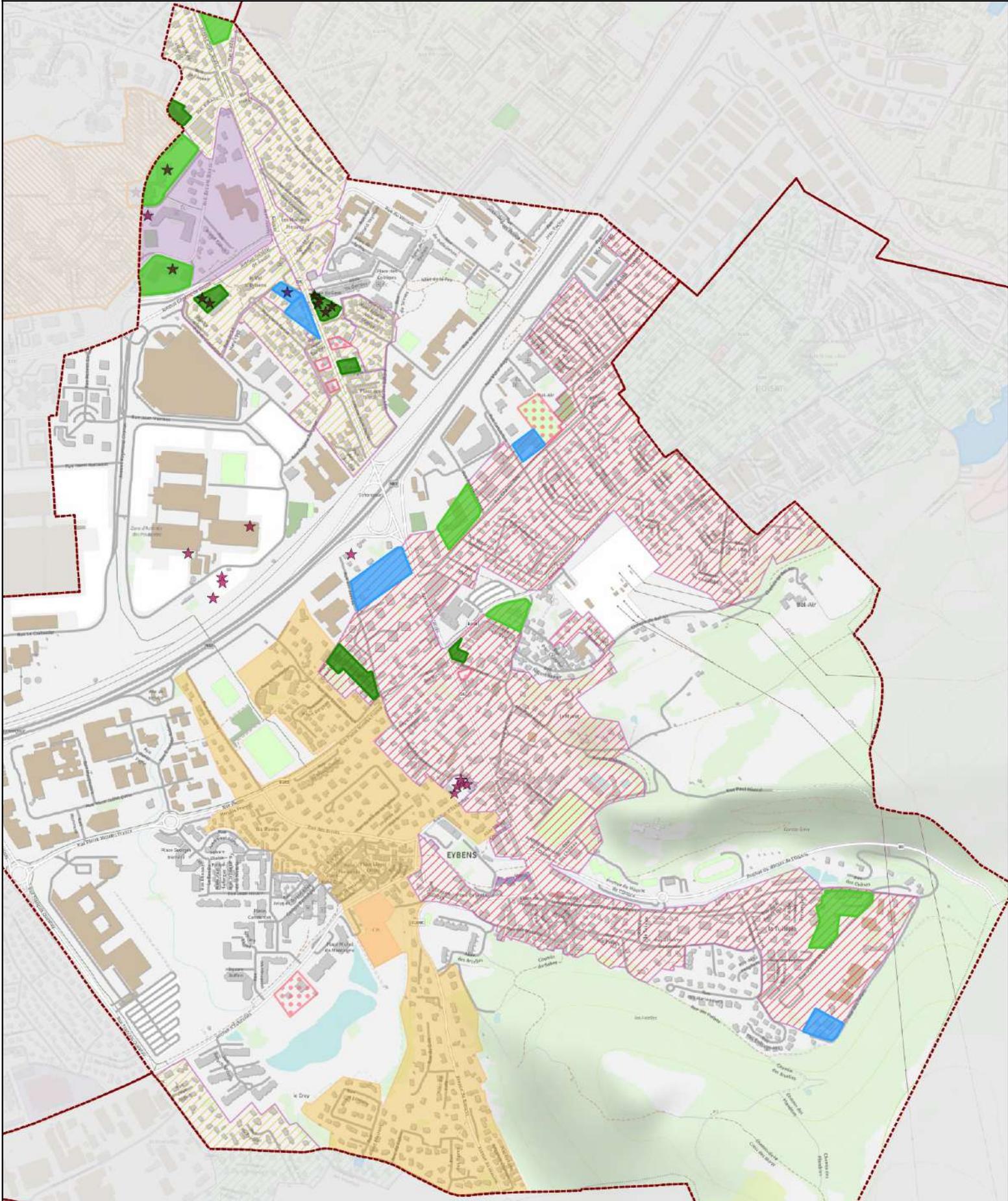
Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :

- Développer l'offre de 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 des besoins métropolitains en petites typologies, favoriser la production de logements T4 et plus dans le parc social pour répondre aux besoins des familles et rééquilibrer l'offre en grandes typologies de la Métropole
- 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 506 logements neufs, dont 162 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).



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- ★ parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|--|---|---|---|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

23 049 habitants (5,1% de la population métropolitaine)

2,1 personnes par ménage (Métropole 2,1)

36,7% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

10,7% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

18% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2014-2020

+683 habitants, soit 114 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,51% (Métropole 0,16%):

↳ Une solde migratoire de -0,13% (Métropole -0,39%)

↳ Une solde naturel de 0,63% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

11 840 logements (4,9% des logements métropolitains)

10 870 résidences principales, soit 99% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

84,1% d'appartements (Métropole 78,1%)

54,4% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

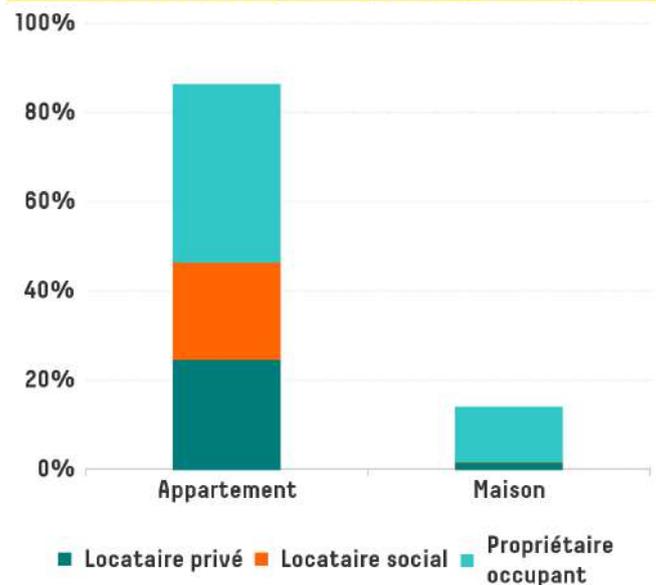
441 copropriétés (7 758 logements)

88 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (2 259 logements)

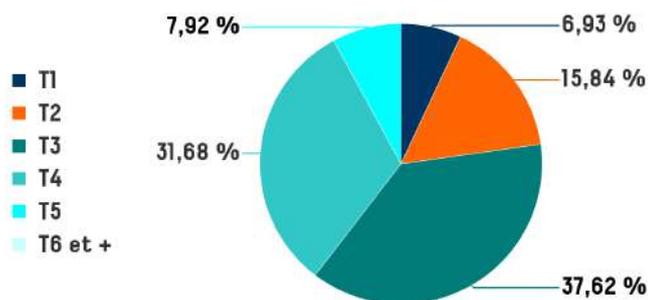
792 logements vacants, dont 108 depuis plus de deux ans:

↳ Une vacance structurelle de 0,9% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

2 977 logements comptabilisés SRU:

↳ 5,8% des logements sociaux métropolitains

Un taux SRU de 27,6% (Métropole 24,4%):

↳ Une évolution de 1,4 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)

137 baux signés et 781 demandes actives:

↳ Une tension locative de 1 bail signé pour 6 demandes actives (Métropole 1 pour 4)

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 MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	25	150
<i>En acquisition-amélioration</i>	9	54
Logements conventionnés privés (ANAH)	1	6
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	1	6
<i>En construction neuve</i>	1	6
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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 maîtrisant 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).

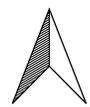
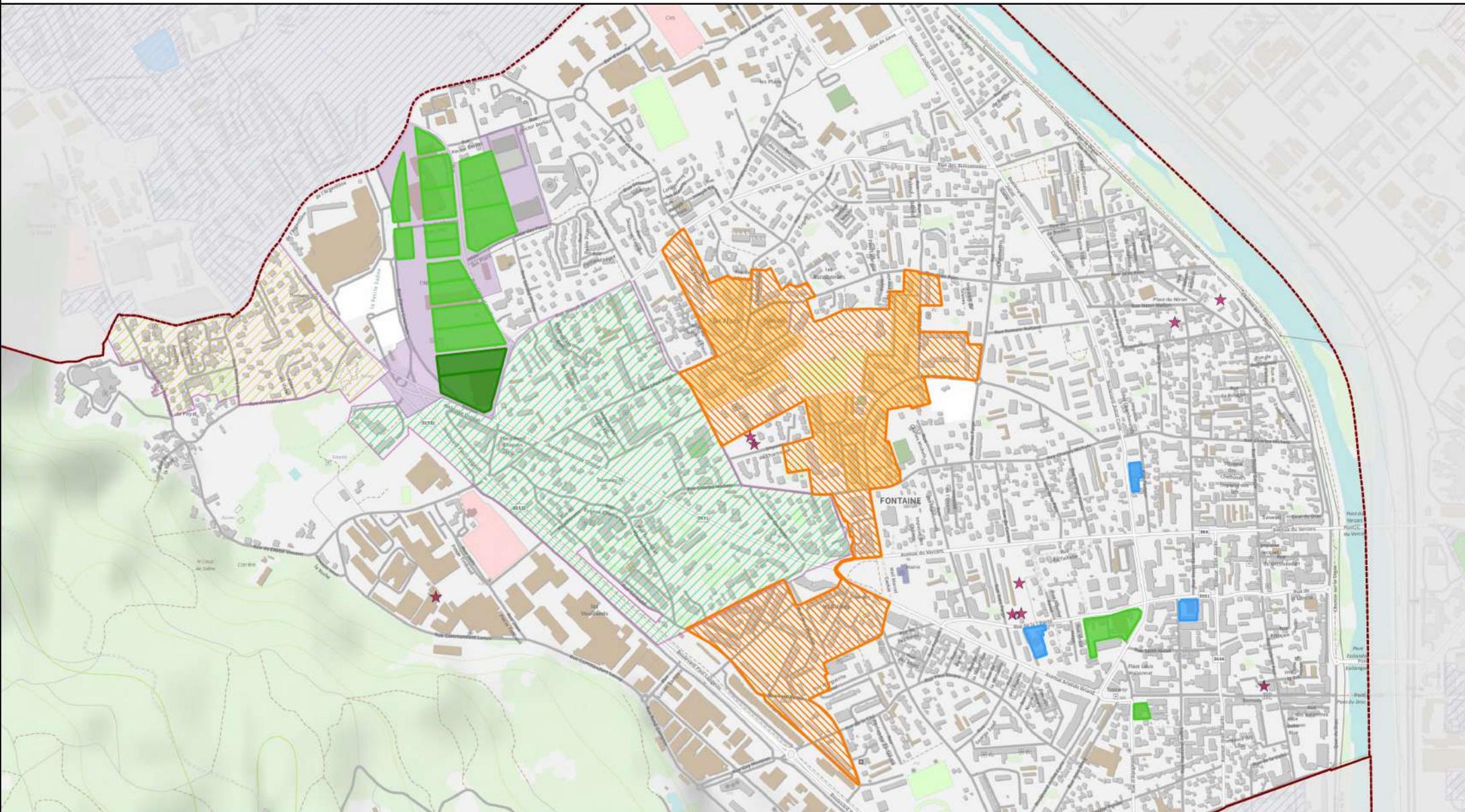
Suite au travail effectué par l'AURG, 16,71 ha de gisements fonciers bâtis et non-bâtis, dont 3,73 ha de foncier contraint, ont été repérés sur la commune. Ces gisements peuvent comprendre des projets ou opérations engagées (approche à consolider).

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

FONTAINE

PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Janvier 2024



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- ★ parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|--|--|--|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

3 404 habitants

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

31,6% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

10,9% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+646 habitants, soit 108 par an

Une variation annuelle moyenne de 3,9% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de 3,28% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de -0,12% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

1 584 logements

1 458 résidences principales, soit 98,6% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

57,1% d'appartements (Métropole 78,1%)

65,9% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

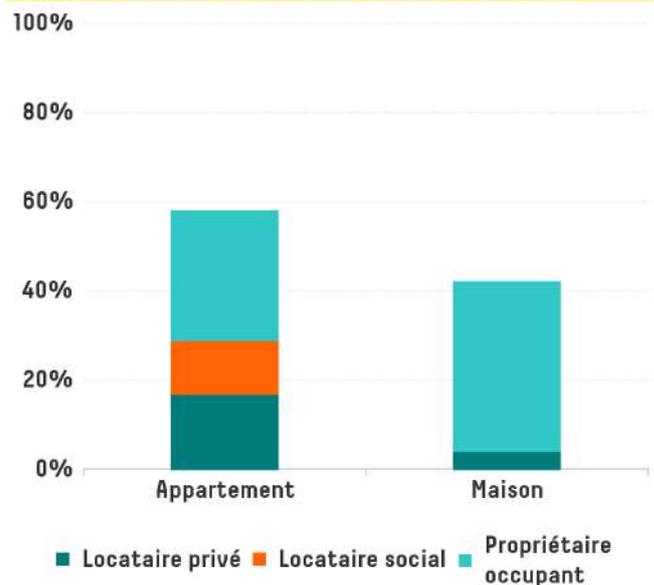
51 copropriétés (737 logements)

3 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (152 logements)

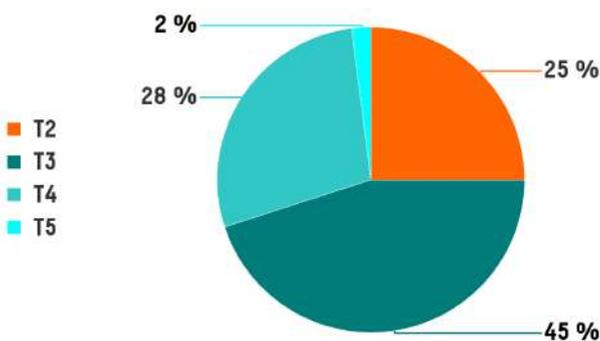
111 logements vacants, dont 22 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 1,4% (Métropole 1,6%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

198 logements comptabilisés SRU:

Un taux SRU de 14,3% (Métropole 24,4%):

↳ *Une évolution de 5,6 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)*

12 baux signés et 175 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 15 demandes actives (Métropole 1 pour 4)*

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 EHPAD (95 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

FONTANIL-CORNILLON	Par an	2025-2030
OBJECTIF MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	8	48
<i>En acquisition-amélioration</i>	2	12
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	1	6
<i>En construction neuve</i>	1	6
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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 proches 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 :

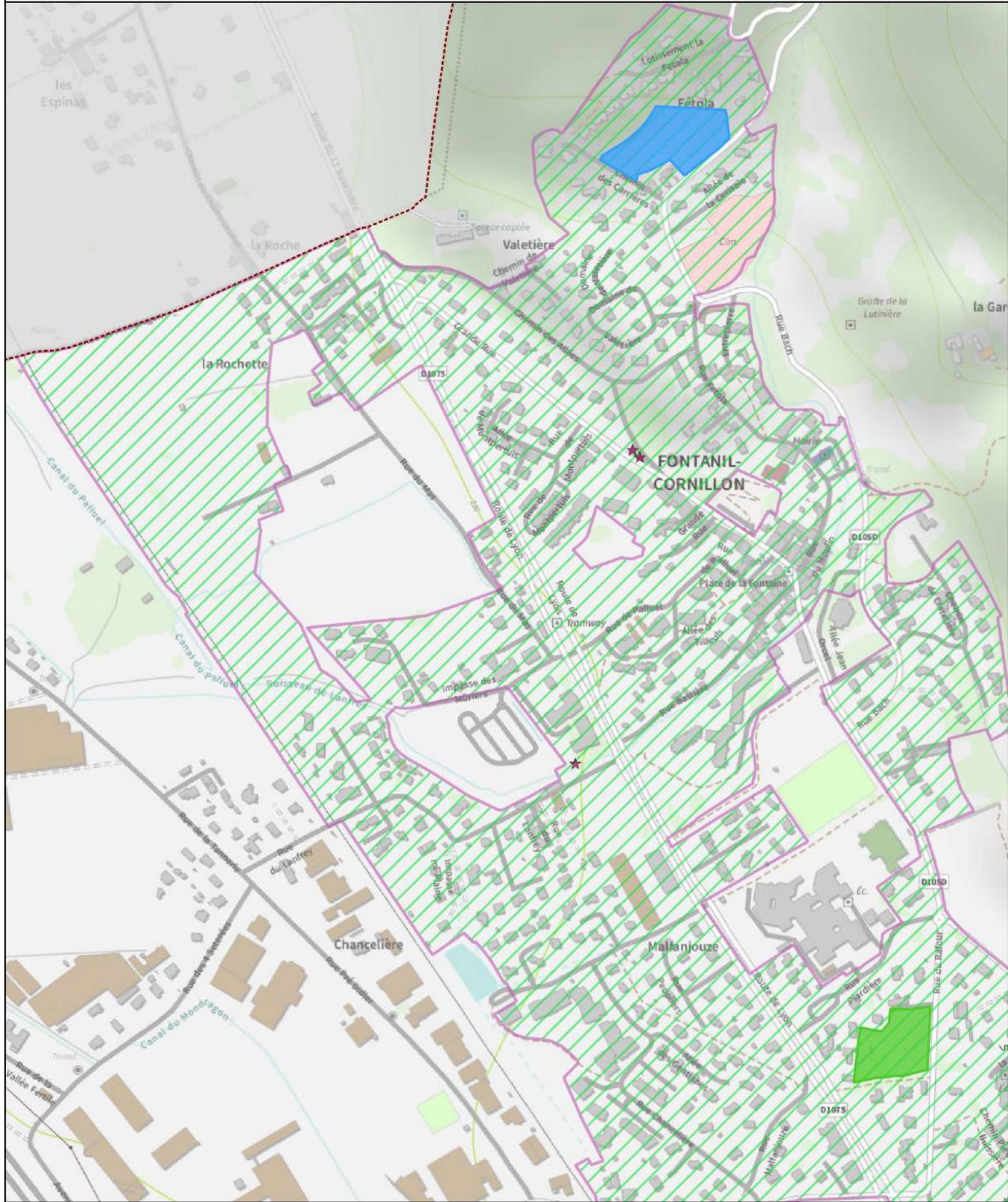
- Accroître l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 40% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Privilégier les petites opérations 100% 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 maîtrise 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 (200 places) prévue au schéma d'accueil départemental des Gens du Voyage
- En complément des besoins métropolitains en petites typologies, favoriser la production de logements T4 et plus dans le parc social pour répondre aux besoins des familles et rééquilibrer l'offre en grandes typologies de la Métropole

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 "



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville (périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- ★ parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

 15%	 25%	 35%	 LA	 Emplacement réservé LLS
 20%	 30%	 40%	 SA	

I - LA POPULATION

7 140 habitants (1,6% de la population métropolitaine)
 2 personnes par ménage (Métropole 2,1)
 42,7% 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 2014-2020

+934 habitants, soit 156 par an

Une variation annuelle moyenne de 2,51% (Métropole 0,16%):

- ↳ Un solde migratoire de 1,41% (Métropole -0,39%)
- ↳ Un solde naturel de 0,77% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

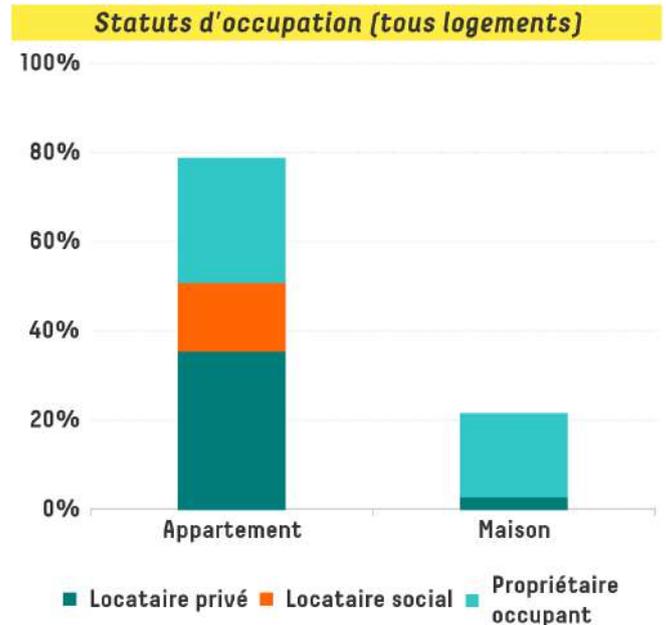
3 949 logements (1,6% des logements métropolitains)
 3 593 résidences principales, soit 97,2% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

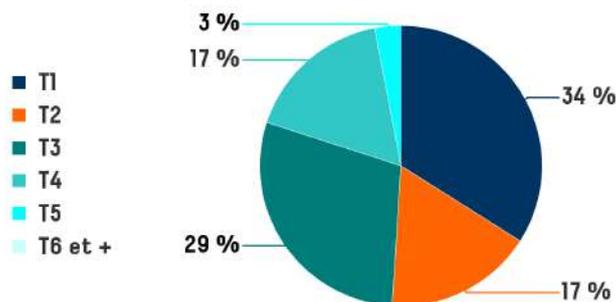
75,2% d'appartements (Métropole 78,1%)
 45,1% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

138 copropriétés (2 465 logements)
 31 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (865 logements)
 296 logements vacants, dont 37 depuis plus de deux ans:
 ↳ Une vacance structurelle de 0,9% (Métropole 1,6%)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

870 logements comptabilisés SRU:

- ↳ 1,7% des logements sociaux métropolitains

Un taux SRU de 23,4% (Métropole 24,4%):

- ↳ Une évolution de 4,2 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)

29 baux signés et 304 demandes actives:

- ↳ Une tension locative de 1 bail signé pour 10 demandes actives (Métropole 1 pour 4)

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 résidence autonomie (39 logements)

Gens du voyage

1 terrain sédentaire (3 emplacements)

Jeunes et étudiants

2 résidences étudiantes privées (337 places)

3 résidences étudiantes sociales (235 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

GIÈRES	Par an	2025-2030
OBJECTIF MINIMAL DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	42	252
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	22	132
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	22	132
<i>En construction neuve</i>	16	96
<i>En acquisition-amélioration</i>	6	36
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	5	30
<i>En construction neuve</i>	4	24
<i>En mobilisation de l'existant</i>	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 :

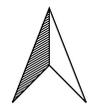
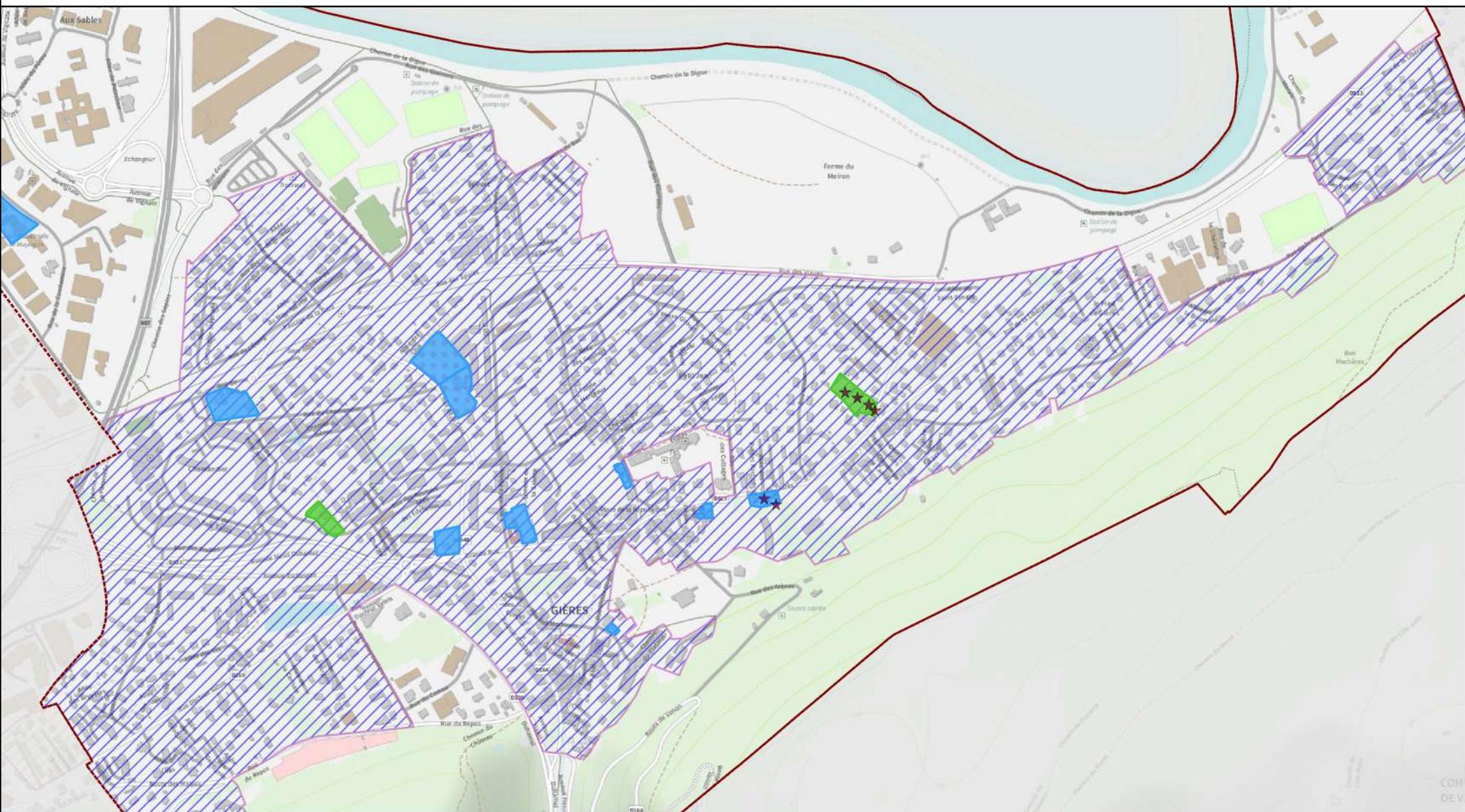
- Développer l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 30% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Privilégier les petites opérations 100% 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 une offre adaptée aux besoins en logements des jeunes ménages
- Relocaliser le terrain sédentaire existant impacté par les risques
- En complément des besoins métropolitains en petites typologies, favoriser la production de logements T4 et plus dans le parc social pour répondre aux besoins des familles et rééquilibrer l'offre en grandes typologies de la Métropole

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 118 logements neufs, dont 58 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 "



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- ★
 parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

158 240 habitants (35,3% de la population métropolitaine)
 1,9 personnes par ménage (Métropole 2,1)
 45,5% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)
 8,3% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)
 20% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2014-2020

-2 539 habitants, soit -423 par an
 Une variation annuelle moyenne de -0,26% (Métropole 0,16%):
 ↪ Un solde migratoire de -0,98% (Métropole -0,39%)
 ↪ Un solde naturel de 0,71% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

100 467 logements (41,9% des logements métropolitains)
 83 457 résidences principales, soit 94,6% des logements (Métropole 96,6%)
 ↪ 5,4% de résidences secondaires (Métropole 3,4%)

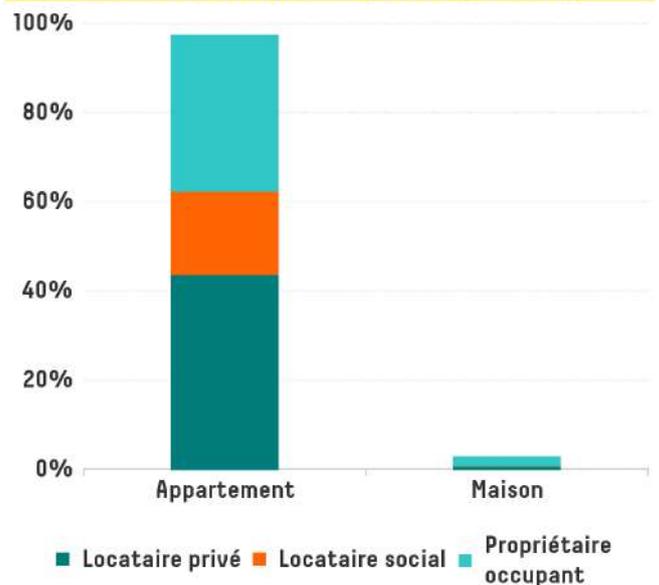
Les résidences principales:

96,6% d'appartements (Métropole 78,1%)
 36,8% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

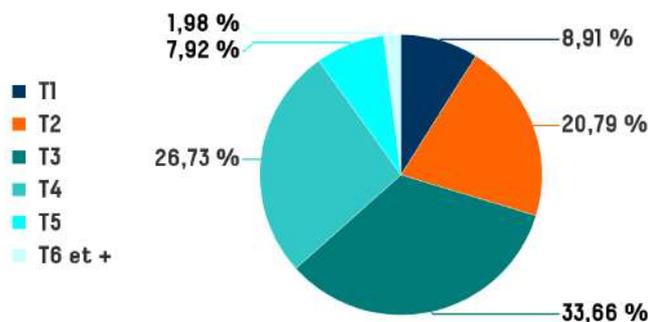
Le parc privé

3 893 copropriétés (80 221 logements)
 922 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (25 619 logements)
 10 400 logements vacants, dont 1 751 depuis plus de deux ans:
 ↪ Une vacance structurelle de 1,7% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

20 441 logements comptabilisés SRU:
 ↪ 40% des logements sociaux métropolitains

Un taux SRU de 24,7% (Métropole 24,4%):

↪ Une évolution de 1,8 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)

1 546 baux signés et 7 857 demandes actives:

↪ Une tension locative de 1 bail signé pour 5 demandes actives (Métropole 1 pour 4)

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

26 résidences étudiantes privées (3 114 places)
 4 résidences étudiantes sociales (266 places)
 3 foyers de jeunes travailleurs (94 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 MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	284	1 704
<i>En acquisition-amélioration</i>	141	846
Logements conventionnés privés (ANAH)	25	150
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	49	294
<i>En construction neuve</i>	32	192
<i>En mobilisation de l'existant</i>	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

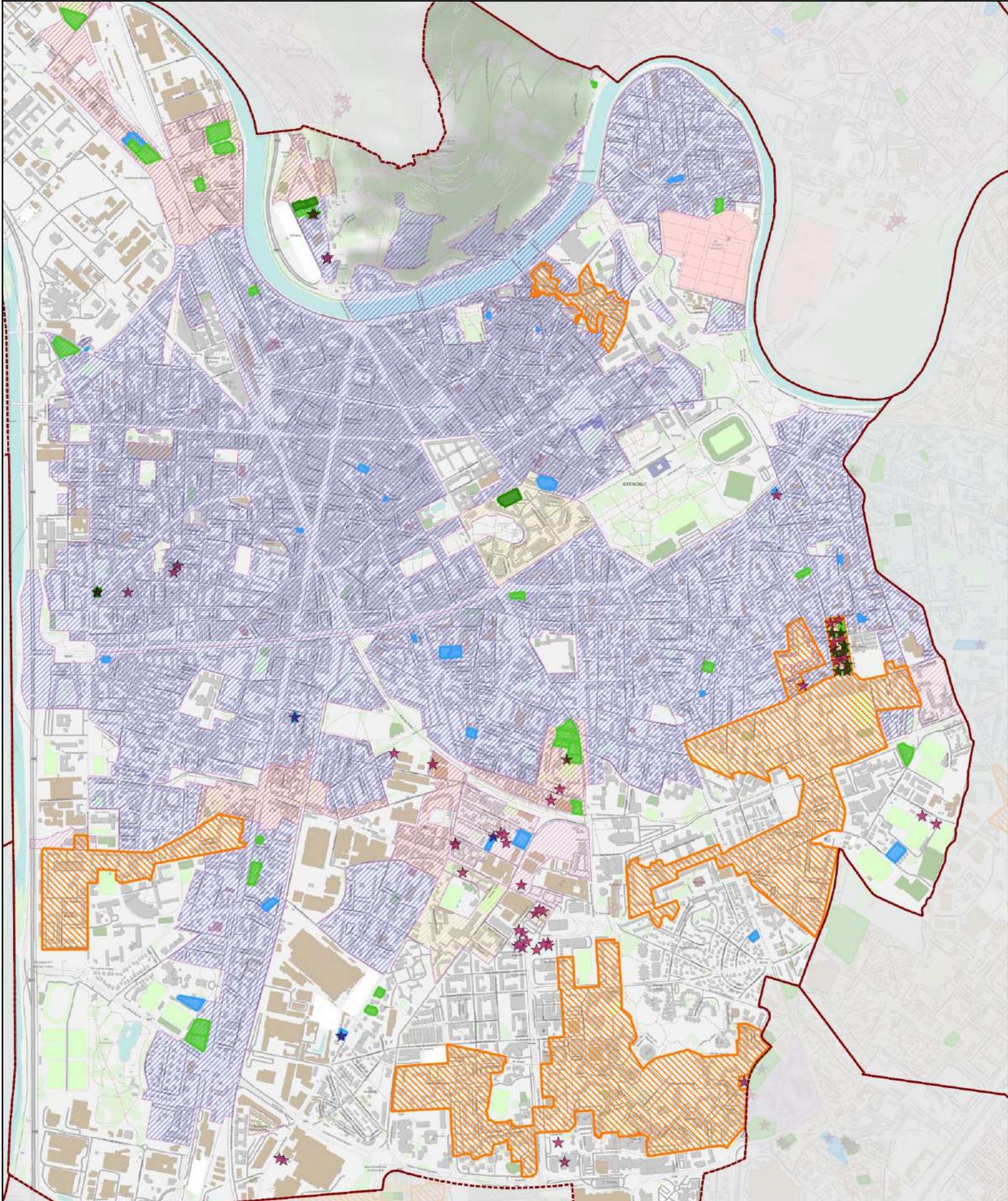
Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :

- Permettre le renouvellement urbain en proposant une offre nouvelle attractive en accession libre ou sociale dans les quartiers sud de la ville notamment
- Développer l'offre de 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 maîtrisant 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 réglementaires 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 de qualité conformément 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 1 281 logements neufs, dont 385 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).



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

1 794 habitants

2,4 personnes par ménage (Métropole 2,1)

31,9% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

7,1% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

-35 habitants, soit -6 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,32% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de -0,58% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de 0,25% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

965 logements

742 résidences principales, soit 86% des logements (Métropole 96,6%)

↳ *14% de résidences secondaires (Métropole 3,4%)*

Les résidences principales:

88% de maisons (Métropole 21,9%)

83% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

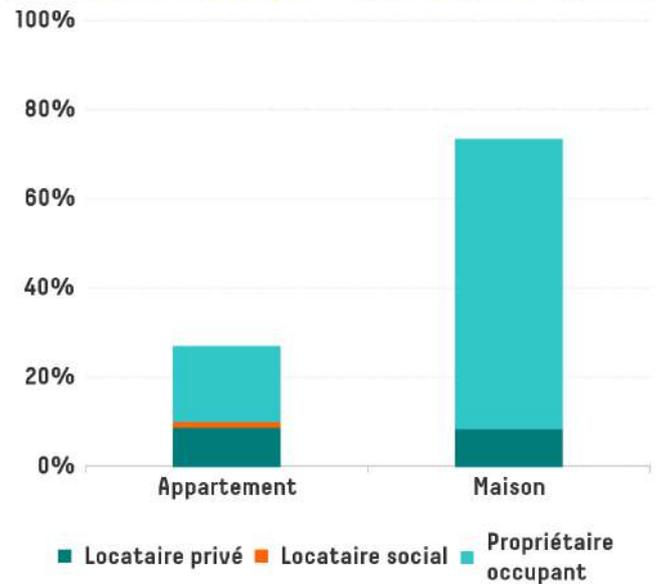
42 copropriétés (187 logements)

6 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (98 logements)

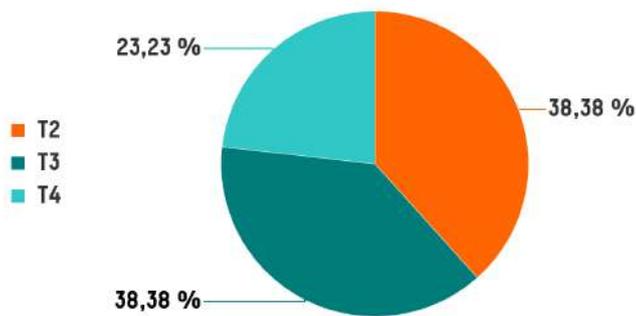
87 logements vacants, dont 42 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 4,4% (Métropole 1,6%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

13 logements locatifs sociaux familiaux

2 baux signés et 11 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 6 demandes actives (Métropole 1 pour 4)*

III - LES OBJECTIFS DU PLH

LE GUA	Par an	2025-2030
OBJECTIF MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	3	18
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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

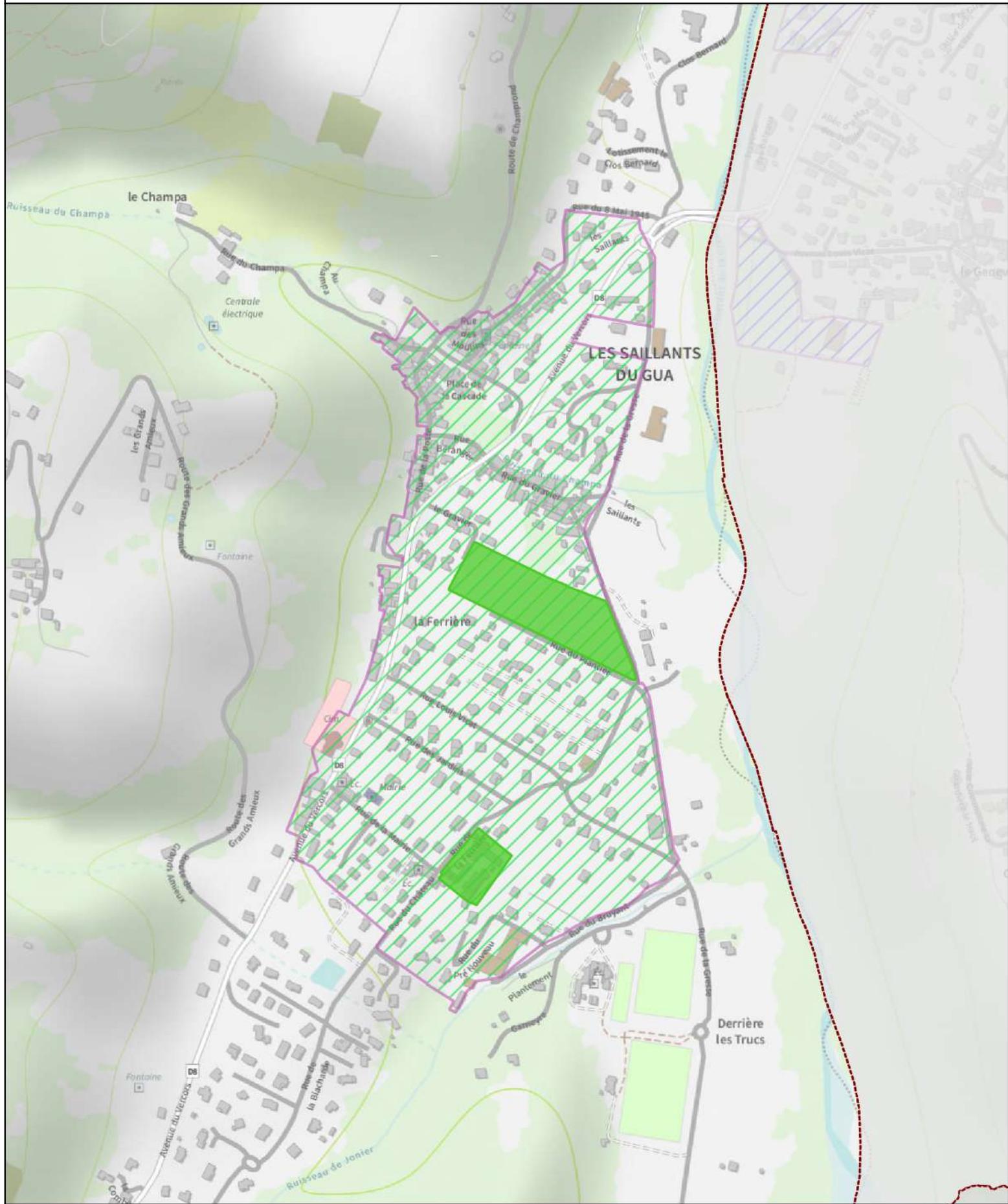
Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :

- 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).



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville (périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

 15%	 25%	 35%	 LA	 Emplacement réservé LLS
 20%	 30%	 40%	 SA	

I - LA POPULATION

1 370 habitants
 2,4 personnes par ménage (Métropole 2,1)
 30,5% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)
 11,9% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+12 habitants, soit 2 par an
 Une variation annuelle moyenne de 0,15% (Métropole 0,16%):
 ↪ *Un solde migratoire de -0,19% (Métropole -0,39%)*
 ↪ *Un solde naturel de 0,34% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

642 logements
 578 résidences principales, soit 98% des logements (Métropole 96,6%)

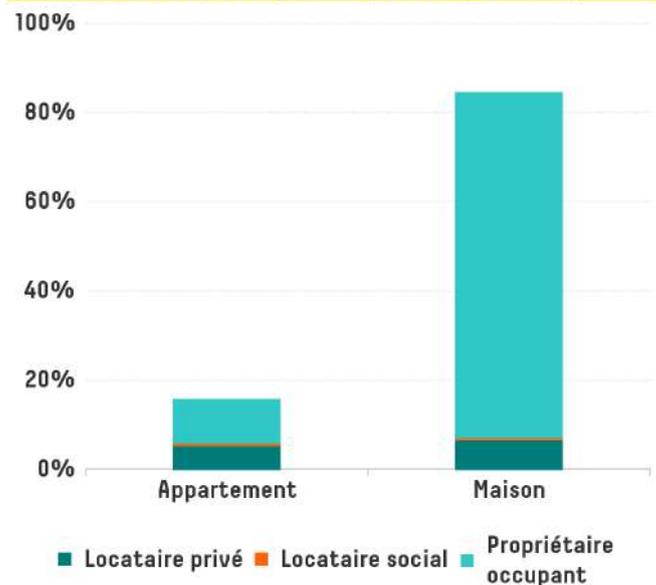
Les résidences principales:

90% de maisons (Métropole 21,9%)
 82% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

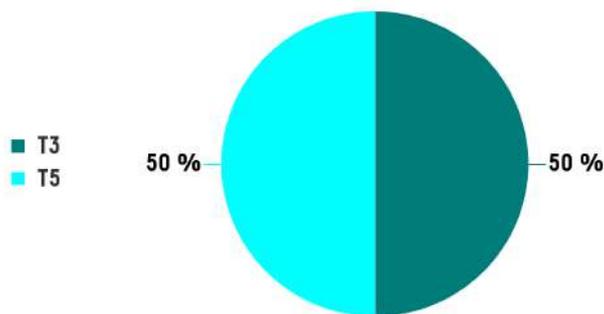
Le parc privé

22 copropriétés (83 logements)
 3 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (16 logements)
 36 logements vacants, dont 12 depuis plus de deux ans:
 ↪ *Une vacance structurelle de 1,9% (Métropole 1,6%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

6 logements locatifs sociaux familiaux
 0 bail signé et 4 demandes actives

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)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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 "

I - LA POPULATION

3 797 habitants

2,4 personnes par ménage (Métropole 2,1)

31,3% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

7,3% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+25 habitants, soit 4 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,11% (Métropole 0,16%):

↳ Une solde migratoire de -0,41% (Métropole -0,39%)

↳ Une solde naturel de 0,52% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

1 751 logements

1 603 résidences principales, soit 98,6% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

68,9% de maisons (Métropole 21,9%)

71,7% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

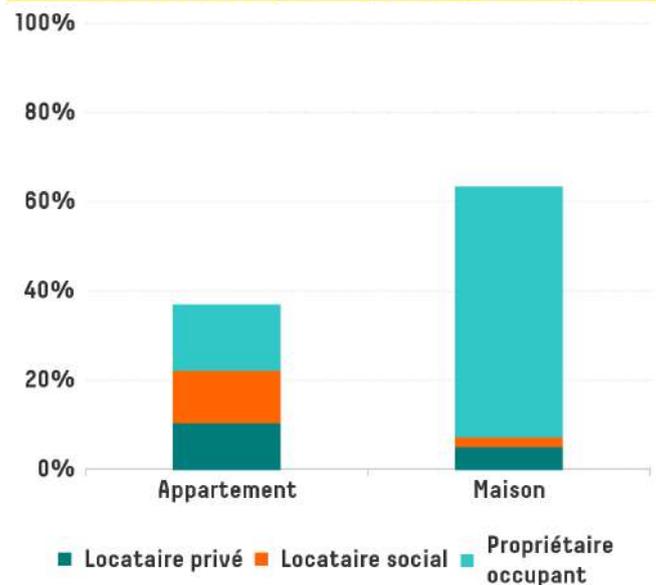
58 copropriétés (520 logements)

12 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (137 logements)

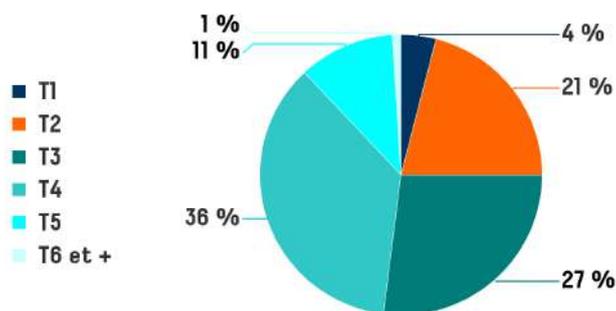
142 logements vacants, dont 56 depuis plus de deux ans:

↳ Une vacance structurelle de 3,2% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

271 logements comptabilisés SRU:

Un taux SRU de 16,5% (Métropole 24,4%):

↳ Une évolution de 1,1 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)

33 baux signés et 53 demandes actives:

↳ Une tension locative de 1 bail signé pour 2 demandes actives (Métropole 1 pour 4)

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
<i>En construction neuve</i>	6	36
<i>En acquisition-amélioration</i>	1	6
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	1	6
<i>En construction neuve</i>	1	6
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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 :

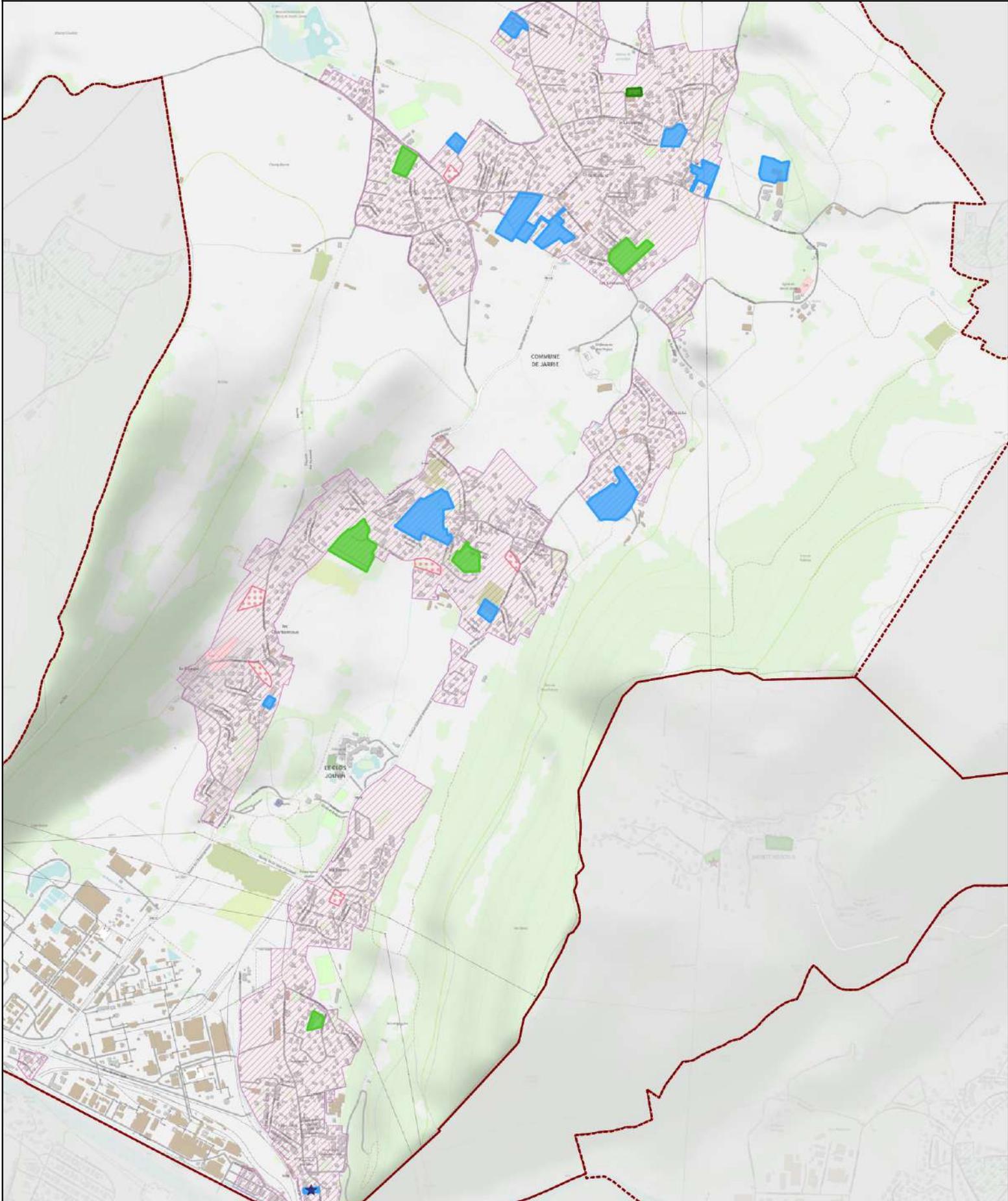
- Accroître l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 35% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Privilégier les petites opérations 100% 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 maîtrise 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 des besoins métropolitains en petites typologies, favoriser la production de logements T4 et plus dans le parc social pour répondre aux besoins des familles et rééquilibrer l'offre en grandes typologies de la Métropole

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 "



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|--|--|--|---|---|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

18 221 habitants (4,1% de la population métropolitaine)

2,1 personnes par ménage (Métropole 2,1)

31,6% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

13,5% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

7% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2014-2020

+898 habitants, soit 150 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,86% (Métropole 0,16%):

↳ Une solde migratoire de 0,73% (Métropole -0,39%)

↳ Une solde naturel de 0,09% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

9 533 logements (4% des logements métropolitains)

8 660 résidences principales, soit 96,2% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

75,9% d'appartements (Métropole 78,1%)

61% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

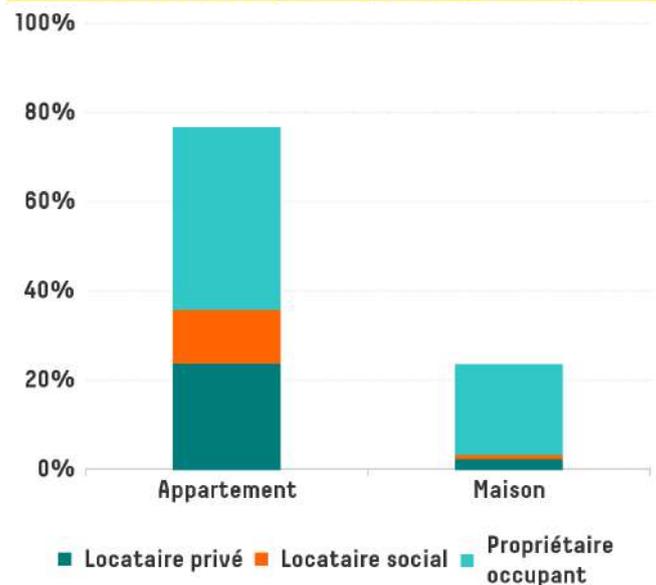
200 copropriétés (6 920 logements)

24 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (822 logements)

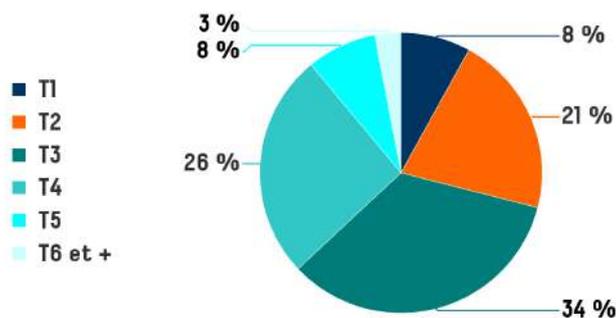
678 logements vacants, dont 86 depuis plus de deux ans:

↳ Une vacance structurelle de 0,9% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

1 561 logements comptabilisés SRU:

↳ 3,1% des logements sociaux métropolitains

Un taux SRU de 17,8% (Métropole 24,4%):

↳ Une évolution de 3,2 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)

78 baux signés et 776 demandes actives:

↳ Une tension locative de 1 bail signé pour 10 demandes actives (Métropole 1 pour 4)

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

1 résidence étudiante privée (203 places)

2 résidences étudiantes sociales (79 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

MEYLAN	Par an	2025-2030
OBJECTIF MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	42	252
<i>En acquisition-amélioration</i>	24	144
Logements conventionnés privés (ANAH)	3	18
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	14	84
<i>En construction neuve</i>	13	78
<i>En mobilisation de l'existant</i>	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 :

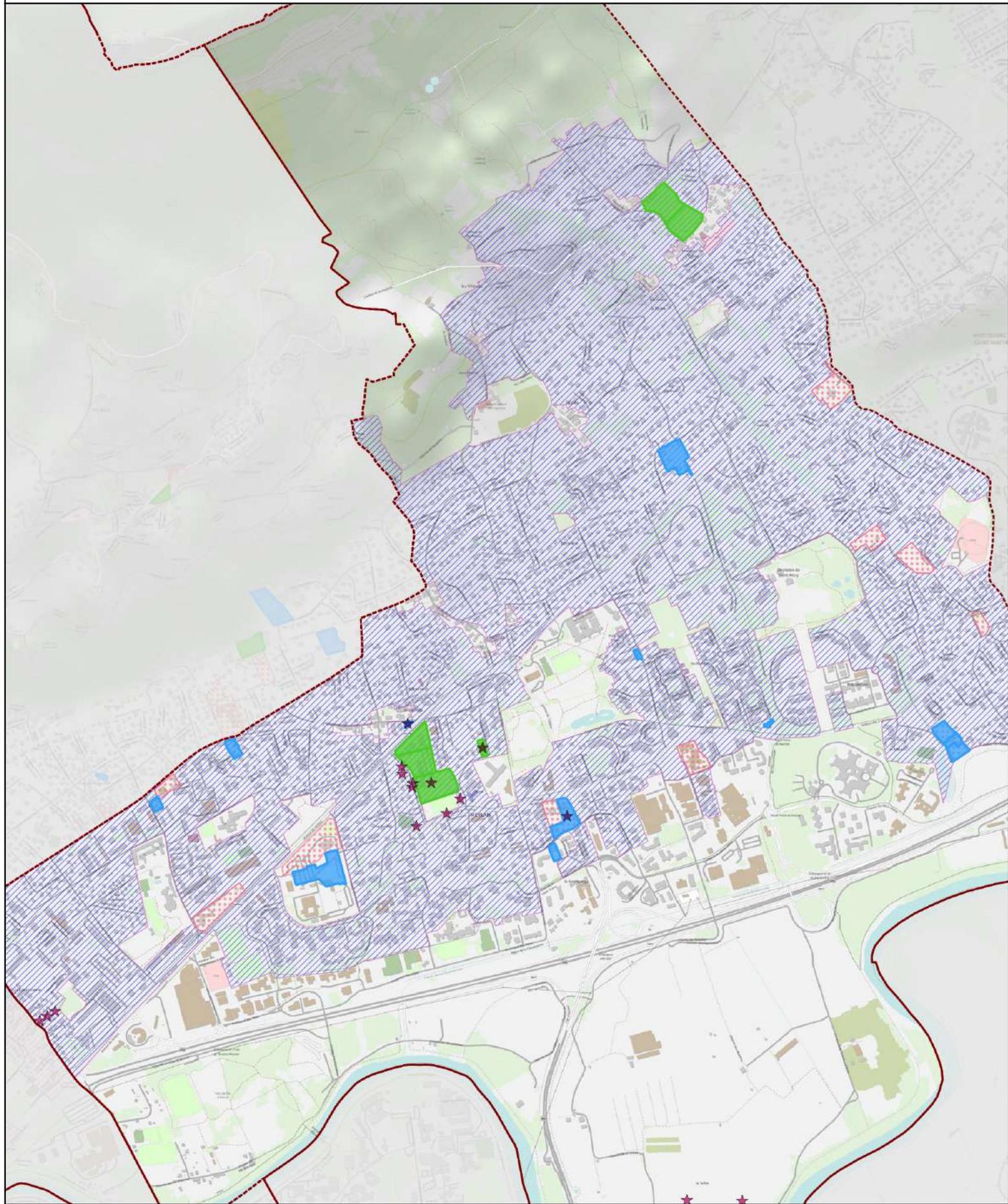
- Accroître l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 35% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Privilégier les petites opérations 100% 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 maîtrise 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 maîtrise foncière publique "La Serve" intégrant 50% de logements sociaux dont 10% en accession sociale

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 413 logements neufs, dont 159 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"



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15% | 20% | 25% | 30% | 35% | LA | SA | Emplacement réservé LLS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

I - LA POPULATION

454 habitants

2,7 personnes par ménage (Métropole 2,1)

39,9% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

2% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+60 habitants, soit 10 par an

Une variation annuelle moyenne de 2,54% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de 1,51% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de 0,7% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

188 logements

171 résidences principales, soit 92,4% des logements (Métropole 96,6%)

↳ *7,6% de résidences secondaires (Métropole 3,4%)*

Les résidences principales:

91,8% de maisons (Métropole 21,9%)

77,2% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

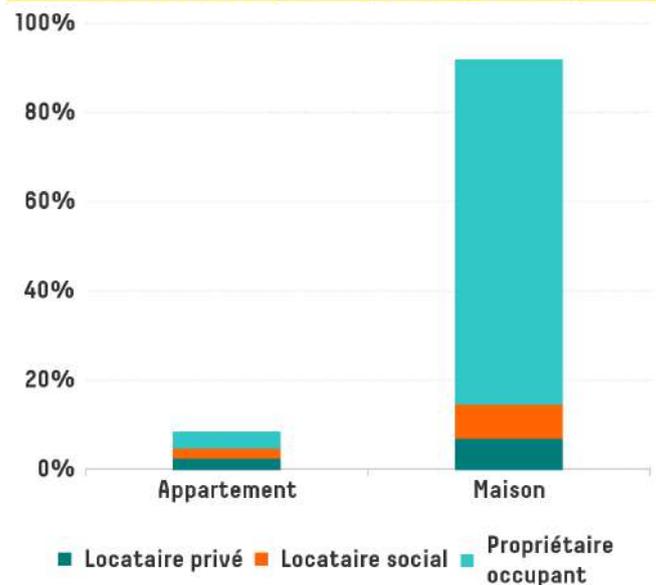
Le parc privé

2 copropriétés (4 logements)

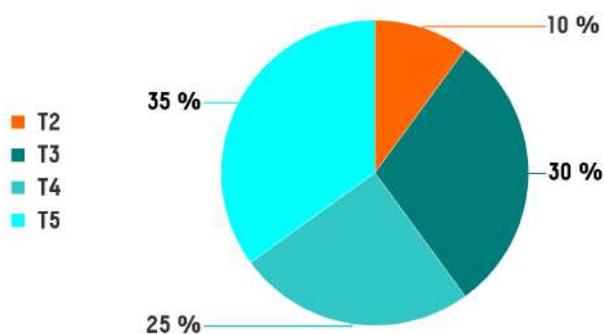
7 logements vacants, dont 1 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 0,5% (Métropole 1,6%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

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 4)*

III - LES OBJECTIFS DU PLH

MIRIBEL-LANCHÂTRE	Par an	2025-2030
OBJECTIF MINIMAL DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	1	6
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	-	-
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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

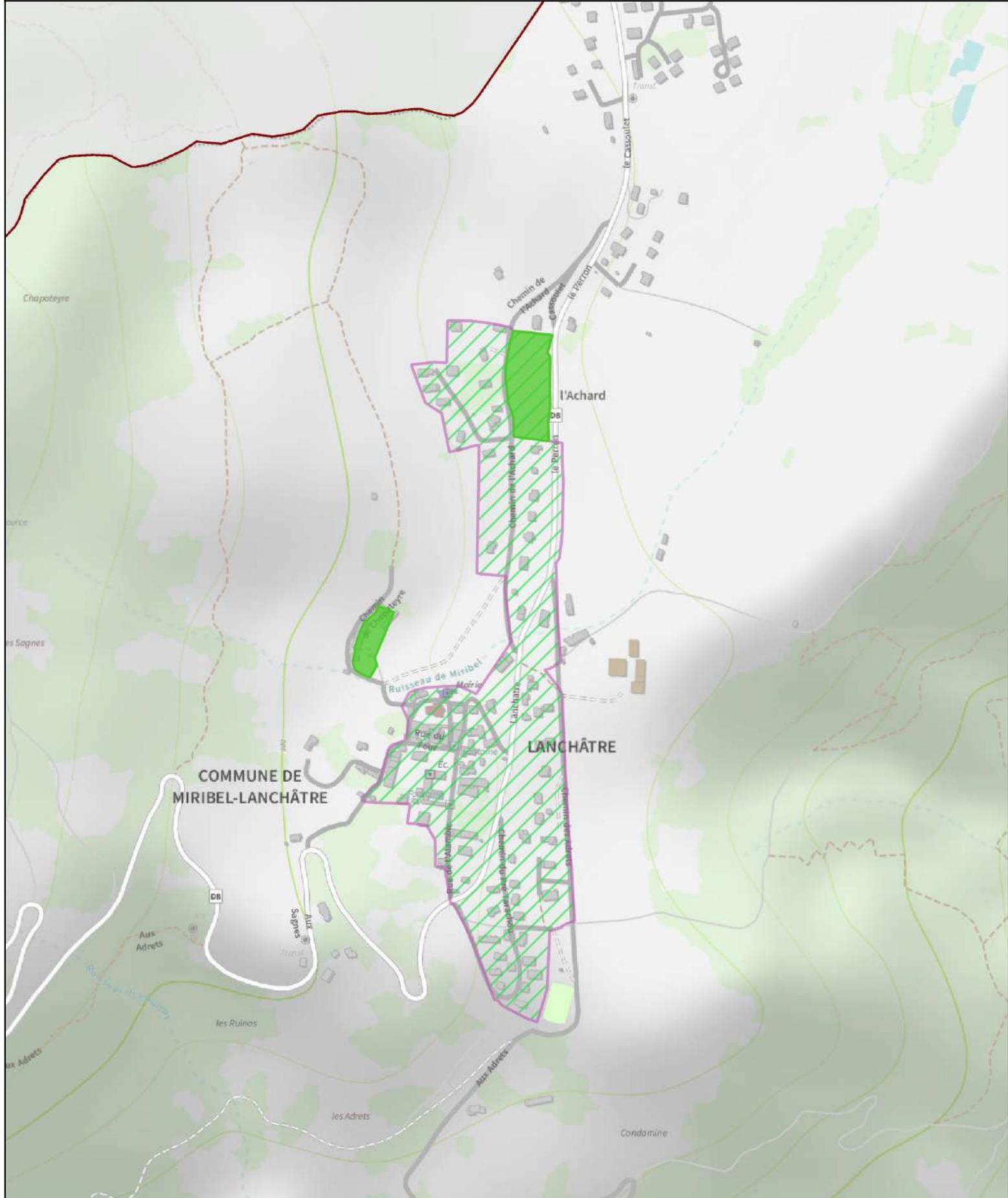
Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :

- 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 6 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).



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|--|--|--|---|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

337 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

26,4% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

13,1% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

-33 habitants, soit -6 par an

Une variation annuelle moyenne de -1,49% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de -1,73% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de 0,1% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

151 logements

144 résidences principales, soit 98,6% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

94,4% de maisons (Métropole 21,9%)

91,7% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

5 copropriétés (22 logements)

1 copropriété avec au moins un critère de fragilité potentiel (2 logements)

6 logements vacants, dont 1 depuis plus de deux ans:

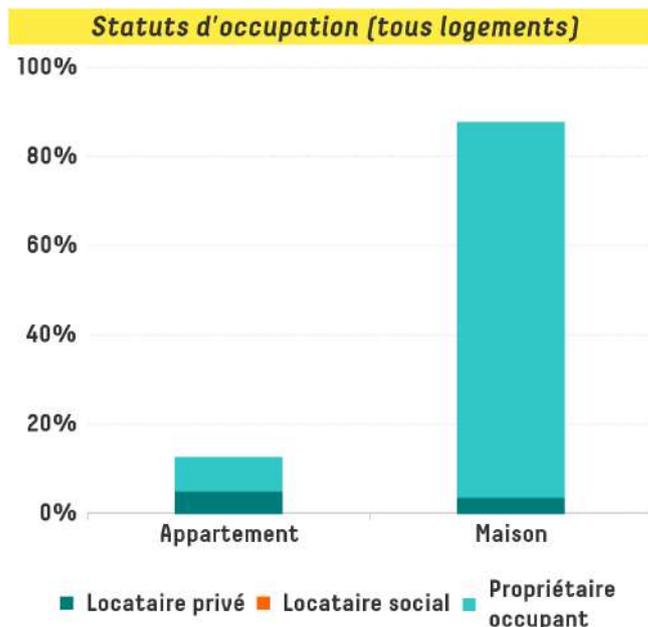
↳ *Une vacance structurelle de 0,7% (Métropole 1,6%)*

Le parc social en 2022

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)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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

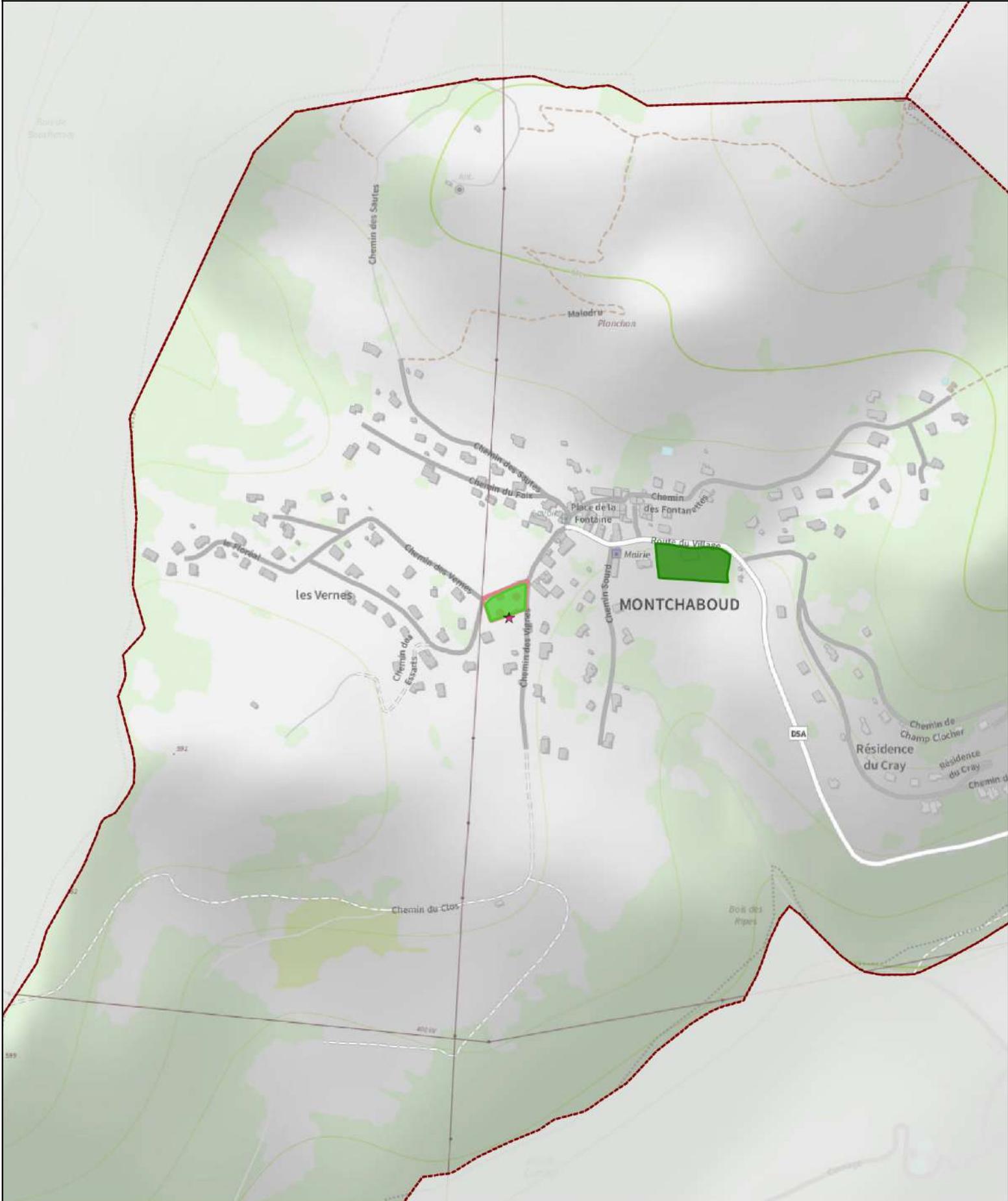
Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :

- 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).



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- ★
 parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

83 habitants

2,1 personnes par ménage (Métropole 2,1)

24,1% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

9,6% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+4 habitants, soit 1 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,84% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de -0,6% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de 1,41% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

45 logements

40 résidences principales, soit 95,2% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

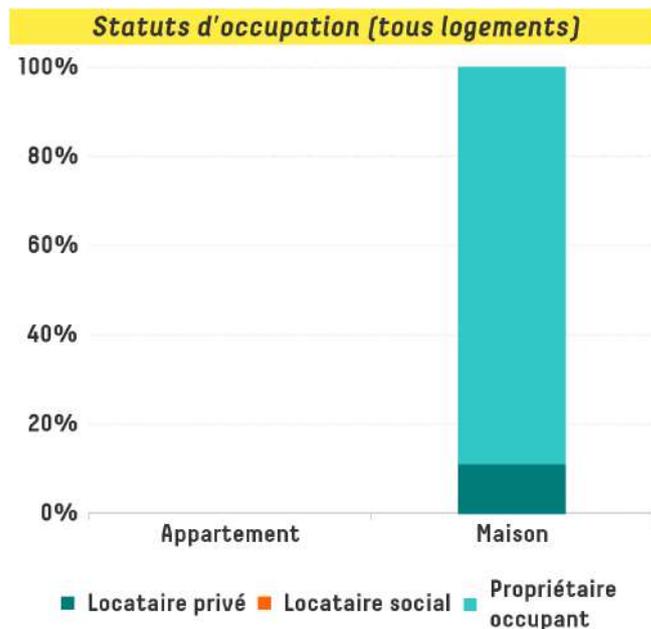
95% de maisons (Métropole 21,9%)

87,5% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

6 logements vacants, dont 0 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 0% (Métropole 1,6%)*



Le parc social en 2022

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

I - LA POPULATION

859 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

32,4% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

8,1% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

-14 habitants, soit -2 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,27% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de -0,58% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de 0,31% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

363 logements

347 résidences principales, soit 98,9% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

83,6% de maisons (Métropole 21,9%)

78,1% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

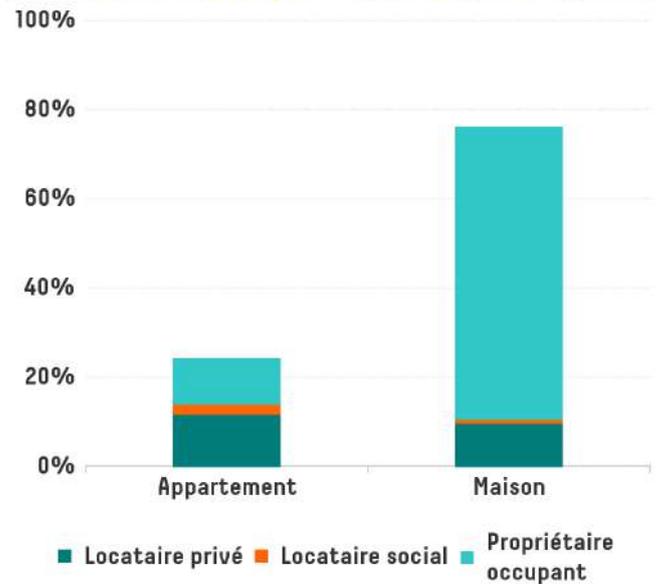
16 copropriétés (57 logements)

2 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (10 logements)

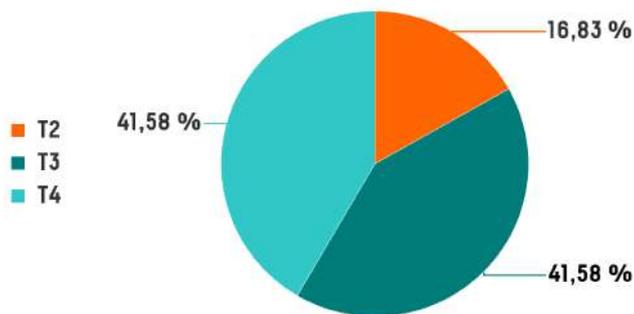
29 logements vacants, dont 9 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 2,5% (Métropole 1,6%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

12 logements locatifs sociaux familiaux

0 bail signé et 10 demandes actives

III - LES OBJECTIFS DU PLH

MURIANETTE	Par an	2025-2030
OBJECTIF MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	3	18
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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

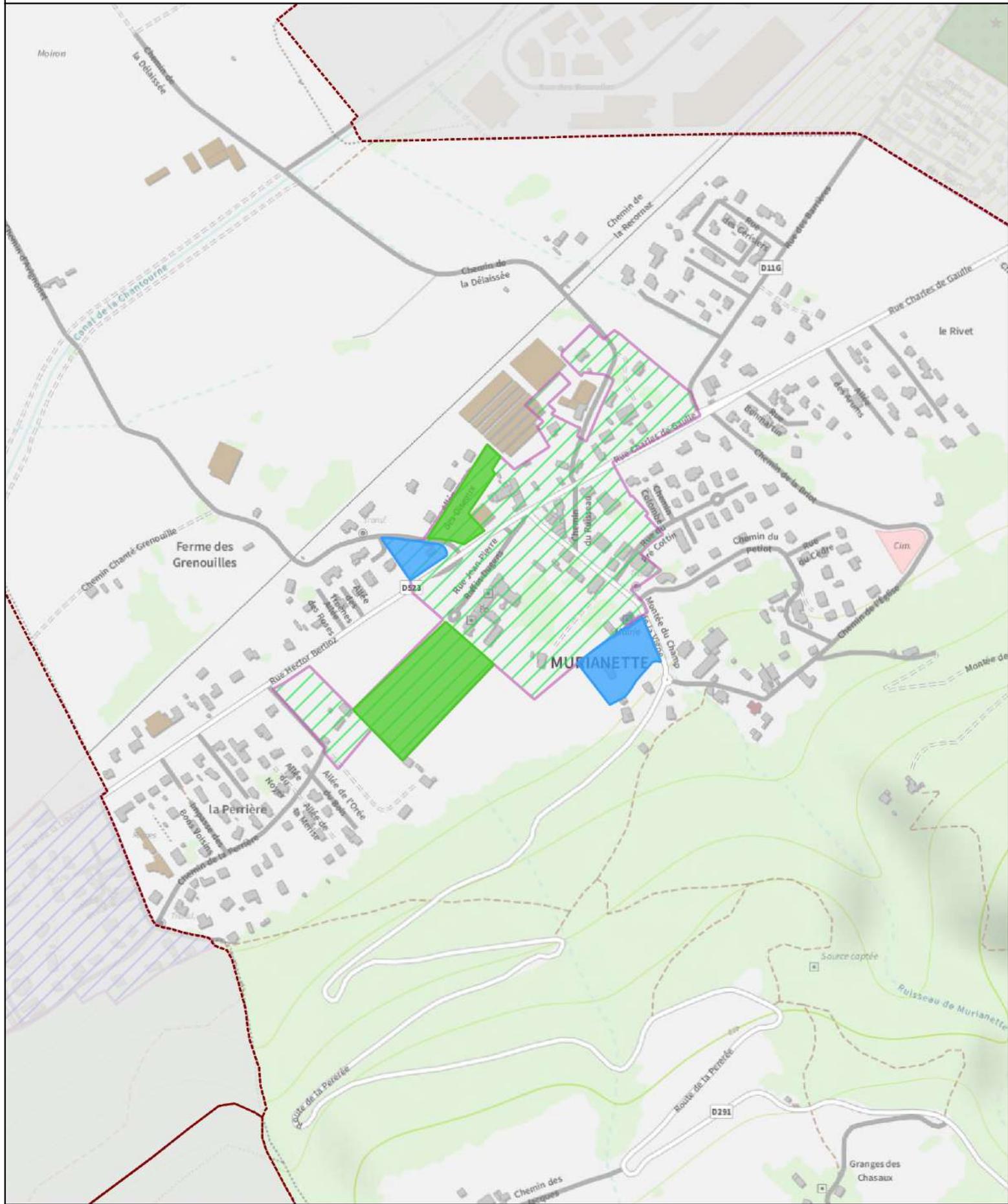
Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :

- 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).



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en partage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|--|--|--|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

543 habitants

2,8 personnes par ménage (Métropole 2,1)

38,7% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

3,3% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+84 habitants, soit 14 par an

Une variation annuelle moyenne de 3,05% (Métropole 0,16%):

↳ Un solde migratoire de 1,53% (Métropole -0,39%)

↳ Un solde naturel de 1,04% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

225 logements

199 résidences principales, soit 93,9% des logements (Métropole 96,6%)

↳ 6,1% de résidences secondaires (Métropole 3,4%)

Les résidences principales:

97% de maisons (Métropole 21,9%)

86,4% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

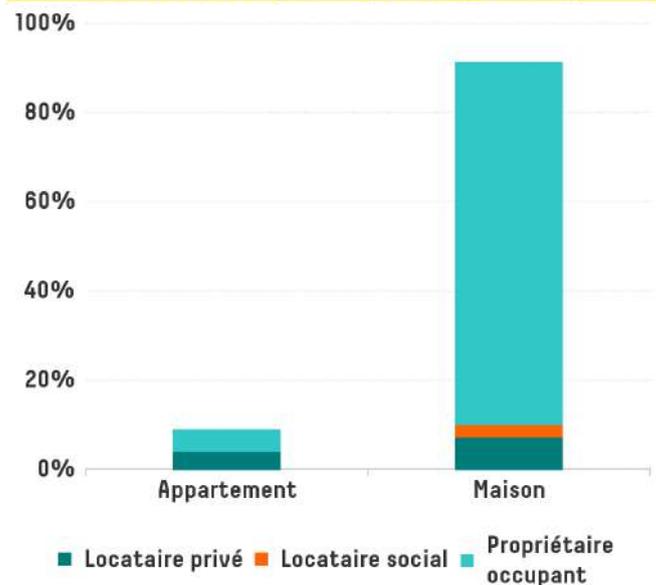
7 copropriétés (17 logements)

1 copropriété avec au moins un critère de fragilité potentiel (3 logements)

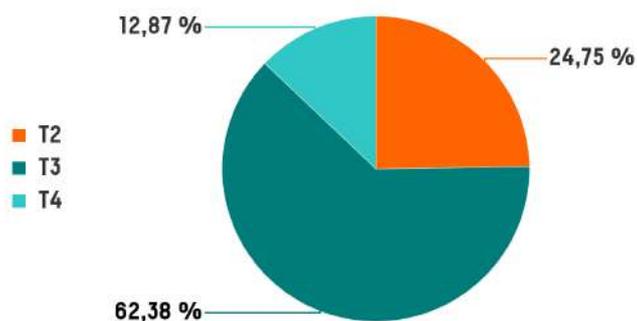
10 logements vacants, dont 2 depuis plus de deux ans:

↳ Une vacance structurelle de 0,9% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

8 logements locatifs sociaux familiaux

0 bail signé et 2 demandes actives

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)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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

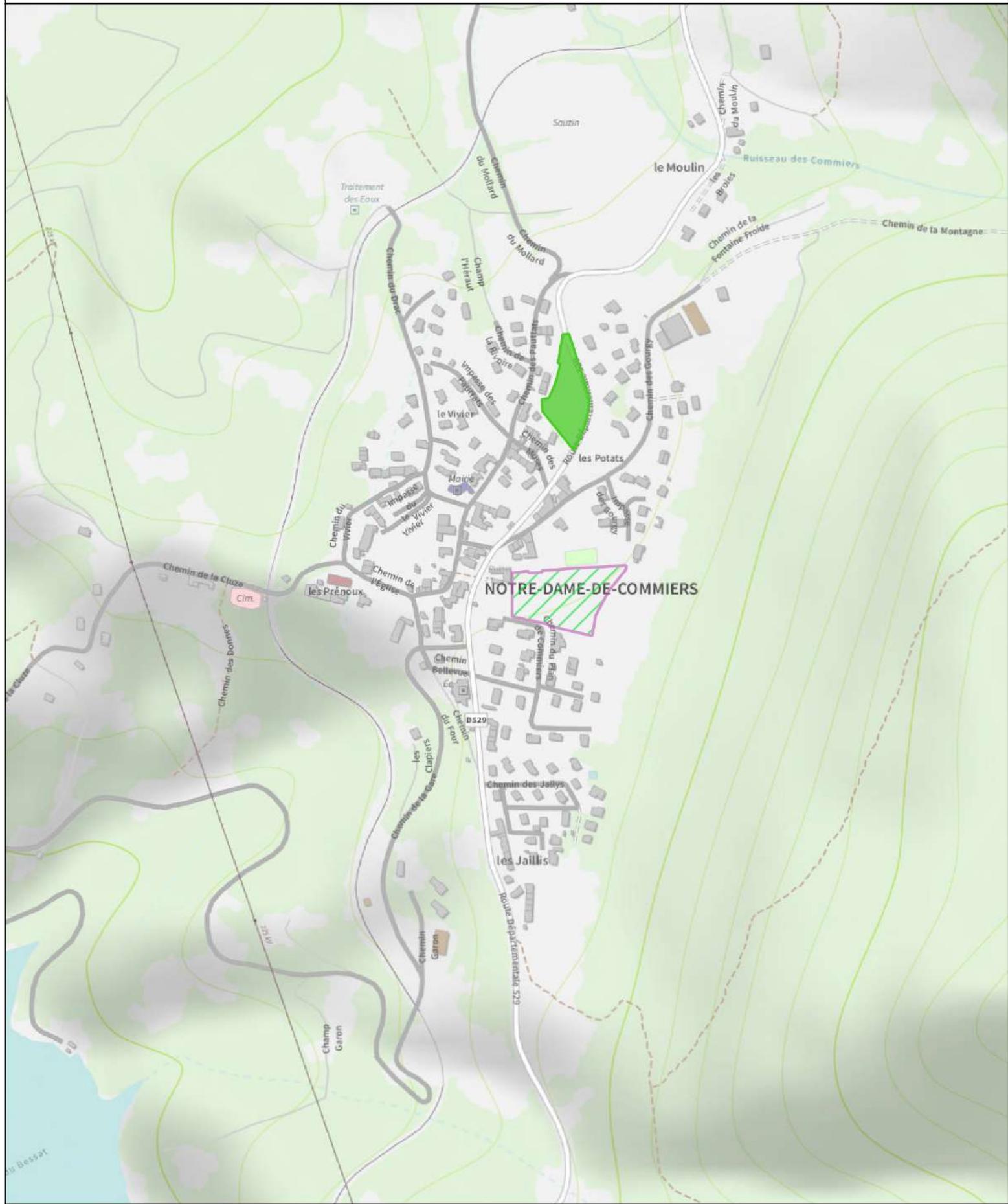
Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :

- 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 7 logements neufs, dont 3 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).



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

1 121 habitants

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

27,3% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

5,8% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

-70 habitants, soit -12 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,98% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de -1,16% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de 0,12% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

512 logements

484 résidences principales, soit 98,8% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

84,7% de maisons (Métropole 21,9%)

90,1% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

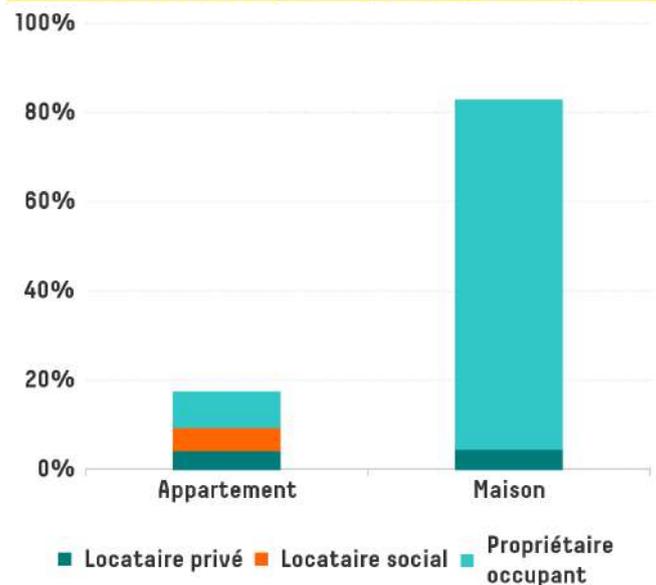
Le parc privé

20 copropriétés (126 logements)

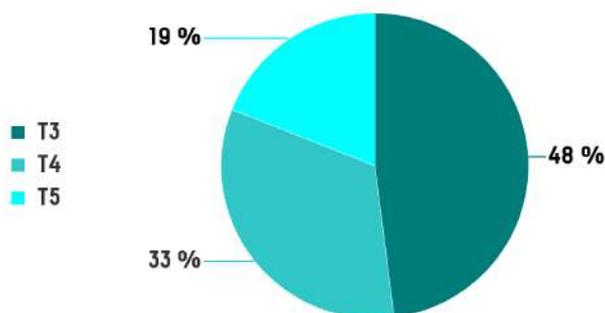
21 logements vacants, dont 6 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 1,2% (Métropole 1,6%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

27 logements locatifs sociaux familiaux

4 baux signés et 5 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 1 demandes actives (Métropole 1 pour 4)*

III - LES OBJECTIFS DU PLH

NOTRE-DAME DE-MESSAGE	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)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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

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).



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

2 242 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

29,3% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

10,6% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

-45 habitants, soit -8 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,33% (Métropole 0,16%):

↳ Une solde migratoire de -0,37% (Métropole -0,39%)

↳ Une solde naturel de 0,04% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

1 000 logements

913 résidences principales, soit 99,2% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

75,6% de maisons (Métropole 21,9%)

79,2% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

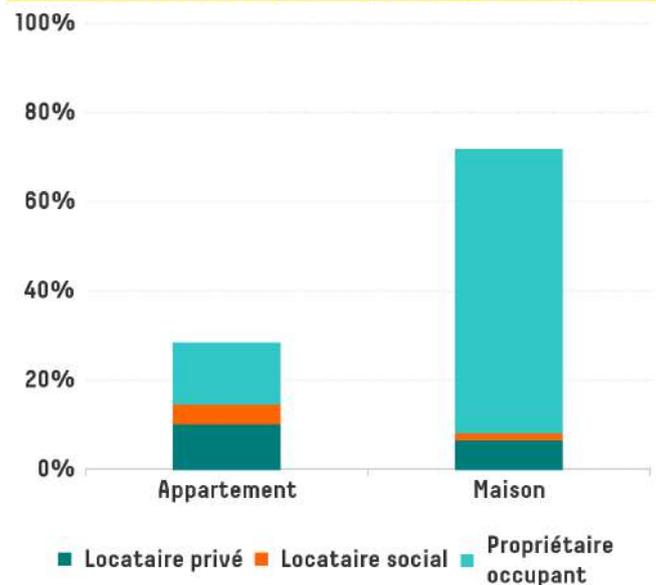
34 copropriétés (225 logements)

3 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (8 logements)

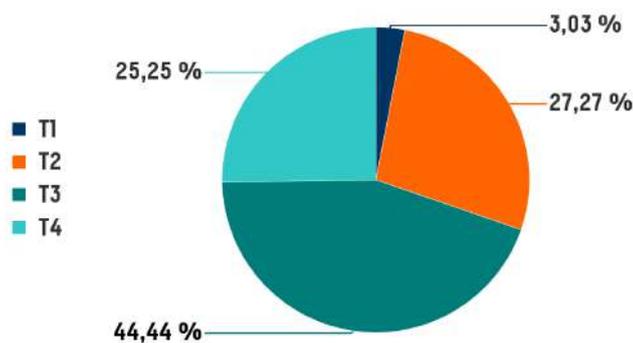
50 logements vacants, dont 17 depuis plus de deux ans:

↳ Une vacance structurelle de 1,7% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

63 logements locatifs sociaux familiaux

3 baux signés et 19 demandes actives:

↳ Une tension locative de 1 bail signé pour 6 demandes actives (Métropole 1 pour 4)

Les logements spécifiques

Personnes âgées et handicapées

1 EHPAD (80 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

NOYAREY	Par an	2025-2030
OBJECTIF MINIMAL DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	3	18
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	-	-
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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 :

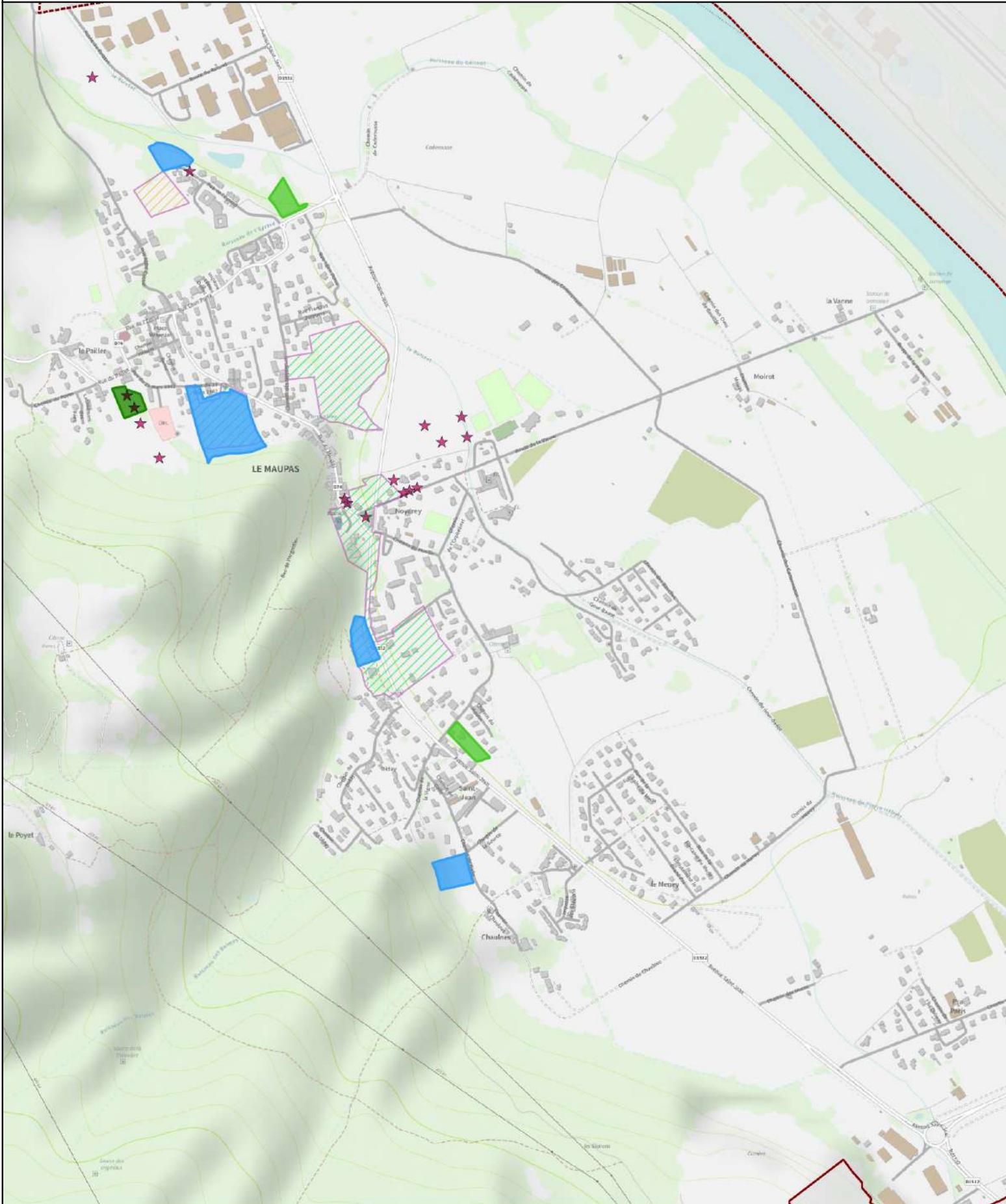
- Développer une offre de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété par la mise en place d'Emplacements Réservés (ERS) et de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) à partir de 10 logements, avec un taux de 20% minimum de PLAI-PLUS-PLS-BRS-PSLA, au choix de la commune
- Afin de lutter 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

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 "



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|--|---|--|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

2 120 habitants

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

30,8% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

14,9% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

-54 habitants, soit -9 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,41% (Métropole 0,16%):

↳ Une solde migratoire de -0,6% (Métropole -0,39%)

↳ Une solde naturel de 0,17% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

983 logements

925 résidences principales, soit 99,4% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

59,4% de maisons (Métropole 21,9%)

70,9% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

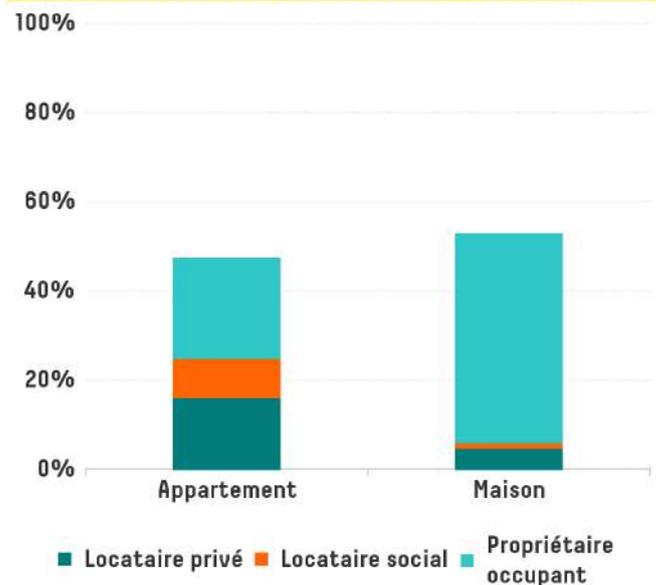
47 copropriétés (567 logements)

10 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (64 logements)

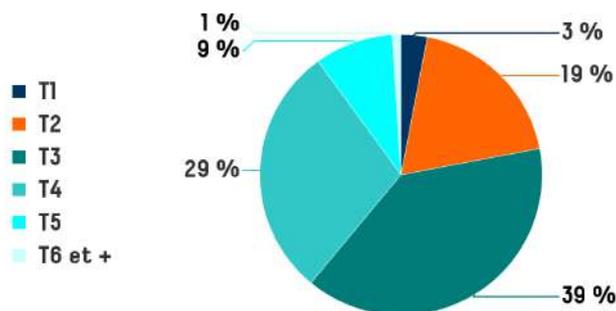
44 logements vacants, dont 8 depuis plus de deux ans:

↳ Une vacance structurelle de 0,8% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

96 logements locatifs sociaux familiaux

16 baux signés et 58 demandes actives:

↳ Une tension locative de 1 bail signé pour 4 demandes actives (Métropole 1 pour 4)

Les logements spécifiques

Gens du voyage

1 terrain sédentaire (5 emplacements)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

POISAT	Par an	2025-2030
OBJECTIF MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	2	12
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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

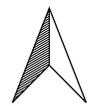
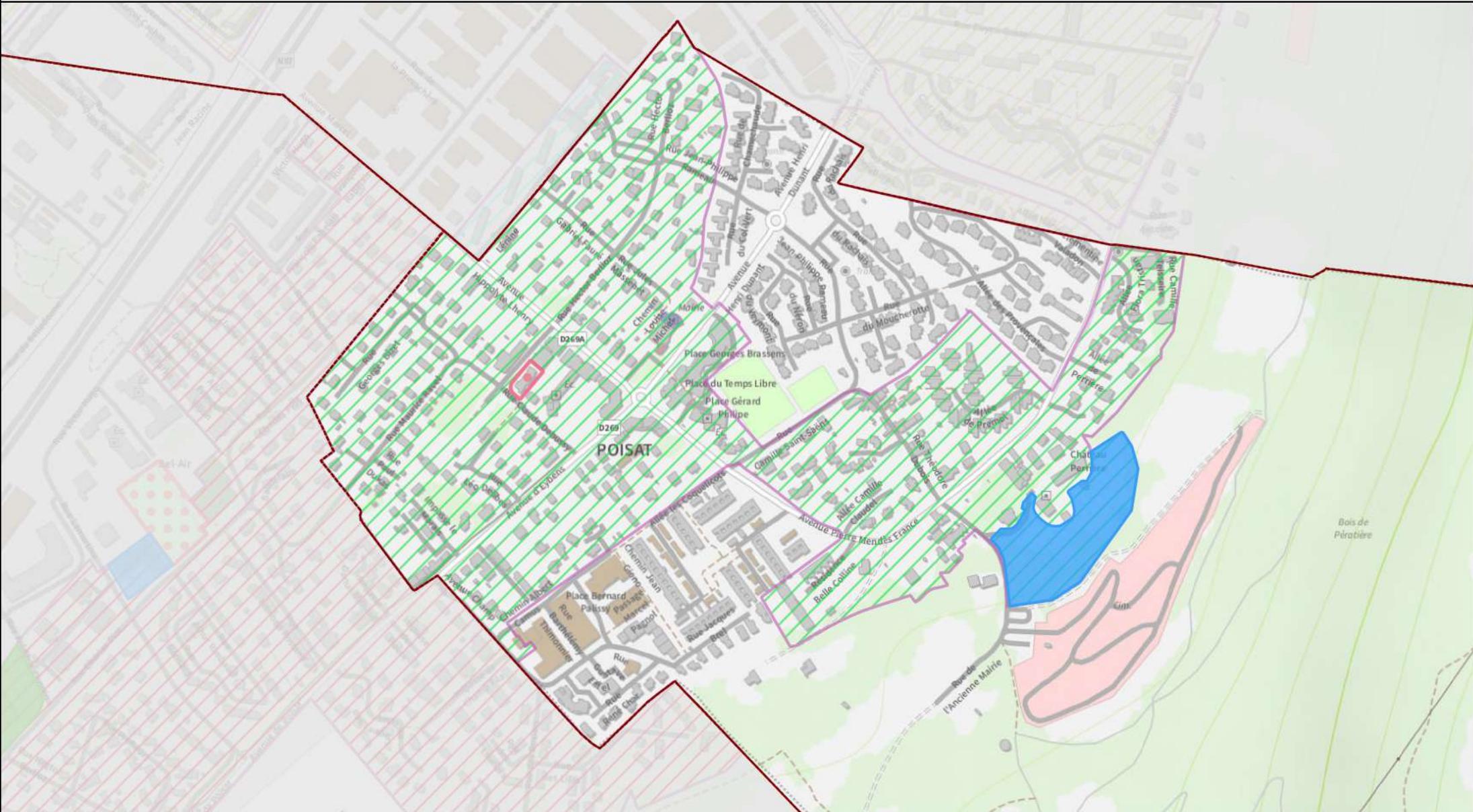
V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

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 "

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030 POISAT PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Janvier 2024



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- ★ parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

 15%	 25%	 35%	 LA	 Emplacement réservé LLS
 20%	 30%	 40%	 SA	

I - LA POPULATION

10 879 habitants (2,4% de la population métropolitaine)
 2,4 personnes par ménage (Métropole 2,1)
 40,7% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)
 9,8% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)
 20% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2014-2020

-45 habitants, soit -8 par an
 Une variation annuelle moyenne de -0,07% (Métropole 0,16%):
 ↪ *Un solde migratoire de -0,69% (Métropole -0,39%)*
 ↪ *Un solde naturel de 0,62% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

5 020 logements (2,1% des logements métropolitains)
 4 615 résidences principales, soit 99,5% des logements (Métropole 96,6%)

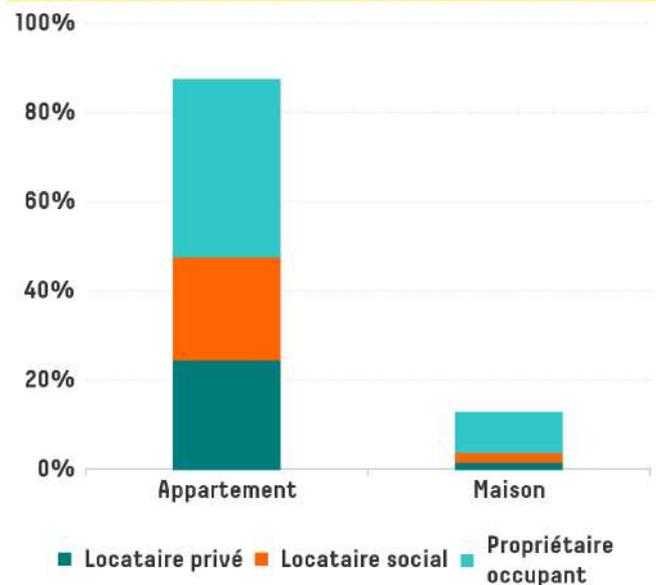
Les résidences principales:

84,7% d'appartements (Métropole 78,1%)
 48,3% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

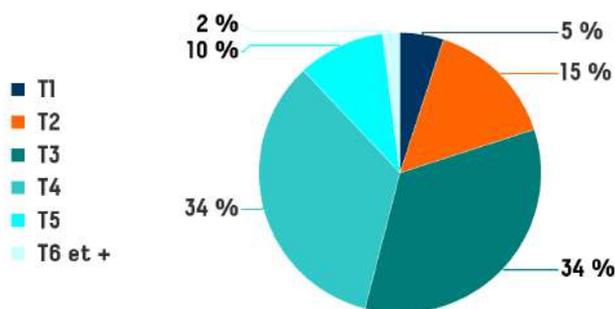
Le parc privé

117 copropriétés (3 217 logements)
 28 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (1 279 logements)
 294 logements vacants, dont 56 depuis plus de deux ans:
 ↪ *Une vacance structurelle de 1,1% (Métropole 1,6%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

1 442 logements comptabilisés SRU:
 ↪ *2,8% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 32,5% (Métropole 24,4%):

↪ *Une évolution de 2,3 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)*

131 baux signés et 542 demandes actives:

↪ *Une tension locative de 1 bail signé pour 4 demandes actives (Métropole 1 pour 4)*

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 MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	62	372
<i>En acquisition-amélioration</i>	4	24
Logements conventionnés privés (ANAH)	2	12
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	10	60
<i>En construction neuve</i>	10	60
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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

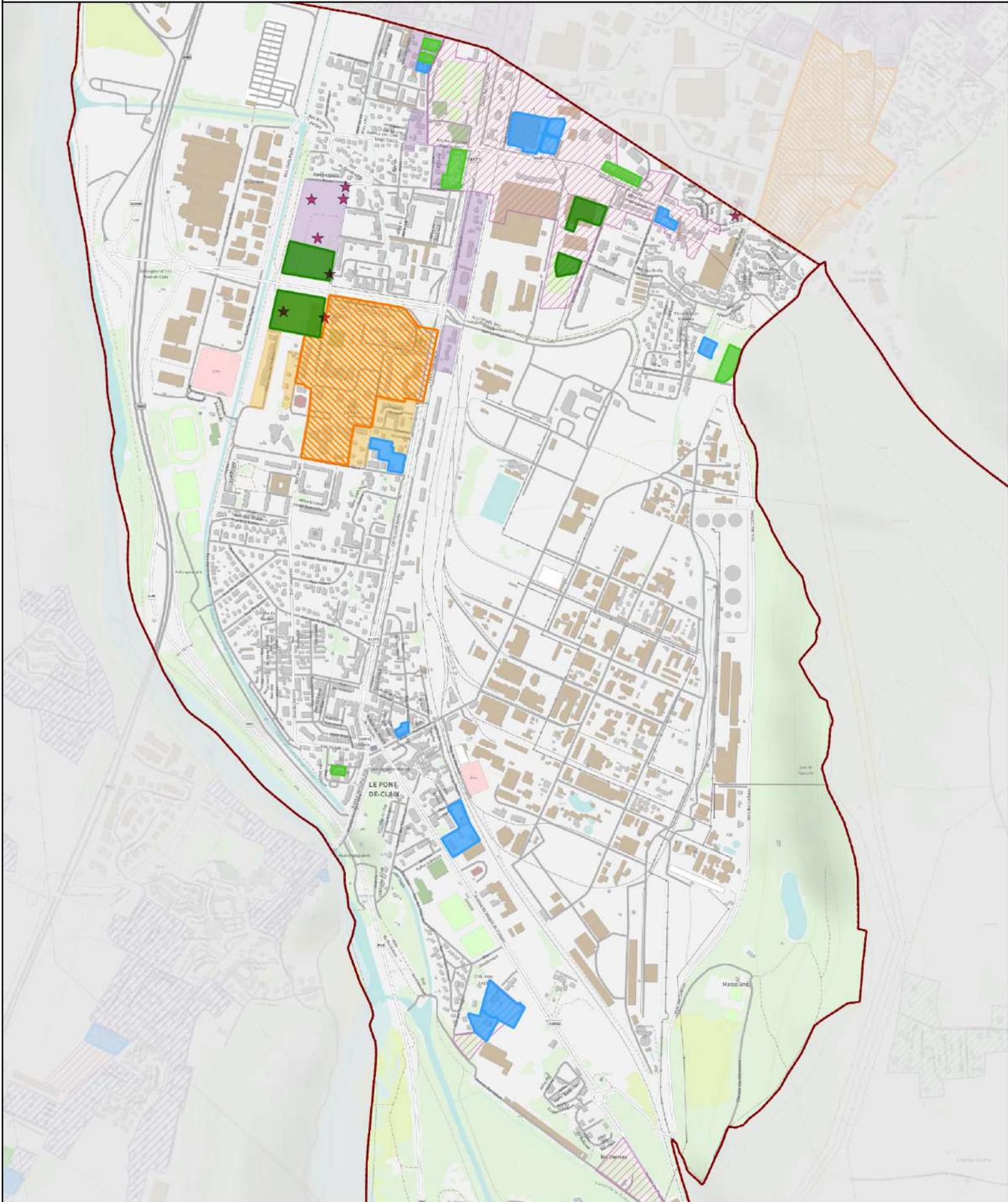
Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :

- 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 maîtrisant 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 626 logements neufs, dont 108 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).



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- ★ parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

513 habitants

2,4 personnes par ménage (Métropole 2,1)

30,6% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

6,6% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+9 habitants, soit 2 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,3% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de -0,36% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de 0,65% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

269 logements

213 résidences principales, soit 85,9% des logements (Métropole 96,6%)

↳ *14,1% de résidences secondaires (Métropole 3,4%)*

Les résidences principales:

96,7% de maisons (Métropole 21,9%)

88,3% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

8 copropriétés (15 logements)

4 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (6 logements)

16 logements vacants, dont 5 depuis plus de deux ans:

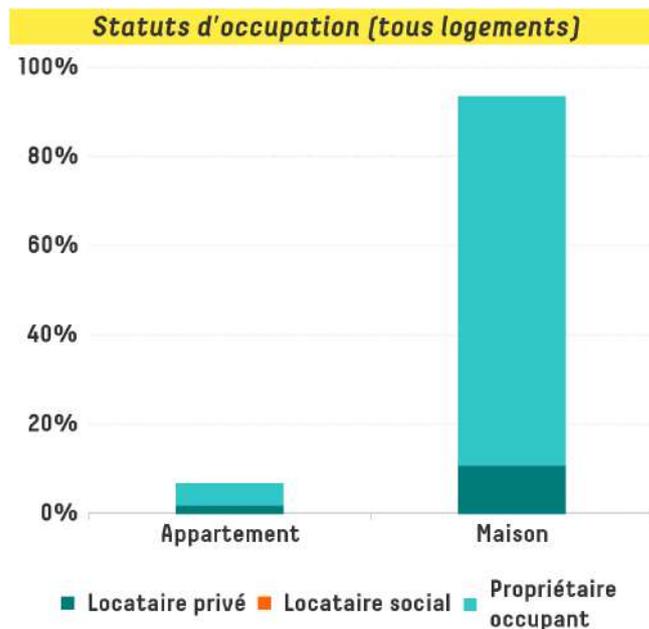
↳ *Une vacance structurelle de 1,9% (Métropole 1,6%)*

Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

Aucun logement social familial

0 bail signé et 0 demande active



III - LES OBJECTIFS DU PLH

PROVEYSIEUX	Par an	2025-2030
OBJECTIF MINIMAL DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	2	12
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	-	-
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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).

I - LA POPULATION

901 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

31% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

6,8% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

-10 habitants, soit -2 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,18% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de -0,72% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de 0,54% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

411 logements

365 résidences principales, soit 94,6% des logements (Métropole 96,6%)

↳ *5,4% de résidences secondaires (Métropole 3,4%)*

Les résidences principales:

95,9% de maisons (Métropole 21,9%)

86% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

17 copropriétés (23 logements)

6 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (8 logements)

29 logements vacants, dont 11 depuis plus de deux ans:

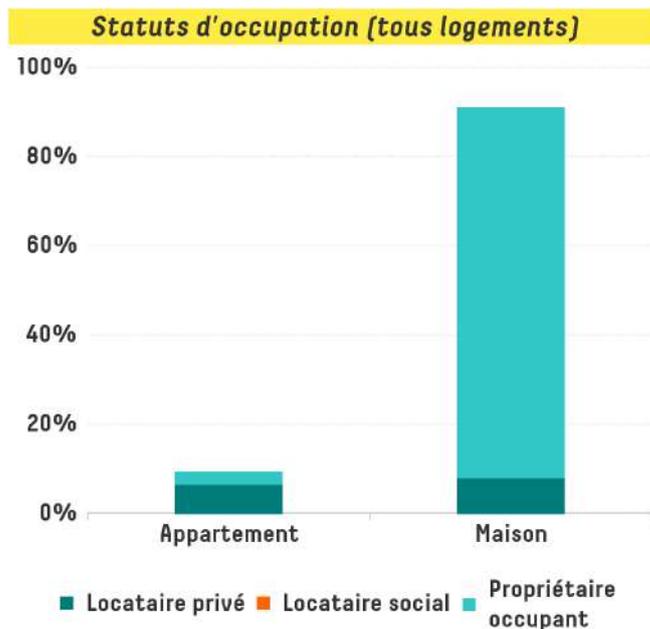
↳ *Une vacance structurelle de 2,7% (Métropole 1,6%)*

Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

Aucun logement social familial

0 bail signé et 1 demande active



III - LES OBJECTIFS DU PLH

QUAIX-EN-CHARTREUSE	Par an	2025-2030
OBJECTIF MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	1	6
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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

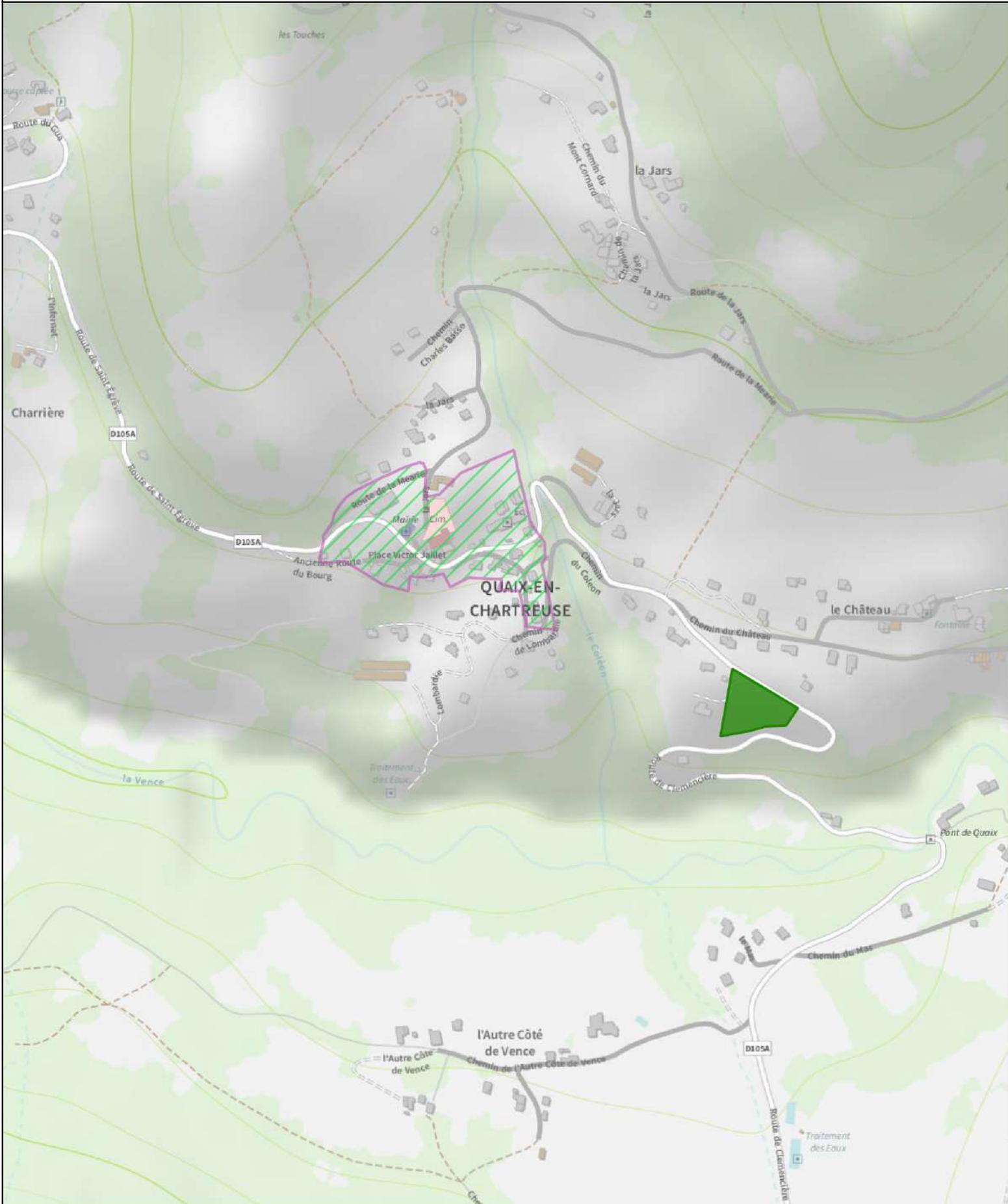
Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :

- 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).



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

428 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

31,1% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

8,2% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

-41 habitants, soit -7 par an

Une variation annuelle moyenne de -1,46% (Métropole 0,16%):

↳ Un solde migratoire de -1,91% (Métropole -0,39%)

↳ Un solde naturel de 0,31% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

222 logements

171 résidences principales, soit 87,2% des logements (Métropole 96,6%)

↳ 12,8% de résidences secondaires (Métropole 3,4%)

Les résidences principales:

98,2% de maisons (Métropole 21,9%)

91,2% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

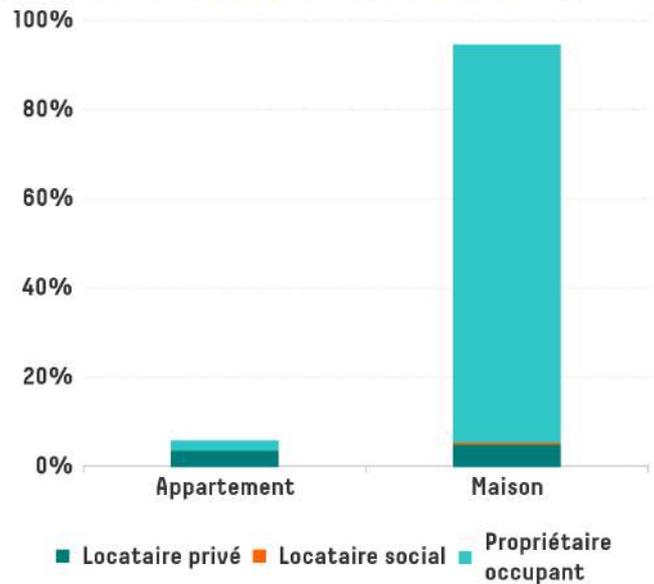
Le parc privé

4 copropriétés (8 logements)

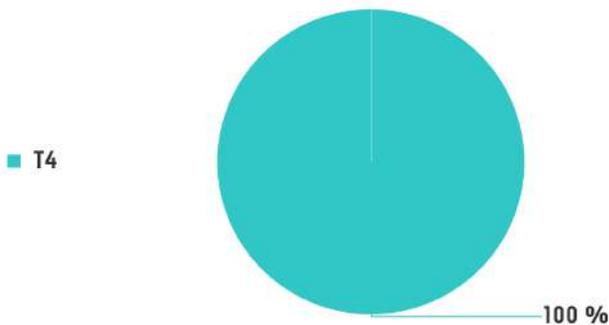
17 logements vacants, dont 7 depuis plus de deux ans:

↳ Une vacance structurelle de 3,2% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

2 logements locatifs sociaux familiaux

0 bail signé et 2 demandes actives

III - LES OBJECTIFS DU PLH

ST-BARTHÉLÉMY-DE-SÉCHILLENNE	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)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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

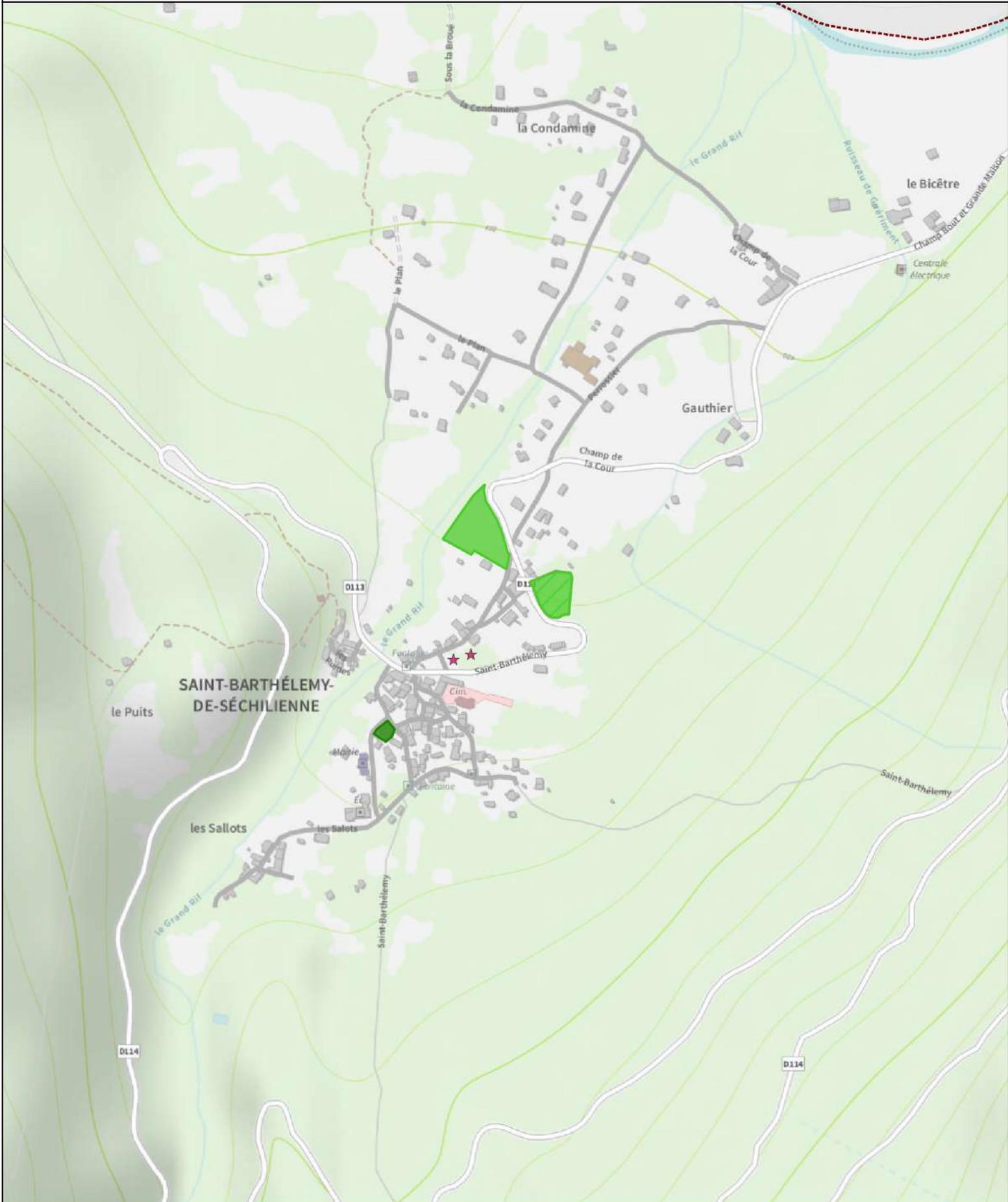
Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :

- 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).



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|--|---|--|---|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

16 015 habitants (3,6% de la population métropolitaine)

2,2 personnes par ménage (Métropole 2,1)

33,8% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

10,9% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

9% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2014-2020

+395 habitants, soit 66 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,42% (Métropole 0,16%):

↳ Une solde migratoire de 0,02% (Métropole -0,39%)

↳ Une solde naturel de 0,39% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

7 755 logements (3,2% des logements métropolitains)

7 236 résidences principales, soit 98,8% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

66,1% d'appartements (Métropole 78,1%)

63,9% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

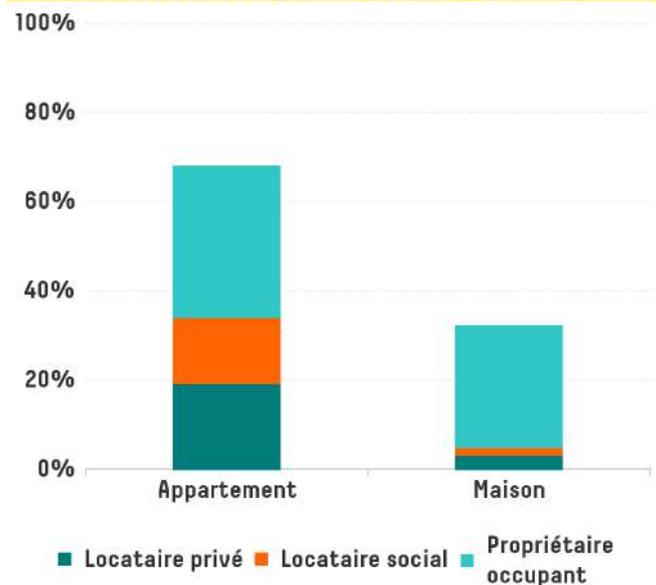
255 copropriétés (5 247 logements)

35 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (1 020 logements)

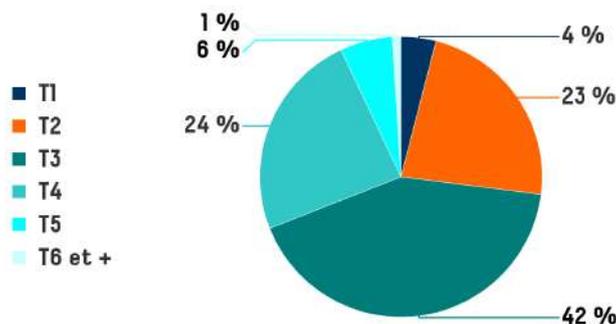
498 logements vacants, dont 85 depuis plus de deux ans:

↳ Une vacance structurelle de 1,1% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

1 766 logements comptabilisés SRU:

↳ 3,5% des logements sociaux métropolitains

Un taux SRU de 23% (Métropole 24,4%):

↳ Une évolution de 3,7 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)

95 baux signés et 824 demandes actives:

↳ Une tension locative de 1 bail signé pour 9 demandes actives (Métropole 1 pour 4)

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

2 résidences étudiantes privées (63 places)

1 résidence étudiante sociale (32 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

SAINT EGRÈVE	Par an	2025-2030
OBJECTIF MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	45	270
<i>En acquisition-amélioration</i>	9	54
Logements conventionnés privés (ANAH)	3	18
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	12	72
<i>En construction neuve</i>	10	60
<i>En mobilisation de l'existant</i>	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 :

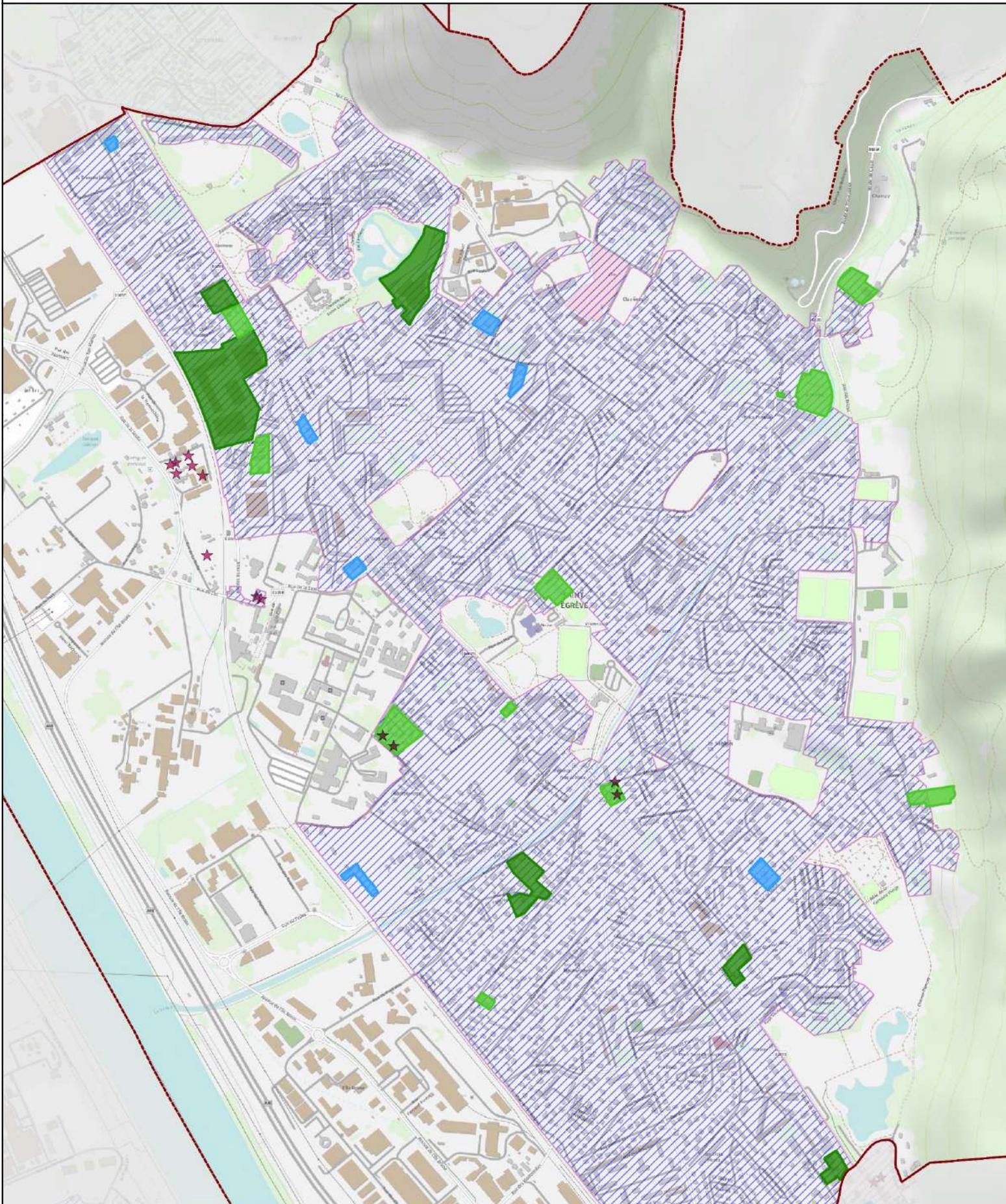
- Développer l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 30% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Privilégier les petites opérations 100% 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
- Réaliser l'aire de grand passage (200 places) prévue au schéma d'accueil départemental des Gens du Voyage
- Pérenniser le terrain sédentaire provisoire
- En complément des besoins métropolitains en petites typologies, favoriser la production de logements T4 et plus dans le parc social pour répondre aux besoins des familles et rééquilibrer l'offre en grandes typologies de la Métropole

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 642 logements neufs, dont 274 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"



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

2 592 habitants

2,6 personnes par ménage (Métropole 2,1)

33,7% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

8,1% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+491 habitants, soit 82 par an

Une variation annuelle moyenne de 3,89% (Métropole 0,16%):

↳ Une solde migratoire de 3,08% (Métropole -0,39%)

↳ Une solde naturel de 0,08% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

1 063 logements

992 résidences principales, soit 98,3% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

87% de maisons (Métropole 21,9%)

84,6% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

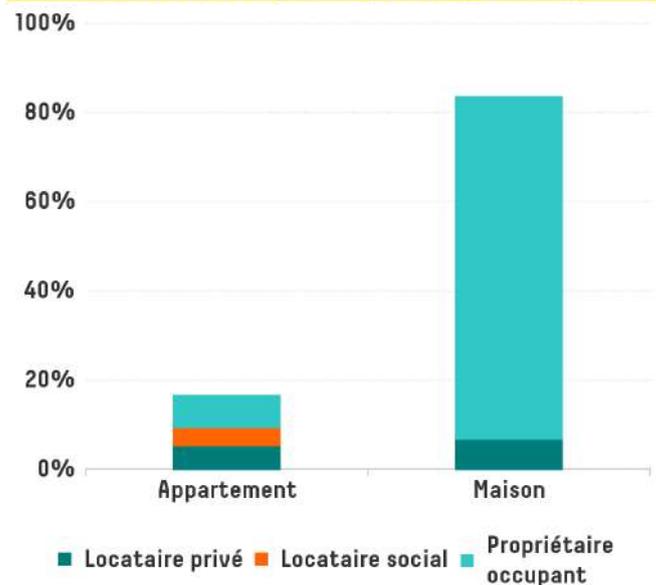
49 copropriétés (176 logements)

8 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (24 logements)

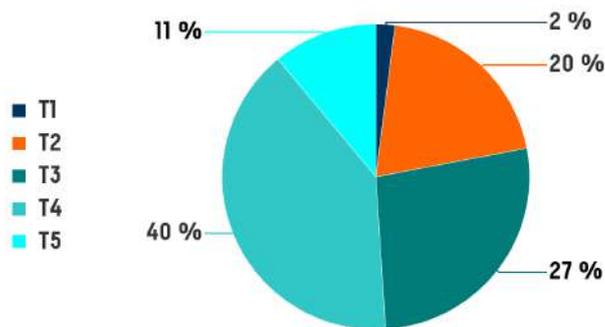
64 logements vacants, dont 23 depuis plus de deux ans:

↳ Une vacance structurelle de 2,2% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

45 logements locatifs sociaux familiaux

7 baux signés et 12 demandes actives:

↳ Une tension locative de 1 bail signé pour 2 demandes actives (Métropole 1 pour 4)

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	5	30
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	2	12
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	2	12
<i>En construction neuve</i>	2	12
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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 :

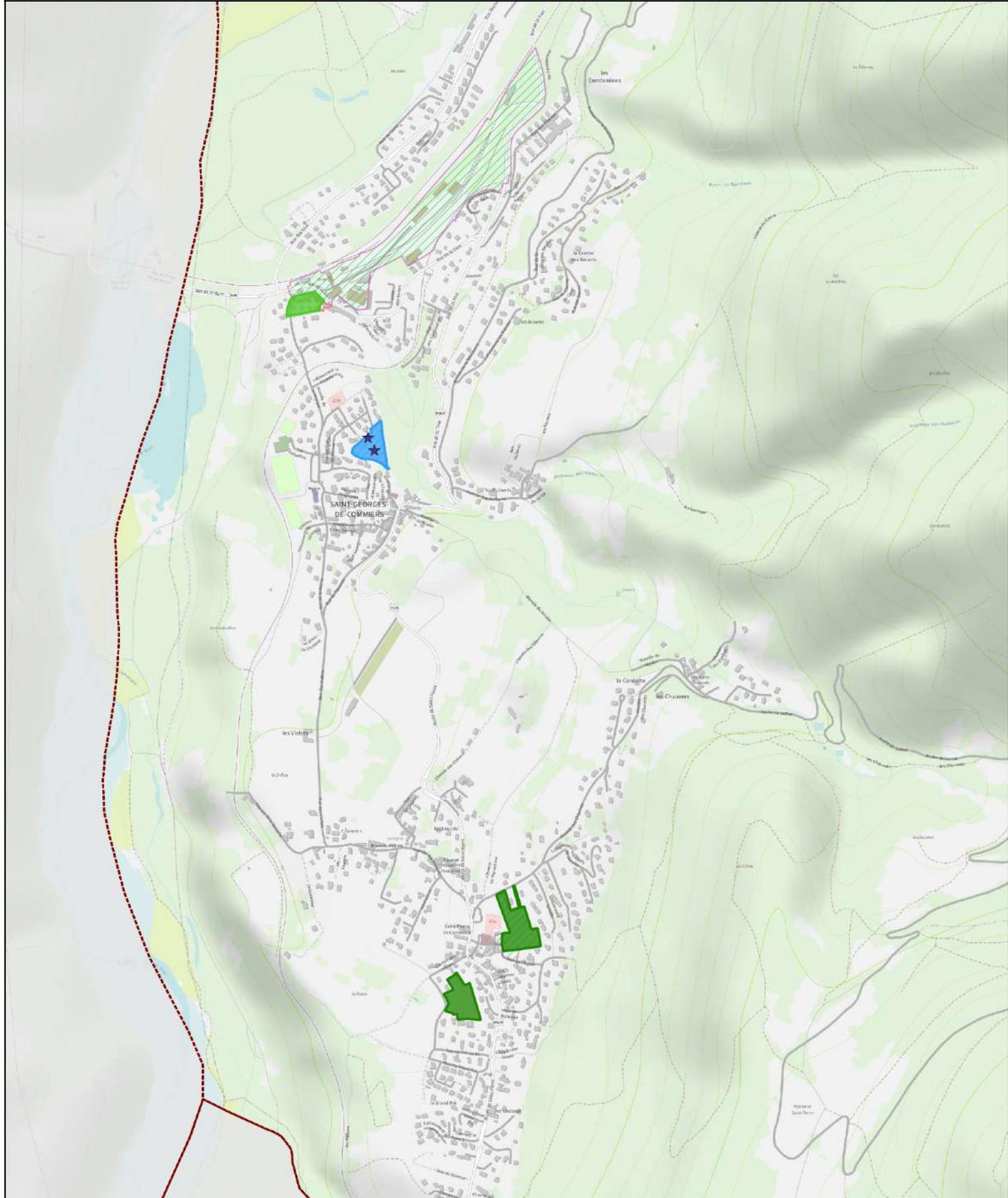
- Développer une offre de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété par la mise en place d'Emplacements Réservés (ERS) et de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) à partir de 10 logements, avec un taux de 20% minimum de PLAI-PLUS-PLS-BRS-PSLA, au choix de la commune
- Afin de lutter 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 33 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 "



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

38 188 habitants (8,5% de la population métropolitaine)
 2,2 personnes par ménage (Métropole 2,1)
 50,2% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)
 6,9% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)
 17% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2014-2020

+88 habitants, soit 15 par an
 Une variation annuelle moyenne de 0,04% (Métropole 0,16%):
 ↪ *Un solde migratoire de -0,68% (Métropole -0,39%)*
 ↪ *Un solde naturel de 0,72% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

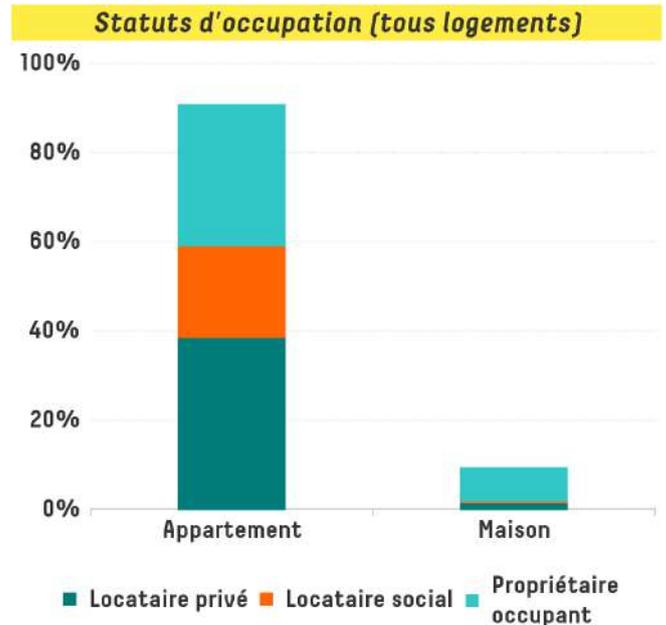
18 445 logements (7,7% des logements métropolitains)
 17 211 résidences principales, soit 98,6% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

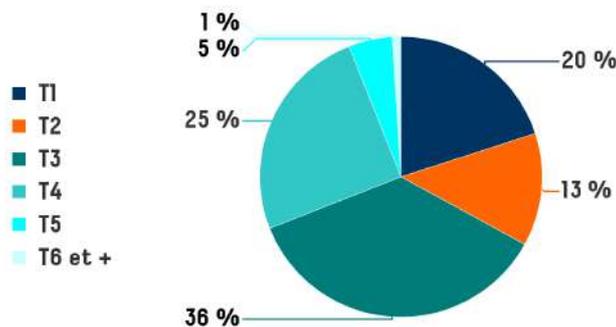
88% d'appartements (Métropole 78,1%)
 43,8% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

416 copropriétés (11 990 logements)
 85 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (2 774 logements)
 1 416 logements vacants, dont 203 depuis plus de deux ans:
 ↪ *Une vacance structurelle de 1,1% (Métropole 1,6%)*



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

6 463 logements comptabilisés SRU:
 ↪ *12,6% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 40,4% (Métropole 24,4%):

↪ *Une évolution de -1,1 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)*

270 baux signés et 1 318 demandes actives:

↪ *Une tension locative de 1 bail signé pour 5 demandes actives (Métropole 1 pour 4)*

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

4 résidences étudiantes privées (458 places)
 1 résidence étudiante sociale (77 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 MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	29	174
<i>En acquisition-amélioration</i>	8	48
Logements conventionnés privés (ANAH)	4	24
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	10	60
<i>En construction neuve</i>	10	60
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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

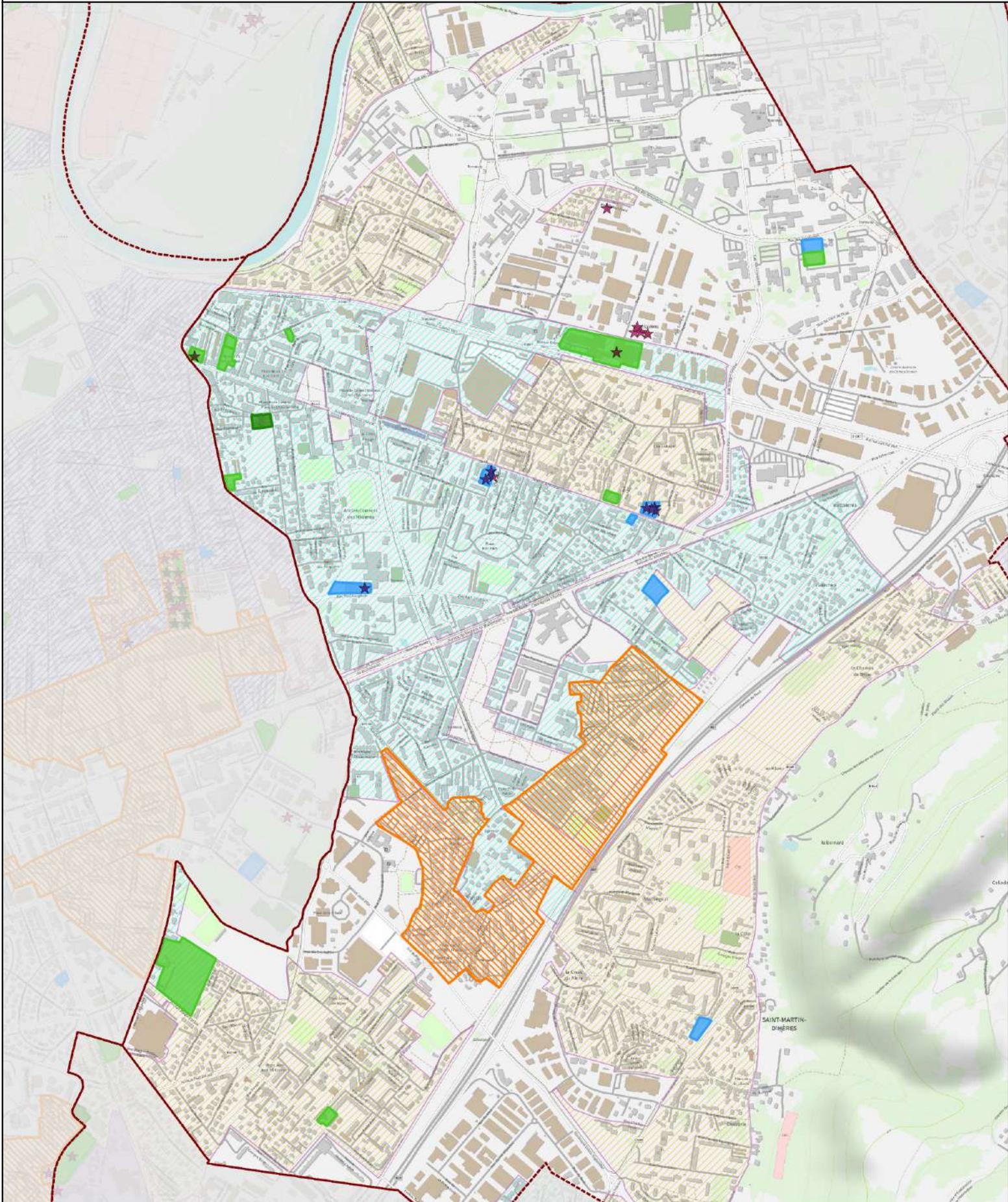
Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :

- 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 maîtrisant 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 Renaudie 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
- Réhabiliter le parc social dégradé, notamment sur le secteur Pont Rouge - Les jardins
- 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 petites typologies et de T4 et plus dans le parc social, pour répondre notamment aux besoins des personnes seules et à celui des familles

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).



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- ★ parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|--|---|---|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

5 851 habitants (1,3% de la population métropolitaine)
 2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)
 37,1% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)
 9,1% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)
 14% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2014-2020

+225 habitants, soit 38 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,67% (Métropole 0,16%):

- ↳ Une solde migratoire de 0,02% (Métropole -0,39%)
- ↳ Une solde naturel de 0,62% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

2 807 logements (1,2% des logements métropolitains)
 2 530 résidences principales, soit 98,5% des logements (Métropole 96,6%)

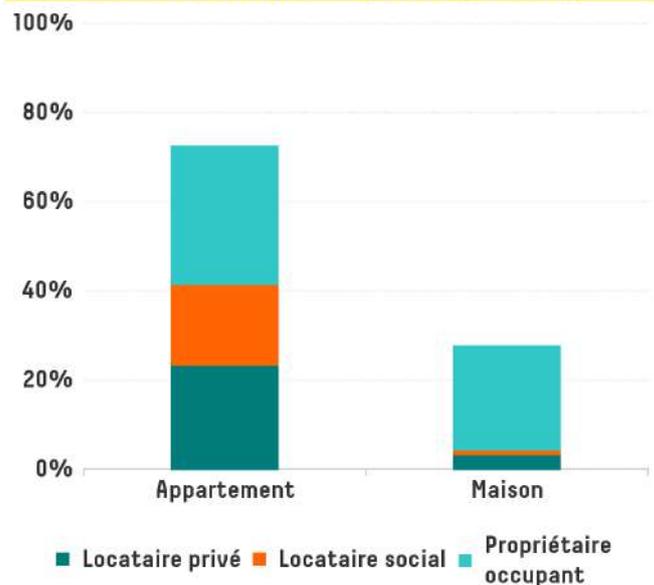
Les résidences principales:

68,1% d'appartements (Métropole 78,1%)
 54,3% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

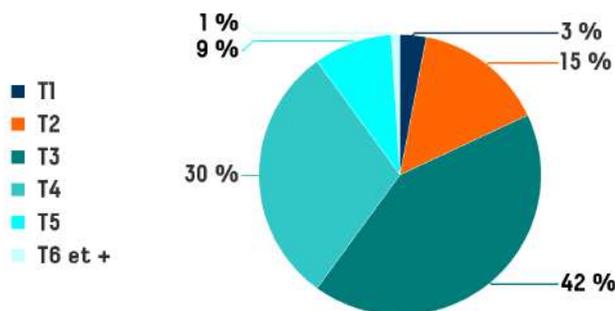
Le parc privé

91 copropriétés (1 530 logements)
 25 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (520 logements)
 228 logements vacants, dont 56 depuis plus de deux ans:
 ↳ Une vacance structurelle de 2% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

656 logements comptabilisés SRU:

- ↳ 1,3% des logements sociaux métropolitains

Un taux SRU de 26,9% (Métropole 24,4%):

- ↳ Une évolution de 1,1 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)

39 baux signés et 150 demandes actives:

- ↳ Une tension locative de 1 bail signé pour 4 demandes actives (Métropole 1 pour 4)

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 MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	5	30
<i>En acquisition-amélioration</i>	3	18
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	1	6
<i>En construction neuve</i>	1	6
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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 maîtrisant 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 petites typologies et de T4 et plus dans le parc social, pour répondre notamment aux besoins des personnes seules et à celui des familles

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

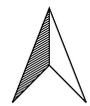
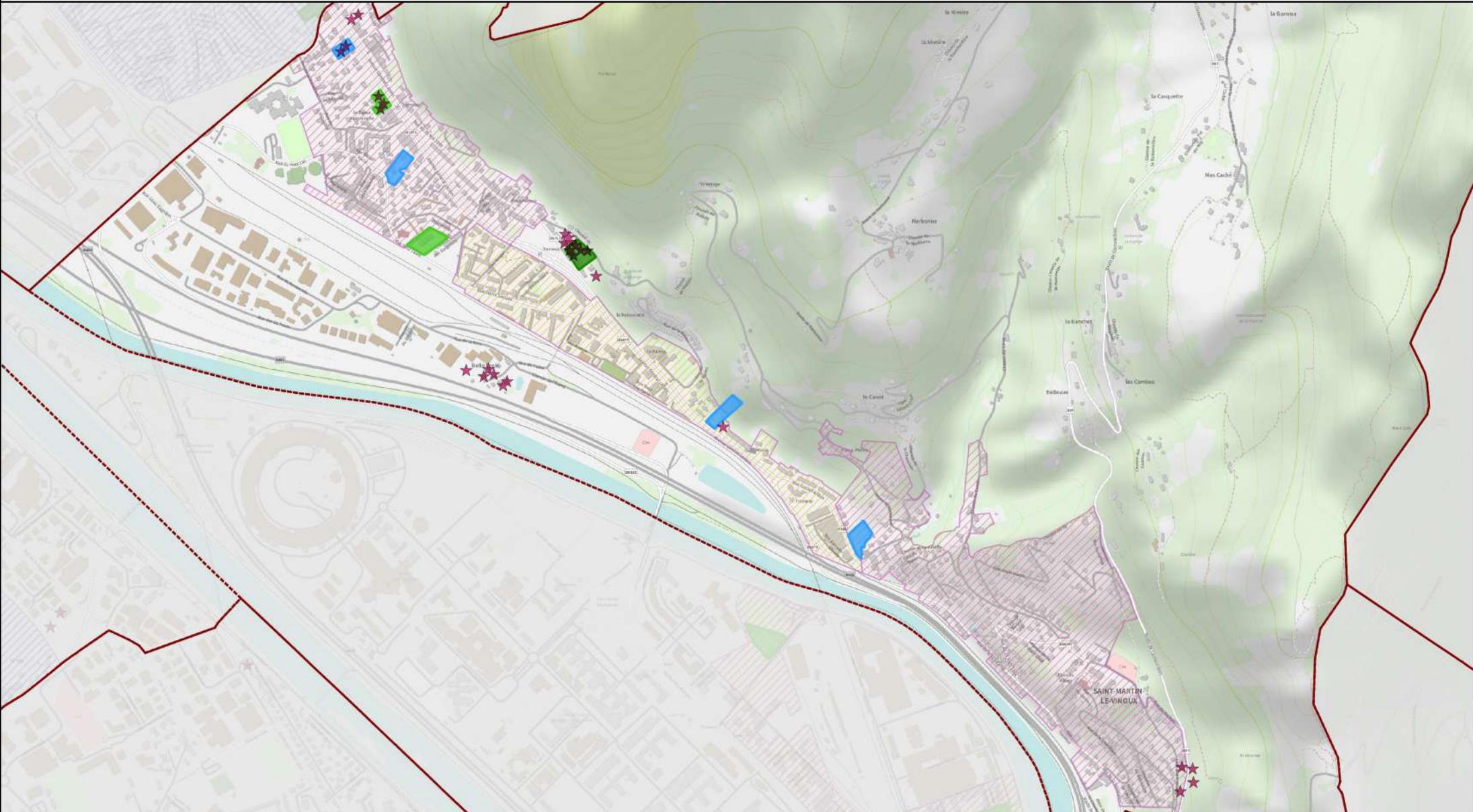
Un potentiel total de 98 logements neufs, dont 11 sociaux, mis en chantier entre 2025 et 2030 (à confirmer).

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 "

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, Janvier 2024



Mise en chantier prévisionnelle
■ 2023 - 2024
■ 2025 - 2027
■ 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)
 quartier prioritaire

Foncier EPFL-D
★ parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
 Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

 15%	 20%	 25%	 30%	 35%	 40%	 LA	 SA	 Emplacement réservé LLS
---	--	---	---	---	--	---	---	---

I - LA POPULATION

2 235 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

31% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

8,8% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+40 habitants, soit 7 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,3% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de -0,14% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de 0,44% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

913 logements

876 résidences principales, soit 97,7% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

94,5% de maisons (Métropole 21,9%)

89,6% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

28 copropriétés (106 logements)

1 copropriété avec au moins un critère de fragilité potentiel (3 logements)

32 logements vacants, dont 10 depuis plus de deux ans:

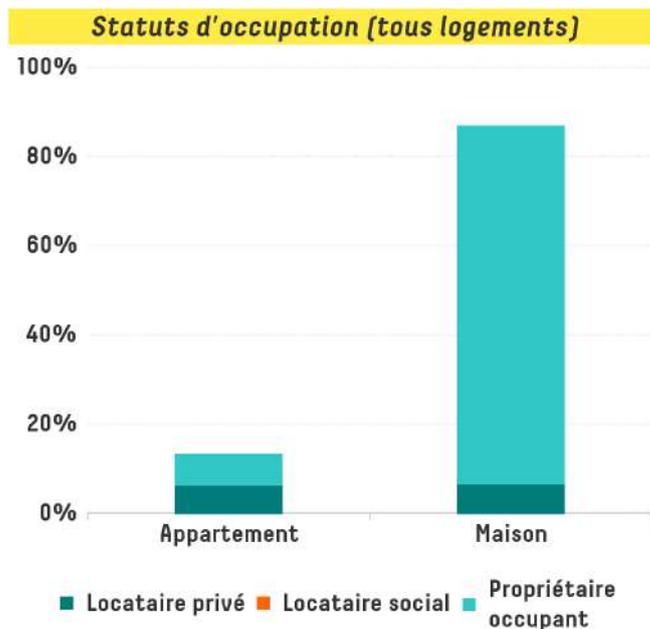
↳ *Une vacance structurelle de 1,1% (Métropole 1,6%)*

Le parc social en 2022

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 MINIMAL DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	2	12
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	-	-
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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.

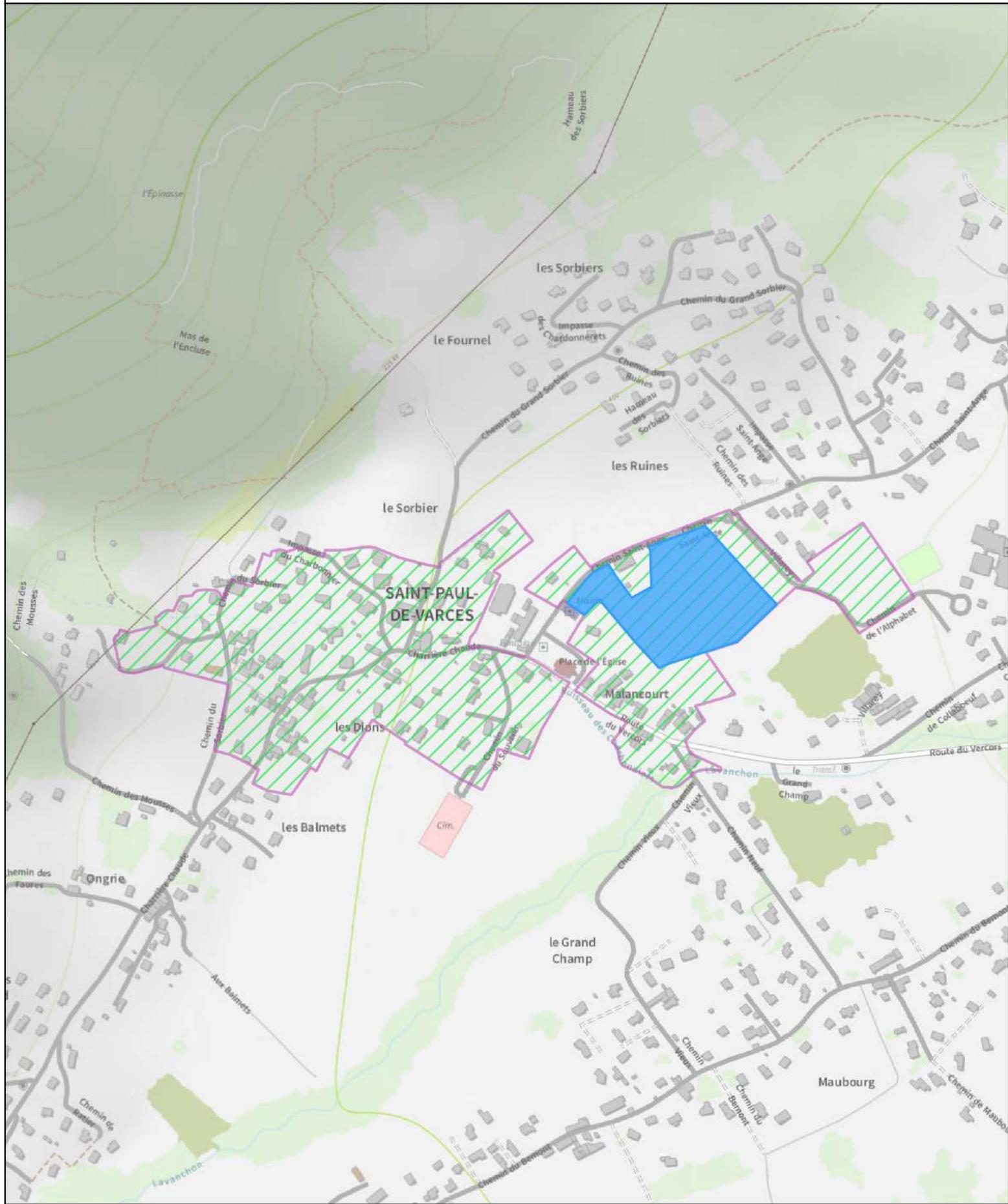
IV - LES ENJEUX HABITAT

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).



Mise en chantier prévisionnelle	Politique de la ville (périmètre 2024)	Foncier EPFL-D	Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale				
2023 - 2024	quartier prioritaire	parcelles en portage	Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts				
2025 - 2027			15%	25%	35%	LA	Emplacement réservé LLS
2028 - 2030			20%	30%	40%	SA	

I - LA POPULATION

784 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

32,1% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

8,8% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+30 habitants, soit 5 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,66% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de 0,91% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de -0,28% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

344 logements

308 résidences principales, soit 98,4% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

94,2% de maisons (Métropole 21,9%)

90,6% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

11 copropriétés (22 logements)

1 copropriété avec au moins un critère de fragilité potentiel (2 logements)

27 logements vacants, dont 15 depuis plus de deux ans:

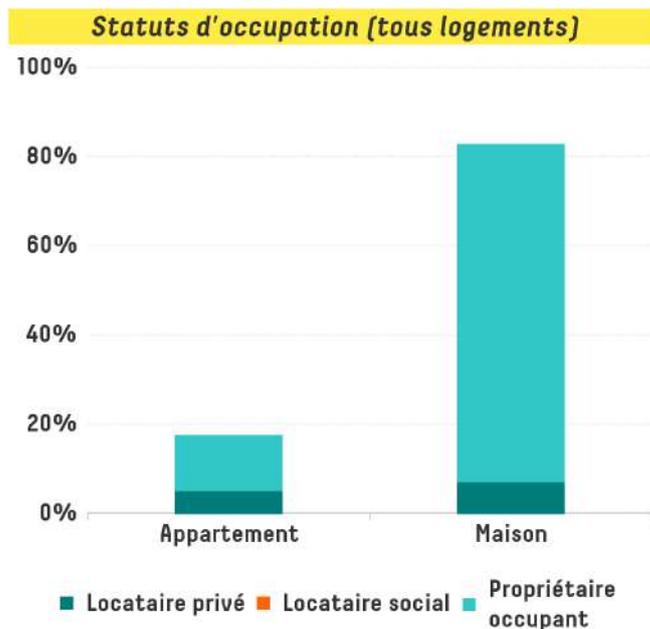
↳ *Une vacance structurelle de 4,4% (Métropole 1,6%)*

Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

Aucun logement social familial

0 bail signé et 0 demande active



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)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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

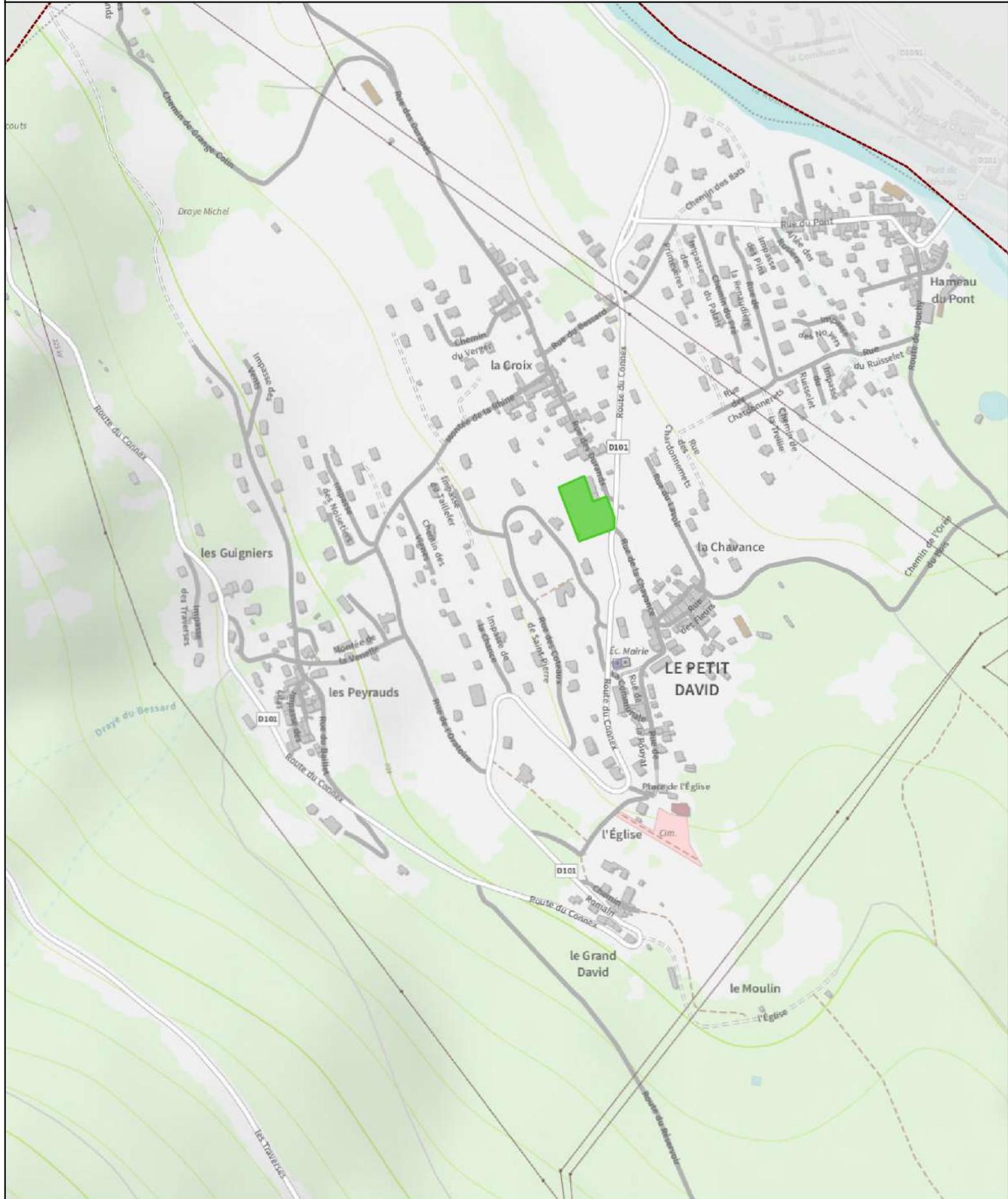
Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :

- 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).



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

1 133 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

36,4% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

4,8% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+13 habitants, soit 2 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,19% (Métropole 0,16%):

↳ Un solde migratoire de -0,79% (Métropole -0,39%)

↳ Un solde naturel de 0,99% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

587 logements

443 résidences principales, soit 83,7% des logements (Métropole 96,6%)

↳ 16,3% de résidences secondaires (Métropole 3,4%)

Les résidences principales:

81,5% de maisons (Métropole 21,9%)

76,7% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

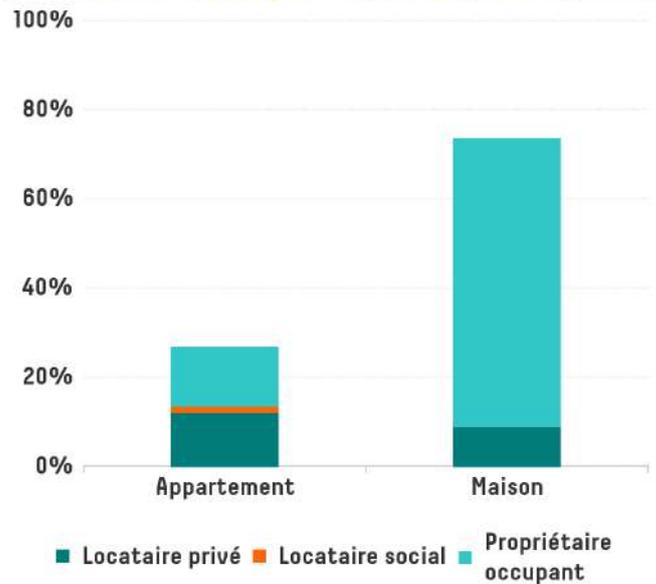
21 copropriétés (111 logements)

3 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (10 logements)

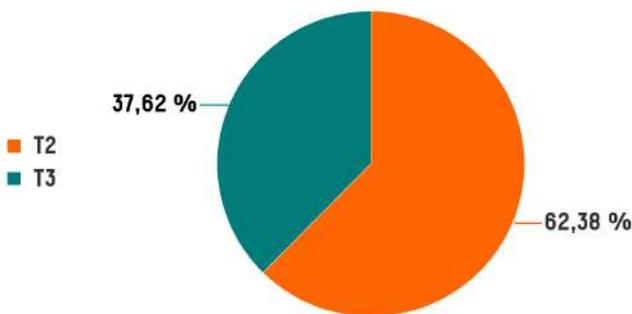
82 logements vacants, dont 20 depuis plus de deux ans:

↳ Une vacance structurelle de 3,4% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

8 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 4)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

LE SAPPEY-EN-CHARTREUSE	Par an	2025-2030
OBJECTIF MINIMAL DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	2	12
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	-	-
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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.

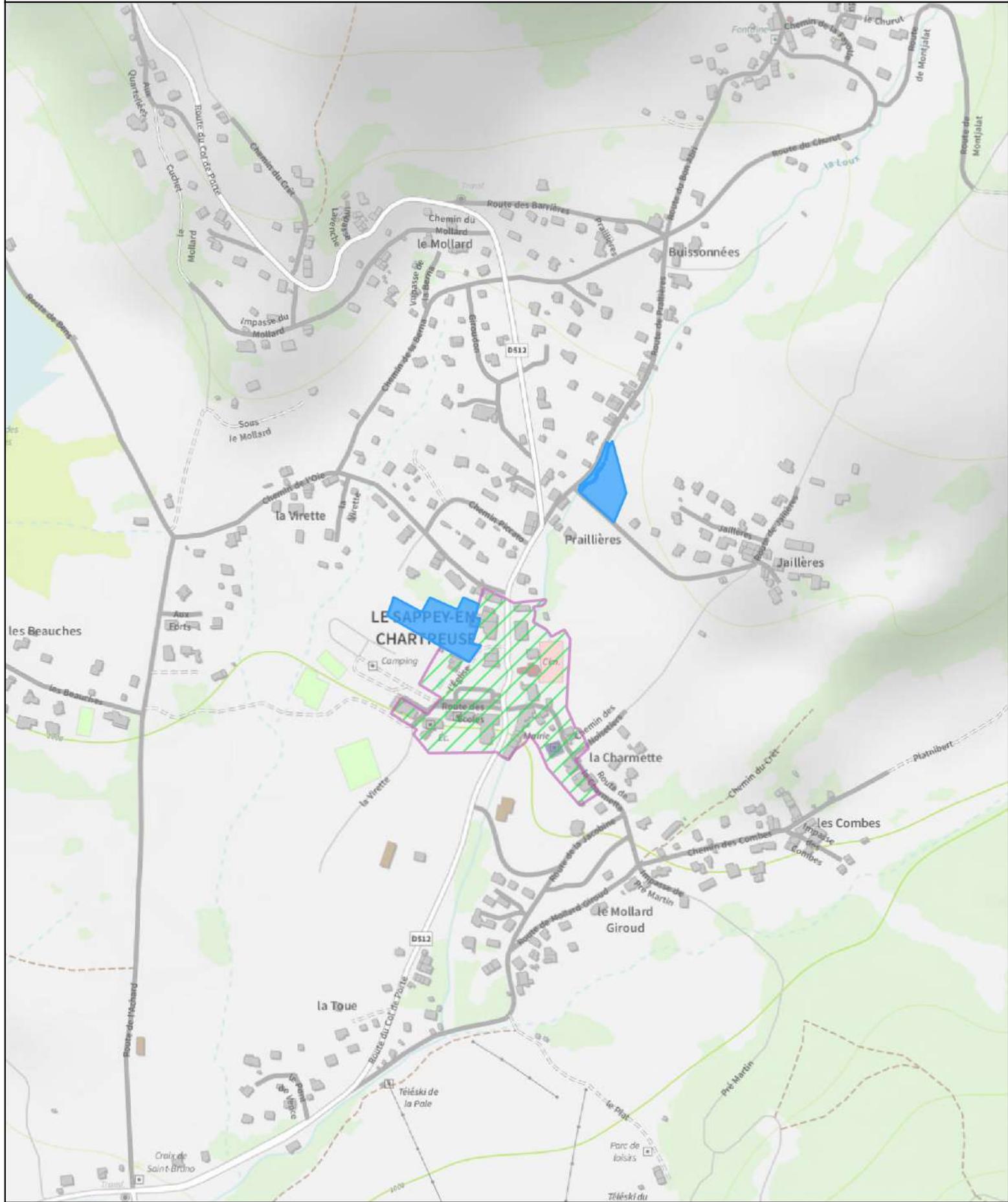
IV - LES ENJEUX HABITAT

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

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).



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLU en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|--|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

227 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

31,7% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

7,5% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+30 habitants, soit 5 par an

Une variation annuelle moyenne de 2,54% (Métropole 0,16%):

↳ Un solde migratoire de 0,95% (Métropole -0,39%)

↳ Un solde naturel de 1,25% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

108 logements

91 résidences principales, soit 85,8% des logements (Métropole 96,6%)

↳ 14,2% de résidences secondaires (Métropole 3,4%)

Les résidences principales:

89% de maisons (Métropole 21,9%)

80,2% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

3 copropriétés (16 logements)

16 logements vacants, dont 3 depuis plus de deux ans:

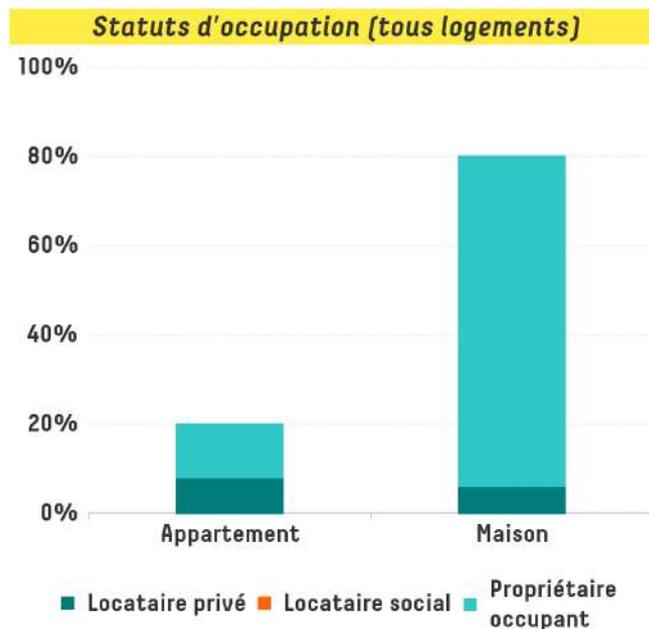
↳ Une vacance structurelle de 2,8% (Métropole 1,6%)

Le parc social en 2022

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 MINIMAL DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	2	12
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	-	-
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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

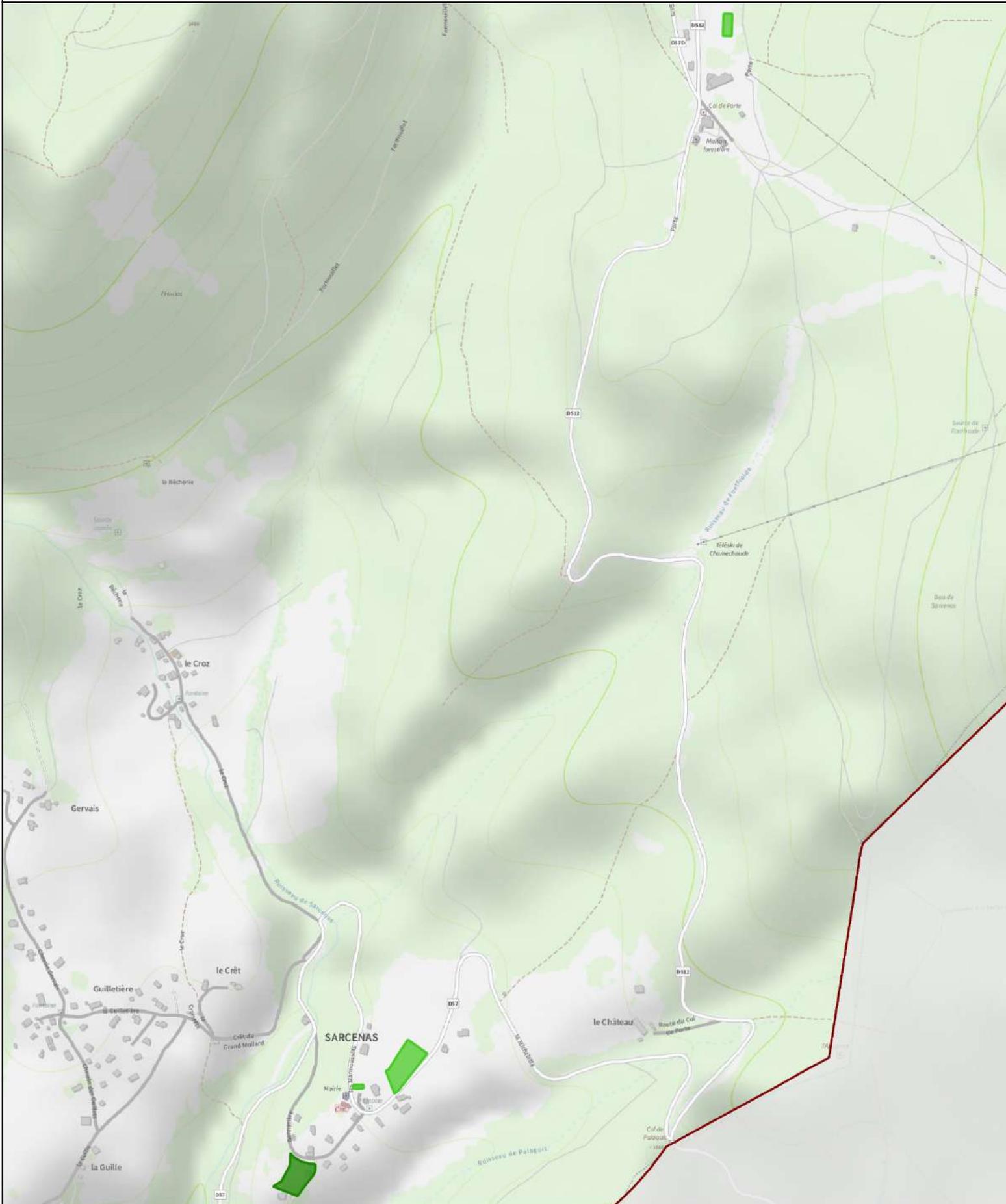
Compte tenu des caractéristiques de la commune et de la politique métropolitaine à mener en matière d'habitat, les enjeux du PLH peuvent se décliner de la manière suivante :

- 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).



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

11 339 habitants (2,5% de la population métropolitaine)
 2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)
 34% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)
 9,5% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)
 7% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2014-2020

-397 habitants, soit -66 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,56% (Métropole 0,16%):

- ↳ Un solde migratoire de -0,96% (Métropole -0,39%)
- ↳ Un solde naturel de 0,38% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

5 318 logements (2,2% des logements métropolitains)
 4 920 résidences principales, soit 97,6% des logements (Métropole 96,6%)

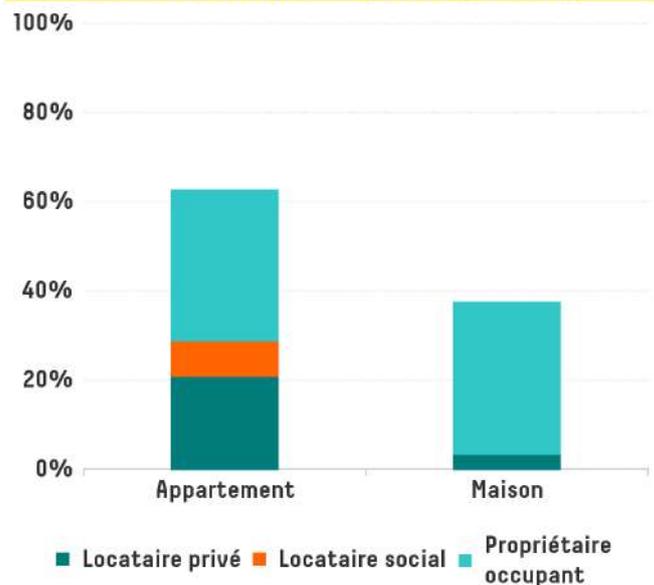
Les résidences principales:

57,3% d'appartements (Métropole 78,1%)
 70,5% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

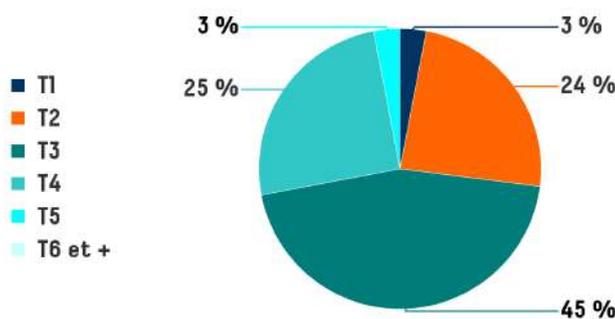
Le parc privé

167 copropriétés (3 544 logements)
 52 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (1 136 logements)
 282 logements vacants, dont 41 depuis plus de deux ans:
 ↳ Une vacance structurelle de 0,8% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

675 logements comptabilisés SRU:

- ↳ 1,3% des logements sociaux métropolitains

Un taux SRU de 13,3% (Métropole 24,4%):

- ↳ Une évolution de 2 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)

191 baux signés et 399 demandes actives:

- ↳ Une tension locative de 1 bail signé pour 2 demandes actives (Métropole 1 pour 4)

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 MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	34	204
<i>En acquisition-amélioration</i>	25	150
Logements conventionnés privés (ANAH)	1	6
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	10	60
<i>En construction neuve</i>	4	24
<i>En mobilisation de l'existant</i>	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 :

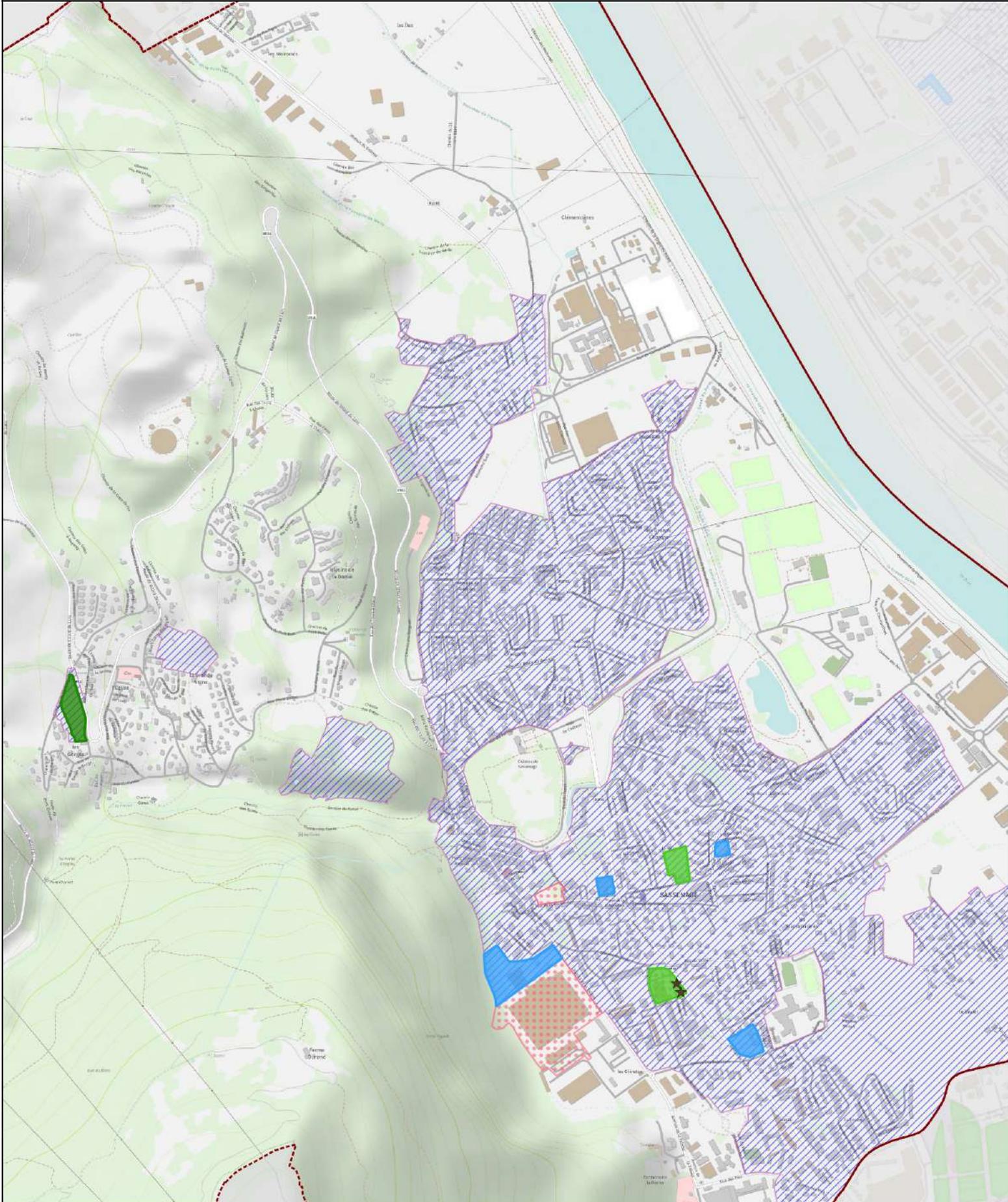
- Accroître l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 40% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Moduler la part de PLAI dans les opérations 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 maîtrise 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 des besoins métropolitains en petites typologies, favoriser la production de logements T4 et plus dans le parc social pour répondre aux besoins des familles et rééquilibrer l'offre en grandes typologies de la Métropole

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 "



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

1 043 habitants

2,5 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 2014-2020

+40 habitants, soit 7 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,66% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de 0,1% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de 0,54% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

550 logements

411 résidences principales, soit 84,9% des logements (Métropole 96,6%)

↳ *15,1% de résidences secondaires (Métropole 3,4%)*

Les résidences principales:

92,9% de maisons (Métropole 21,9%)

88,3% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

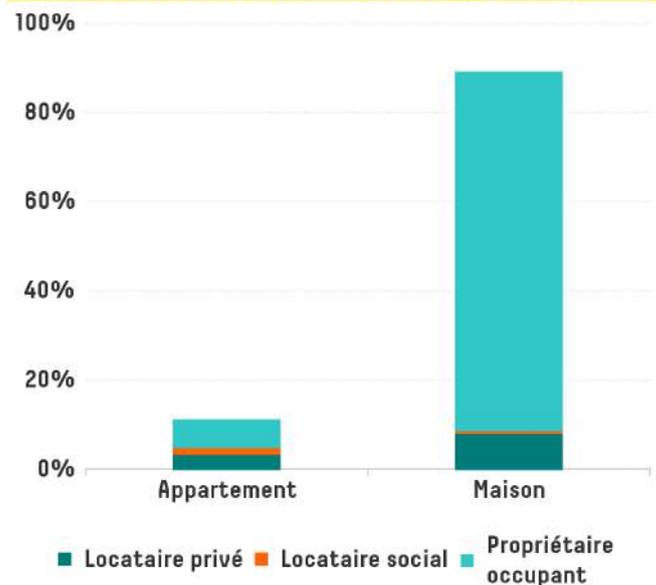
14 copropriétés (62 logements)

3 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (8 logements)

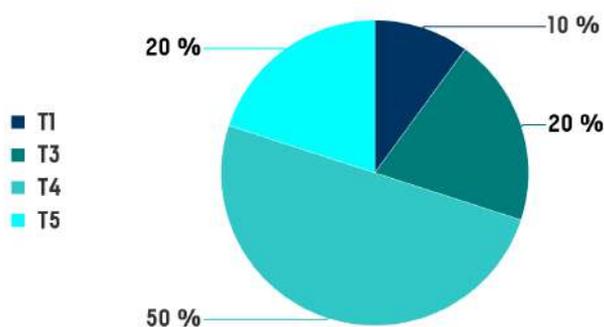
43 logements vacants, dont 30 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 5,5% (Métropole 1,6%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

20 logements locatifs sociaux familiaux

7 baux signés et 6 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 1 demandes actives (Métropole 1 pour 4)*

III - LES OBJECTIFS DU PLH

SÉCHILLENNE	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)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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

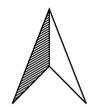
V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

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).

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030 SÉCHILLENNE PERSPECTIVES DE PRODUCTION

Sources : Grenoble-Alpes Métropole, communes, France Raster
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Janvier 2024



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale

Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

11 792 habitants (2,6% de la population métropolitaine)

2,1 personnes par ménage (Métropole 2,1)

32% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

11,6% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

9% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2014-2020

-341 habitants, soit -57 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,47% (Métropole 0,16%):

↳ Une solde migratoire de -1,02% (Métropole -0,39%)

↳ Une solde naturel de 0,54% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

6 031 logements (2,5% des logements métropolitains)

5 640 résidences principales, soit 98,9% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

77,3% d'appartements (Métropole 78,1%)

63,2% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

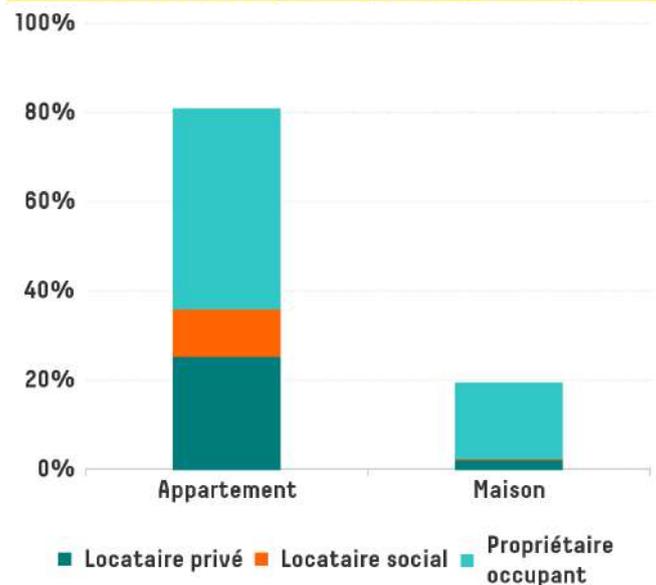
145 copropriétés (4 452 logements)

15 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (502 logements)

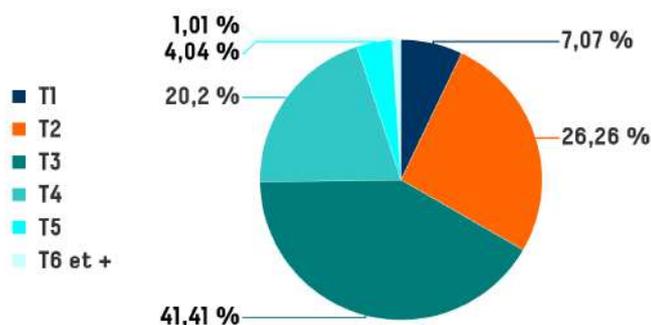
279 logements vacants, dont 36 depuis plus de deux ans:

↳ Une vacance structurelle de 0,6% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

733 logements comptabilisés SRU:

↳ 1,4% des logements sociaux métropolitains

Un taux SRU de 12,9% (Métropole 24,4%):

↳ Une évolution de 2,1 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)

74 baux signés et 529 demandes actives:

↳ Une tension locative de 1 bail signé pour 7 demandes actives (Métropole 1 pour 4)

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-PARISSET	Par an	2025-2030
OBJECTIF MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	35	210
<i>En acquisition-amélioration</i>	13	78
Logements conventionnés privés (ANAH)	2	12
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	10	60
<i>En construction neuve</i>	6	36
<i>En mobilisation de l'existant</i>	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 :

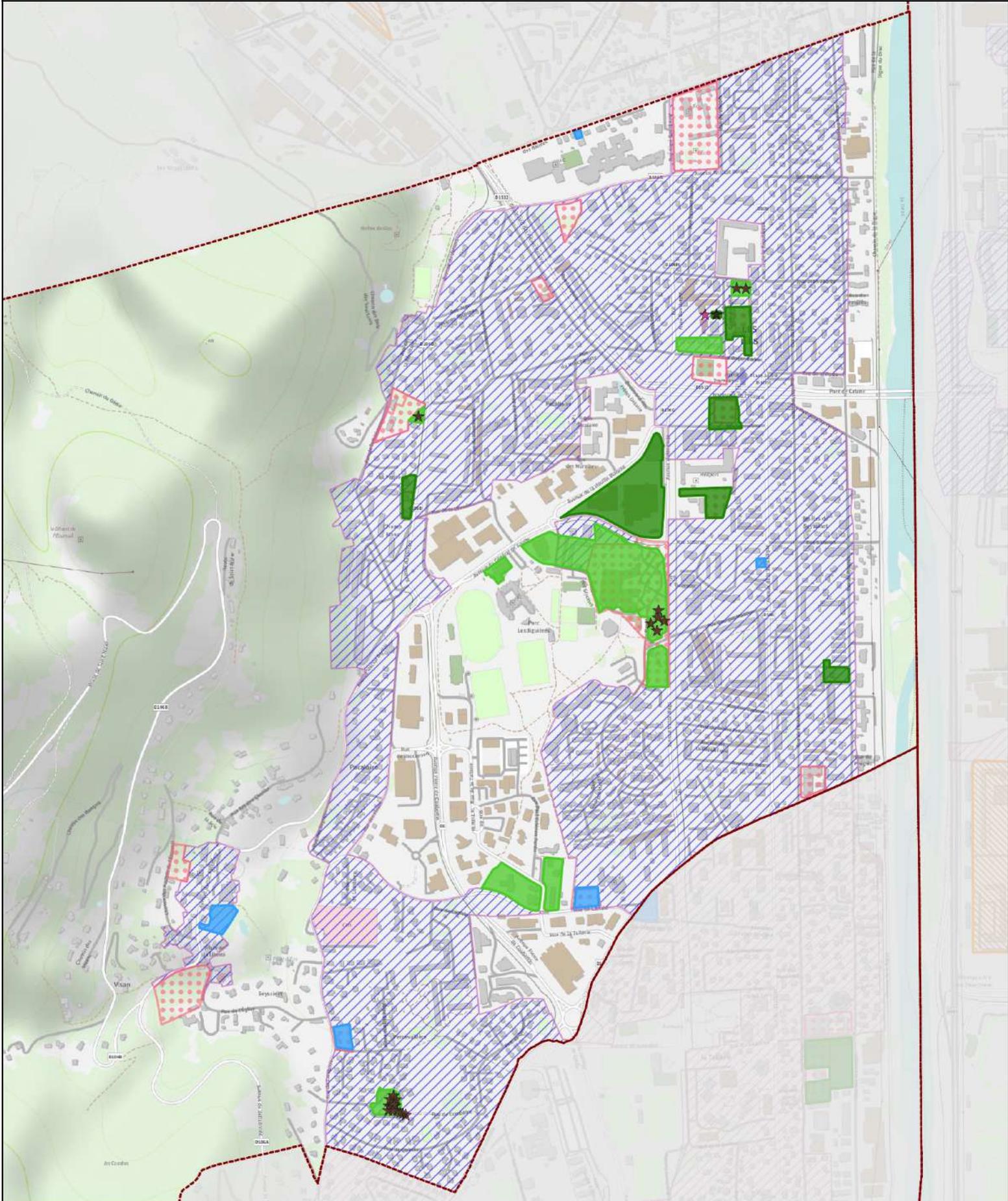
- Accroître l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 40% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Moduler la part de PLAI dans les opérations 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 maîtrise 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 des besoins métropolitains en petites typologies, favoriser la production de logements T4 et plus dans le parc social pour répondre aux besoins des familles et rééquilibrer l'offre en grandes typologies de la Métropole
- 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 "



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|--|--|--|---|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

7 907 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 2014-2020

+833 habitants, soit 139 par an
 Une variation annuelle moyenne de 1,96% (Métropole 0,16%):
 ↪ *Un solde migratoire de 1,7% (Métropole -0,39%)*
 ↪ *Un solde naturel de 0,05% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

3 519 logements (1,5% des logements métropolitains)
 3 323 résidences principales, soit 98,5% des logements (Métropole 96,6%)

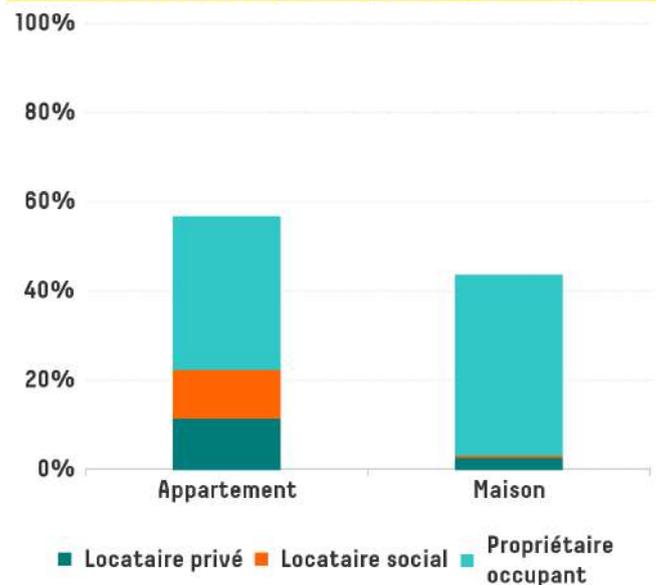
Les résidences principales:

53,7% d'appartements (Métropole 78,1%)
 73,8% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

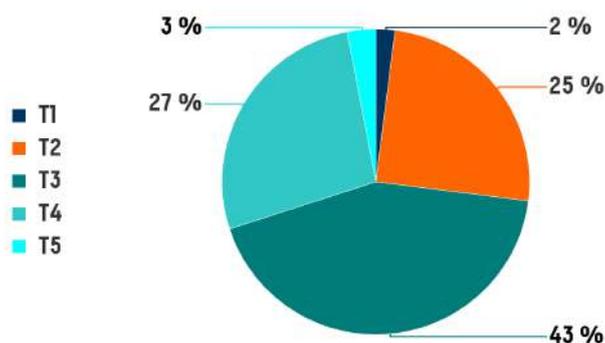
Le parc privé

114 copropriétés (1 683 logements)
 14 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (34 logements)
 163 logements vacants, dont 20 depuis plus de deux ans:
 ↪ *Une vacance structurelle de 0,6% (Métropole 1,6%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

562 logements comptabilisés SRU:
 ↪ *1,1% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 16,7% (Métropole 24,4%):

↪ *Une évolution de 1,4 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)*

44 baux signés et 303 demandes actives:

↪ *Une tension locative de 1 bail signé pour 7 demandes actives (Métropole 1 pour 4)*

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 MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	23	138
<i>En acquisition-amélioration</i>	6	36
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	5	30
<i>En construction neuve</i>	3	18
<i>En mobilisation de l'existant</i>	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 :

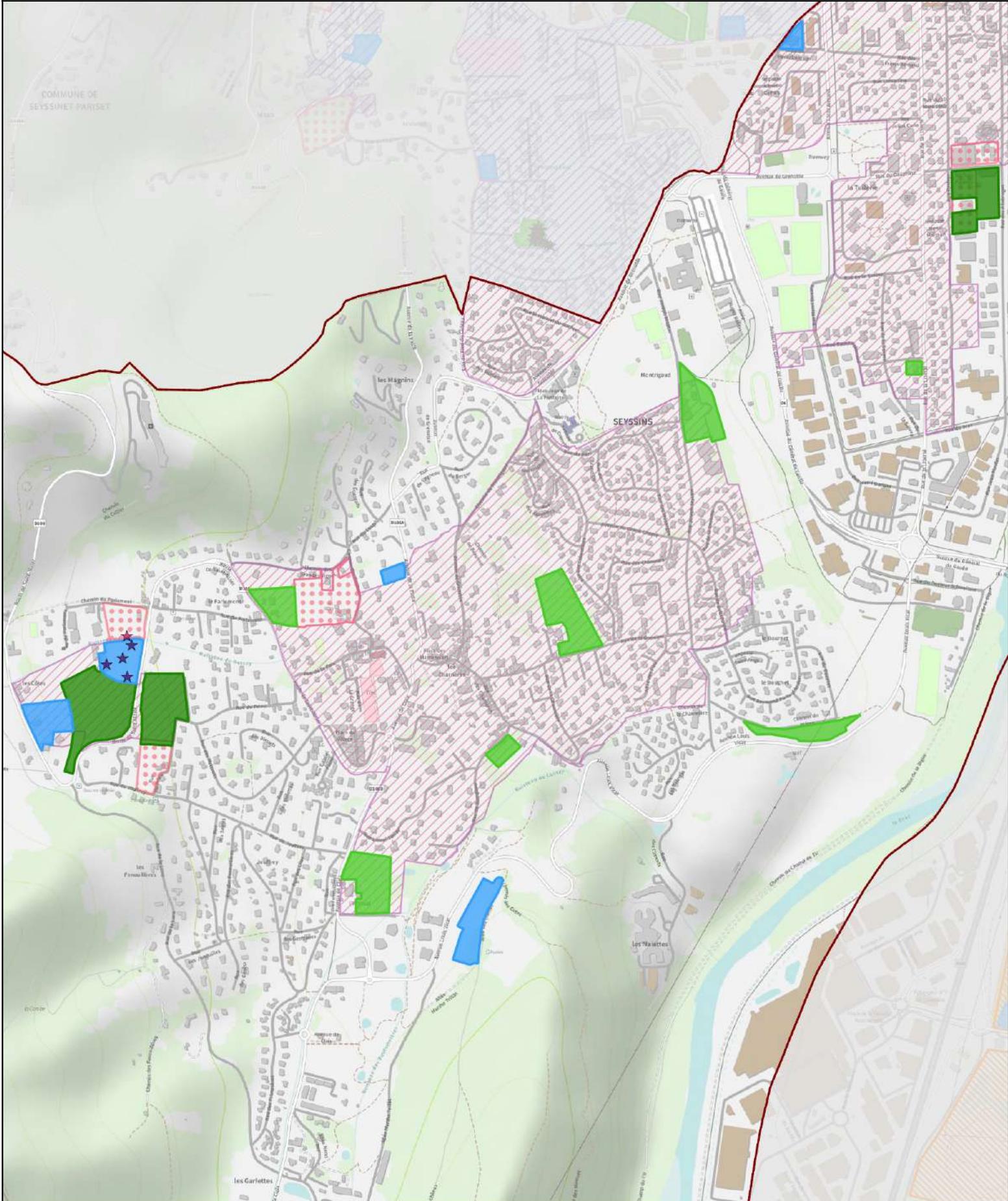
- Accroître l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 35% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Moduler la part de PLAI dans les opérations 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 maîtrise 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 des besoins métropolitains en petites typologies, favoriser la production de logements T4 et plus dans le parc social pour répondre aux besoins des familles et rééquilibrer l'offre en grandes typologies de la Métropole

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 259 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"



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|--|--|---|---|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

6 559 habitants (1,5% de la population métropolitaine)
 2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)
 42,7% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)
 10,9% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)
 8% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2014-2020

-182 habitants, soit -30 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,45% (Métropole 0,16%):

- ↳ Un solde migratoire de -0,69% (Métropole -0,39%)
- ↳ Un solde naturel de 0,23% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

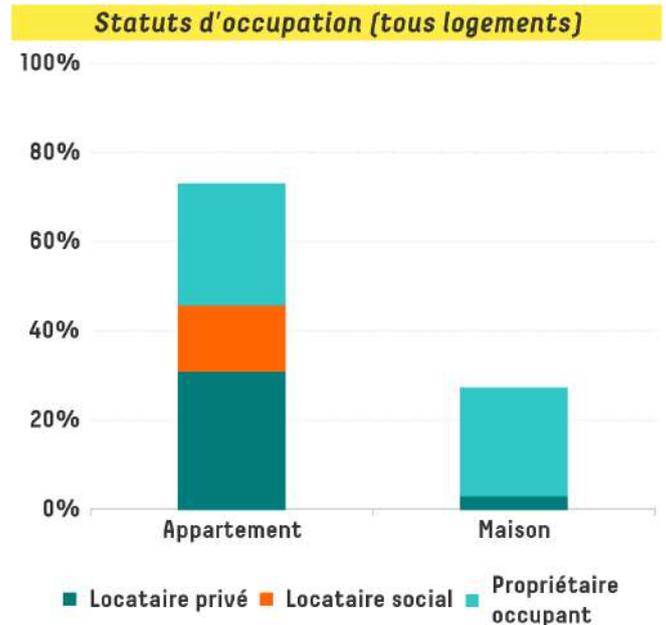
3 400 logements (1,4% des logements métropolitains)
 2 904 résidences principales, soit 95,9% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

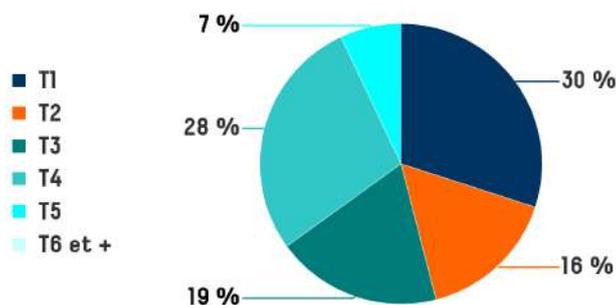
71,1% d'appartements (Métropole 78,1%)
 48,5% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

187 copropriétés (1 845 logements)
 45 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (408 logements)
 431 logements vacants, dont 79 depuis plus de deux ans:
 ↳ Une vacance structurelle de 2,3% (Métropole 1,6%)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

523 logements comptabilisés SRU:

- ↳ 1% des logements sociaux métropolitains

Un taux SRU de 18,1% (Métropole 24,4%):

- ↳ Une évolution de 1,7 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)

55 baux signés et 198 demandes actives:

- ↳ Une tension locative de 1 bail signé pour 4 demandes actives (Métropole 1 pour 4)

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 privée (42 places)

III - LES OBJECTIFS DU PLH

LA TRONCHE	Par an	2025-2030
OBJECTIF MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	16	96
<i>En acquisition-amélioration</i>	10	60
Logements conventionnés privés (ANAH)	1	6
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	4	24
<i>En construction neuve</i>	2	12
<i>En mobilisation de l'existant</i>	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 :

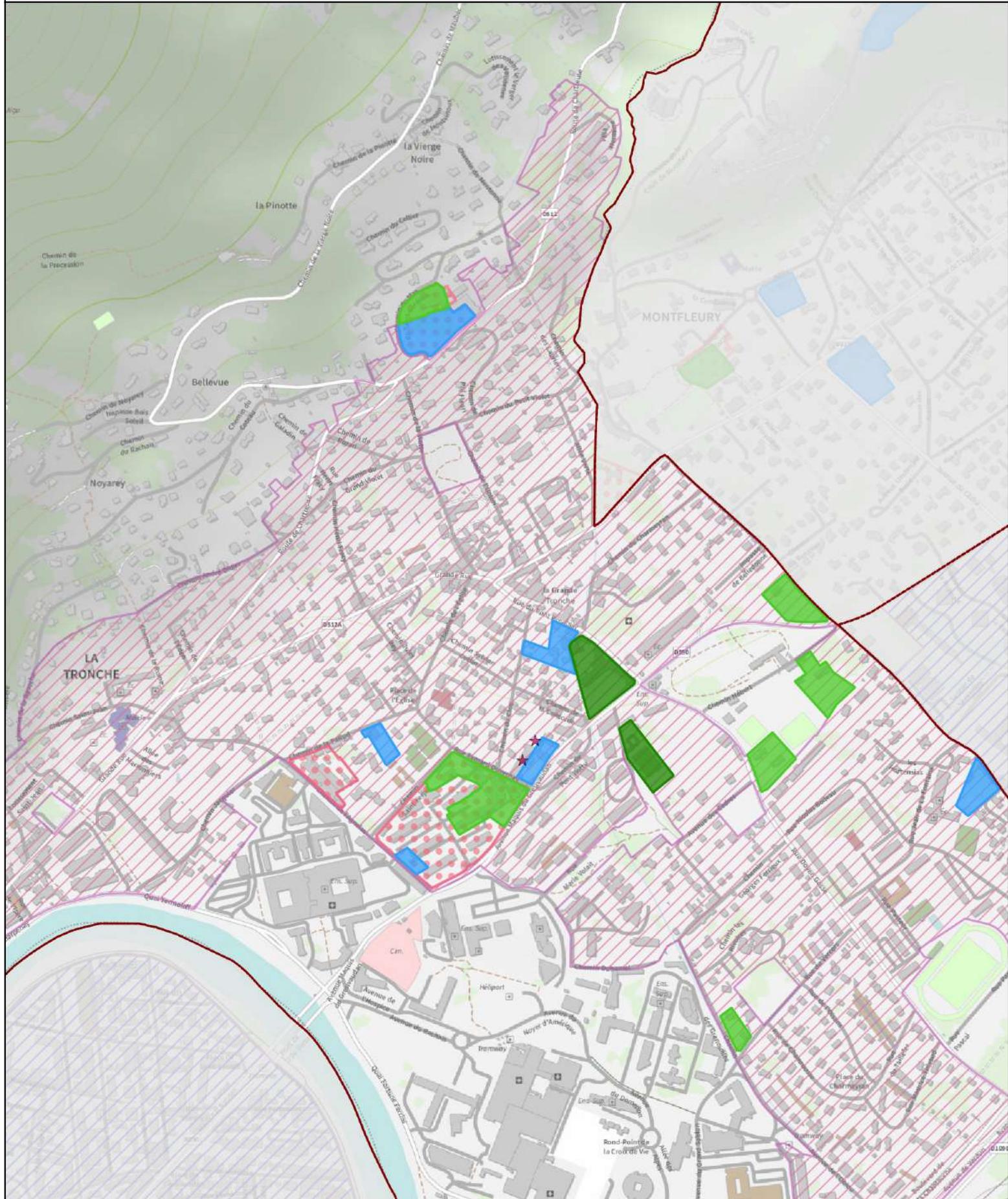
- Accroître l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 35% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Privilégier les petites opérations 100% 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 maîtrise 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 449 logements neufs, dont 128 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 "



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- ★
 parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

8 329 habitants (1,9% de la population métropolitaine)

2,9 personnes par ménage (Métropole 2,1)

44,4% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

6,3% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

6% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2014-2020

+435 habitants, soit 73 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,92% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de 0,26% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de 0,61% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

3 057 logements (1,3% des logements métropolitains)

2 827 résidences principales, soit 98,5% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

60,3% de maisons (Métropole 21,9%)

65,9% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

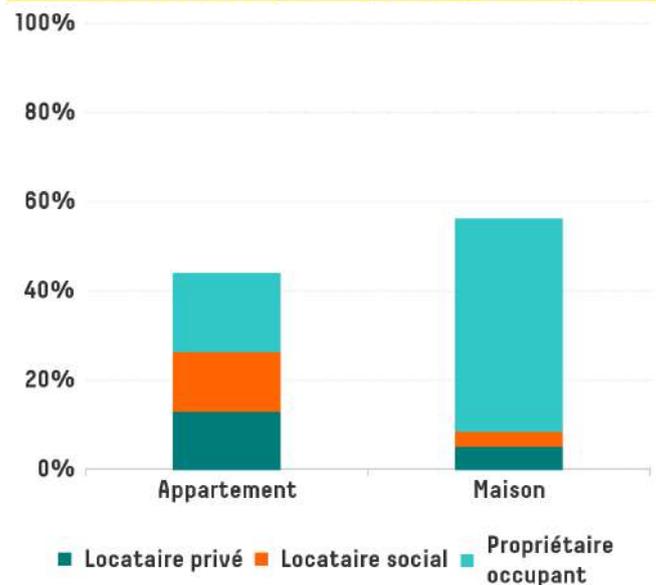
106 copropriétés (995 logements)

21 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (113 logements)

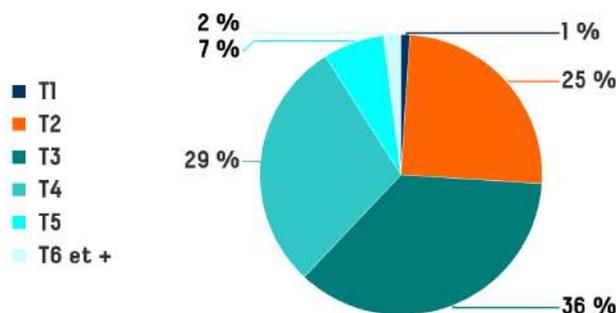
124 logements vacants, dont 15 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 0,5% (Métropole 1,6%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

538 logements comptabilisés SRU:

↳ *1,1% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 18,7% (Métropole 24,4%):

↳ *Une évolution de 0,2 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)*

85 baux signés et 253 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 3 demandes actives (Métropole 1 pour 4)*

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 MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	14	84
<i>En acquisition-amélioration</i>	4	24
Logements conventionnés privés (ANAH)	1	6
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	3	18
<i>En construction neuve</i>	2	12
<i>En mobilisation de l'existant</i>	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 :

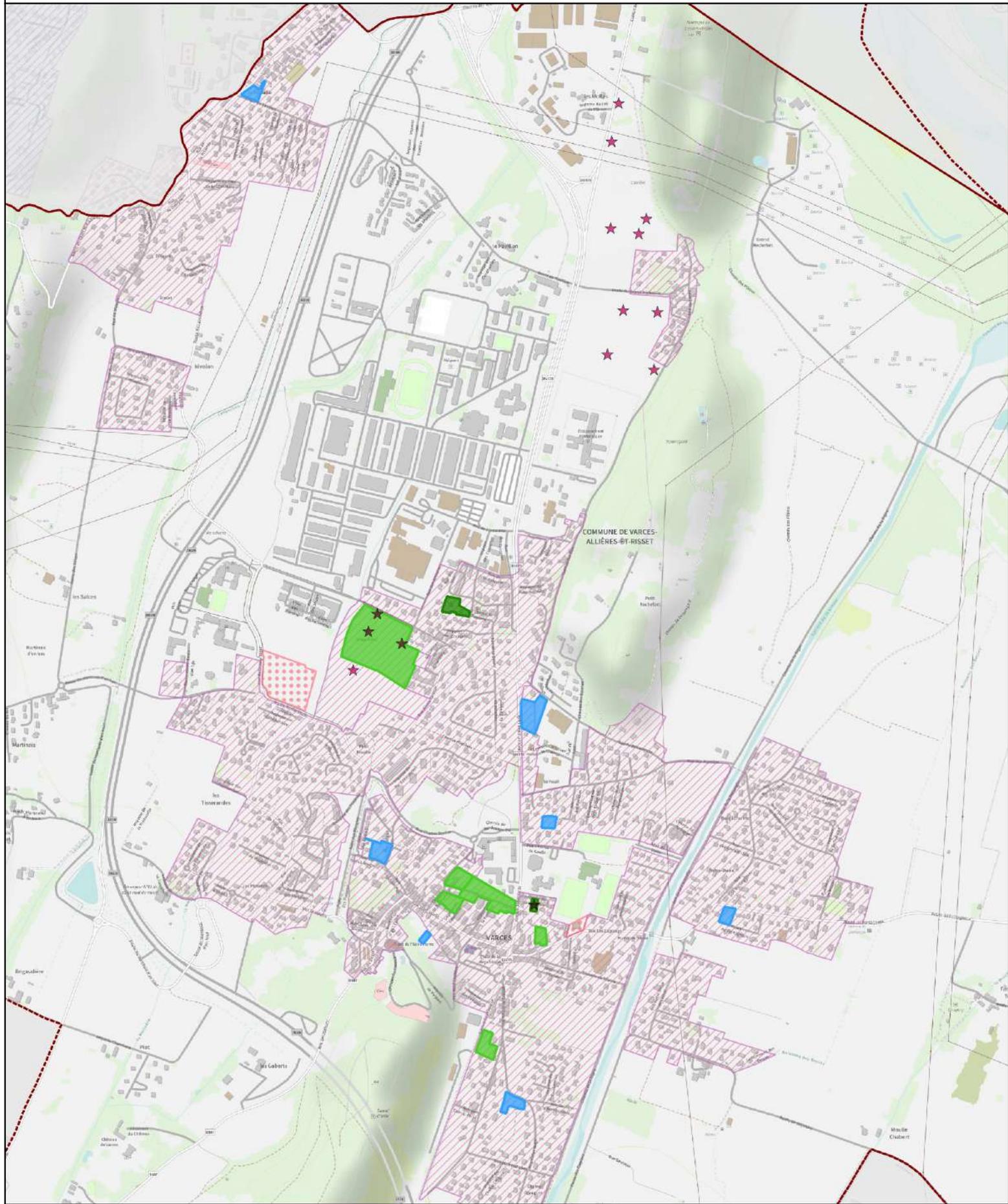
- Accroître l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 35% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Privilégier les petites opérations 100% 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 réglementaires de production de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI
- Dans le cadre d'une stratégie foncière en construction, identifier et mobiliser du foncier en maîtrise 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 "



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|--|---|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

1 341 habitants

2,5 personnes par ménage (Métropole 2,1)

33,2% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

7,2% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+111 habitants, soit 19 par an

Une variation annuelle moyenne de 1,5% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de 1,26% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de 0,12% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

618 logements

526 résidences principales, soit 92% des logements (Métropole 96,6%)

↳ *8% de résidences secondaires (Métropole 3,4%)*

Les résidences principales:

88% de maisons (Métropole 21,9%)

80,8% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

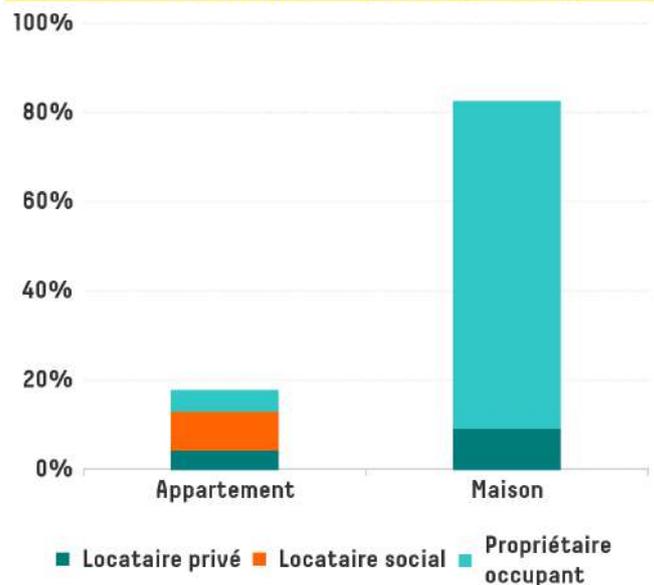
19 copropriétés (40 logements)

2 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (5 logements)

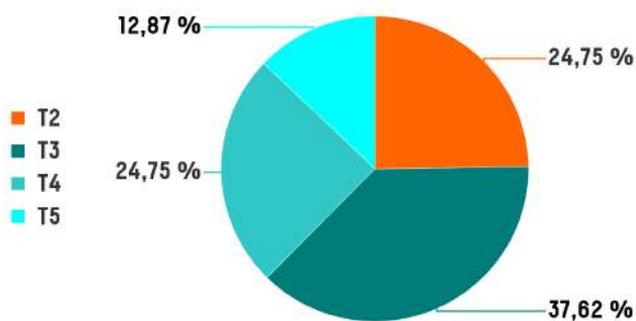
38 logements vacants, dont 18 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 2,9% (Métropole 1,6%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

8 logements locatifs sociaux familiaux

7 baux signés et 11 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 2 demandes actives (Métropole 1 pour 4)*

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)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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 "

I - LA POPULATION

3 983 habitants

2,3 personnes par ménage (Métropole 2,1)

32,7% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

8,8% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+295 habitants, soit 49 par an

Une variation annuelle moyenne de 1,33% (Métropole 0,16%):

↳ Une solde migratoire de 0,74% (Métropole -0,39%)

↳ Une solde naturel de 0,49% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

1 993 logements

1 712 résidences principales, soit 95,1% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

70,1% de maisons (Métropole 21,9%)

75,1% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

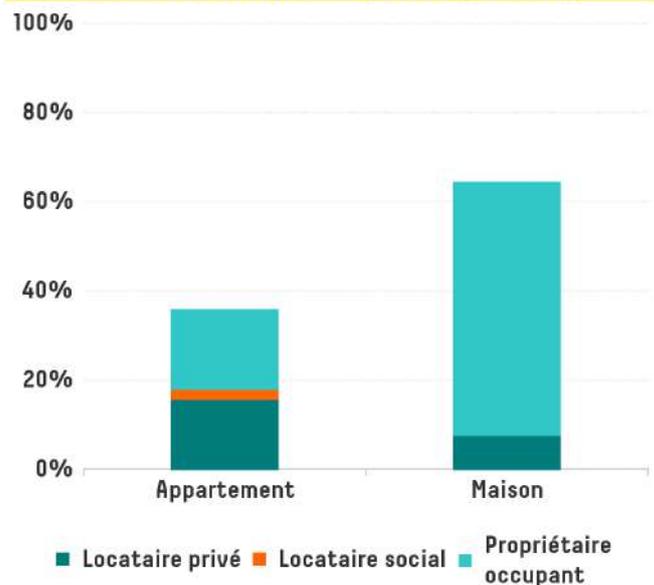
73 copropriétés (653 logements)

14 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (304 logements)

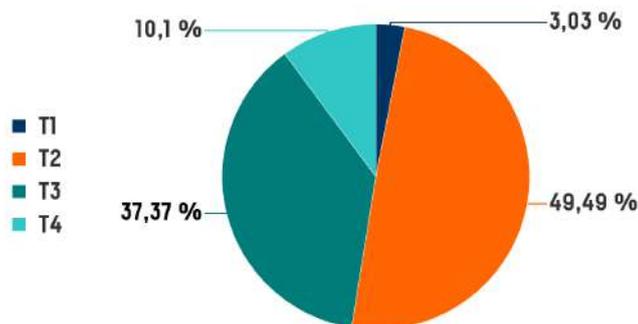
159 logements vacants, dont 53 depuis plus de deux ans:

↳ Une vacance structurelle de 2,7% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

121 logements comptabilisés SRU:

Un taux SRU de 6,8% (Métropole 24,4%):

↳ Une évolution de 4,2 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)

7 baux signés et 50 demandes actives:

↳ Une tension locative de 1 bail signé pour 7 demandes actives (Métropole 1 pour 4)

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
<i>En construction neuve</i>	10	60
<i>En acquisition-amélioration</i>	3	18
Logements conventionnés privés (ANAH)	1	6
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	1	6
<i>En construction neuve</i>	1	6
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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 :

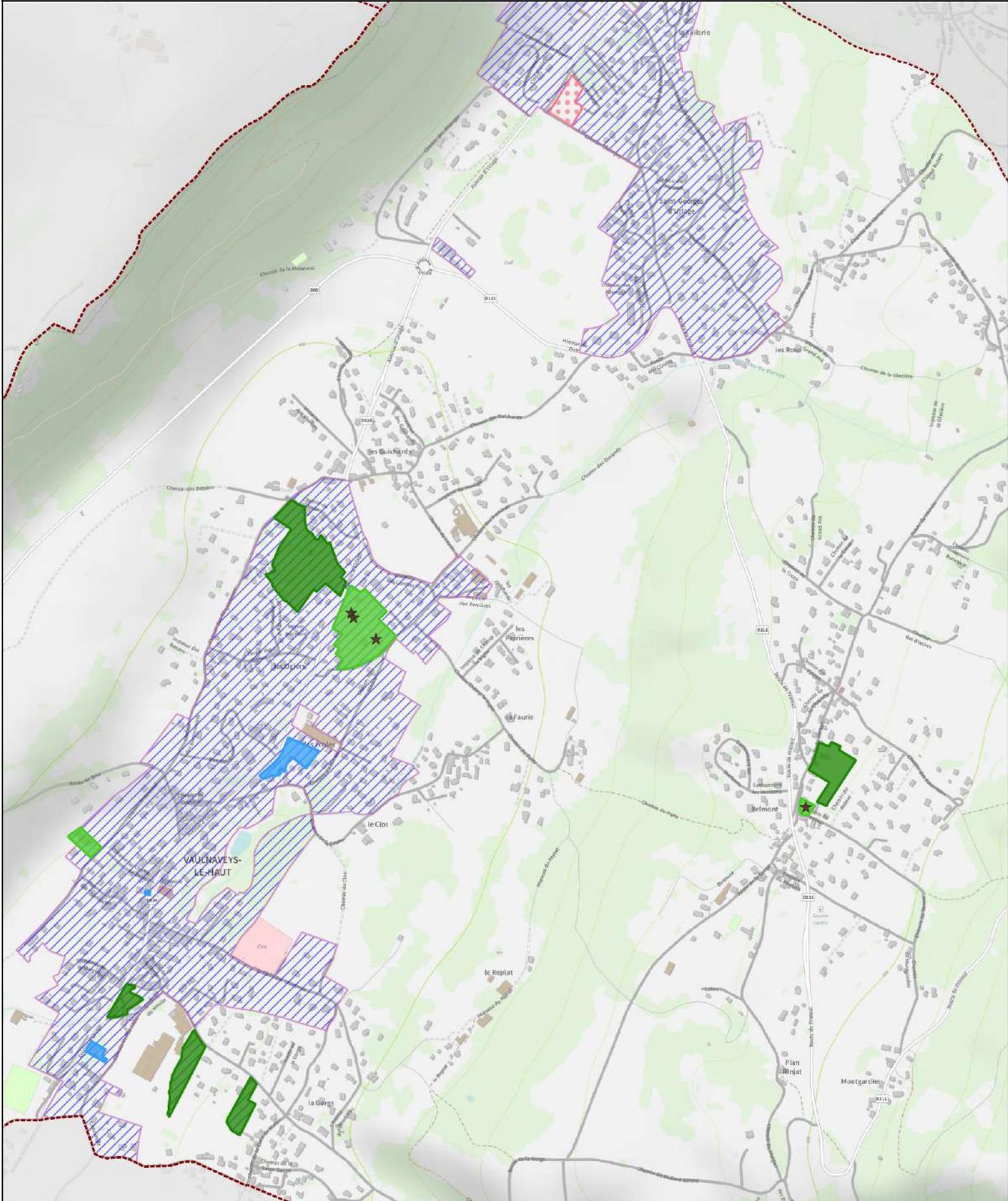
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Moduler la part de PLAI dans les opérations locatives sociales en tenant compte de l'éloignement des transports en commun et/ou des services, dans le respect des 40% de PLAI 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 maîtrise 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 des besoins métropolitains en petites typologies, favoriser la production de logements T4 et plus dans le parc social pour répondre aux besoins des familles et rééquilibrer l'offre en grandes typologies de la Métropole

V - LES PROJETS POTENTIELS ET GISEMENTS FONCIERS

Un potentiel total de 107 logements neufs, dont 50 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"



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

767 habitants

2,4 personnes par ménage (Métropole 2,1)

29,9% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

12% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

+43 habitants, soit 7 par an

Une variation annuelle moyenne de 0,99% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de 0,65% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de 0,28% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

356 logements

323 résidences principales, soit 96,7% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

90,1% de maisons (Métropole 21,9%)

85,4% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

12 copropriétés (38 logements)

2 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (12 logements)

17 logements vacants, dont 5 depuis plus de deux ans:

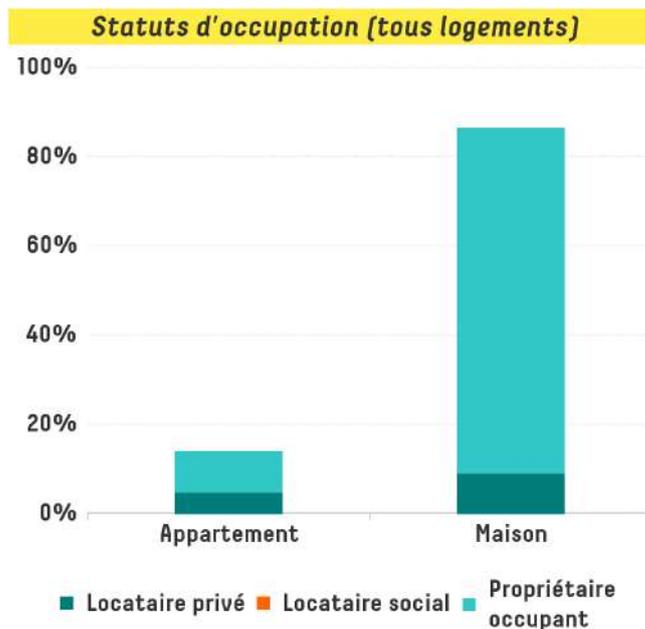
↳ *Une vacance structurelle de 1,4% (Métropole 1,6%)*

Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

Aucun logement social familial

0 bail signé et 0 demande active



III - LES OBJECTIFS DU PLH

VENON	Par an	2025-2030
OBJECTIF MINIMAL DE PRODUCTION PLH TOUS LOGEMENTS	2	12
1. Objectifs PLH logements locatifs sociaux familiaux	-	-
Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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.

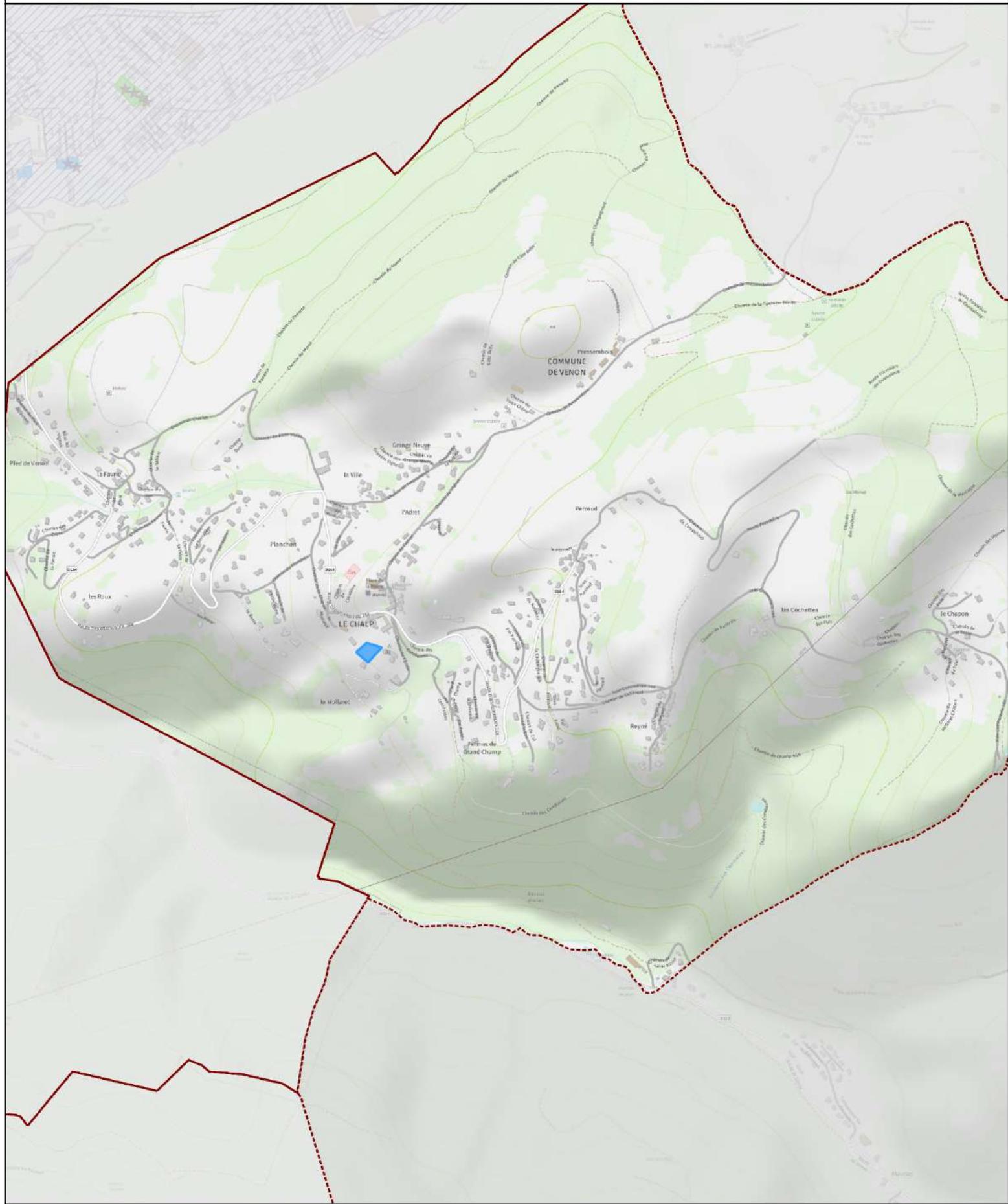
IV - LES ENJEUX HABITAT

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).



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

 15%	 25%	 35%	 LA	 Emplacement réservé LLS
 20%	 30%	 40%	 SA	

I - LA POPULATION

1 420 habitants

2,4 personnes par ménage (Métropole 2,1)

33,3% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

9,3% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

Evolution 2014-2020

-19 habitants, soit -3 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,22% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de -0,58% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de 0,35% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

649 logements

588 résidences principales, soit 97,8% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

80,4% de maisons (Métropole 21,9%)

73% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

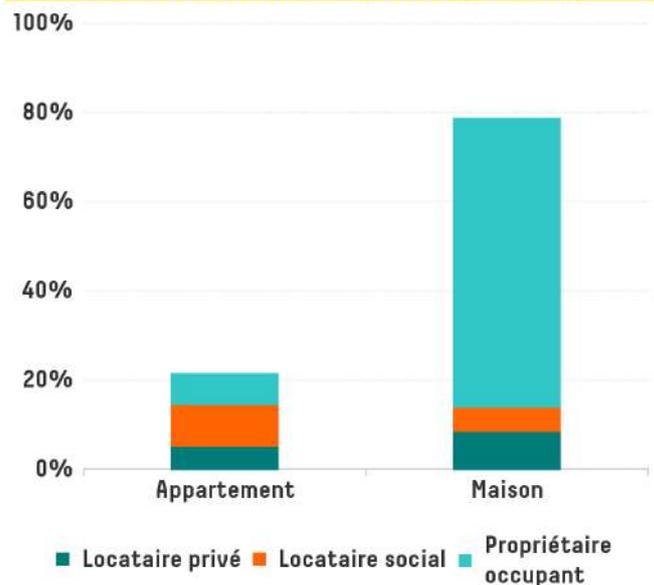
20 copropriétés (123 logements)

6 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (21 logements)

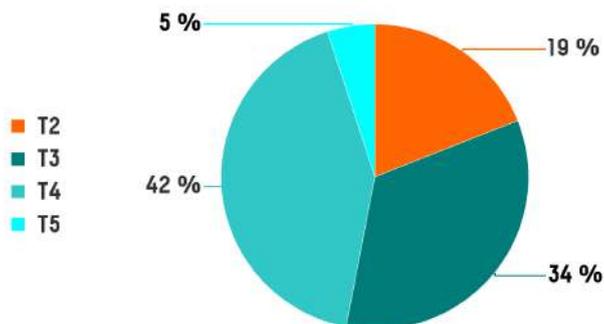
40 logements vacants, dont 15 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 2,3% (Métropole 1,6%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune non-astreinte SRU

97 logements locatifs sociaux familiaux

9 baux signés et 15 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 2 demandes actives (Métropole 1 pour 4)*

III - LES OBJECTIFS DU PLH

VEUREY-VOROIZE	Par an	2025-2030
OBJECTIF MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	1	6
<i>En acquisition-amélioration</i>	-	-
Logements conventionnés privés (ANAH)	-	-
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	-	-
<i>En construction neuve</i>	-	-
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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).

I - LA POPULATION

8 614 habitants (1,9% de la population métropolitaine)

2,4 personnes par ménage (Métropole 2,1)

34,8% de personnes de moins de 30 ans (Métropole 40,3%)

8,2% de personnes de 75 ans et plus (Métropole 9,3%)

6% de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (Métropole: 14%)

Evolution 2014-2020

+584 habitants, soit 97 par an

Une variation annuelle moyenne de 1,21% (Métropole 0,16%):

↳ *Un solde migratoire de 0,78% (Métropole -0,39%)*

↳ *Un solde naturel de 0,35% (Métropole 0,55%)*

II - LES LOGEMENTS

3 934 logements (1,6% des logements métropolitains)

3 650 résidences principales, soit 98,4% des logements (Métropole 96,6%)

Les résidences principales:

64% de maisons (Métropole 21,9%)

69,9% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

Le parc privé

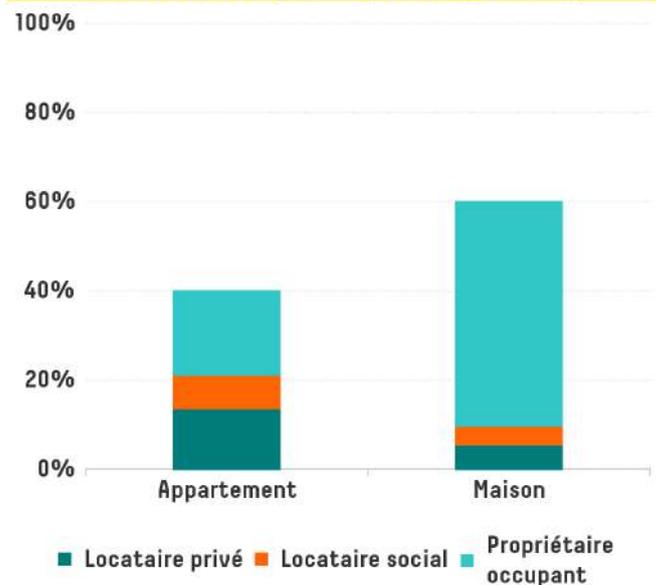
150 copropriétés (1 244 logements)

33 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (204 logements)

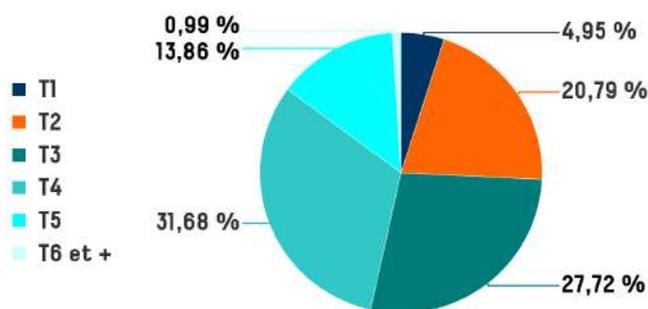
236 logements vacants, dont 65 depuis plus de deux ans:

↳ *Une vacance structurelle de 1,7% (Métropole 1,6%)*

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

514 logements comptabilisés SRU:

↳ *1% des logements sociaux métropolitains*

Un taux SRU de 14,4% (Métropole 24,4%):

↳ *Une évolution de 1 point entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)*

63 baux signés et 233 demandes actives:

↳ *Une tension locative de 1 bail signé pour 4 demandes actives (Métropole 1 pour 4)*

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 MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	22	132
<i>En acquisition-amélioration</i>	8	48
Logements conventionnés privés (ANAH)	1	6
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	5	30
<i>En construction neuve</i>	3	18
<i>En mobilisation de l'existant</i>	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 :

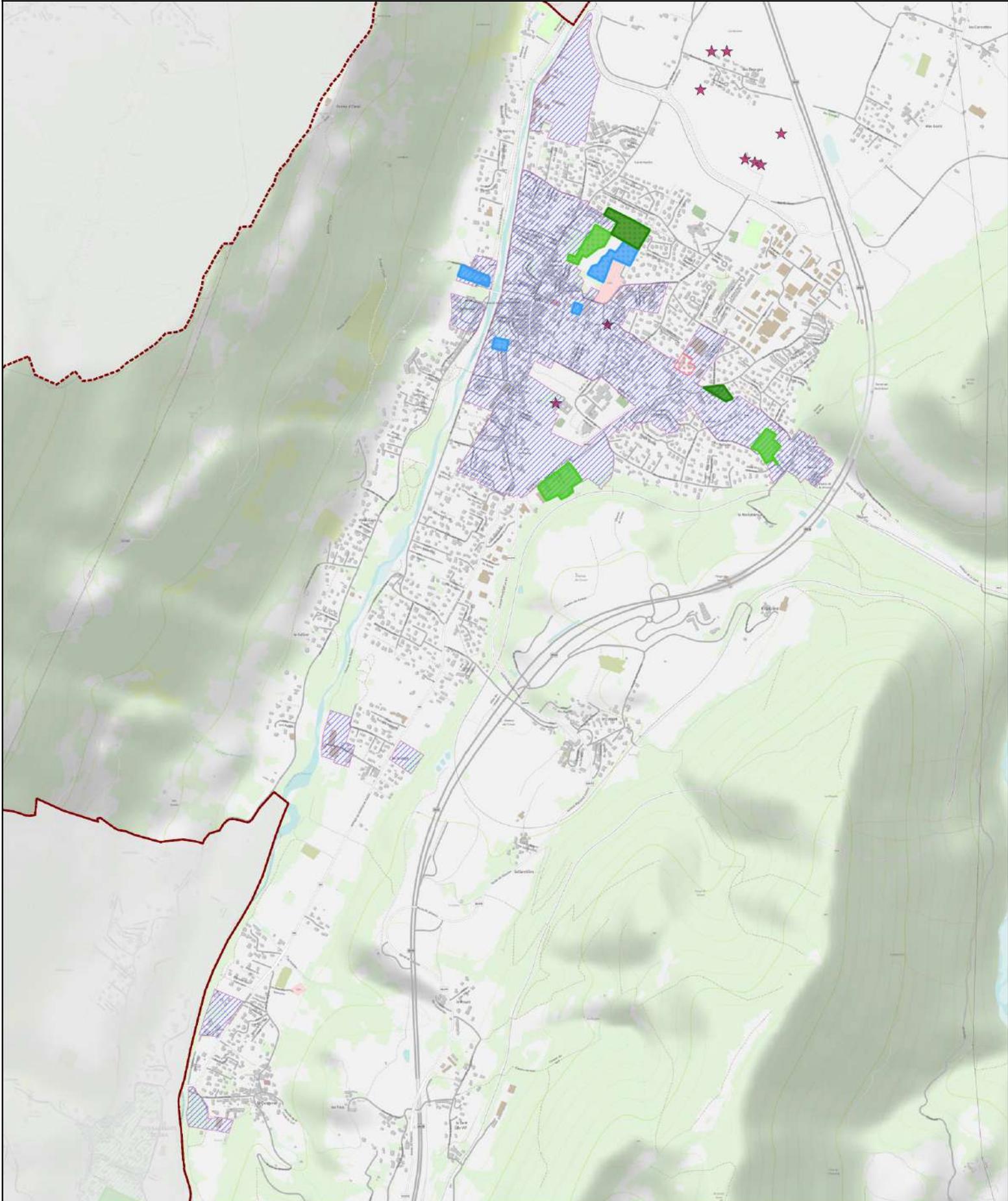
- Accroître l'offre de logements locatifs sociaux en réalisant 40% minimum de PLUS-PLAI pour toute opération à partir de 3 logements
- Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus précaires en réalisant 40% minimum de PLAI dans le total PLUS-PLAI
- Moduler la part de PLAI dans les opérations 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 maîtrise 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 "



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

I - LA POPULATION

7 305 habitants (1,6% de la population métropolitaine)
 2,1 personnes par ménage (Métropole 2,1)
 34,1% 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 2014-2020

-189 habitants, soit -32 par an

Une variation annuelle moyenne de -0,42% (Métropole 0,16%):

- ↳ Un solde migratoire de -0,33% (Métropole -0,39%)
- ↳ Un solde naturel de -0,1% (Métropole 0,55%)

II - LES LOGEMENTS

3 968 logements (1,7% des logements métropolitains)
 3 430 résidences principales, soit 98,3% des logements (Métropole 96,6%)

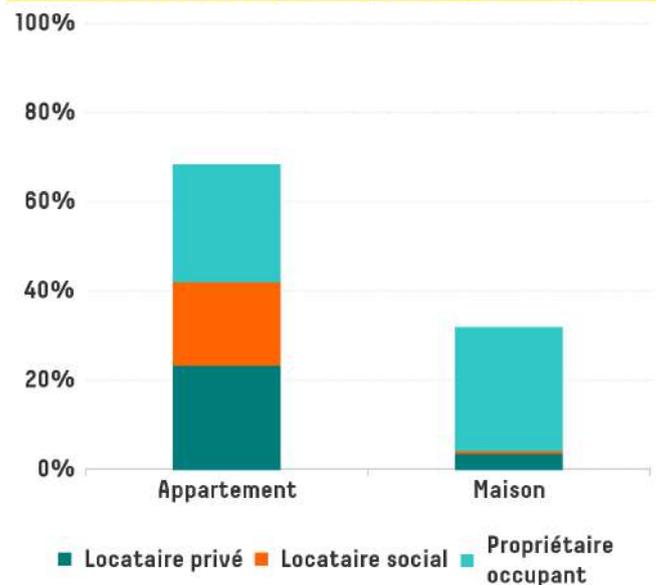
Les résidences principales:

64,4% d'appartements (Métropole 78,1%)
 53,1% de propriétaires occupants (Métropole 50,3%)

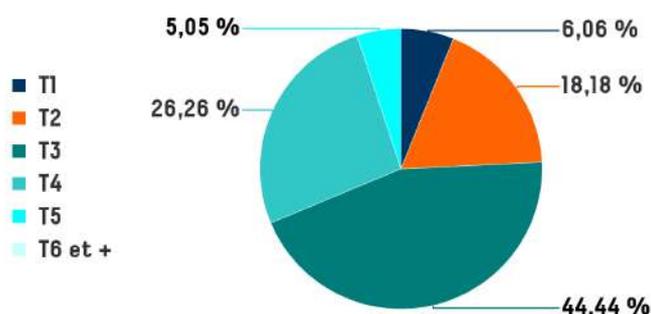
Le parc privé

311 copropriétés (2 204 logements)
 94 copropriétés avec au moins un critère de fragilité potentiel (826 logements)
 403 logements vacants, dont 150 depuis plus de deux ans:
 ↳ Une vacance structurelle de 3,8% (Métropole 1,6%)

Statuts d'occupation (tous logements)



Typologies du parc social



Le parc social en 2022

Commune astreinte SRU

889 logements comptabilisés SRU:

- ↳ 1,7% des logements sociaux métropolitains

Un taux SRU de 26,1% (Métropole 24,4%):

- ↳ Une évolution de 2,3 points entre 2017 et 2022 (Métropole 1,5 points)

69 baux signés et 232 demandes actives:

- ↳ Une tension locative de 1 bail signé pour 3 demandes actives (Métropole 1 pour 4)

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 MINIMAL 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
<i>En construction neuve</i>	9	54
<i>En acquisition-amélioration</i>	6	36
Logements conventionnés privés (ANAH)	1	6
2. Objectifs PLH logements en accession sociale (BRS, PSLA, Accession sociale GAM)	1	6
<i>En construction neuve</i>	1	6
<i>En mobilisation de l'existant</i>	-	-

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 maîtrisant 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 "



Mise en chantier prévisionnelle

- 2023 - 2024
- 2025 - 2027
- 2028 - 2030

Politique de la ville
(périmètre 2024)

- quartier prioritaire

Foncier EPFL-D

- parcelles en portage

OPAH RU

- périmètre Vizille

Règlement PLUI en vigueur (octobre 2023) - Secteurs de mixité sociale
Part de LLS par opération - Seuil de déclenchement 3 ou 10 logts

- | | | | | |
|---|---|---|---|--|
| 15% | 25% | 35% | LA | Emplacement réservé LLS |
| 20% | 30% | 40% | SA | |

LISTE DES SOURCES DE DONNEES MOBILISEES DANS LES FICHES COMMUNALES

Libellé	Millésime	Source
RéPertoire des Logements Sociaux (RPLS)	2022	DREAL
Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE)	2022	GIPSNE
Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) - Population, logements, revenus	2020	INSEE
Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)	2022	Etat
Gisements fonciers	2023	AURG
Projets habitat	2024	GAM
Mise à Jour des Informations Cadastreales (MAJIC)	2023	DGFIP
Aires d'accueil des Gens du Voyage	2023	GAM
Logements vacants (LOVAC)	2022	CEREMA
Observatoire des Copropriétés	2023	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 âgées 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 Âgées 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 Réserve 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 réglementaire. 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 Renouveau 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.



**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](https://www.grenoblealpesmetropole.fr)

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Réalisation : Grenoble Alpes Métropole
Février 2024

Document imprimé sur papier recyclé.

