



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **16 DECEMBRE 2024**
Délibération n° **DEL-2024-0434**

Objet : Approbation du Programme Local de l'Habitat du Grésivaudan 2024-2029

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 56
Pouvoirs : 13
Absents : 0
Excusés : 18
Pour : 69
Contre : 0

Abstention : 0
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

17 DEC. 2024

et publié le

17 DEC. 2024

Secrétaire de séance :
Damien VYNCK

Le lundi 16 décembre 2024 à 18 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Henri BAILE, Président. Convocation dûment faite le 10 décembre 2024.

Présents : Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Philippe BAUDAIN, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Isabelle CURT, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, André GONNET, Annick GUICHARD, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Delphine PERREAU, Valérie PETEX, Sandrine PISSARD-GIBOLLET, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Brigitte SORREL, François STEFANI, Annie TANI, Jean-Claude TORRECILLAS, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Karim CHAMON à Régine MILLET, Cécile CONRY à François BERNIGAUD, Christophe DURET à Anne-Françoise BESSON, Christophe ENGRAND à Brigitte SORREL, Pierre FORTE à Françoise MIDALI, Annie FRAGOLA à Annie TANI, Alain GUILLUY à Olivier ROZIAU, Philippe LECAT à Cécile ROBIN, Guillaume RACCURT à François OLLEON, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET, Christophe SUSZYLO à Zakia BENZEGHIBA, Martine VENTURINI à Henri BAILE, Françoise VIDEAU à Claudine GELLENS

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 302-1 et suivants et R302-1 et suivants,
Vu la délibération communautaire n° DEL-2020-0351 du 14 décembre 2020 relative au lancement de l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat,
Vu la délibération communautaire n° DEL-2021-0246 du 28 juin 2021 relative à la procédure à mener dans l'instauration du Programme Local de l'Habitat,
Vu la délibération communautaire n° DEL-2023-0287 du 25 septembre 2023 relative à la stratégie et aux orientations du futur Programme Local de l'Habitat,
Vu la délibération communautaire n° DEL-2024-0042 du 25 mars 2024 relative au premier arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat,
Vu la délibération communautaire n° DEL-2024-0220 du 24 juin 2024 relative au deuxième arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat,
Vu les résultats des échanges menés avec les communes et les partenaires et acteurs œuvrant dans les domaines de l'habitat et du logement,
Vu les avis reçus des Personnes Publiques Associées (PPA) suite au premier arrêt du Programme Local de l'Habitat,
Vu les avis de l'État et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) suite au deuxième arrêt du Programme Local de l'Habitat,
Vu le projet de Programme Local de l'Habitat 2024-2029 ci-annexé,
Considérant que le Programme Local de l'Habitat est prêt à être approuvé,

Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, cette délibération s'inscrit ainsi dans le cadre de la procédure réglementaire d'approbation du Programme Local de l'Habitat (PLH). Pour rappel, le PLH constitue l'outil de définition et de mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle du territoire communautaire pour six ans (2024-2029). Il a pour objectif de répondre aux besoins en logement et hébergement de la population souhaitant vivre sur le territoire, et d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

À l'issue des deux précédents arrêts du projet de programme, plusieurs Personnes Publiques Associées (PPA) ont pu s'exprimer sur son contenu et en ont fait retour à l'établissement public de coopération intercommunale. Le PLH a été transmis au préfet de l'Isère pour avis et soumis au bureau du CRHH qui s'est tenu le 30 septembre 2024, et ont rendu leurs avis. La communauté de communes Le Grésivaudan a tenu compte de ces avis, et les intégrera dans la mise en œuvre des différentes actions. Il sera fait état de l'avancement des actions du programme régulièrement lors des bilans annuels, ainsi que lors du bilan à mi-parcours (au bout de 3 ans).

Afin de prendre en compte les différents avis, plusieurs modifications ont été apportées au document du PLH, annexé à la présente délibération. Les mises à jour effectuées sont les suivantes (les numéros de pages correspondent au document finalisé du PLH ci-annexé) :

- **Dans le document d'orientations, la partie « Un PLH inscrit dans une stratégie globale » a été mise à jour :**
 - **Page 143**, à droite, le texte et le tableau n° 2 ont été ajoutés afin de fixer des objectifs de production de logements selon la granulométrie dans l'objectif de diversifier l'offre et de fluidifier les parcours résidentiels

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

grâce à la production de petits logements dans les parcs privé et social, ainsi que la production de grands logements dans le parc social,

- **Page 147**, une nouvelle sous-partie « *Les objectifs de logements sociaux du PLH 2024-2029* » a été créée (initialement ces éléments étaient intégrés à la sous-partie précédente « *Les objectifs du PLH 2024-2029* ») ; par ailleurs une mention sur le contrat de mixité sociale (CMS) de Saint-Ismier a été ajoutée et celui-ci a été annexé au PLH (le sommaire a été mis à jour page 8),
 - **Page 150**, un focus sur « *Les différents types de produits de logements sociaux* » a été ajouté en précisant notamment la répartition prévisionnelle pour l'éligibilité aux subventions intercommunales (tableau 7) en matière d'opérations PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLS « spécifiques » (Prêt Locatif Social),
 - **Page 151**, une nouvelle sous-partie « *Des objectifs inscrits dans la trajectoire ZAN* » a été créée, intégrant des éléments qui figuraient déjà dans la partie « Un PLH inscrit dans une stratégie globale »,
 - **Pages 153 et 154**, les figures sur les dispositifs d'aides du parc privé (page 153) et du parc public (page 154) ont été déplacées dans la nouvelle sous-partie « *Des objectifs inscrits dans la trajectoire ZAN* » (initialement ces éléments étaient dans le programme d'actions et avaient été ajoutés lors du deuxième arrêt de projet de PLH) ; par ailleurs, la mention « dont maîtrise d'ouvrage d'insertion » a été ajoutée sous l'acquisition-amélioration à la page 154,
 - **Page 155**, une nouvelle sous-partie « *Des objectifs tournés vers le logements abordable* » a été créée afin de préciser les objectifs fixés dans le cadre de l'OPAH/OPAH-RU en matière de conventionnement des logements appartenant à des bailleurs privés.
- **Quelques éléments ont été déplacés ou complétés au sein du programme d'actions :**
 - **Action 1 page 177** : le point « *Repérer, en lien avec les communes, les secteurs d'implantation et gisements susceptibles de recevoir des programmes de logements pouvant être portés par l'EPFLD* » a été déplacé de la partie « outils et moyens » vers le calendrier,
 - **Action 2 page 178** : le point « *Coordonner les groupes de travail existants sur l'habitat léger* » a été déplacé de la partie " outils et moyens " vers le calendrier,
 - **Action 15 page 193** : les objectifs de cette action ont été complétés,

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

- **Les indicateurs de suivi** de plusieurs fiches action ont été mis à jour et complétés en mentionnant les sources de données,
- Le **calendrier détaillé pages 194 et 195** a été mis à jour pour faciliter sa lecture.
- **La partie des guides de programmation communale a été mise à jour :**
 - **Page 201**, le tableau 4 a été ajouté afin de détailler les données utilisées dans les fiches communales,
 - **Tous les graphiques sur le nombre d'habitants ont été mis à jour pour l'ensemble des fiches** (intercommunale et communales) sur la base des populations municipales Insee de 2013 à 2021.
- Enfin, de manière générale, les images vectorielles utilisées dans l'ensemble du document ont été modifiées afin de l'alléger et d'assurer une meilleure cohérence graphique.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- **D'approuver le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes de Le Grésivaudan pour la période 2024-2029, tel qu'annexé à la présente délibération,**
- **De notifier son approbation aux personnes publiques et services associés,**
- **De publier cette délibération au Recueil des actes administratifs de l'intercommunalité ainsi que sur le site internet de la communauté de communes Le Grésivaudan,**
- **De l'afficher durant un mois au siège de la communauté de communes Le Grésivaudan, ainsi que dans les 43 mairies des communes-membres du territoire. Les communes devront transmettre un certificat d'affichage au service Foncier-Habitat de la communauté de communes Le Grésivaudan.**

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité cette délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.
Au registre ont signé tous les membres présents.
POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le **16 DEC. 2024**

Le Président,
Henri BAILE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Version approuvée lors du
Conseil communautaire du
16 décembre 2024

Tome 1 : Diagnostic
Tome 2 : Document d'orientations
Tome 3 : Programme d'actions

Document élaboré en partenariat
avec

**L'AGENCE**
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

LE MOT DU PRÉSIDENT

Henri BAILE



Vieillesse de la population, décohabitation, prix du foncier, parc vieillissant, Le Grésivaudan est confronté comme d'autres à ces différents phénomènes. Sur notre territoire, le dynamisme économique que nous connaissons a tendance à accentuer les tensions sur ces différentes problématiques liées au logement.

Au travers de la thématique de l'habitat, Le Grésivaudan bénéficie d'un formidable levier pour accompagner son dynamisme et son attractivité et préserver la vitalité de ses communes. Pour autant, Le Grésivaudan ne peut rien faire d'ambitieux en matière de logement sans la participation active des communes et la mise en place d'outils à leur service pour accompagner cette transition démographique.

C'est l'objet de ce Programme Local de l'Habitat qui matérialise notre feuille de route politique sur la période 2024 à 2029. Au-delà de la l'intention, nous l'avons souhaité ancré sur le terrain et il décline de manière opérationnelle ses objectifs. Ce travail de fond a été réalisé en concertation étroite avec les différents maires du territoire que ce soit en termes d'objectifs chiffrés, d'identification des gisements fonciers, etc.

Il convient de ne pas oublier d'associer à cette feuille de route l'ensemble des politiques publiques déployées par Le Grésivaudan telles que celles conduites en matière de développement économique, de mobilités, de solidarités, d'insertion sociale ou de services de proximité. Déclinées ensemble, elles concourent à favoriser le renouvellement urbain mais surtout répondent en premier chef aux besoins de nos habitants.



Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

DIAGNOSTIC

PRÉAMBULE

Définition et portée du PLH	11
Cadre réglementaire du PLH	13
Une démarche volontaire	14
Un bilan mitigé pour le PLH 2013-2018	15
Le contenu du PLH	15

DYNAMIQUES TERRITORIALES

1. L'ARMATURE TERRITORIALE

1.1 Un fonctionnement cadré par le contexte physique et géographique	19
1.2 Une armature territoriale multipolaire	20

2. LES DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

2.1 Une dynamique démographique en perte de vitesse	21
2.2 Une population concentrée dans la vallée et à proximité de la Métropole	21
2.3 Une accélération du vieillissement de la population	23
2.4 Les effets du desserrement des ménages sur le territoire	24

3. LES DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

3.1 Des poches d'emplois salariés dans la vallée du Grésivaudan	25
3.2 Un territoire tiré par l'emploi présentiel	26
3.3 Un pôle résidentiel et pourvoyeur d'emplois qualifiés	26
3.4 Un territoire globalement favorisé	27

4. MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS

4.1 Des déplacements plus nombreux et plus longs dans le Grésivaudan	28
4.2 Des échanges importants avec la Métropole	28
4.3 Des déplacements domicile-travail importants	29
4.4 Les perspectives de développement des transports en commun	29

11

PARC DE LOGEMENTS

5. LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

5.1 Une offre de logements en croissance constante	33
5.2 Un territoire touristique avec une part importante de résidences secondaires	34
5.3 Une accélération du phénomène de vacance	35
5.4 Une prédominance de l'habitat individuel	36
5.5 Une faible part de petits logements	37
5.6 Des habitants qui restent longtemps dans leur logement	39
5.7 Un statut dominant : la propriété occupante	39

6. LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL

6.1 Une offre de logements sociaux principalement localisée dans la vallée	40
6.2 Loi SRU : quatre communes déficitaires sur le territoire	41
6.3 Une prédominance des grands logements collectifs	42
6.4 Niveaux des loyers et ménages éligibles à un logement locatif social	42
6.5 Profil des demandeurs de logement social	42
6.6 Une augmentation de la tension sur le parc social	43

7. L'HABITAT ALTERNATIF

7.1 L'habitat participatif et/ou partagé	44
7.2 L'habitat dit « léger »	46
7.3 L'offre et les projets d'habitats alternatifs	47

ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS

8. L'ANCIENNETÉ DU PARC

8.1 Ancienneté du parc général	51
8.2 Ancienneté du parc social	52

9. LES LOGEMENTS POTENTIELLEMENT DÉGRADÉS

9.1 Le parc en état « médiocre » ou « très médiocre »	53
9.2 Le parc indigne ou insalubre	53
9.3 Les copropriétés fragiles	54

10. LES LOGEMENTS ÉNERGIVORES

10.1 Les ménages en situation de précarité énergétique	55
10.2 Des étiquettes énergétiques E, F et G à résorber	56
10.3 Les étiquettes énergétiques E, F et G du parc public	57
10.4 Électricité, gaz et fioul : des modes de chauffage consommateurs	59

15. LES DYNAMIQUES DE PRODUCTION NEUVE

15.1 Efficacité démographique des nouveaux logements	8
15.2 Une prédominance des logements collectifs dans la production neuve	88
15.3 Des actions contribuant à l'évitement ou la réduction de l'artificialisation	88

PUBLICS AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES 91

16. LES PERSONNES ÂGÉES

16.1 Une population en constante progression	93
16.2 Le maintien à domicile des personnes âgées	94
16.3 Une offre à corrélérer avec les besoins et les revenus des personnes âgées	95

17. LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

17.1 Un public difficile à quantifier	97
17.2 Une offre en structures spécialisées insuffisante	97

18. LES PERSONNES EN SITUATION PRÉCAIRE

18.1 Un public difficile à quantifier	99
18.2 L'offre d'hébergements transitoires, d'urgence et d'insertion	100

19. LES JEUNES DÉCOHABITANTS ET JEUNES TRAVAILLEURS

19.1 Le profil des jeunes	102
19.2 Des difficultés d'accès à un logement autonome	102

20. LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

20.1 Le profil des travailleurs saisonniers	104
20.2 Les besoins en logements des travailleurs saisonniers	104
20.3 Les difficultés identifiées pour le logement des saisonniers	105

21. LES GENS DU VOYAGE

21.1 Un territoire de passage et de sédentarisation pour les gens du voyage	106
21.2 L'offre d'accueil existante et à créer	106

11. LES ACTIONS & DISPOSITIFS POUR LA RÉHABILITATION

11.1 Un territoire engagé pour la transition énergétique	60
11.2 Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Grésivaudan	61
11.3 L'OPAH, un outil au service de la réhabilitation du parc privé	61
11.4 Autorisations d'urbanisme et réhabilitation	62
11.5 L'action sur les logements communaux	62

MARCHÉS IMMOBILIERS & FONCIERS 63

12. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉS

12.1 Des marchés dynamiques et des prix élevés	65
12.2 Le niveau de tension du marché local	66
12.3 Les maisons anciennes	67
12.4 Les appartements anciens	70
12.5 Les appartements neufs	73
12.6 Les terrains à bâtir	75
12.7 Les loyers des parcs privé et public	77

13. LE PROFIL DES ACQUÉREURS

	78
--	----

CONSOMMATION FONCIÈRE & PRODUCTION NEUVE 81

14. L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

14.1 Le renforcement des enjeux en matière de consommation d'espace	83
14.2 La consommation d'espaces entre 2011 et 2021	85
14.3 L'artificialisation des sols liée à l'habitat	86

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	109	PROGRAMME D' ACTIONS	169
Dynamiques territoriales	111	PRÉAMBULE	171
Parc de logements	112	Cadre règlementaire	173
État du parc de logements	115	Les 15 actions du PLH	173
Marchés immobiliers et fonciers	116	PROGRAMME D' ACTIONS THÉMATIQUE	175
Consommation foncière et production neuve	117	Action 1 : Intégrer l'habitat dans la stratégie foncière et financière du Grésivaudan	177
Publics ayant des besoins spécifiques	118	Action 2 : Diversifier les formes urbaines	178
Les grands enjeux du PLH	124	Action 3 : Veiller à la qualité urbaine, architecturale et environnementale de l'habitat	179
DOCUMENT D'ORIENTATIONS	125	Action 4 : Améliorer le parc privé	180
PRÉAMBULE	127	Action 5 : Améliorer le parc public	181
Cadre règlementaire	129	Action 6 : Mettre en œuvre les objectifs fixés par le PLH	182
Articulation avec le SRADDET	129	Action 7 : Dynamiser la production de logements sociaux	184
Articulation avec le Projet de Territoire	130	Action 8 : Développer une offre adaptée aux besoins en logements	185
Articulation avec le PCAET	130	Action 9 : Favoriser le maintien à domicile et le développement d'une offre adaptée au vieillissement et au handicap	186
Le volet foncier du PLH	131	Action 10 : Dynamiser l'offre de logements et d'hébergements dans le neuf et dans le diffus	187
Les objectifs de production de logements du PLH	131	Action 11 : Identifier la demande pour développer l'offre à destination des jeunes et des travailleurs saisonniers	188
UN PLH INSCRIT DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE	133	Action 12 : Assurer l'accueil des gens du voyage	189
1. Les ambitions du PLH	135	Action 13 : Observer et piloter	190
2. Méthodologie de fixation des objectifs du PLH 2025-2030	140	Action 14 : Rédiger et déployer un plan de communication du PLH, des actions et des dispositifs mis en œuvre	192
3. Les objectifs du PLH 2025-2030	141	Action 15 : Lancer un appel à projet exemplaire	193
4. Les objectifs de logements sociaux du PLH 2025-2030	147	<i>Tableaux de synthèse du budget PLH 2025-2030</i>	194
5. Des objectifs inscrits dans la trajectoire ZAN	151		
6. Des objectifs tournés vers le logement abordable	155		
7. Compatibilité des objectifs avec le SCoT	156		
VOLET FONCIER DU PLH	159		
1. Méthodologie de l'étude des gisements fonciers	161		
2. Résultats de l'étude des gisements fonciers	163		
3. Référentiel des opérations et projets 2025-2030	165		

GUIDES DE PROGRAMMATION COMMUNALE 197

Présentation des guides	199
Guide de programmation intercommunale : fiche Grésivaudan	201
• Allevard	204
• Barraux	207
• Bernin	210
• Biviers	213
• Chamrousse	216
• Chapareillan	219
• Crêts-en-Belledonne	222
• Crolles	225
• Frogès	228
• Goncelin	231
• Hurtières	234
• La Buissière	236
• La Chapelle-du-Bard	239
• La Combe-de-Lancey	242
• La Flachère	245
• La Pierre	248
• La Terrasse	250
• Laval-en-Belledonne	253
• Le Champ-près-Frogès	256
• Le Cheylas	259
• Le Haut-Bréda	262
• Le Moutaret	265
• Le Touvet	267
• Le Versoud	270
• Les Adrets	273
• Lumbin	276
• Montbonnot-Saint-Martin	278
• Plateau-des-Petites-Roches	281
• Pontcharra	284
• Revel	287

• Sainte-Agnès	290
• Sainte-Marie-d'Alloix	293
• Sainte-Marie-du-Mont	296
• Saint-Ismier	299
• Saint-Jean-le-Vieux	302
• Saint-Martin-d'Uriage	305
• Saint-Maximin	308
• Saint-Mury-Monteymond	311
• Saint-Nazaire-les-Eymes	314
• Saint-Vincent-de-Mercuze	317
• Tencin	319
• Theys	322
• Villard-Bonnot	325

TABLES DES FIGURES 329

DIAGNOSTIC	331
------------	-----

DOCUMENT D'ORIENTATIONS	334
-------------------------	-----

PROGRAMME D'ACTIONS	334
---------------------	-----

ANNEXE 335

Contrat de Mixité Sociale de la commune de Saint-Ismier	337
---	-----

À noter : certains chiffres ont été actualisés dans le document d'orientations et le programme d'actions par rapport au diagnostic qui a été réalisé en premier lieu.

Les images vectorielles utilisées dans ce document proviennent de bibliothèques libres de droits (Adobe Stock et Flaticon) et ont parfois été modifiées.

SIGLES

AAH : Allocation Adulte Handicapé
ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADEME : Agence de la transition écologique
ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
ADS : Autorisations du Droit des Sols
AGEDEN : Association pour une GEstion Durable de l'ENergie
ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie
ARS : Agence Régionale de Santé
AURG : Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise
BBC : Bâtiment Basse Consommation
BRS : Bail Réel Solidaire
BTP : Bâtiment et Travaux Publics
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CCLG : Communauté de Communes Le Grésivaudan
CLCV : Association Consommation, Logement et Cadre de Vie
DAACT : Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
DALO : Droit Au Logement Opposable
DiGi : association Domicile Inter Génération Isérois
DPE : Diagnostic de Performance Énergétique
EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
EMC² : Enquête mobilité de la grande région grenobloise
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPFLD : Établissement Public Foncier Local du Dauphiné
ESAT : Établissement ou Service d'Aide par le Travail
FAM : Foyer d'Accueil Médicalisé
GES : Gaz à Effet de Serre
GIR : Groupe Iso-Ressources (correspond au niveau de perte d'autonomie d'une personne âgée)
IME : Institut Médico-Éducatif
ITEP : Institut Thérapeutique, Éducatif et Pédagogique
LLS : Logements Locatifs Sociaux
MAS : Maison d'Accueil Spécialisée

MDPH : Maison Départementale pour les Personnes Handicapées
ODH : Observatoire Départemental de l'Habitat
OFPI : Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain
ORT : Opération de Revitalisation du Territoire
PALHDI : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées en Isère
PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial
PDH : Plan Départemental de l'Habitat
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLH1 : premier PLH mis en œuvre sur le territoire de 2013 à 2018
PLH2 : PLH 2025-2030
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUIH-D : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacements
PO : Propriétaire Occupant (dans le cadre de l'OPAH/OPAH-RU)
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPI : Plan Pluriannuel d'Investissement
PSP : Plan Stratégique de Patrimoine (des bailleurs sociaux)
PTZ : Prêt à Taux Zéro
PUV : Petite Unité de Vie
PVD : Petites Villes de Demain
RNC : Registre National des Copropriétés
RP (2 sigles) : Recensement de la Population (Insee) ou Résidences Principales
SCoT de la GREG : Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Région Grenobloise
SDAGV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
SIAO : Service intégré d'Accueil et d'Orientation
SIG : Système d'Information Géographique
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
SRU : Loi Solidarité Renouvellement Urbain de 2000
ZAE : Zones d'Activités Économiques
ZAN : Zéro Artificialisation Nette

LEXIQUE

Commune « en carence » ou « carencée » : chaque commune assujettie au dispositif de l'article 55 de la loi SRU n'ayant pas atteint le seuil légal de logements sociaux, s'élevant à 20 ou 25 % de leurs résidences principales selon les cas, est dite « en carence », c'est-à-dire déficitaire en logements sociaux

Décohabitation : processus par lequel un individu quitte le logement qu'il partageait avec d'autres personnes. Il s'agit plus communément de la décohabitation parentale ou au fait de quitter le domicile familial lors d'une séparation

Densification : forme d'évolution de la ville qui permet de mieux utiliser les gisements fonciers situés au sein du tissu urbain déjà constitué, notamment en divisant une parcelle déjà bâtie ou en divisant un foncier bâti

Dent creuse : parcelle non bâtie entourée de parcelles bâties dans le tissu urbain existant

Desserrement des ménages : réduction de la densité de population dans un même logement causée par le départ de certains membres du ménage

Enveloppe urbaine (ou tissu urbain) : aire qui délimite le front bâti d'une commune à une date donnée, qui se compose d'espaces urbanisés et d'enclaves (espaces non bâtis dans le tissu urbain existant)

Extension urbaine : augmentation de la superficie d'une commune par la construction sur des parcelles bâties ou non bâties en dehors de l'enveloppe urbaine

Friche : espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales ou autres, abandonné depuis plus de 2 ans et de plus de 2 000 m², dans l'attente d'une nouvelle occupation

Habitat alternatif : au sein du PLH, cette notion englobe l'habitat partagé, l'habitat participatif et les habitats légers (chalets, tiny houses, tipis, yourtes, etc.)

Logement vacant : habitation inoccupée se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente ou à la location
- déjà attribué à un acheteur ou locataire (en attente d'occupation)
- en attente de règlement de succession
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire

Réhabilitation : opération qui consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation

Renouvellement urbain : action de reconstruire la ville sur elle-même et de recycler ses ressources bâties et foncières

Rénovation : action de remettre à neuf par de profondes transformations ou réalisation de transformations aboutissant à un meilleur état

Résidence principale : habitation effective et habituelle d'un ménage

Résidence secondaire : logement occupé de manière occasionnelle

Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une année

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances vivantes et le nombre de décès au cours d'une année

Vacance structurelle : logements vacants depuis plus de 2 ans

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

- **Préambule**
- Dynamiques territoriales
- Parc de logements
- État du parc de logements
- Marchés immobiliers et fonciers
- Consommation foncière et production neuve
- Publics ayant des besoins spécifiques
- Synthèse du diagnostic

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

DÉFINITION ET PORTÉE DU PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue le volet « Habitat » du projet de territoire, il est ainsi l'outil de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat à l'échelle intercommunale. Ce document stratégique met en cohérence les différentes politiques publiques et organise le développement de l'habitat en s'appuyant sur des choix de développement et notamment sur une évaluation des besoins en logements des ménages.

D'une part, le PLH traduit les priorités nationales constitutives de la politique du logement tout en assurant une gestion économe de l'espace dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain. D'autre part, il décline les réponses à apporter aux différents besoins en matière d'habitat et d'hébergement, de diversification et rééquilibrage de l'offre en logements, de développement d'un habitat de qualité et accessible à tous, d'amélioration du parc ancien, ou encore de développement et d'adaptation de l'offre, pour tous les publics, notamment pour les personnes ou ménages aux ressources les plus modestes. Enfin, le PLH définit une stratégie opérationnelle, en précisant les moyens quantitatifs et qualitatifs à mettre en place sur la période donnée, notamment via un programme d'action territorialisé. Cette territorialisation s'entend à l'échelle de la commune pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et pour les pôles urbains comportant des enjeux forts en matière de logement.

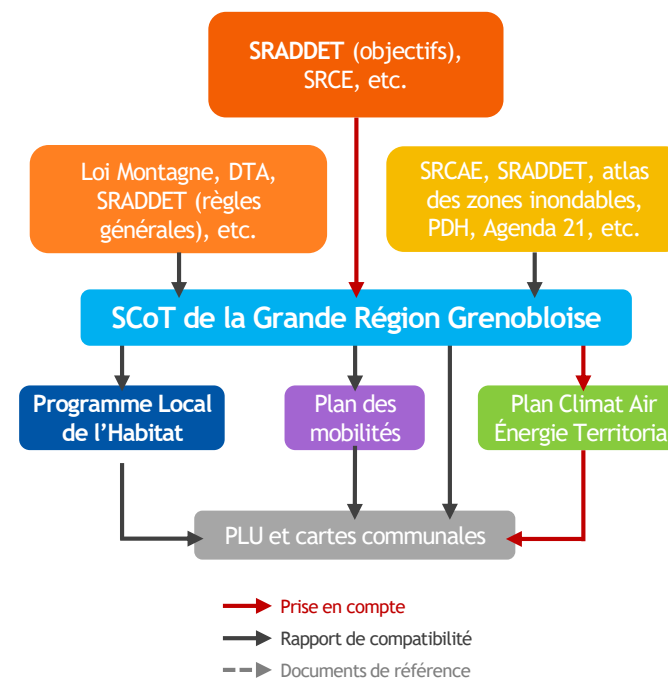
Garant de l'équilibre social de l'habitat, ce nouveau PLH qui décline une politique qui tient compte des caractéristiques locales du territoire, avec l'objectif d'assurer le développement d'une offre équilibrée, maîtrisée et abordable afin de répondre à la diversité des besoins en logements de la population locale. Cette politique volontariste s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement du territoire qui intègre le Projet de Territoire, le SCoT de la Grande Région Grenobloise, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Grésivaudan, les politiques locales en matière de mobilités, les différentes politiques du logement, de l'hébergement et de la santé, etc.

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais il s'impose aux PLU [article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme]. Dans ce cadre, les documents d'urbanisme communaux devront

être compatibles avec les dispositions du PLH dans un délai de trois ans suivant l'approbation du PLH, afin de favoriser l'opérationnalité de la politique locale de l'habitat sur tout le territoire.

Par ailleurs, le PLH a été construit dans une volonté de compatibilité avec les orientations d'aménagement du territoire inscrites dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées en Isère (PALHDI), ou encore le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV). Le PLH s'inscrit dans le volet « Logement » de l'Agenda 21 de la Communauté de Communes du Grésivaudan.

FIGURE 1 Le PLH au regard des documents-cadres



CADRE RÉGLEMENTAIRE DU PLH

Le code de la construction et de l'habitation donne – à l'article L. 302-1 alinéa 3 – la définition du PLH : « *Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six 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.* ».

Le PLH a été institué par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Depuis, le législateur a progressivement renforcé son contenu et sa portée à travers différentes lois qui se sont succédées, notamment :

- La **loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** du 13 décembre 2000 qui impose un objectif de 25 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants ;
- La **loi Engagement National pour le Logement (ENL)** du 13 juillet 2006 qui demande aux EPCI dotés d'un PLH de s'assurer que le nombre de logements sociaux mis en chantier sur chaque période triennale soit égal à 30 % du total des mises en chantier sur le territoire de l'EPCI ;
- La **loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE)** du 25 mars 2009, qui prescrit notamment l'obligation d'établir un échéancier prévisionnel de la production de logements à réaliser (nombre et types) ainsi que les moyens fonciers mis en œuvre à cet effet au niveau communal. Cette loi fixe également un objectif d'une place d'hébergement pour 1 000 habitants dans les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 100 000 habitants ;
- La **loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 »** du 12 juillet 2010, qui rappelle la prise en compte nécessaire des questions environnementales (consommation foncière, qualité du bâti, économies d'énergie) ;
- La **loi Duflot** 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 qui relève le seuil minimal à 25 % des résidences principales pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU ;
- La **loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé (ALUR)** du 24 mars 2014 qui a notamment renforcé l'intercommunalisation des PLU en favorisant leur fusion avec les PLH et les plans de déplacements urbains dans un document unique : le PLUIH-D, qui reste toutefois une option facultative à ce jour ;
- La **loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques** du 6 août 2015 et la **loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte** du 17 août 2015 ;
- La **loi relative à l'égalité et à la citoyenneté** du 27 janvier 2017, a pour objectif de lutter contre les ségrégations sociales et territoriales en favorisant l'égal accès de chacun à un logement abordable adapté à ses besoins, quel que soit son lieu de résidence et son niveau de revenus, à travers trois leviers : les attributions de logements sociaux, les loyers dans le parc social, l'offre de logements sociaux ;
- La **loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)** du 23 novembre 2018 qui intègre plusieurs objectifs, outils et mesures importants pour la définition et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat ;
- La **loi Climat et Résilience** du 22 août 2021 qui a instauré les observatoires de l'habitat et du foncier pour alimenter les PLH ainsi que des nouvelles mesures en matière de performance énergétique. Cette loi marque aussi l'entrée du « zéro artificialisation nette » (ZAN) dans le code de l'urbanisme.

UNE DÉMARCHE VOLONTAIRE

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour les Métropoles, Communautés Urbaines, Communautés d'Agglomération et Communautés de Communes compétentes en matière d'habitat, comptant plus de 30 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. La Communauté de Communes du Grésivaudan, au regard de son statut et de sa population, n'a pas d'obligation de se doter d'un PLH puisqu'elle recense plus de 100 000 habitants mais ne compte pas de commune de plus de 10 000 habitants.

La réalisation d'un PLH sur le territoire résulte d'une démarche volontaire, qui a été initiée dès 2009 avec la production d'un premier document mis en œuvre sur la période 2013-2018 qui n'a pas été reconduit à son terme. L'année 2021 marque le lancement de l'élaboration de ce nouveau PLH, dans une logique partenariale par l'association des communes membres de l'EPCI, de l'État et du Département, ainsi que des partenaires locaux de l'habitat tels que les bailleurs sociaux, les associations, les constructeurs et promoteurs, les acteurs de l'immobilier, les techniciens en urbanisme et logement, etc.

Différentes instances de suivi et temps de travail ont été mises en place durant toute l'élaboration afin de favoriser l'appropriation des élus et des différents acteurs aux problématiques de l'habitat, via des rencontres communales, commissions et séminaires politiques, ateliers de concertation, etc. La construction de ce PLH a mobilisé les élus et de multiples acteurs locaux, privés et publics qui agissent chacun à leur échelle, et particulièrement l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG).

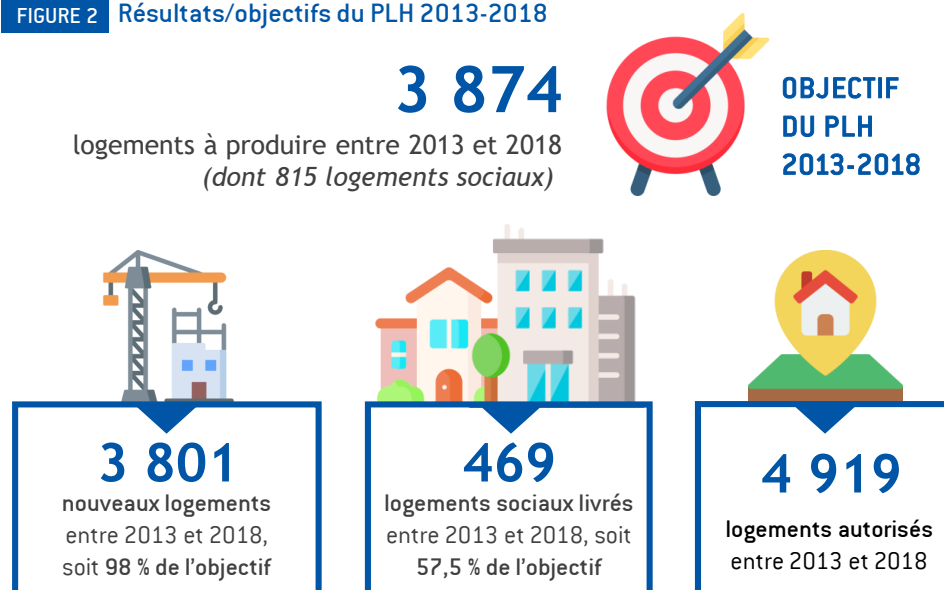
UN BILAN MITIGÉ POUR LE PLH 2013-2018

Sur certaines actions, le bilan est très positif, mais sur les actions traditionnellement phares d'un PLH que sont la construction, la maîtrise de l'urbanisation, la consommation foncière et la stratégie foncière, le bilan est plus mitigé. De façon générale l'objectif PLH a été réalisé (3 801 nouveaux logements sur un objectif de 3 873) en prenant en compte l'ensemble des nouveaux logements, c'est-à-dire la production neuve et la mobilisation du parc et foncier existants (divisions parcellaires, changements de destination, etc.).

Mais les objectifs fixés étaient basés sur un mode de production de logements neufs. Le déficit est plus marqué concernant les logements sociaux, en raison d'un marché immobilier et foncier local cher.

De façon générale, l'intercommunalité et les communes ne se sont pas emparées du PLH pour le rendre opérationnel. Par ailleurs, il y a eu un manque important de suivi et de pilotage en continu du PLH, des actions mises en œuvre de façon segmentée, et des projets de logements qui se concrétisent le plus souvent à l'échelle communale sans concertation préalable avec l'intercommunalité. L'absence d'établissement public foncier local sur le territoire n'a pas permis de mener une véritable stratégie foncière. Enfin, le bilan triennal a mis en évidence que le phénomène de rééquilibrage voulu par le SCoT entre la part de l'individuel et du collectif est en œuvre de manière naturelle, avec ou sans PLH en cours. Ce PLH a été perçu comme un document non prescriptif et appréhendé comme un simple éclairage ponctuel sur des actions qui de toute façon demeurent entre les mains des communes.

FIGURE 2 Résultats/objectifs du PLH 2013-2018



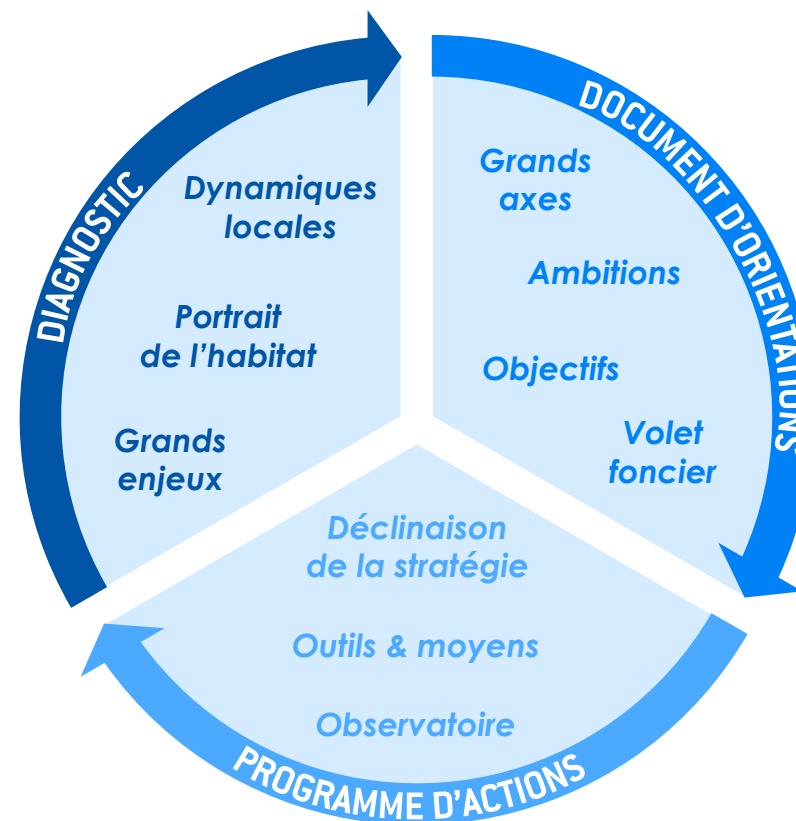
LE CONTENU DU PLH

Le contenu du PLH est encadré par le Code de la construction et de l'habitation (article L302-1 et suivants). Il se décline en trois parties :

- Un **diagnostic** portant sur une synthèse des dynamiques territoriales, du parc de logements et de son état, sur le fonctionnement des marchés immobiliers et fonciers, sur la consommation foncière et les dynamiques de production neuve, ainsi que sur la situation de l'hébergement et des conditions d'habitat sur le territoire. Il présente une analyse de la situation existante et des enjeux en termes d'adéquation entre l'offre et la demande, afin de mettre en exergue les dysfonctionnements et inadéquations existants ainsi que les perspectives de développement du territoire ;
- Un **document d'orientations** présentant les grands axes du PLH et énonçant les grands enjeux, principes et objectifs de la stratégie d'intervention en matière d'habitat au vu des constats issus du diagnostic réalisé et des politiques locales ;
- Un **programme d'actions** se déclinant en plusieurs fiches thématiques (production de logements dont logements sociaux, actions d'amélioration et de réhabilitation du parc, stratégie foncière, etc.) à l'échelle de l'ensemble du territoire et détaillé par commune, ou le cas échéant, par secteurs géographiques, précisant notamment les objectifs quantifiés et localisés de production de l'offre nouvelle, ainsi que la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation des actions. Il détermine notamment les outils et moyens à mettre en œuvre dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier du PLH.

Conjointement à l'élaboration du document d'orientations, le volet foncier du PLH a été réalisé en fixant les objectifs de production de logements et en repérant les gisements fonciers disponibles, avec des opérations en cours ou sur lesquels il y a des projets pour les six années du PLH. Le volet foncier du PLH est un outil de planification et de mise en œuvre des politiques du logement à l'échelle locale. Il permet de décliner les orientations et les objectifs du PLH en actions concrètes adaptées au contexte local.

FIGURE 3 Le contenu du PLH



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

- Préambule
- **Dynamiques territoriales**
- Parc de logements
- État du parc de logements
- Marchés immobiliers et fonciers
- Consommation foncière et production neuve
- Publics ayant des besoins spécifiques
- Synthèse du diagnostic

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

1. L'ARMATURE TERRITORIALE

1.1 Un fonctionnement cadré par le contexte physique et géographique

La Communauté de Communes Le Grésivaudan (CCLG) a été constituée le 1^{er} janvier 2009. À la suite de plusieurs fusions, le territoire se compose de 43 communes et regroupe plus de 100 000 habitants ce qui en fait la plus grande Communauté de Communes de France. Le territoire se situe au Nord-Est du département de l'Isère et s'étend de la périphérie grenobloise jusqu'au département de la Savoie. Située au cœur du sillon alpin, le long de la vallée de l'Isère et de l'axe autoroutier qui relie Grenoble à Chambéry (A41), elle s'étend sur les contreforts des massifs de la Chartreuse et de Belledonne.

Le Grésivaudan est atypique géographiquement et bénéficie de paysages contrastés de vallée et montagne. Ainsi, le territoire est, d'une part, naturellement coupé en deux par la rivière de l'Isère et, d'autre part, bordé par le massif de la Chartreuse au Nord et par le massif de Belledonne au Sud, orientant ainsi le développement et l'occupation humaine principalement dans la vallée entre les deux massifs et la rivière. Ces ruptures physiques importantes génèrent un besoin en infrastructures spécifiques.

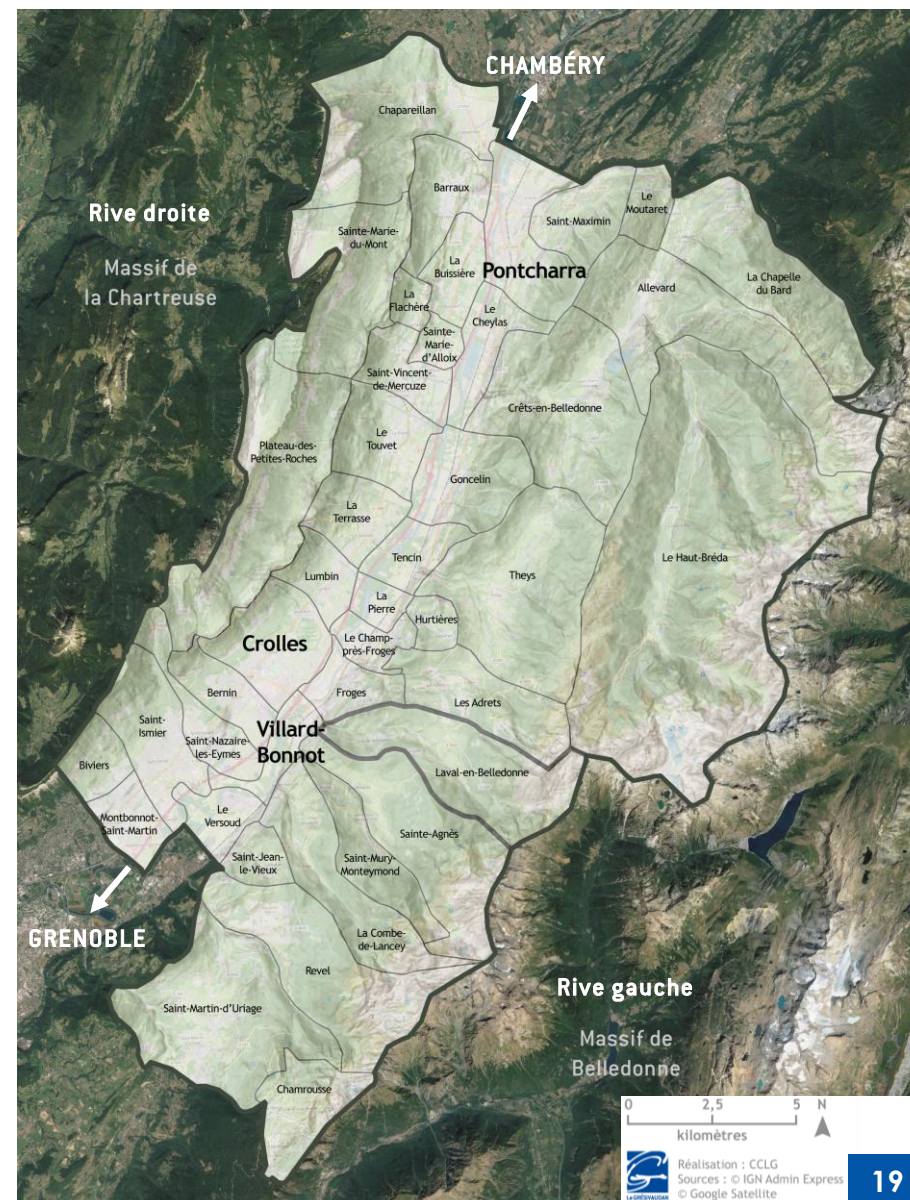
Du fait de ses particularités géographiques, l'urbanisation du territoire est soumise à de fortes contraintes qui conditionnent les choix de localisation des projets, notamment :

- La prévention des risques naturels (inondations, éboulements, etc.),
- La protection des espaces naturels et agricoles,
- Le relief de montagne pour certaines communes (loi Montagne, raccordement aux réseaux, assainissement, etc.).



*Pente forte : part de surface de pente de plus de 15 % par rapport à la superficie de l'EPCI

CARTE 1 Morphologie urbaine du territoire



1.2 Une armature territoriale multipolaire

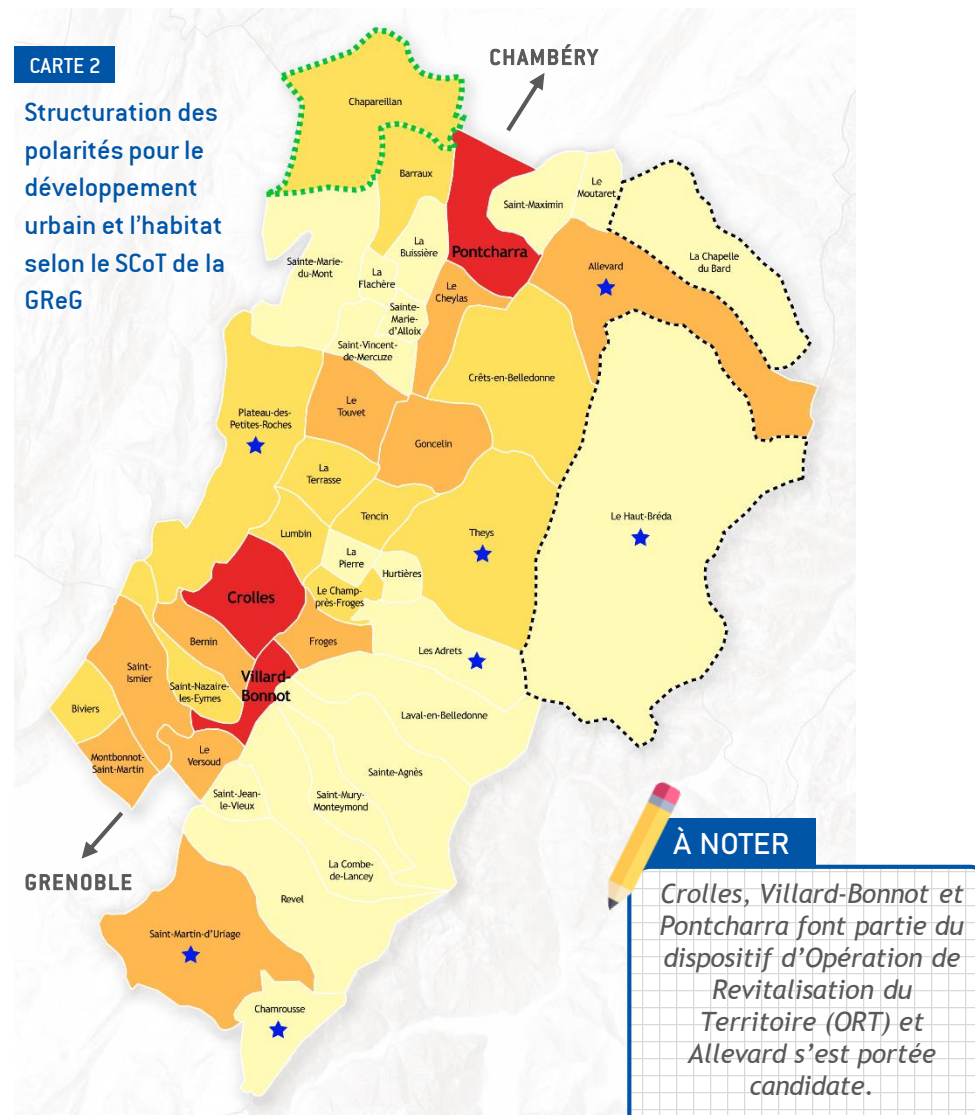
Le Grésivaudan se présente comme un territoire multipolaire. Deux polarités se distinguent : Crolles/Villard-Bonnot au Sud et Pontcharra au Nord, qui regroupent le plus de population et qui concentrent les principales ressources du territoire en termes de commerces, de services et de santé. Ces centralités sont relayées par des pôles d'appui tels que Montbonnot-Saint-Martin, Saint-Ismier et Le Versoud au Sud, Le Touvet et Goncelin dans la vallée, ou encore Allevard au Nord.

Le territoire du Grésivaudan est polarisé vers l'agglomération grenobloise :

- 40 communes sur 43 appartiennent à l'aire d'attraction grenobloise ;
- 1 commune (Chapareillan) appartient à l'aire d'attraction de Chambéry ;
- 2 communes (La Chapelle-du-Bard et Le Haut-Bréda) se situent en dehors des périmètres des aires d'attraction des villes ;
- Par ailleurs, l'ensemble des communes appartient à la zone d'emploi rattachée à Grenoble.

L'organisation actuelle du territoire résulte à la fois des contraintes géographiques et des dynamiques de périurbanisation :

- Une urbanisation ancienne autour des centres bourgs puis un développement rapide lié à l'industrialisation de la rive gauche et à l'arrivée d'une population ouvrière et à une urbanisation résidentielle de la rive droite et au sud, qui s'étend aujourd'hui jusqu'au centre de la vallée ;
- Un caractère péri-urbain de la vallée et une urbanisation en « chapelet de villes et villages » de part et d'autre de la plaine ;
- Une dominante rurale pour les communes de montagne organisées en hameaux multiples avec parfois l'absence d'un centre-bourg ;
- Un développement de certaines communes lié à l'implantation d'activités touristiques (stations de ski, vol libre, activités de thermalisme, etc.).

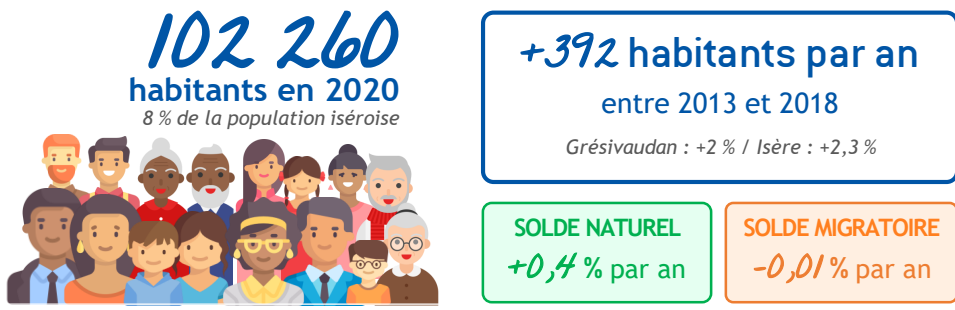


Armature urbaine du Grésivaudan



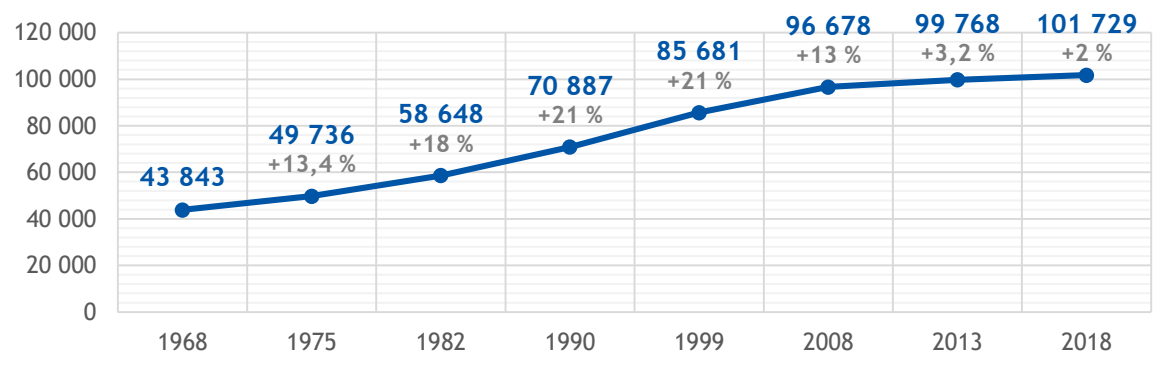
2. LES DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

2.1 Une dynamique démographique en perte de vitesse



En 50 ans, la population du Grésivaudan a plus que doublée, passant de près de 44 000 habitants en 1968 à près de 102 300 en 2020. Entre 1975 et 1999, le territoire a été particulièrement dynamique en termes d'accroissement démographique avec un solde migratoire de 2 %. Depuis, cette dynamique s'est inversée : bien que le solde naturel soit relativement stable (oscillant entre +0,4 % et +0,6 %), le Grésivaudan connaît un ralentissement démographique sous les effets de la diminution du solde migratoire mais également du vieillissement de la population. Aujourd'hui, la croissance démographique du territoire est essentiellement due au solde naturel, à l'inverse des décennies précédentes. Cette tendance s'observe également à l'échelle nationale et départementale.

FIGURE 4 Évolution de la population entre 1968 et 2018



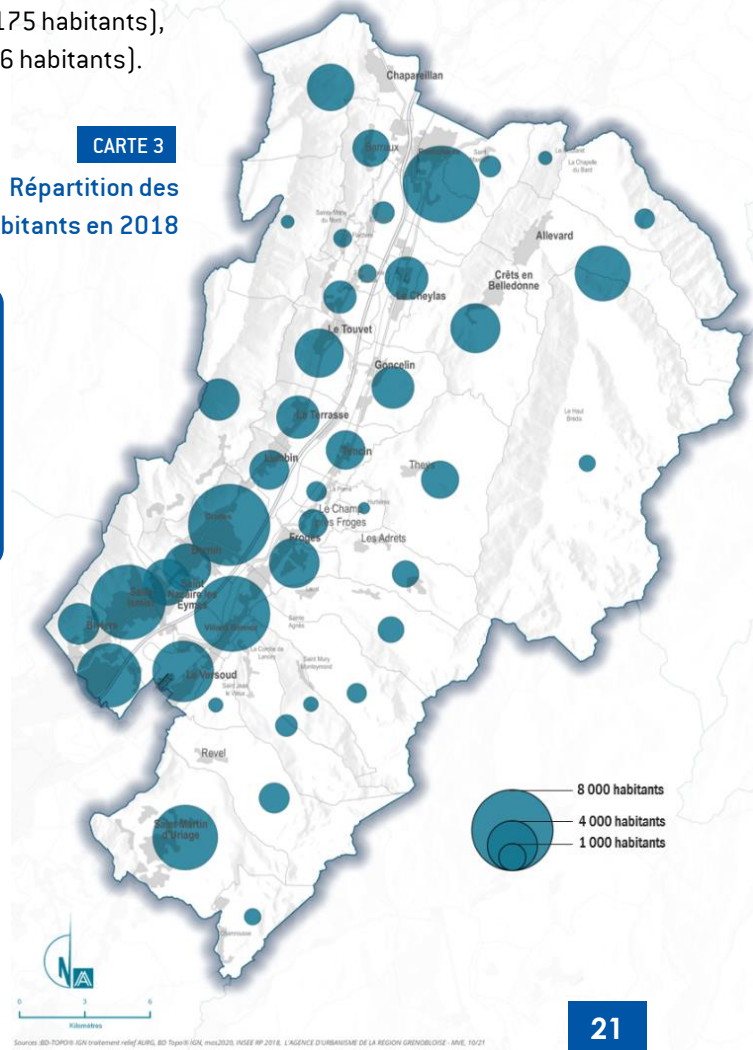
2.2 Une population concentrée dans la vallée et à proximité de la Métropole

La population du Grésivaudan se concentre essentiellement dans la vallée, autour des communes les plus importantes en termes de population :

- Crolles (8 260 habitants),
- Pontcharra (7 376 habitants),
- Villard-Bonnot (7 175 habitants),
- Saint-Ismier (7 026 habitants).

À NOTER
La majorité de la population est concentrée dans le Sud-Ouest du territoire du fait de sa proximité avec la Métropole Grenobloise.

CARTE 3 Répartition des habitants en 2018



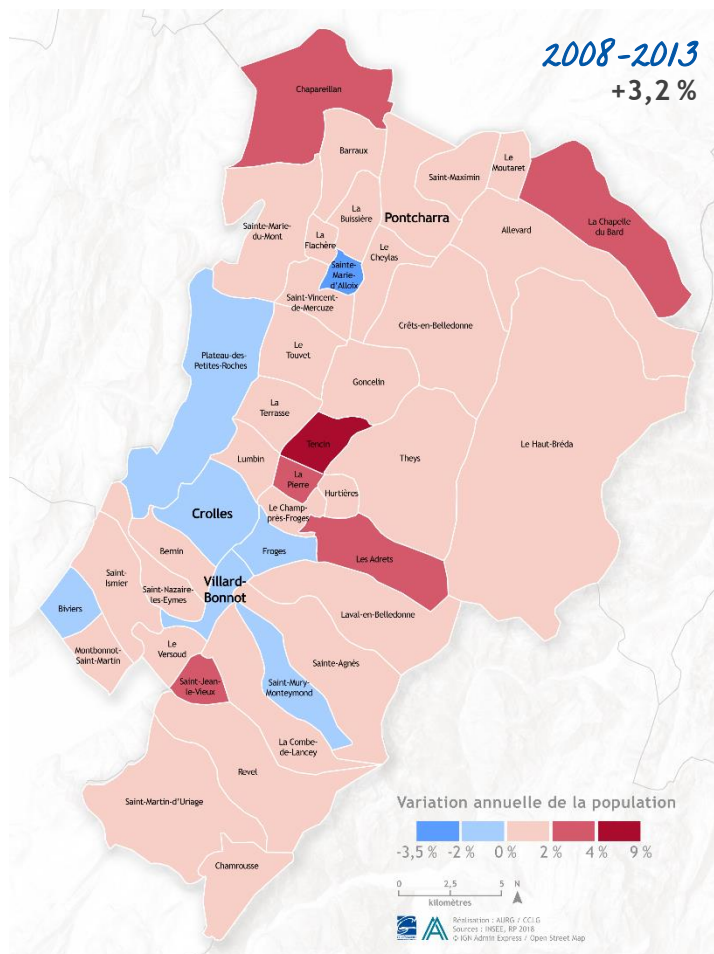
Source: INSEE RP 2018, L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE - IMAE, 10/21

Jusqu'en 2013, la plupart des communes du Grésivaudan étaient dans une dynamique démographique positive, mais la situation est devenue disparate lors de la dernière période intercensitaire (2013-2018), notamment pour les communes de montagne (sur les balcons de Belledonne et le Plateau-des-Petites-Roches). L'une des explications peut être l'absence ou la révision en cours des documents d'urbanisme. Par exemple, les communes soumises au RNU voient leur constructibilité plus limitée. Par ailleurs, la population est aussi nettement plus âgée dans les communes de montagne.

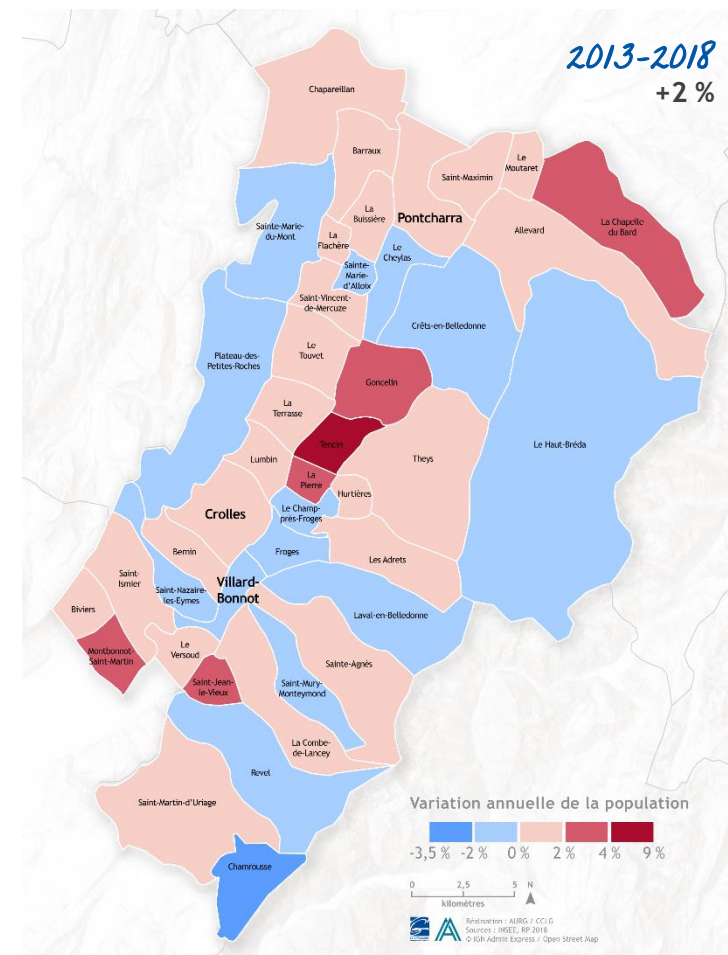
La poussée démographique marquée de Tencin peut s'expliquer par la livraison dans les années 2010 de plusieurs programmes immobiliers apparus à la suite de la mise en œuvre du PLU de 2006. Les communes du coteau de Chartreuse, de Crolles à Montbonnot-Saint-Martin, ont une dynamique positive (hormis Saint-Nazaire-les-Eymes), en lien également avec la sortie de terre de certains programmes immobiliers, la mise en œuvre de documents d'urbanisme récents (c'est le cas de Montbonnot-Saint-Martin) et l'attractivité marquée de ce secteur en particulier pour les ménages métropolitains.

Par ailleurs, le Haut-Breda est la seule commune pour laquelle la variation annuelle de la population est négative en solde naturel (-0,04 %) et migratoire (-1,60 %) sur la période 2013-2018. La commune de Chamrousse est quant à elle la commune la plus marquée en termes de perte démographique.

CARTE 4 Variation annuelle de la population entre 2008 et 2013



CARTE 5 Variation annuelle de la population entre 2013 et 2018



2.3 Une accélération du vieillissement de la population

La part des moins de 15 ans est légèrement plus importante dans le Grésivaudan que dans le département de l'Isère et de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Cependant on note une sous-représentation marquante des habitants âgés de 19 à 30 ans et une surreprésentation des habitants de 45-60 ans.

L'allongement de la durée de la vie et le « baby-boom » contribuent aujourd'hui à un important phénomène de vieillissement de la population. En 2018, 25 % de la population du Grésivaudan a plus de 60 ans, soit 3 points de plus qu'en 2013, mais cette tendance est similaire à celle que l'on peut observer au niveau départemental. Ce phénomène, déjà marqué depuis quelques années risque de s'accélérer davantage à l'avenir : les projections démographiques des territoires isérois indiquent qu'à l'horizon 2030, le Grésivaudan fera partie des territoires qui auront le plus vieilli avec une évolution des 60-74 ans supérieure à 0,02 % par an entre 2013 et 2030.

La population la plus âgée est globalement bien répartie sur le territoire, avec toutefois une part plus importante dans le Sud du Grésivaudan où l'évolution de cette population est la plus importante entre 2013 et 2018 (+3 %). La tranche des 15-24 ans est essentiellement regroupée autour de l'axe routier principal avec une part assez faible dans certaines communes de montagne.

CARTE 6 Indice de vieillissement de la population en 2018

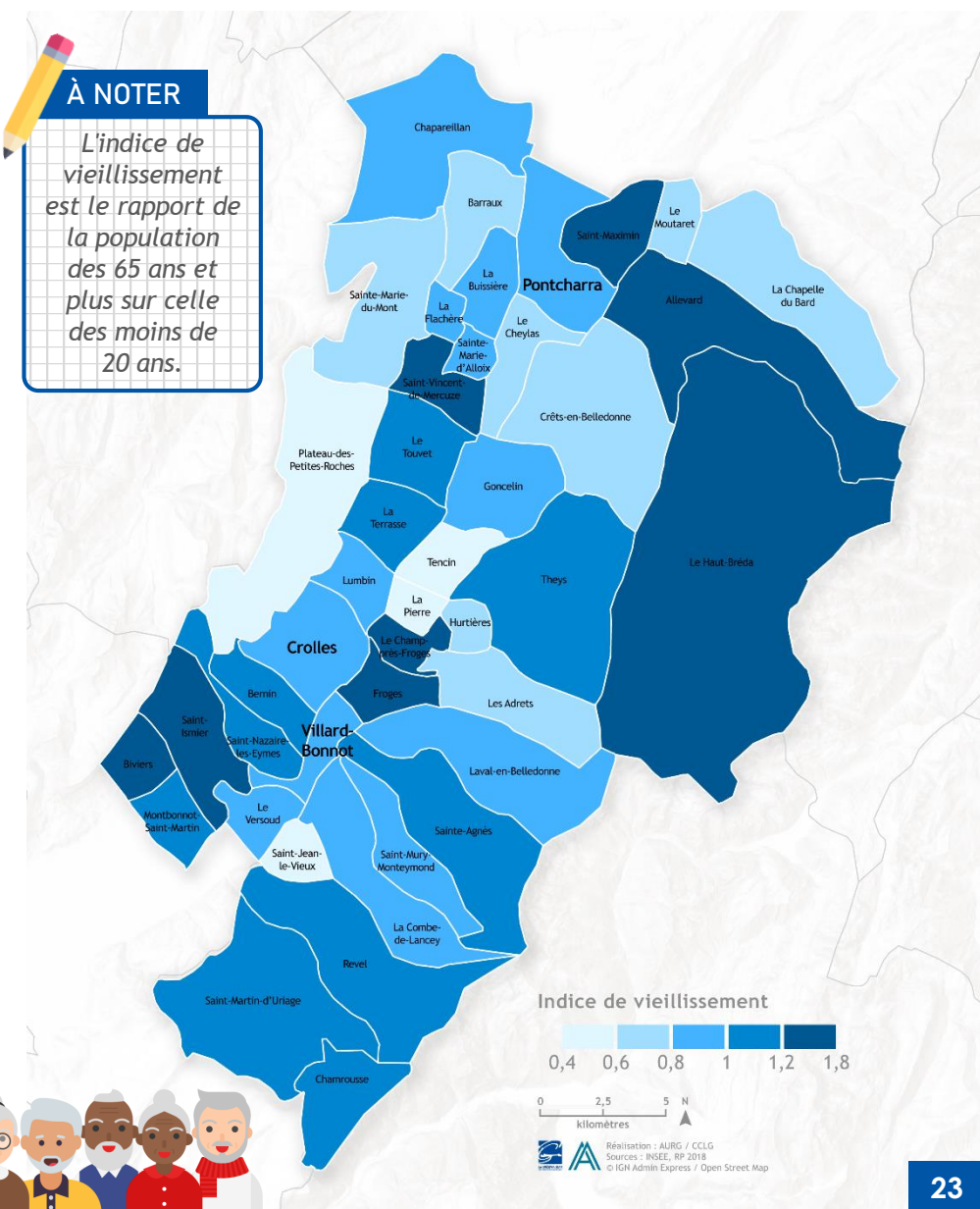
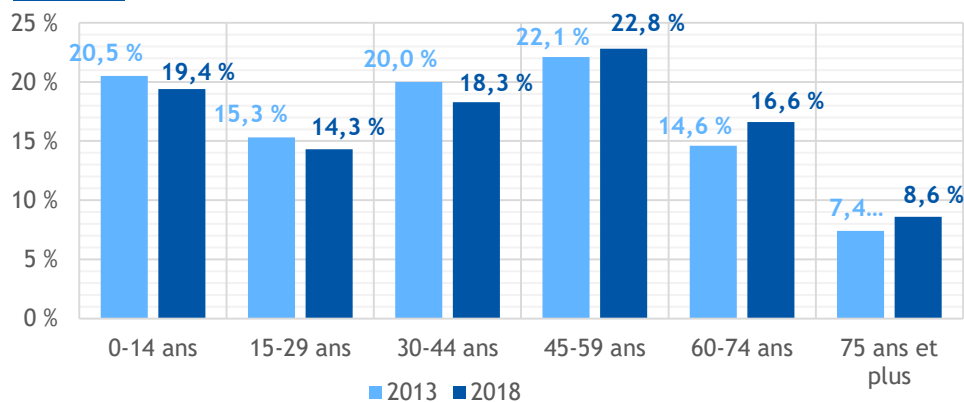


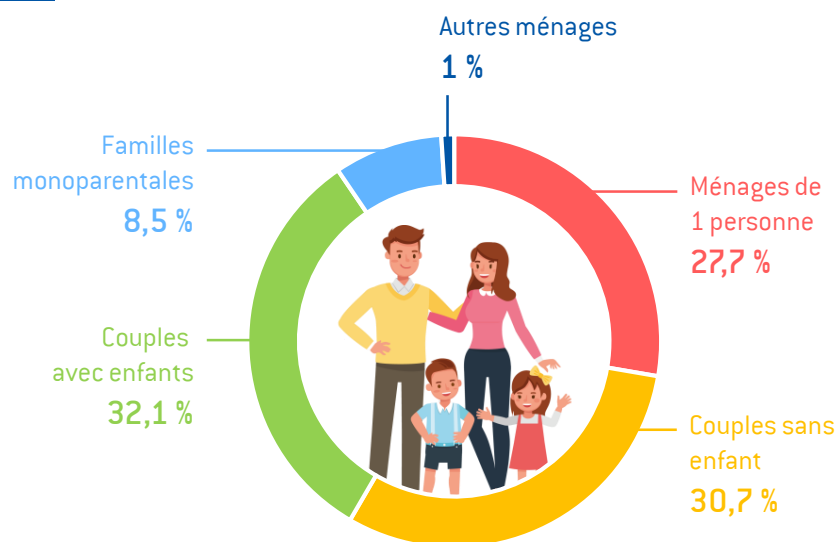
FIGURE 5 Part de la population par âge en 2013 et en 2018



2.4 Les effets du desserrement des ménages sur le territoire

En 2018, le territoire compte près de 42 300 ménages, soit une hausse de 6,7 % du nombre de ménages entre 2013 et 2018 et une hausse de 14 % en dix ans (2008-2018).

FIGURE 6 Répartition des ménages en 2018



Même si les couples avec enfants représentent 32 % des ménages du territoire en 2018, ceux-ci sont fortement diminués entre 2008 et 2018 (-6,5 %). La part des personnes seules et des couples sans enfant représentent près de 60 % des ménages dans le Grésivaudan ce qui traduit les effets du phénomène de desserrement des ménages (réduction de la densité de population dans un même logement causée par le départ de certains membres du ménage).

Conséquence du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de vie, le nombre moyen de personnes par logement ne cesse de diminuer. En 30 ans, la taille moyenne des ménages est passée de 3,2 à 2,38. Cette baisse du nombre d'habitants par logement, et donc la hausse du nombre de ménages, alimente de fait un besoin croissant en logements.

FIGURE 7 Évolution de la composition des ménages entre 2008 et 2018

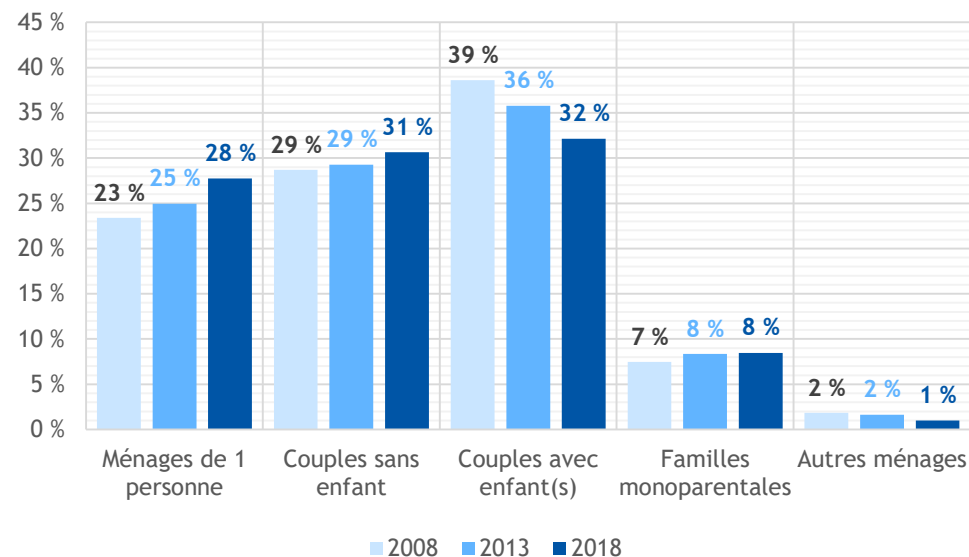
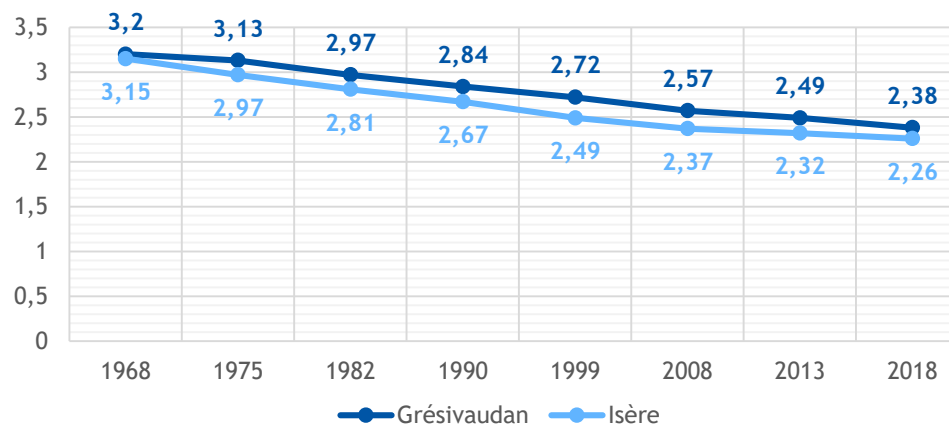


FIGURE 8 Évolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968



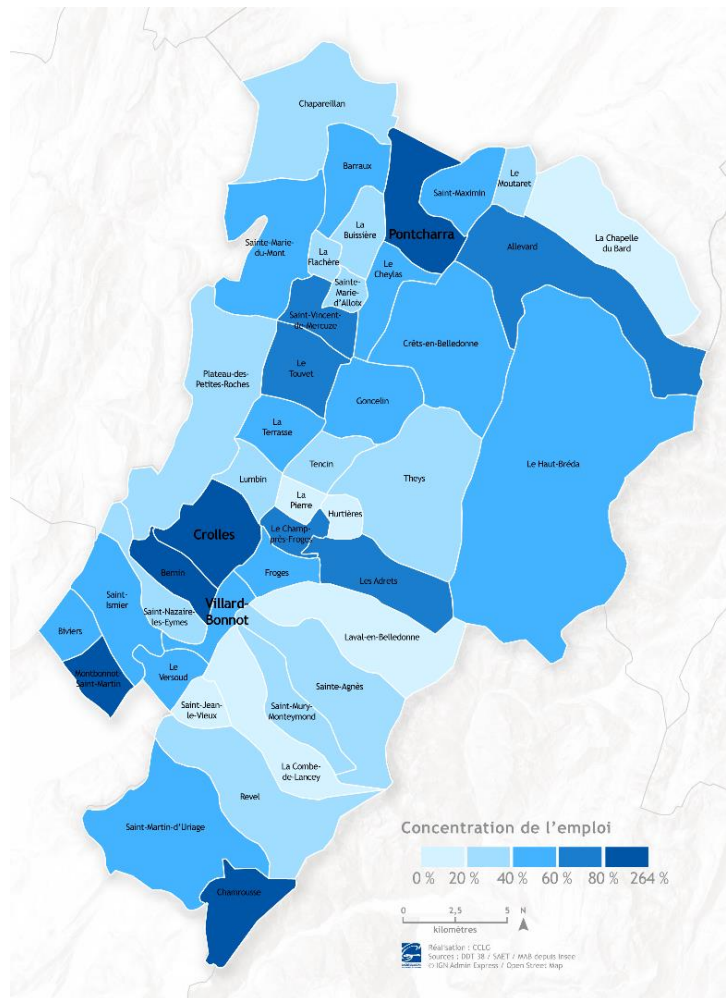
3. DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

3.1 Des poches d'emploi salarié dans la vallée du Grésivaudan

Le Grésivaudan compte environ 35 700 emplois avec des pôles particulièrement actifs tels que Crolles, Bernin, Montbonnot-Saint-Martin et Pontcharra qui concentrent 55 % des emplois de l'intercommunalité. En 2017, l'indice de concentration d'emplois s'élève à 78 : pour 100 personnes actives occupées résidant dans le Grésivaudan, le territoire propose 78 emplois.

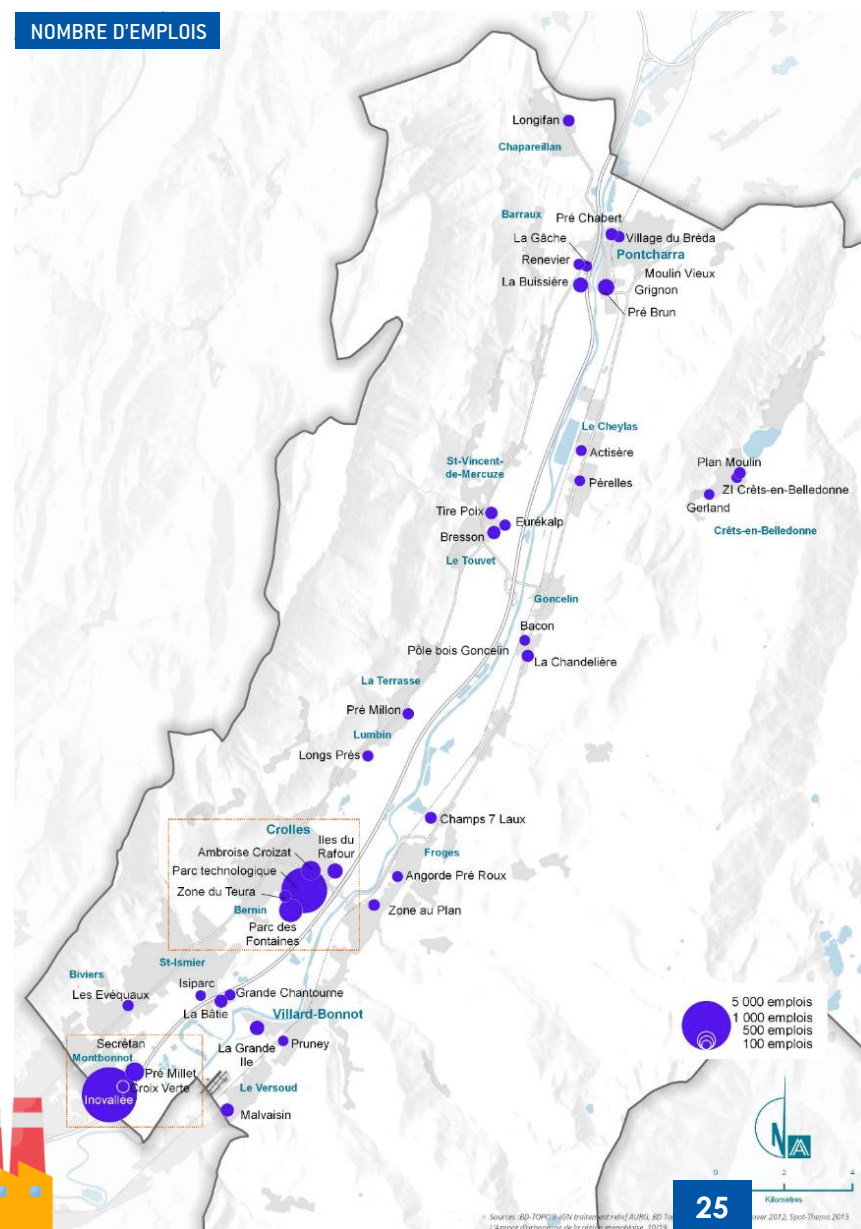
Avec environ 19 300 emplois, les 41 Zones d'Activité Économique (ZAE) du territoire regroupent plus de la moitié de l'emploi total du territoire et constituent de véritables poches d'emplois salariés dont certaines concentrent des activités importantes et de gros employeurs tels que ST Microelectronics (5 100 emplois), Soitec (1 700 emplois), Teisseire, Petzl, Capgemini, Schneider Electric, etc. Cette forte part de ZAE est principalement due à la présence de l'entreprise ST. Il s'agit d'une spécificité du Grésivaudan par rapport aux autres EPCI locaux. Parmi les employés de ST et Soitec, 2 635 résident dans le Grésivaudan (soit 38,8 % de leurs employés), 2 900 dans la Métropole grenobloise et 765 en dehors de ces deux territoires.

CARTE 7 Concentration de l'emploi en 2017



CARTE 8 Répartition des emplois en 2019

NOMBRE D'EMPLOIS

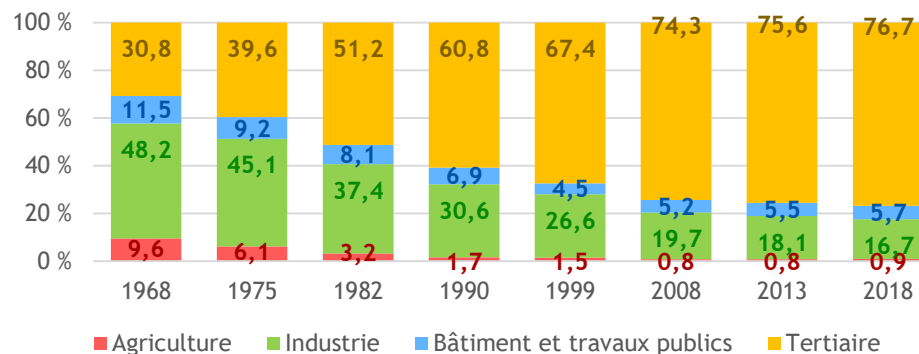


3.2 Un territoire tiré par l'emploi présentiel

Si jusque dans les années 1970 l'industrie était le principal secteur d'activité des actifs de 25 à 54 ans, depuis les années 1980, le secteur tertiaire est largement majoritaire jusqu'à peser 76,7 % en 2018.

De tous les territoires de la grande région grenobloise, le Grésivaudan est celui dont la croissance de l'emploi a été la plus soutenue depuis 1975 avec plus de 20 000 emplois créés, dont notamment 6 500 emplois productifs quand, durant la même période, la Métropole en créait à peine plus de 2 500 et le Pays Voironnais en supprimait. Mais malgré cette performance remarquable dans la sphère productive, 67,5 % du total des nouveaux emplois créés l'ont été dans la sphère résidentielle. Ce dynamisme économique n'a cependant pas été réparti de manière équitable dans l'ensemble du territoire communautaire. Les anciennes communes industrielles ont vu un déclin des industries traditionnelles quand dans le même temps Crolles, Montbonnot-Saint-Martin, Bernin et Saint-Ismier concentraient plus de 83 % des nouveaux emplois créés.

FIGURE 10 Évolution des secteurs d'activité entre 1968 et 2018



3.3 Un pôle résidentiel et pourvoyeur d'emplois qualifiés

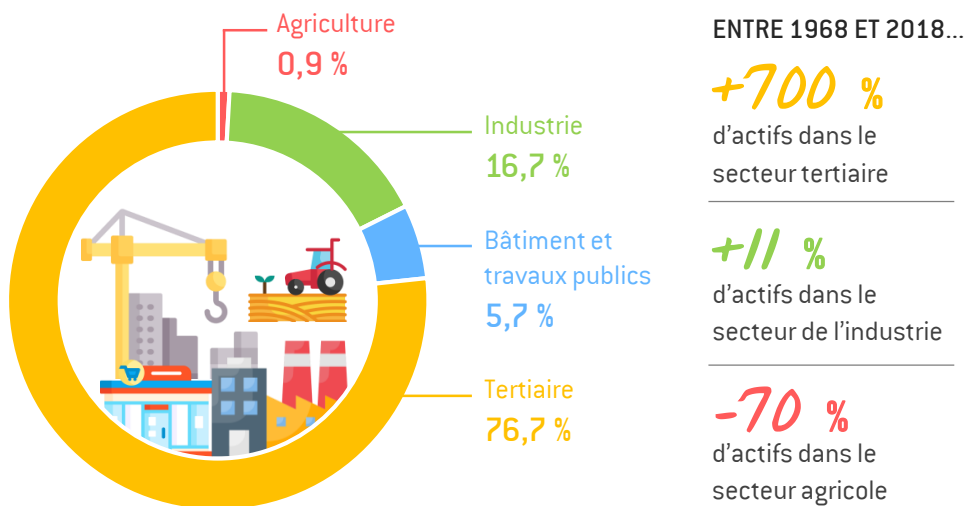
Les cadres et les professions intermédiaires représentent chacun 25 % des emplois du territoire. Ces proportions sont similaires à celles observées dans la Métropole grenobloise. Par ailleurs, les employés et les ouvriers sont moins présents dans le Grésivaudan que dans la Métropole ou le Pays Voironnais.

Le territoire regroupe ainsi plus de professions intermédiaires et presque deux fois plus de cadres et de professions intellectuelles supérieures par rapport à la région. C'est dans le Sud Grésivaudan que la part des cadres et des professions intellectuelles supérieures est la plus importante, en lien avec le pôle d'activités présent sur ce secteur.

Le territoire accueille plus d'actifs que d'emplois et cette fonction résidentielle est particulièrement marquée pour les cadres : on compte 69 emplois de cadres, dans des entreprises ou établissements localisés sur le territoire, pour 100 actifs cadres résidant sur le territoire.

À l'inverse, on compte autant d'emplois que d'actifs pour les agriculteurs et les ouvriers. Le territoire a ainsi une fonction de pôle d'emploi pour ces deux catégories socio-professionnelles.

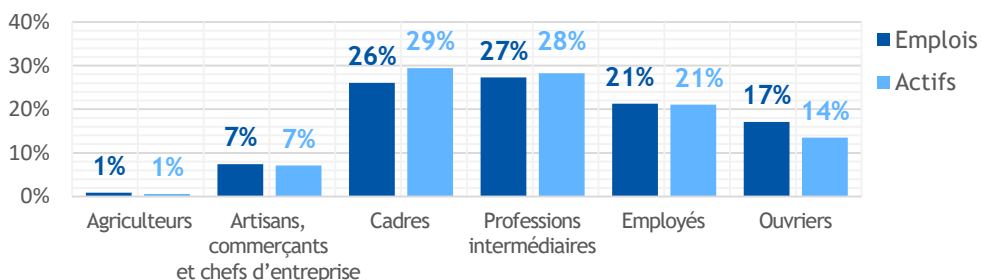
FIGURE 9 Répartition des différents secteurs d'activité en 2018



La part des retraités est en nette augmentation sur le territoire (+23 % en 10 ans sur la période 2008-2018), ce qui corrèle avec le vieillissement de la population observé. Au niveau départemental, la progression des retraités est importante mais moins marquée que dans le Grésivaudan (+15 %).

Enfin, le taux de chômage du territoire s'élève à 7,5 %, ce qui est bien inférieur à celui du département de l'Isère (11 %) et celui de la région Auvergne-Rhône-Alpes (11,5 %).

FIGURE 11 Répartition des emplois et des actifs du Grésivaudan par CSP

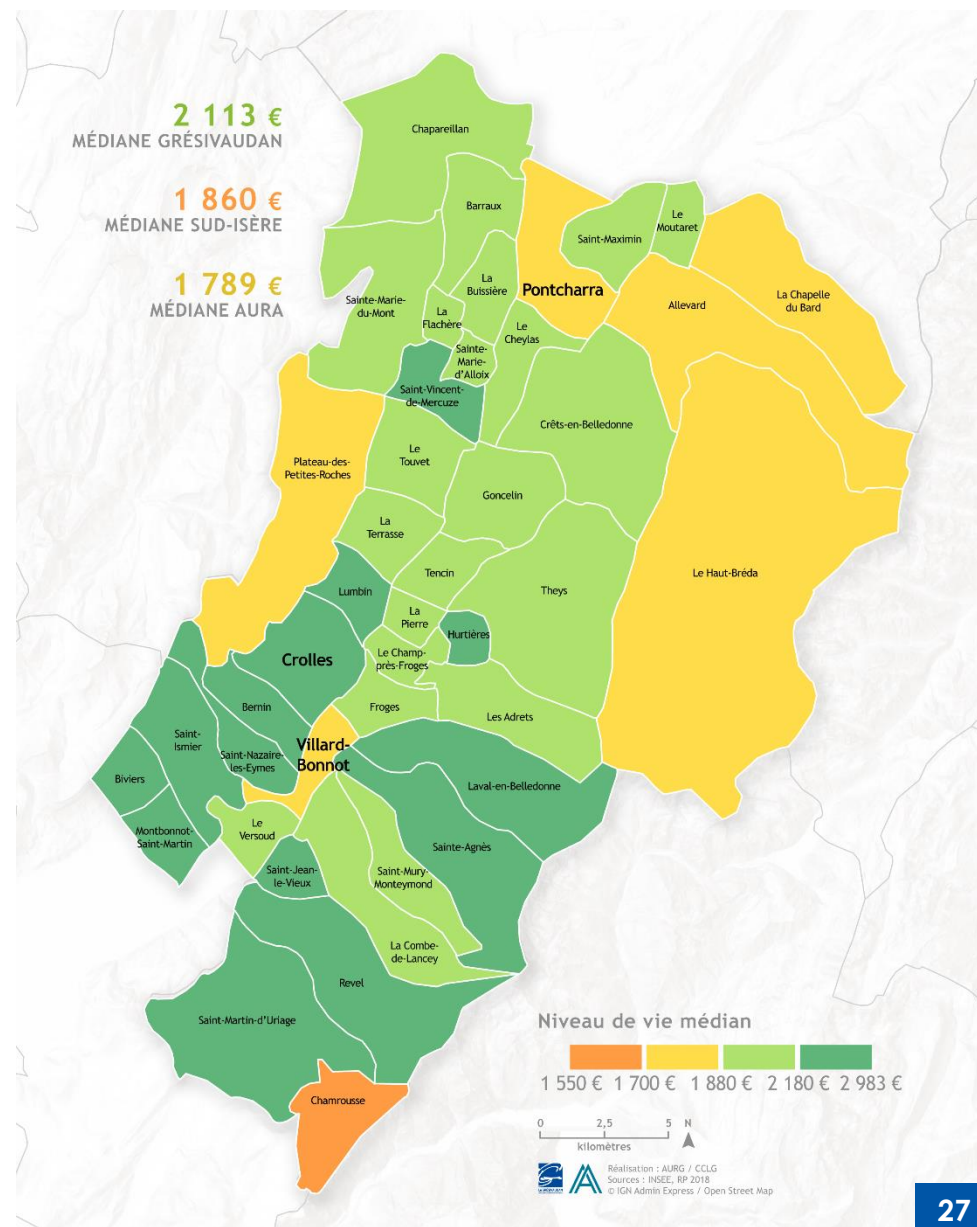


3.4 Un territoire globalement favorisé

Avec un niveau de vie médian de 2 113 €/mois, la population du Grésivaudan est globalement plus aisée que dans le reste du Sud-Isère (1 860 €/mois). De plus, le territoire enregistre un taux de pauvreté particulièrement bas (5,4 %), notamment en comparaison avec le département et la région qui enregistrent respectivement un taux de pauvreté de 11,3 % et 12,7 %. Ce constat est à corréliser avec l'envolée des prix immobiliers et des loyers ces dernières années sur le territoire.

Même si le Grésivaudan est globalement favorisé, une partie des habitants se trouve dans une situation de vulnérabilité socio-économique de manière assez diffuse sur le territoire. Cependant, certaines communes présentent davantage de situations de précarité, notamment les villes pôles (Crolles, Villard-Bonnot et Pontcharra) qui regroupent plus d'habitants que le reste du territoire et où le niveau de vie est plus faible que dans le reste du territoire. Les communes de montagne présentent également un niveau de vie plus faible, et plus particulièrement la commune de Chamrousse.

CARTE 9 Niveau de vie médian en 2018



4. MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS

4.1 Des déplacements plus nombreux et plus longs dans le Grésivaudan

Le Grésivaudan est concerné par 391 000 déplacements quotidiens (en interne ou en échange), soit 14 % des déplacements des habitants du périmètre de l'EMC² (enquête mobilité réalisée par l'AURG). Les habitants du Grésivaudan effectuent en moyenne 3,7 déplacements par habitant et par jour, contre 3,4 pour l'ensemble du territoire de l'EMC². Les déplacements « obligés » (travail et études) représentent un tiers des déplacements des habitants du Grésivaudan. Le motif « accompagnement » (des enfants à l'école) est quant à lui légèrement plus élevé dans le Grésivaudan que dans l'ensemble de la grande région grenobloise.



Un habitant du Grésivaudan consacre **62** minutes par jour à se déplacer contre 57 minutes en moyenne

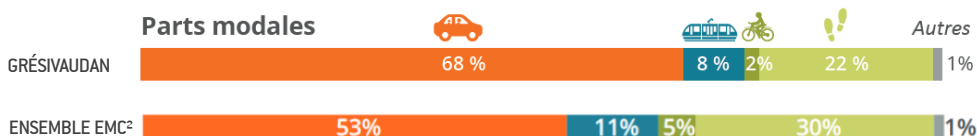


Un habitant du Grésivaudan parcourt **29** kilomètres par jour pour se déplacer contre 21 kilomètres en moyenne

Le niveau de mobilité, ainsi que l'usage de la voiture et des transports collectifs sont relativement homogènes sur le territoire du Grésivaudan. La voiture représente 68 % des déplacements des habitants du Grésivaudan (contre 53 % en moyenne sur le périmètre de l'EMC²), et s'élève à 81 % pour les déplacements domicile-travail.

Les habitants de la plaine centrale du Grésivaudan ont un usage du vélo moindre que dans le reste du territoire. Enfin, ce sont les habitants du nord du Grésivaudan qui se déplacent le plus à pied sur le territoire.

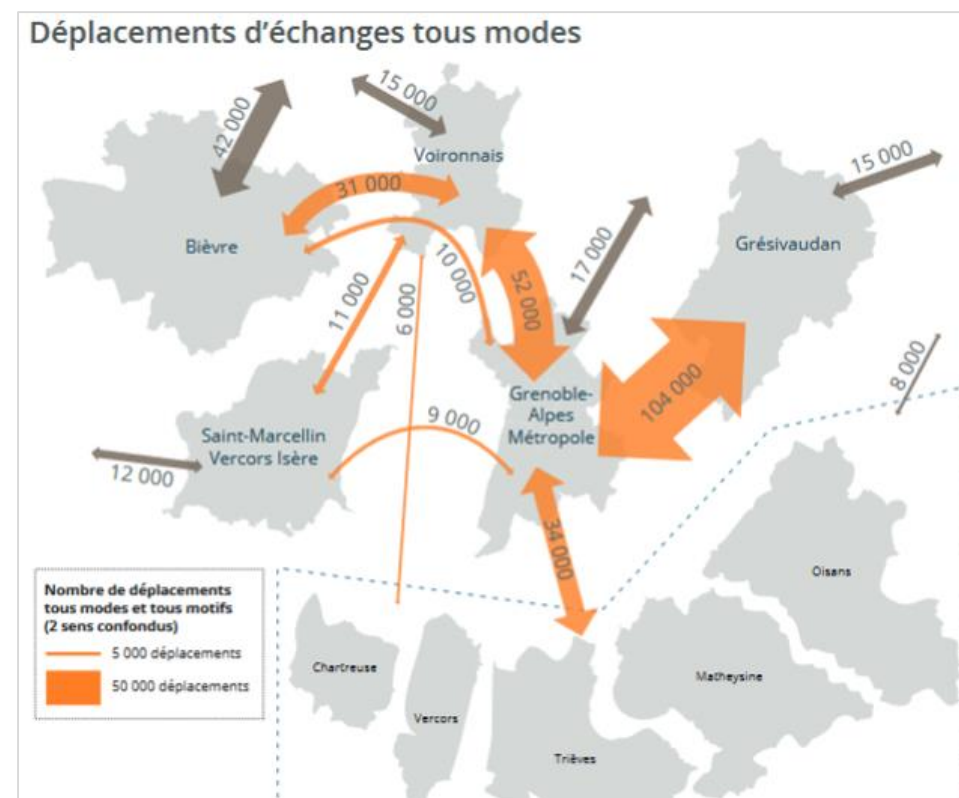
FIGURE 12 Parts modales des modes de transport utilisés dans le Grésivaudan



4.2 Des échanges importants avec la Métropole

Les échanges entre le Grésivaudan et la Métropole sont particulièrement visibles dans les mobilités quotidiennes : plus de 100 000 déplacements quotidiens sont enregistrés entre Grenoble et le Grésivaudan (soit 2 fois plus qu'entre la Métropole et le Voironnais). En comparaison : seulement 15 000 déplacements quotidiens sont réalisés entre le Grésivaudan et un autre territoire.

CARTE 10 Déplacements d'échanges tous modes confondus



4.3 Des déplacements domicile-travail importants

En 2016, 46 % des actifs du territoire habitent dans le Grésivaudan. Parmi eux, 78 % se rendent au travail en voiture et seulement 3,4 % prennent les transports en commun. Par ailleurs, 43 % des actifs (soit près de 20 000 personnes) occupent un emploi dans la Métropole Grenobloise et 10 000 personnes viennent chaque jour de Grenoble-Alpes Métropole pour travailler dans le Grésivaudan.

Au-delà des enjeux liés à la mobilité pour rendre plus attractive l'utilisation des transports en commun, ces données mettent également en relief les enjeux liés au logement.

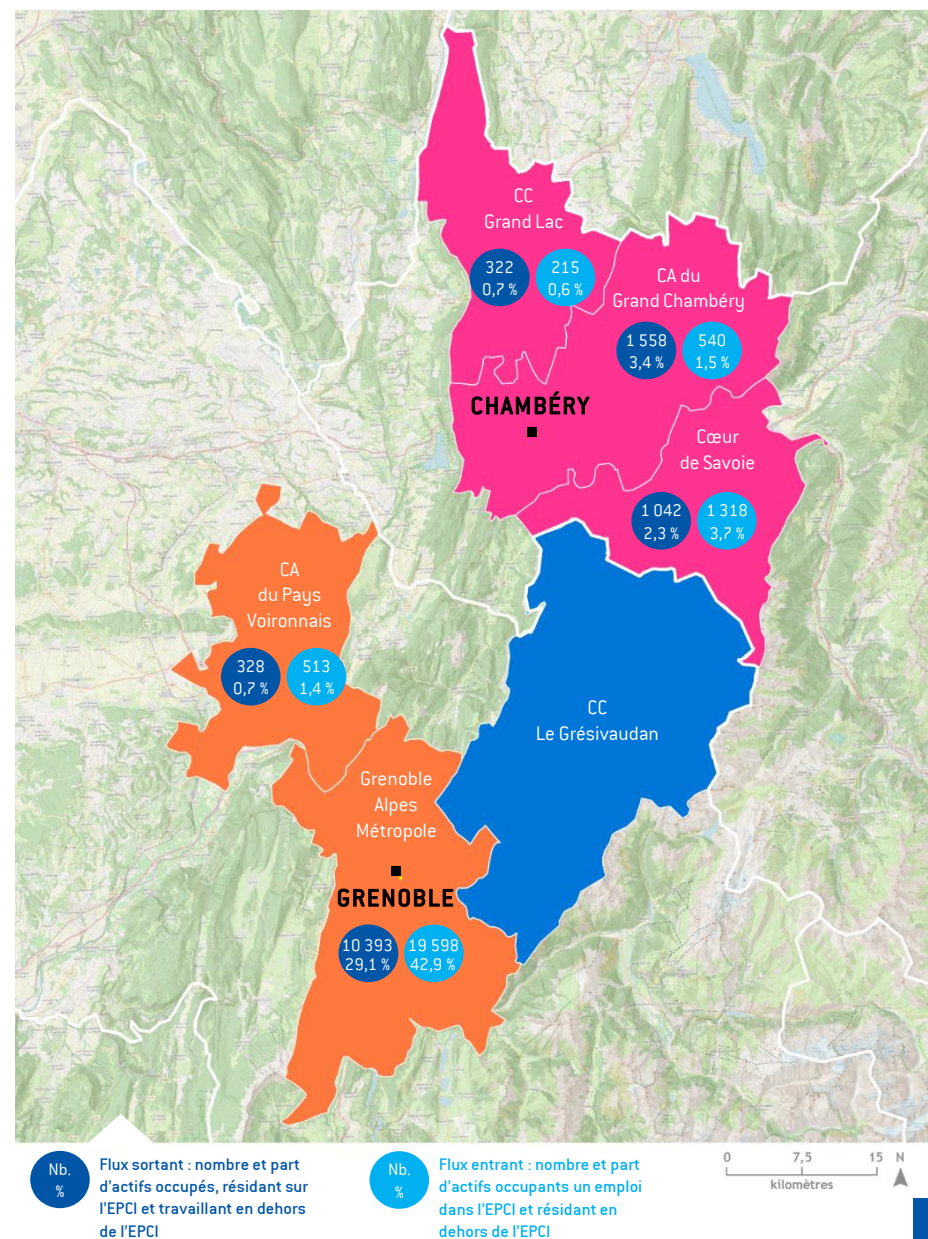
4.4 Les perspectives de développement des transports en commun

Le Grésivaudan bénéficie de plusieurs dessertes de transports en commun :

- La ligne TER-SNCF Lyon-Chambéry avec 4 gares situées sur le territoire de l'EPCI : Lancey, Brignoud, Goncelin et Pontcharra qui totalisaient 3 870 montées/descentes en 2015,
- Les lignes Translère, Express1 et Express2 dont la fréquentation a fortement augmenté entre 2015 et 2018,
- Le réseau TOUGO géré par la communauté de communes, qui a adhéré le 1^{er} janvier 2020 au Syndicat Mixte des Mobilités de l'Aire Grenobloise (SMMAG).

La mise en service d'un nouveau terminus ferroviaire périurbain à Brignoud permettant une desserte au quart d'heure entre Brignoud et Grenoble, est prévue pour 2025. Il comportera notamment l'aménagement d'un quai supplémentaire, la suppression du passage à niveau et la création d'un point d'échange multimodal. Cet aménagement devra s'accompagner de mesures facilitant le rabattement sur les gares, notamment une liaison de transports en commun entre Crolles et Brignoud. Aussi, une nouvelle ligne de bus à haut niveau de service reliera la presqu'île de Grenoble au terminus du pré de l'Eau à Montbonnot-Saint-Martin, en passant par la gare de Grenoble. L'objectif est d'optimiser les temps de parcours, en empruntant des voies réservées sur la majeure partie de son tracé.

CARTE 11 Principales origines et destinations des actifs du Grésivaudan en 2016



Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

- Préambule
- Dynamiques territoriales
- **Parc de logements**
- État du parc de logements
- Marchés immobiliers et fonciers
- Consommation foncière et production neuve
- Publics ayant des besoins spécifiques
- Synthèse du diagnostic

5. LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

5.1 Une offre de logements en croissance constante

En 2018, le parc de logements du Grésivaudan compte près de 52 900 logements (contre 49 800 en 2013). Le parc enregistre ainsi une progression de +6,2 % entre 2013 et 2018, soit 518 logements supplémentaires par an. Sur le territoire, le nombre de logements est en constante augmentation depuis 1968, ce qui témoigne d'une construction neuve dynamique. En 2021, le parc compte plus de 55 000 logements.

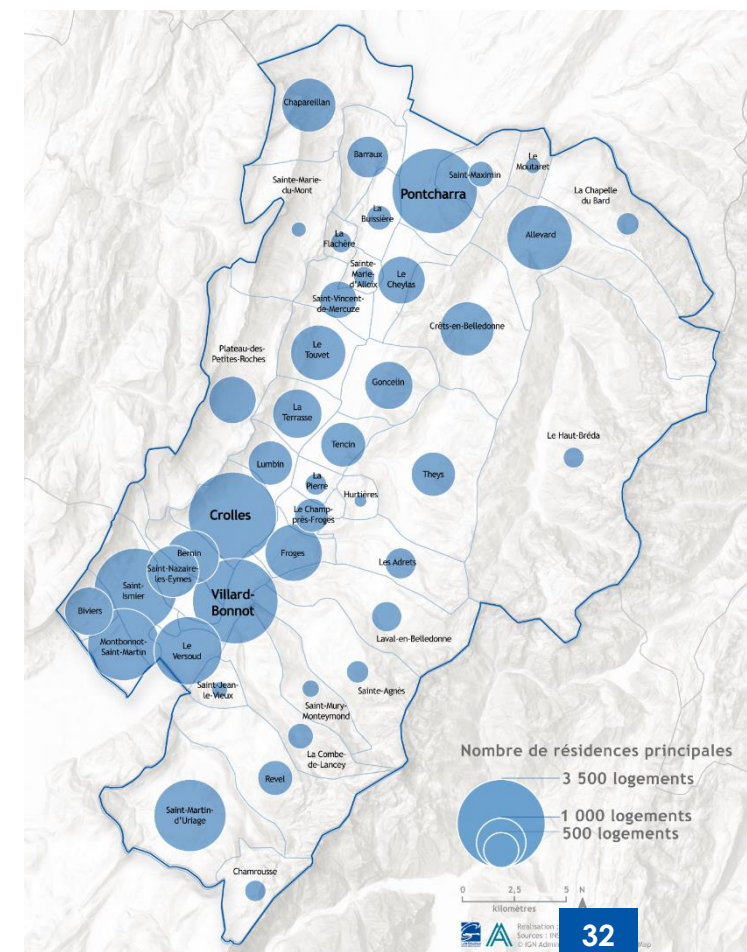
Le parc de logements a ainsi quasiment triplé en cinquante ans tandis que sur la même période, la population a un peu plus que doublé. En parallèle, le besoin en logements augmente du fait du phénomène de desserrement des ménages, mais dans une moindre mesure aujourd'hui. Malgré le fait du tassement démographique, les besoins en logements liés aux évolutions démographiques tendent plutôt à augmenter notamment à cause du desserrement des ménages.

Dans le Grésivaudan, les logements se concentrent dans la vallée et ce sont les communes les plus peuplées qui accueillent le plus grand nombre de logements. Il s'agit de : Crolles (3 559 logements), Pontcharra (3 537 logements), Villard Bonnot (3 419 logements), Saint-Ismier (3 233 logements) et Allevard (3 025 logements). Avec près de 17 000 logements – ce qui représente 32 % du parc –, près d'un logement sur trois se situe au sein de l'une de ces cinq communes du territoire.

52 900
LOGEMENTS



CARTE 12 Répartition des résidences principales en 2018

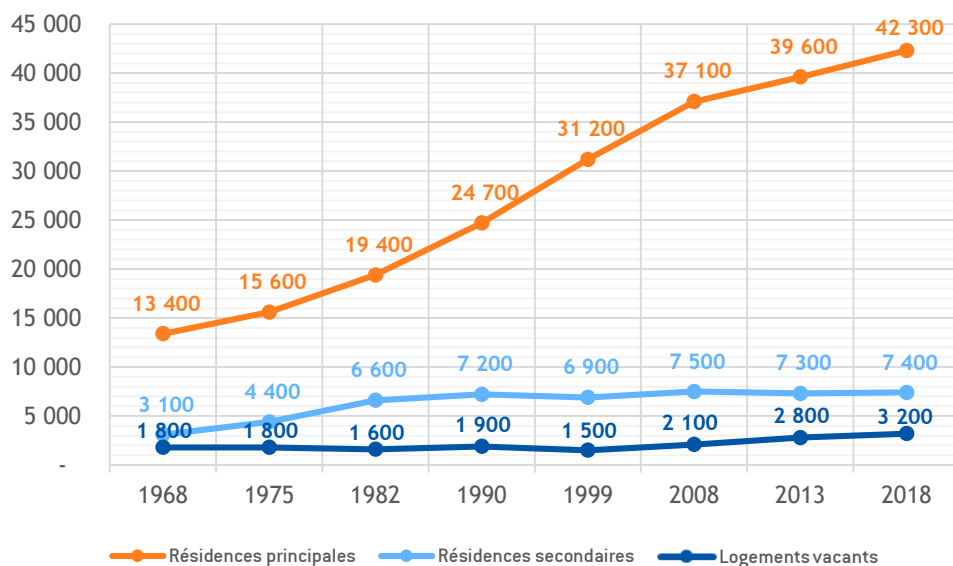


RÉSIDENCES PRINCIPALES
80 % du parc en 2018
+6,8 % entre 2013 et 2018

RÉSIDENCES SECONDAIRES
14 % du parc en 2018
+0,9 % entre 2013 et 2018

LOGEMENTS VACANTS
6 % du parc en 2018
+12,9 % entre 2013 et 2018

FIGURE 13 Évolution de la structure du parc de logements depuis 1968



5.2 Un territoire touristique avec une part importante de résidences secondaires

Du fait de sa localisation entre les massifs de Belledonne et de la Chartreuse, le Grésivaudan est un territoire de montagne touristique qui compte 14 % de résidences secondaires et logements occasionnels en 2018 (7 387 au total). Ce chiffre est globalement constant sur ces dernières années.

Le taux de résidences secondaires et de logements occasionnels sur le territoire est supérieur à celui que l'on observe à l'échelle du département (8,3 %) et de la région (11,8 %) du fait de la spécialisation touristique de certaines communes, notamment Allevard, Chamrousse, Le Haut-Bréda et Les Adrets qui regroupent ensemble 80 % des résidences secondaires du territoire.

Les Sept Laux,
Prapoutel
(Les Adrets)



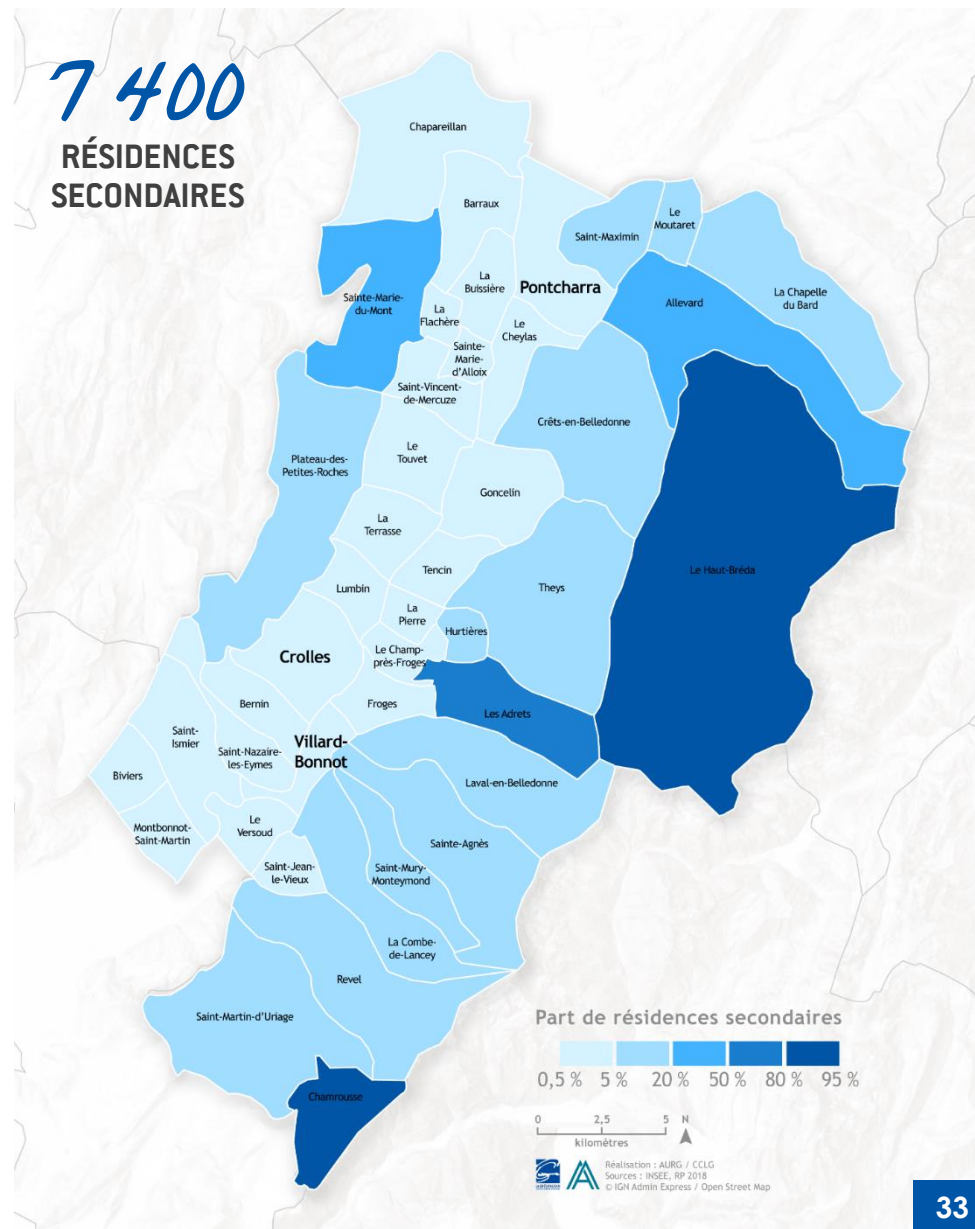
Chamrousse



À NOTER

Les résidences secondaires représentent 93 % du parc de logements de Chamrousse et 80 % de celui du Haut-Bréda

CARTE 13 Part de résidences secondaires en 2018



5.3 Une accélération du phénomène de vacance

Depuis la fin des années 1990, le nombre de logements vacants a plus que doublé sur le territoire, passant de 1 500 en 1999 à 3 200 en 2018 selon l'Insee, et à 4 000 en 2021 selon les fichiers fonciers. Parmi ces 4 000 logements, 1 300 sont vacants depuis plus de 2 ans et 730 depuis plus de 5 ans, ce qui représente une vacance structurelle à résorber.

En 2021, le taux de vacance s'élève à 7,6 % du parc total et à 9,5 % du parc de résidences principales alors que la vacance résidentielle représentait moins de 4 % du parc en 1999.

Les logements vacants ne sont pas toujours des logements disponibles, c'est-à-dire susceptibles d'être occupés sans délai. Un taux de vacance de 5 à 7 % est normal et permet de fluidifier le marché du logement. À l'inverse, un taux inférieur à 4 % est insuffisant pour assurer la fluidité des parcours résidentiels. Il ne permet pas une rotation des ménages et met le marché en tension. Aussi, un taux compris entre 7 et 10 % – ou supérieur à 10 % – traduit de sérieux enjeux de résorption de la vacance.

L'analyse de la vacance croisée à l'année de construction des logements démontre que plus les logements sont anciens plus le nombre de logements vacants est important. Près de la moitié des logements vacants en 2021 ont été construits avant 1970 (48 %) et 24 % entre 1970 et 1990. Les logements vacants construits avant 1990 représentent ainsi 72 % du parc vacant (2 850 logements).

CARTE 14 Taux de vacance en 2018

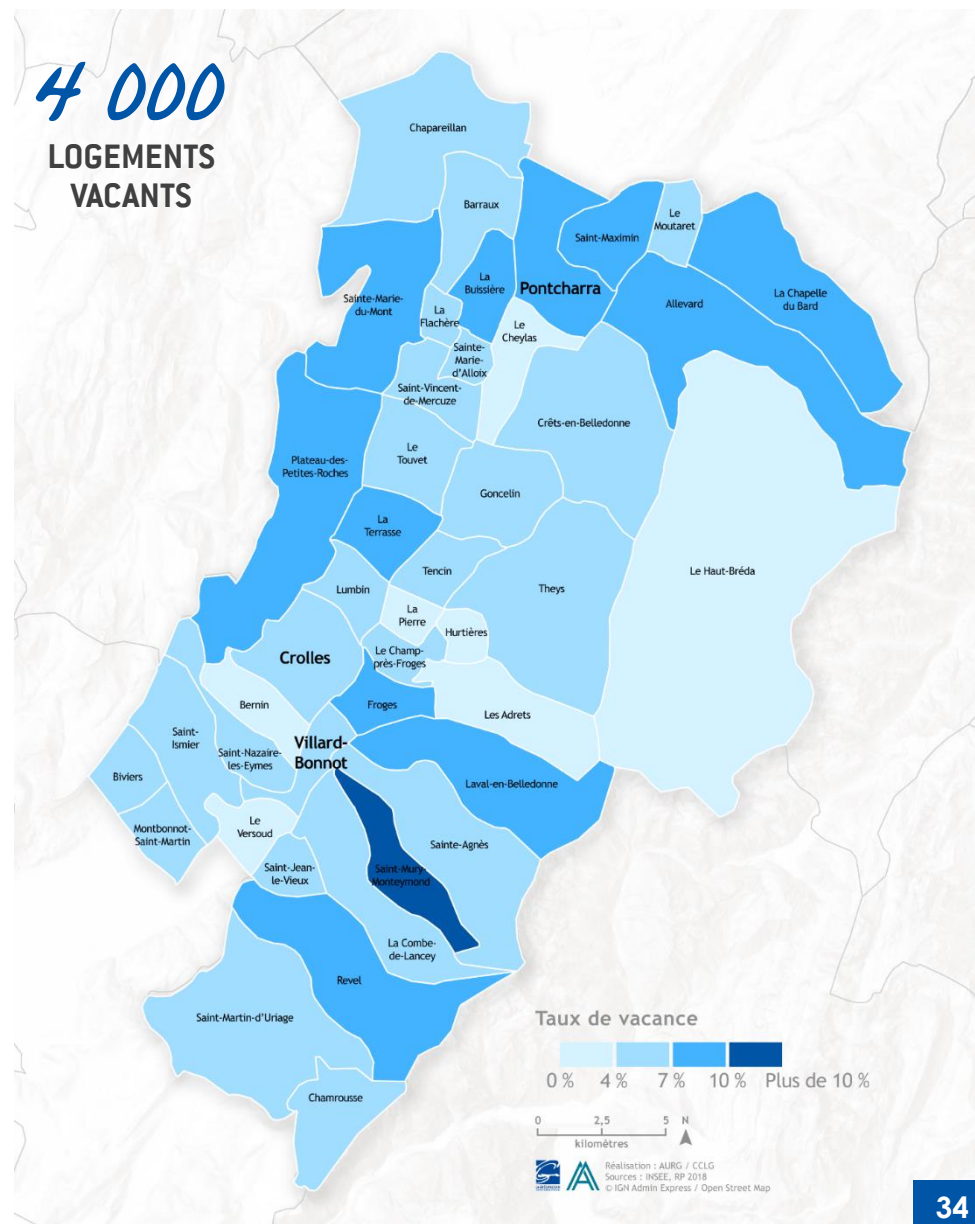
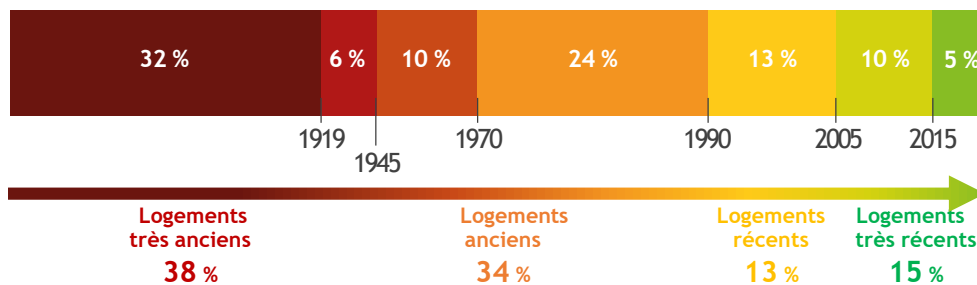


FIGURE 14 Logements vacants selon l'année de construction en 2021



5.4 Une prédominance de l'habitat individuel

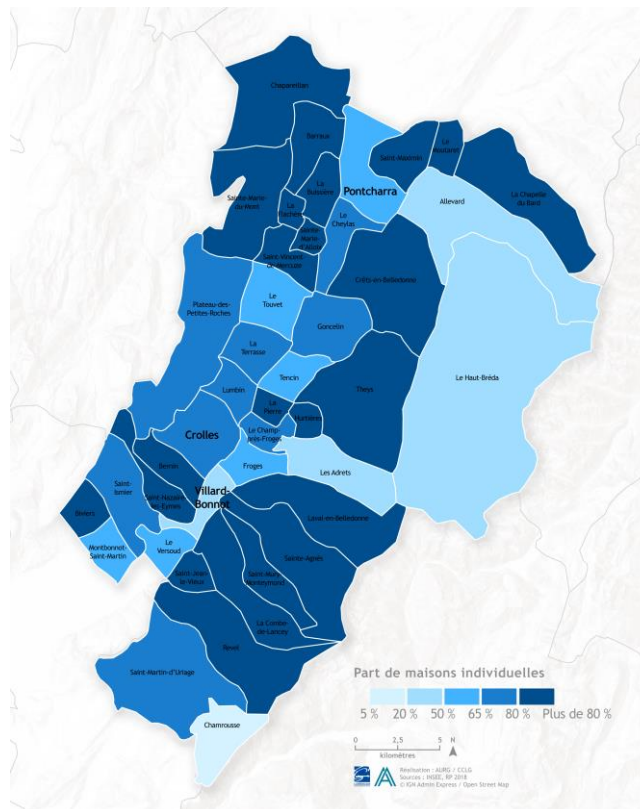
En 2018, le parc de logements se compose à 63 % de maisons individuelles. Cependant, cette part est en diminution puisqu'elle s'élevait à 65 % en 2008. Ainsi, dans la majorité des communes, la part des maisons est supérieure à 50 %. À l'inverse, les communes qui présentent très peu de maisons correspondent aux stations de montagne au sein desquelles les résidences secondaires et les logements occasionnels collectifs sont beaucoup plus nombreux que dans les autres communes du territoire.

Une mixité entre habitat individuel et collectif s'observe toutefois dans les communes de Pontcharra, Villard-Bonnot, Montbonnot-Saint-Martin et Le Haut-Bréda, où la part respective de maisons et d'appartements est comprise entre 45 % et 55 %. Cette mixité est liée à la présence d'un tissu industriel ancien, notamment à Pontcharra et Villard-Bonnot, ou à la spécialisation touristique comme à Chamrousse.

Depuis une dizaine d'années, la part des maisons est en baisse : entre 2008 et 2018, la part du collectif a augmenté de 2,7 points, passant de 34,5 % à 37,2 %.

Ce basculement s'observe sur la majorité des communes du territoire. Parmi les communes ayant significativement vu leur part de logements collectifs augmenter, Tencin est passé de 93 à 404 appartements et de 81 % à 56 % de maisons entre 2008 et 2018 ; et la part de maisons à Saint-Ismier est passée de 82,5 % en 2008 à 67,8 % en 2018. Toutefois, certaines communes voient leur nombre d'appartements diminuer. C'est le cas par exemple du Plateau-des-Petites-Roches et du Haut-Bréda où la maison individuelle reste le modèle de construction type.

CARTE 15 Taux de maisons individuelles en 2018



CARTE 16 Évolution de la part des logements collectifs entre 2008 et 2018

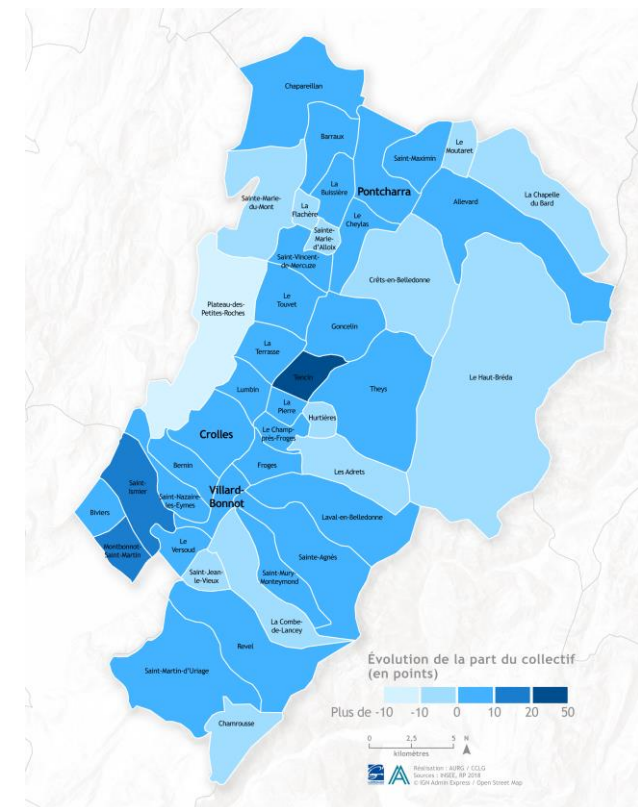
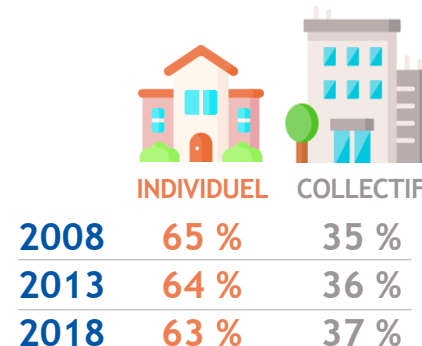


FIGURE 15
Évolution de la part du collectif et de l'individuel dans le parc de logements



À NOTER

Le SCoT de la Grande Région Grenobloise prévoit l'inversion des parts de l'individuel et du collectif : le collectif devant peser 60 % du parc et l'individuel 40 %.

5.5 Une faible part de petits logements

En moyenne – maisons et appartements confondus – les logements du Grésivaudan comptent 4,6 pièces. La taille moyenne des maisons est de 5,2 pièces contre 3,2 pour les appartements.

Malgré une baisse observable sur les dix dernières années, les grands logements (4 pièces et plus) représentent encore les trois quart du parc de logements en 2018, notamment du fait d'un territoire qui se compose majoritairement de maisons familiales. Les logements T5 et plus représentent à eux seuls 50 % du parc en 2018.

Le territoire présente ainsi un faible taux de petits logements : seules 9 % des résidences principales du Grésivaudan sont des T1 ou des T2. Toutefois, depuis dix ans, les petits logements de type T2 et T3 sont en hausse (+ 25 %).

L'analyse du parc de logements corrélée à l'analyse du profil des ménages met en évidence deux déséquilibres :

- Une offre de grands logements bien supérieure au volume des grands ménages : 50 % de T5 et plus (contre 37 % en 2008) pour seulement 32 % de ménages composés de 4 personnes et plus (11 % en 2008) ;
- Une tension très forte sur les petits logements : les T1-T2 représentent 9 % des logements en 2018 (contre 13 % en 2008) alors que 59 % des ménages comptent une ou deux personnes (53 % en 2008). Ainsi, le Grésivaudan compte plus de 4 ménages d'une ou deux personnes pour seulement un logement de 1 ou 2 pièces. Par ailleurs, il faut noter que les T1 sont particulièrement présents dans les stations de montagne du territoire.

FIGURE 16

Nombre de pièces moyen selon le type de résidence principale (individuel/collectif)



Des disparités apparaissent à l'échelle communale (cf. cartes 17 et 18 à la page suivante). Elles résultent des vocations distinctes des différentes communes.

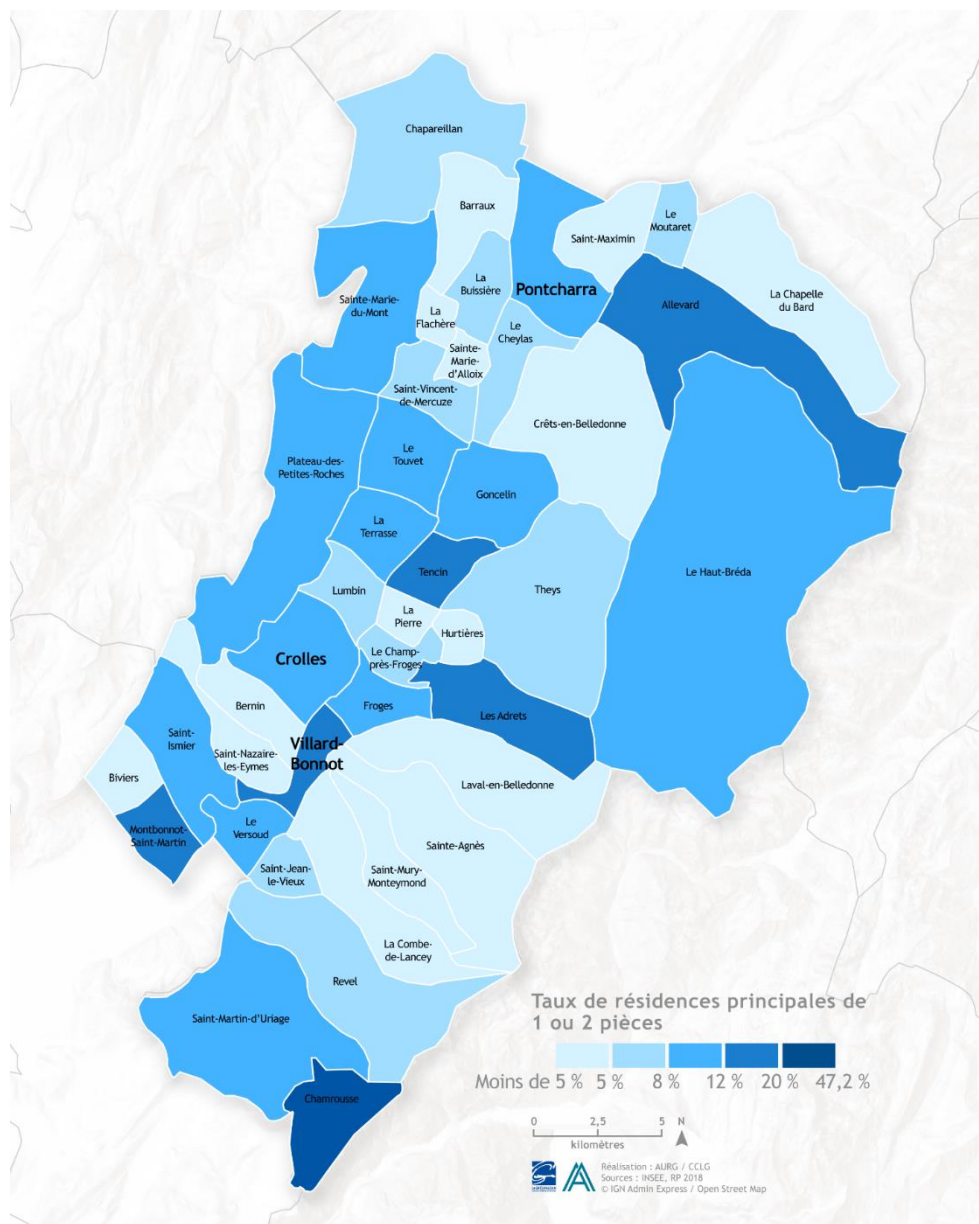
D'un côté, les communes touristiques présentent une part plus importante de petites résidences principales (T1 et T2) du fait d'un marché spécifique de résidences secondaires et d'immobilier touristique. C'est particulièrement le cas à Chamrousse où les T1 et T2 représentent 47 % et dans une moindre mesure à Allevard où leur part s'élève à 16 %. Ce sont les décohabitants et les jeunes ménages qui pâtissent le plus du manque de petits logements sur le territoire. La décohabitation correspond au processus par lequel un individu quitte le logement qu'il partageait avec d'autres personnes. Il s'agit plus communément de la décohabitation parentale ou au fait de quitter le domicile familial lors d'une séparation.

Certaines communes résidentielles du Sud de la rive droite du Grésivaudan et de la vallée, destination de nombreuses familles grenobloises à la recherche d'un grand logement, se caractérisent par un taux particulièrement élevé de résidences principales de 4 pièces ou plus. Les logements de 5 pièces ou plus sont particulièrement représentés dans les communes de Saint-Jean-le-Vieux (76 %), Biviers (74 %), Bernin (68 %) ou encore Revel (67 %).

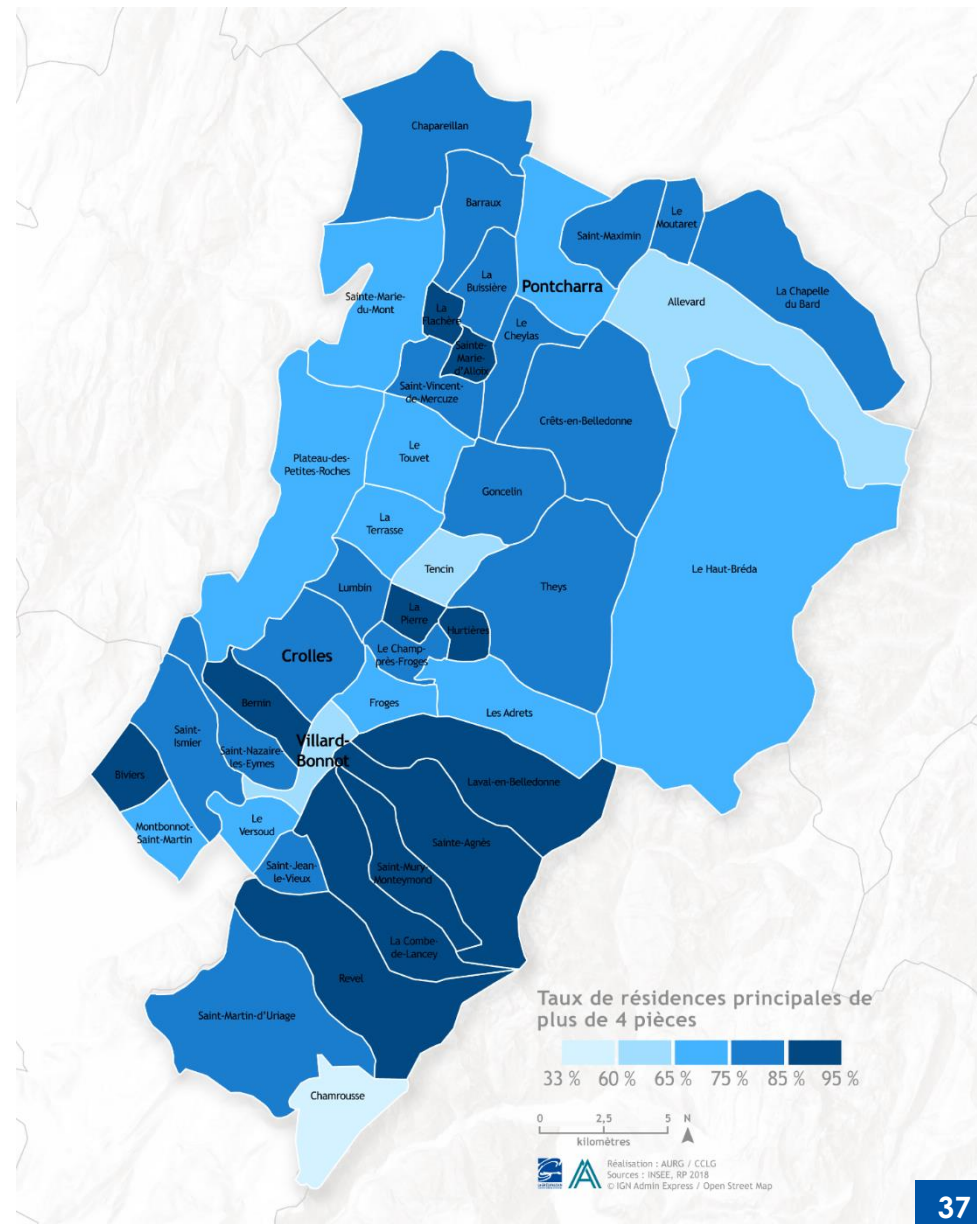
Des logements individuels à Crolles



CARTE 17 Résidences principales de 1 ou 2 pièces en 2018



CARTE 18 Résidences principales de 4 pièces ou plus en 2018

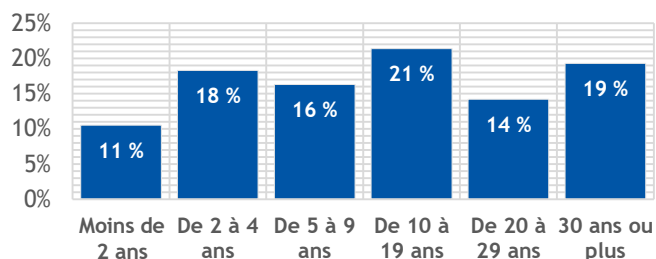


5.6 Des habitants qui restent longtemps dans leur logement

Les ménages du Grésivaudan ont une ancienneté moyenne d'emménagement de 16,4 ans, contre 15 ans pour l'Isère et 15,5 ans dans le Pays Voironnais. En 2018, plus de la moitié des ménages habitent sur le territoire depuis plus de 10 ans, un tiers depuis plus de 20 ans et près d'un ménage sur cinq depuis plus de 30 ans. Enfin, les locataires d'un HLM loué vide ont tendance à rester plus longtemps que les locataires du privé : respectivement 10,7 ans contre 7,4 ans.

FIGURE 17

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2018



5.7 Un statut dominant : la propriété occupante

Le Grésivaudan se distingue du département par une surreprésentation des propriétaires occupants avec 73 % de propriétaires contre 61 % en Isère. Les répartitions des statuts d'occupation sont relativement homogènes à l'échelle communale : l'ensemble des communes du Grésivaudan présentent une majorité de propriétaires, à l'exception de Chamrousse qui présente le taux de propriétaires le plus bas (56 %) notamment du fait de la vocation touristique de la commune avec un parc de logements comptant peu de résidences principales (6,6 %) et une forte part de résidences secondaires (93 %). Le taux de propriétaires explique que l'ancienneté d'emménagement soit importante sur le territoire car ils déménagent moins souvent que les locataires et vieillissent dans leur logement.

Plus de la moitié des propriétaires ont 55 ans ou plus. À l'inverse, les trois quarts des locataires du parc privé et les deux tiers des locataires HLM ont moins de 55 ans. Les habitants du Grésivaudan ont un parcours résidentiel classique, où la part des propriétaires augmente avec l'âge, diminuant ainsi la part de locataires au sein du parc. Pour autant, il y a des besoins en matière d'offre locative – privée ou sociale – à tout âge.

FIGURE 18 Statut d'occupation des résidences principales et âge des occupants en 2018

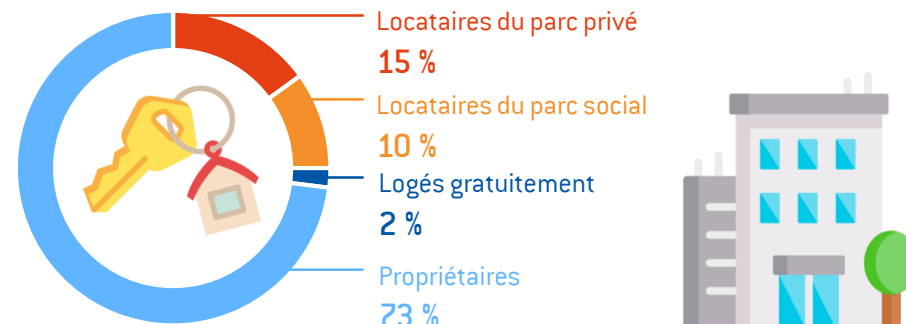
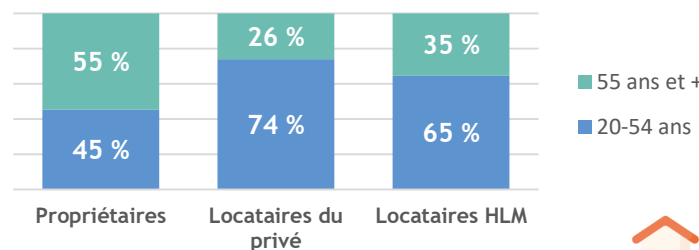
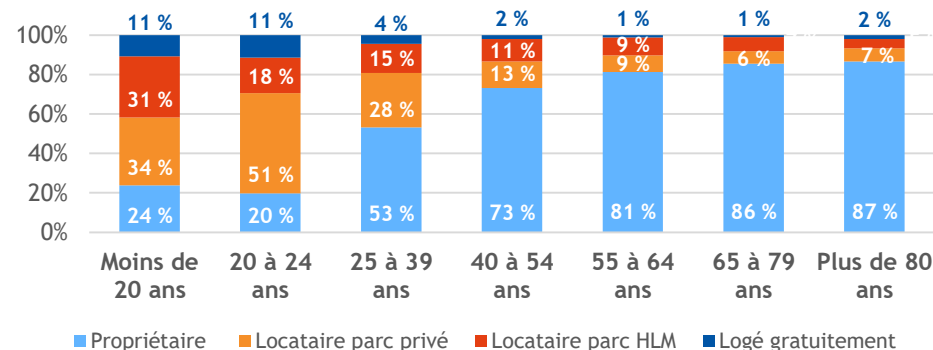


FIGURE 19 Statut d'occupation des résidences principales en fonction de l'âge de la personne de référence en 2018



6. LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL

6.1 Une offre de logements sociaux principalement localisée dans la vallée

En 2022, le parc de logements sociaux du Grésivaudan compte 4 900 logements, soit 11,5 % des résidences principales. Seules cinq communes ne comptent pas de logements sociaux : La Flachère, Hurtières, Le Moutaret, Saint-Jean-le-Vieux et Sainte-Marie-du-Mont, il s'agit de petites communes qui recensent entre 85 et 200 habitants.

Le parc public se concentre dans la vallée et ce sont les communes les plus peuplées qui accueillent le plus de logements sociaux : Crolles (743), Pontcharra (623) et Villard Bonnot (564). Avec plus de 1 900 logements, 40 % du parc de logements sociaux se situe au sein de l'une de ces trois communes pôles du territoire. La SDH est le principal bailleur social sur le territoire (43,5 % du parc), suivi par AIH (35,7 %). Les autres bailleurs représentent quant à eux 20,8 % du parc.

CARTE 19 Nombre et part de logements sociaux dans le parc de résidences principales en 2022

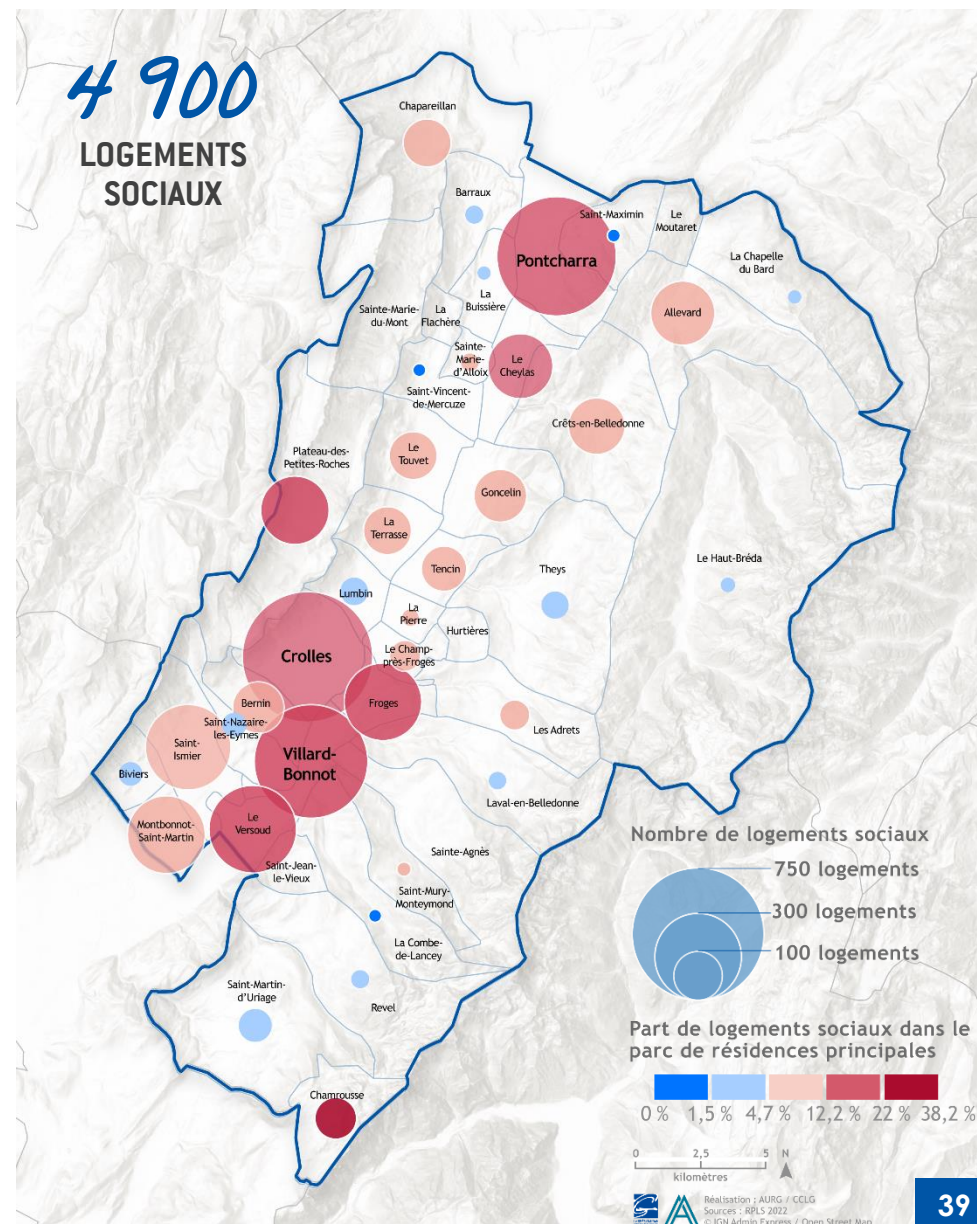
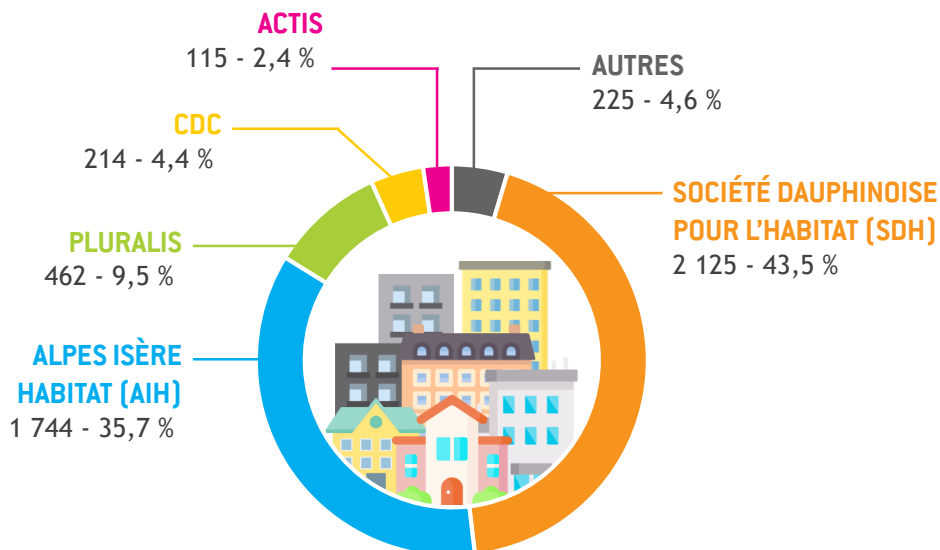


FIGURE 20 Nombre et part de logements sociaux par bailleurs en 2022



6.2 Loi SRU : quatre communes concernées sur le territoire

L'article 55 de la loi SRU impose 25 % de logements sociaux sur les communes de plus de 3 500 habitants intégrées dans une unité urbaine ou un EPCI de plus de 50 000 habitants. Sur le territoire, quatre communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU : Saint-Ismier, Montbonnot-Saint-Martin, Villard-Bonnot et Le Versoud.

Les communes de Saint-Ismier et Montbonnot-Saint-Martin sont en carence SRU (entre 300 et 400 logements sociaux manquants).

Depuis le décret n°2023-325 du 25 avril 2023, les communes astreintes de l'unité urbaine de Grenoble voient leur obligation abaissée à 20 %. Ainsi, l'objectif est atteint pour les communes de Villard-Bonnot et Le Versoud qui affichent respectivement un taux de logements locatifs sociaux de 21,7 % et 21,2 %.

Entre 2019 et 2021, le taux SRU de ces quatre communes a été amélioré avec une baisse du volume de logements manquants de près de 10 %.

La loi fixe les conditions de rattrapage du nombre de logements sociaux par période triennale. Sur la période 2020-2022, ces quatre communes étaient soumises à un rattrapage de 482 logements locatifs sociaux. Pour la 6^{ème} période triennale (2017-2019), l'objectif de production du nombre de logements sociaux ne pouvait être inférieur à 33 % du nombre de logements locatifs sociaux manquants au 01/01/2016. Cet objectif de réalisation est porté à 50 % pour la 7^{ème} période (2020-2022) et à 100 % pour la 8^{ème} période triennale (2023-2025).

Les communes de Saint-Ismier et Montbonnot-Saint-Martin n'ont pas respecté leur objectif de production de logements sociaux sur la 6^{ème} période triennale. Par arrêté du 29 décembre 2020, le Préfet a prononcé la carence de ces deux communes pour la 7^{ème} période triennale. Ainsi, outre la majoration du prélèvement financier, la carence induit le transfert automatique à l'État du droit de préemption urbain. Le Préfet peut ainsi reprendre les autorisations d'urbanisation sur un périmètre donné limité.

TABLEAU 1 Logements sociaux manquants dans les communes SRU en 2021

Commune SRU	Parc social total au 01/01/2021	Part de logements sociaux	Nb de log. sociaux manquants au 01/01/2019	Nb de log. sociaux manquants au 01/01/2021
Saint-Ismier	346	11,4 %	431	410
Montbonnot-Saint-Martin	288	12,3 %	313	299
Villard-Bonnot	689	21,5 %	141	113
Le Versoud	455	22,5 %	83	51
TOTAL	1 778	-	968	873

TABLEAU 2 Bilan et obligations SRU pour la 7^{ème} période triennale (2020-2022)

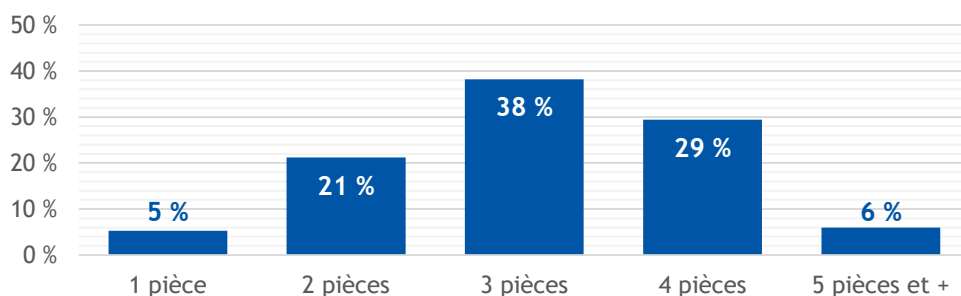
	OBLIGATIONS SRU		BILAN DE LA 6 ^{ÈME} PÉRIODE TRIENNALE		7 ^{ÈME} PÉRIODE TRIENNALE		
	Objectif de rattrapage de 33 % du déficit LLS constaté au 01/01/2016	Objectifs triennaux annuels	Nb de LLS réalisés	Taux d'atteinte de l'objectif triennal	Carence prononcée ou non	Objectif minimal de réalisation de LLS	
						sur 3 ans	par an
Saint-Ismier	147	49	34	23,1 %	Carencée	215	72
Montbonnot-Saint-Martin	102	34	58	56,9 %	Carencée	156	52
Villard-Bonnot	41	13,6	56	136,6 %	Non carencée	70	23
Le Versoud	25	8,3	80	320 %	Non carencée	41	14
						482	161

6.3 Une prédominance de grands logements collectifs

À l'inverse du parc de résidences principales dans son ensemble, le parc social se caractérise par une prédominance de l'habitat collectif (90 % en 2020). Les deux tiers sont des T3 ou des T4 et les 3 pièces représentent à 38 % du parc social à eux seuls. Toutefois, les T5 et plus ne représentent que 6 % du parc. Enfin, 26 % du parc social sont des T1 ou des T2 alors que les petits logements ne totalisent que 9 % des résidences principales du territoire, ce qui souligne l'importance de diversification de l'offre de logements en produisant davantage de petits logements dans les parcs public et privé.

Les phénomènes de sur-occupation et de sous-occupation sont limités sur le territoire (moins de 10 %).

FIGURE 21 Part de logements sociaux par nombre de pièces en 2020



6.4 Niveaux des loyers et ménages éligibles à un logement locatif social

Plus de la moitié des loyers du parc social sont compris entre 5,5 et 7 €/m² (56 %). Les loyers très bas de moins de 5,5 €/m² représentent 23 % et les loyers hauts de 7€/m² ou plus représentent 21 %. Seulement 37 % des locataires du parc social sont bénéficiaires d'une aide au logement contre 49 % à l'échelle départementale.

Par ailleurs, seuls 37 % des ménages du territoire sont éligibles à un logement locatif social compte tenu de leurs ressources (contre 50 % des ménages à l'échelle départementale). Parmi eux, 1 ménage sur 7 pourrait bénéficier d'un logement très social de type PLAI.

6.5 Profil des demandeurs de logement social en 2020

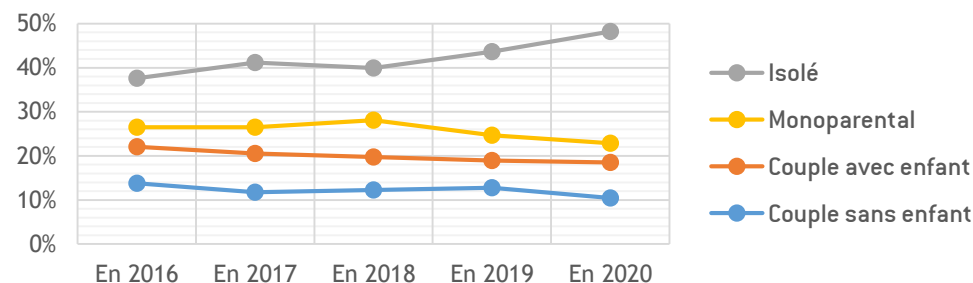


L'âge moyen d'un demandeur de logement social est de 43 ans (identique au taux départemental). Les demandeurs en accès ont en moyenne 42 ans.



48 % des demandeurs vivent seuls (identique au taux départemental). La part des personnes isolées parmi les demandeurs a nettement augmenté, passant de 38 % en 2016 à 48 % en 2020.

FIGURE 22 Évolution de la demande de logements sociaux par composition familiale



Le revenu mensuel moyen par unité de consommation est de 1 240 €. Il est plus élevé dans le Grésivaudan qu'en Isère (1 150 €/mois), mais comme ailleurs, les revenus sont bien plus faibles parmi les demandeurs de logements sociaux que pour le reste de la population (2 210 €/mois).



40 % des demandeurs proviennent déjà du parc social : un taux proche de la moyenne départementale (42 %). Mais les attributions se font plus souvent en faveur des locataires du parc privé (31 %) que du parc social (28 %).



La durée moyenne d'attente avant l'attribution d'un logement sur le territoire est de 10 mois en 2020, contre 12 mois en Isère. Cette durée est plus courte pour les demandes en accès (8 mois).

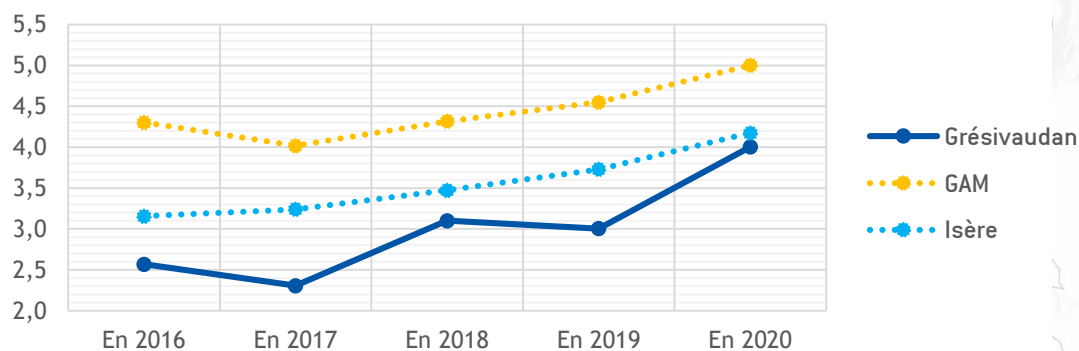
6.6 Une augmentation de la tension sur le parc social

Le ratio demandes/attributions est en hausse, passant de 2,5 demandes pour une attribution en 2016 à 4 demandes pour une attribution en 2020. Cependant, ce ratio reste plus favorable dans le Grésivaudan qu'en Isère et qu'à Grenoble-Alpes-Métropole (GAM). Sur le territoire, les attributions se font majoritairement en direction des nouveaux demandeurs (« en accès ») au détriment des mutations au sein du parc social, ce qui ne favorise pas un parcours résidentiel fluide pour les locataires du parc social en place.

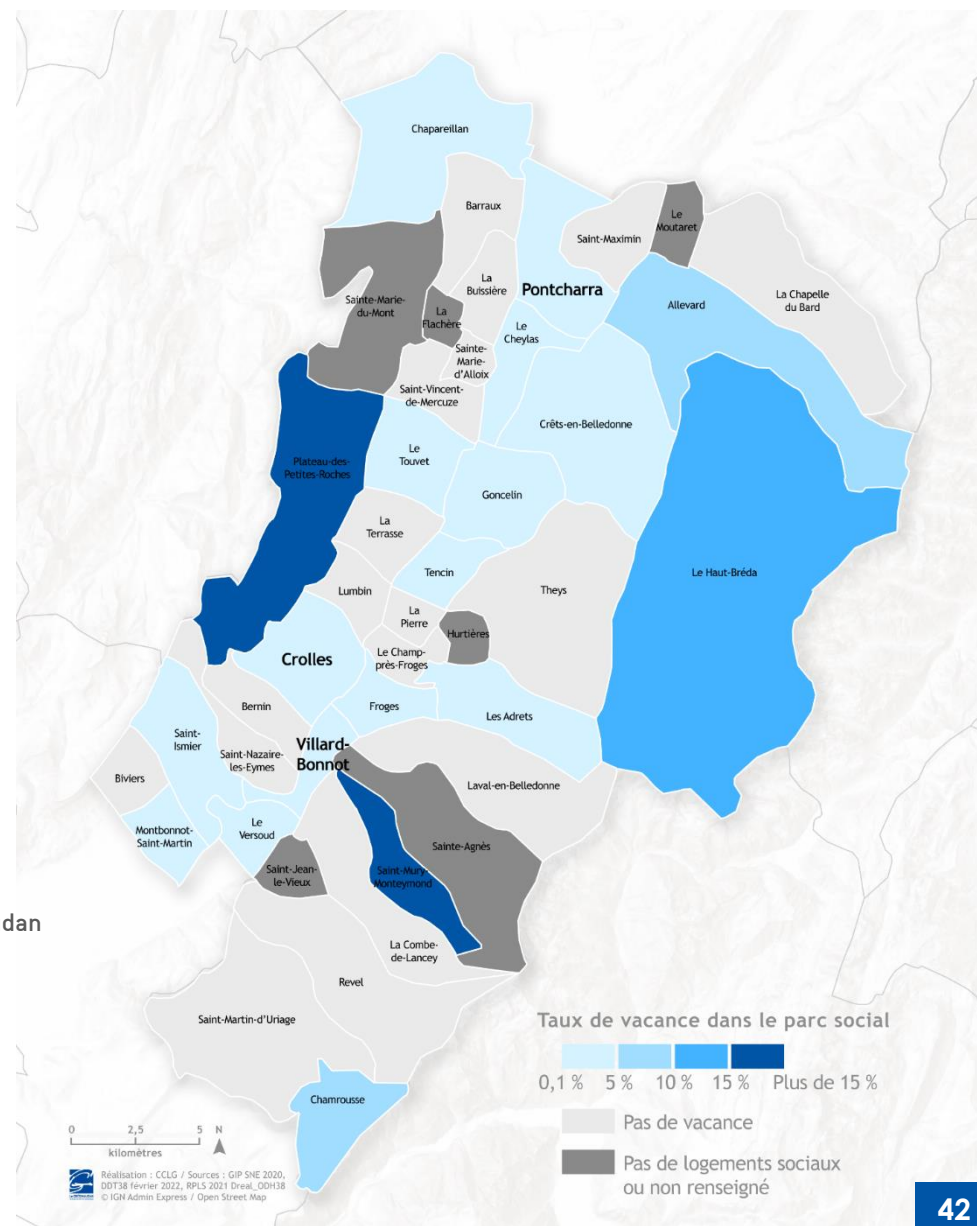
En plus de la hausse du nombre de demandes, le taux de vacance du parc social est faible et présente un taux d'occupation de plus de 90 %. Sur 4 900 logements sociaux, seulement 110 sont vacants en 2020, soit un taux de vacance de 2,3 % (contre 2,9 % en Isère). Parmi ces logements, 54 sont vacants depuis plus de trois mois, soit 1,2 % du parc, ce qui reste dans la moyenne basse (1,3 % en Isère).



FIGURE 23 Évolution du ratio demandes/attributions



CARTE 20 Taux de vacance dans le parc social en 2020



La majorité des communes ont un taux de vacance inférieur à 5 %, en particulier celles qui sont localisées dans la vallée. C'est le cas des communes les plus peuplées : Crolles (0,8 %), Pontcharra (2,2 %) et Villard-Bonnot (0,9 %). Cependant, un taux de vacance faible est insuffisant pour assurer la fluidité des parcours résidentiels et ne permet pas une bonne rotation des ménages, ce qui met le marché social sous tension.

Certaines communes touristiques de montagne enregistrent un taux de vacance de leur parc social très élevé comme Chamrousse (8,8 %), Le Haut-Bréda (11,1 %) ou le Plateau-des-Petites-Roches (18,7 %, dont un immeuble dégradé vacant). Ces taux de vacance élevés traduisent de sérieux enjeux de résorption de la vacance pour ces communes qui sont plus éloignées des commodités, services, transports, etc., que les communes de vallée.

Le taux de rotation du Grésivaudan (nombre de logements ayant changé d'occupant au cours d'une année) est parmi les plus bas de l'Isère (8,9 %) et se rapproche de celui du département (8,6 %), mais reste supérieur à celui de GAM (8,1 %). Plus ce taux est faible, moins les ménages changent de logement au cours de l'année. Cela peut être volontaire (satisfaction des ménages vis-à-vis de leur logement) ou subi (parcours résidentiel des ménages bloqué par le manque d'offre).

Il y a plus d'attributions dans les petits logements sociaux, d'une part du fait de la structure du parc de logements sociaux et d'autre part du fait d'une plus grande rotation au sein de ces typologies. Ainsi, 75 % des attributions du Grésivaudan se font dans des T1, T2 ou T3, contre 69 % au niveau de l'Isère.

CARTE 21 Taux de rotation du parc social en 2020

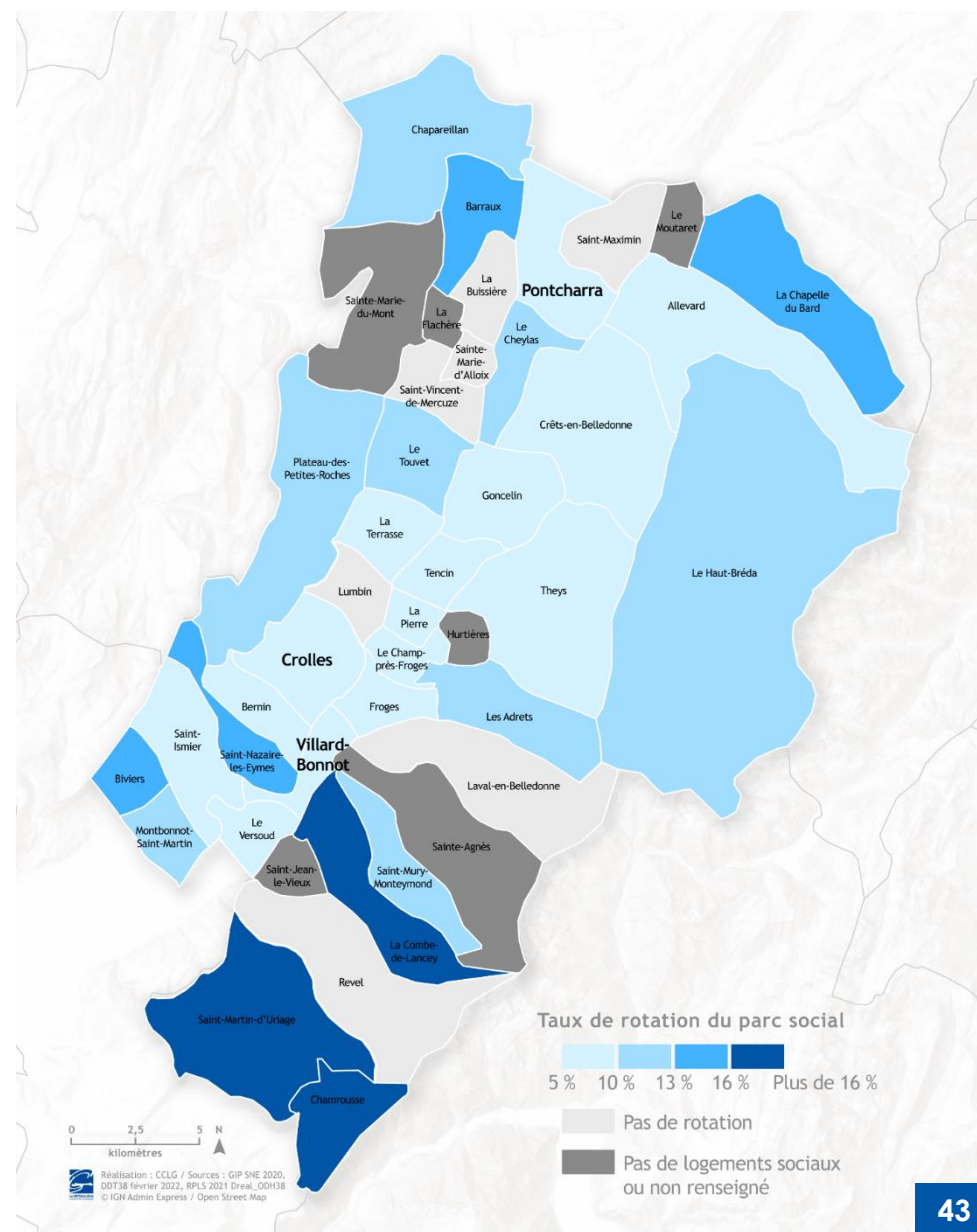
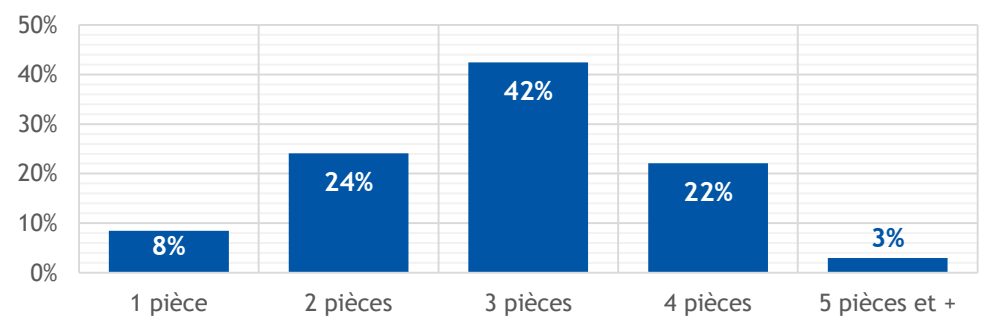


FIGURE 24 Attributions des logements sociaux en fonction du nombre de pièces en 2020



7. L'HABITAT ALTERNATIF

7.1 L'habitat participatif et/ou partagé

Ces nouvelles formes d'habitat reposent sur le même principe : celui du partage et de parties communes accessibles à tous. Ces logements disposent d'intérieurs plus petits qui permettent de développer des parties communes pour recevoir famille, amis et se retrouver avec les autres habitants. Ces espaces partagés permettent de faire des économies sur des équipements choisis, sur l'intégration des énergies renouvelables, etc. Toutefois, les habitants et constructeurs diffèrent selon le type d'habitat :

- L'habitat participatif est pensé et construit par ses futurs occupants qui assurent la conception du projet et font appel aux différents corps de métiers dont ils ont besoin ;
- L'habitat partagé est destiné à des occupants autonomes. Il est construit par des promoteurs privés, des promoteurs sociaux ou des collectivités ;
- L'habitat inclusif s'adresse à des personnes en situation de handicap ou de dépendance. Il est, comme l'habitat partagé, construit par des promoteurs privés, des promoteurs sociaux ou des collectivités. Il permet à ses occupants de vivre ensemble, parfois avec leurs proches aidants.

Les habitats participatif et partagé sont régis par la loi ALUR de 2014, qui a créé deux statuts : la « coopérative d'habitants » et la « société d'attribution et d'auto-promotion ». Un certain vide juridique entoure toutefois ces modes d'habiter et complique parfois les projets, notamment lorsqu'il n'y a pas de promoteur. Ces formes d'habitat peuvent également comprendre un volet « inclusif » qui est quant à lui sous le sceau d'un régime juridique bien encadré par la loi ELAN de 2018.

Plusieurs opérations de ce type ont vu le jour depuis les années 1990 où le premier habitat participatif du territoire s'est implanté sur la commune de Biviers. D'autres projets ont émergé dans le Grésivaudan depuis les années 2010 (cf. tableau 3 page suivante). Au total, ce type d'habitat représente 93 logements sur le territoire.

Les Granges
des Toits Liés à
Pontcharra

9
HABITATS

DANS
5
COMMUNES

POUR UN
TOTAL DE

97
LOGEMENTS

La Ferme de
Mado au Touvet



À Crolles, la
construction de
Mosaïque à
l'arrière plan et le
terrain du projet
Mosaïcoop au
premier plan



TABEAU 3 Les opérations et projets d'habitat participatif et/ou partagé sur le territoire

Opération	Commune	État du projet	Année d'entrée dans les lieux	Nombre de logements	Social	Initiative	Espaces communs	Réalisations environnementales
La Colo	Biviers	Abouti	1992	6	Non	Citoyenne	Ateliers, espace pour les enfants, espace extérieur, potager	Energies renouvelables, compostage, apiculture
Les Granges des Toits Liés	Pontcharra	Abouti	2013	8	Non renseigné	Citoyenne	Chambre d'amis, atelier, espace extérieur, potager	Conception bioclimatique, récupération des eaux de pluie, compostage
Le Coudray	Hurtières	Abouti	2017/2018	3	Non renseigné	Citoyenne	Salle de réunion/salle polyvalente, chambre d'amis, buanderie, atelier, cuisine, jardin/espaces verts, potager, terrasse/cour commune	Conception bioclimatique, performance énergétique, énergies renouvelables, toilettes sèches, phyto-épuration, récupération des eaux de pluie, autonomie alimentaire partielle, compostage, apiculture
La Ferme de Mado	Le Touvet	Abouti	2020	8	Non renseigné	Citoyenne	Salle de réunion/ polyvalente, chambre d'amis, buanderie, atelier, espace pour les enfants, cuisine, espace extérieur, potager, terrasse/cour	Toilettes sèches, récupération des eaux de pluie, compostage
Les Feuillettes	Pontcharra	Abouti	2021	4	Non	Non renseigné	Salle de réunion/salle polyvalente, chambre d'amis, buanderie, atelier, espace enfants, cuisine, jardin/espaces verts, potager, terrasse/cour	Conception bioclimatique, performance énergétique, énergies renouvelables, matériaux biosourcés et locaux, compostage
Le Pré Vert (relogement du Gas 1)	Crolles	Abouti	2022	30	Locatif social (21 PLUS et 9 PLAI)	Citoyenne	Salle de réunion/polyvalente, chambre d'amis, buanderie, atelier, cuisine, espace extérieur, potager, terrasse/cour	Conception bioclimatique, performance énergétique, énergies renouvelables, toilettes sèches, phyto-épuration, récupération des eaux de pluie, autonomie alimentaire partielle, compostage, apiculture
Mosaïque	Crolles	En cours	2023	15	Accession sociale (8 PSLA) + locatif social (2 PLUS)	Citoyenne	Salle de réunion/polyvalente, buanderie, atelier, espace extérieur, terrasse/cour, toit terrasse panoramique	Conception bioclimatique, performance énergétique, énergies renouvelables, matériaux biosourcés et locaux, récupération des eaux de pluie, compostage
Mosaïcoop	Crolles	En cours	2023/2024	15	Locatif social (11 PLS)	Collectivité	Salle de réunion/polyvalente, chambre d'amis, buanderie, atelier, cuisine, espace extérieur, potager, terrasse/cour	Performance énergétique, énergies renouvelables, matériaux biosourcés et locaux, récupération des eaux de pluie, compostage
Les Bayardises	Pontcharra	En cours	2024	8	Non renseigné	Citoyenne	Non renseigné	Non renseigné

7.2 L'habitat dit « léger »

L'aspiration à habiter autrement est de plus en plus fréquente et l'habitat léger sans fondation est l'une des solutions qui répond à ce besoin en logements. Ce type d'habitat peut prendre des formes plus ou moins traditionnelles (tiny house, yourte, tipi, cabane, roulotte, container, mobil home, etc.) et est synonyme d'un mode de vie fondé sur la sobriété et l'autonomie. En effet, généralement doté d'équipements et matériaux écologiques (système de récupération des eaux de pluie, toilettes sèches, énergies renouvelables, bassins de phyto-épuration, etc.), cette forme d'habitat permet de réduire son empreinte écologique et préserve les sols sans les artificialiser. Par ailleurs, l'habitat léger est plus petit qu'un logement conventionnel : il utilise moins de matériaux et n'a pas besoin de fondations, il nécessite également moins de chauffage et d'électricité.

Enfin, cette forme d'habitat présente un coût financier moindre contrairement à un logement classique, variant de 10 000 € jusqu'à 100 000 € environ. Face à la pression foncière du territoire et les difficultés qui en découlent pour l'accès au logement des ménages jeunes et/ou précaires, cette forme d'habiter présente un intérêt certain qu'il est important de soutenir et d'encourager.

La loi ALUR de 2014 définit l'habitat léger comme la résidence permanente de ses utilisateurs pendant au moins 8 mois par an, sans fondation et facilement démontable. Elle prévoit :

- Une obligation de prise en compte de ces modes d'habiter par les documents d'urbanisme qui doivent ainsi « *prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat, présents et futurs, sans discrimination* » (L.121-1 du code de l'urbanisme) ;
- Un principe d'autonomie vis-à-vis des réseaux (eau, assainissement, électricité). Le demandeur doit joindre à son dossier une attestation qui assure le respect des règles d'hygiène et de sécurité ;
- Un droit à l'exception par une autorisation d'implanter de l'habitat démontable dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimités par le règlement du PLU.

Le développement de ces habitats fait face à une certaine complexité au regard :

- Du statut juridique de l'habitat sans fondation ;
- Du manque de connaissances des communes sur ces questions ;
- Des règlements des PLU – et donc des zones d'implantation possibles – qui n'intègrent pas ces modèles et freinent parfois leur installation ;
- De la nécessité de modifier les PLU pour intégrer ces habitats ;
- Du raccordement aux réseaux : distance de l'installation par rapport aux réseaux existants ou validation du SPANC si installation autonome.

Par ailleurs, l'aménagement de ce type d'habitat est soumis à autorisation d'urbanisme en fonction de la surface de plancher créée :

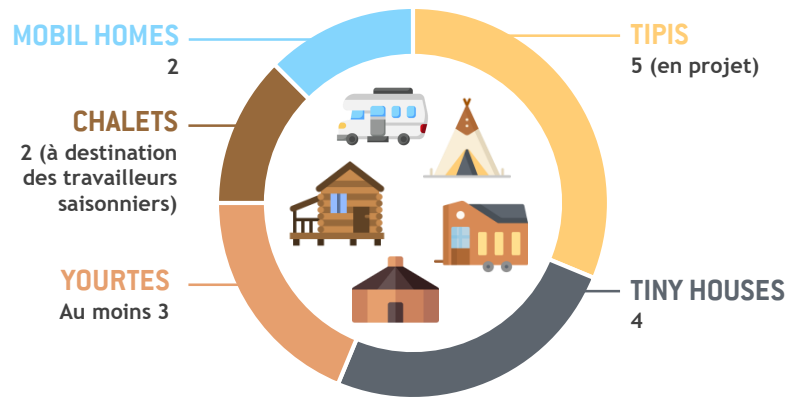
- L'aménagement de deux habitats ou plus sur un terrain bâti ou non bâti est soumis à déclaration préalable (surface inférieure ou égale à 40 m²) ou à permis d'aménager (au-delà de 40 m²) ;
- L'aménagement d'un seul habitat léger en zone urbanisée est soumis à déclaration préalable (surface comprise entre 5 et 40 m²) ou à permis de construire (au-delà de 40 m²) ;
- L'aménagement d'un seul habitat léger hors zone urbanisée est soumis à déclaration préalable de travaux (surface comprise entre 5 et 20 m²) ou à permis de construire (au-delà de 20 m²).

Sur le territoire, l'habitat léger est aujourd'hui peu présent mais tend à se développer. La demande est difficile à évaluer mais les remontées des communes ont permis d'identifier un intérêt en hausse pour ce type d'habitat. Le territoire recense une dizaine d'habitats légers de type tiny house, tipis, chalets, etc., installés principalement dans les communes de Chamrousse, Revel et Saint-Martin-d'Uriage (cf. figure 25 et carte 22 page suivante). Au Plateau-des-Petites-Roches, une commission communale « Habitat léger » travaille sur le sujet depuis 2021 et souhaite réaliser une modification simplifiée de son PLU afin de faciliter l'intégration de ces habitats sur la commune.

Par ailleurs, l'habitat léger pourrait être l'une des solutions pour loger les travailleurs saisonniers dans les stations de montagne du territoire (cf. point n°20 du diagnostic « Les travailleurs saisonniers » p. 99 et suivantes).

7.3 L'offre et les projets d'habitats alternatifs

FIGURE 25 Nombre de logements par type d'habitat léger connus en 2024

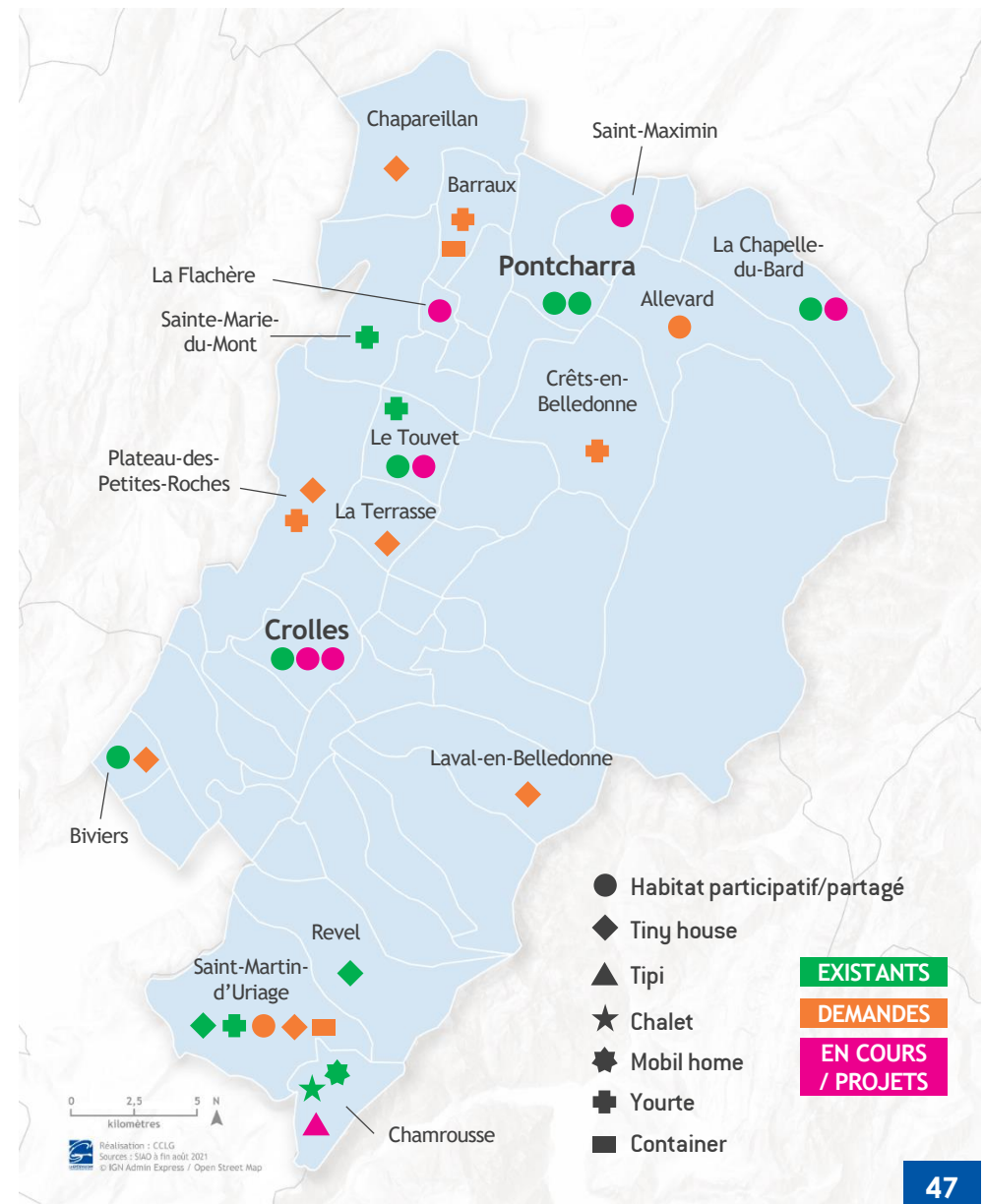


De nombreuses communes du territoire reçoivent des demandes de projets d'habitat alternatif (en orange sur la carte) sans pouvoir y donner de suite favorable, notamment lorsqu'il s'agit d'habitat léger. C'est le cas de Allevard, Barraux, Biviers, Chapareillan, Crêts-en-Belledonne, Laval-en-Belledonne, Plateau-des-Petites-Roches, Sainte-Marie-du-Mont, Saint-Maximin et Theys. Toutefois, plusieurs projets d'habitat alternatif sont en cours de réalisation ou de réflexion (en rose sur la carte) : deux habitats partagés en cours de construction à Crolles (Mosaïque et Mosaïcoop) ou encore l'implantation prochaine d'un « village tipis » à Chamrousse. Globalement, les opérations d'habitat partagé sont plus répandues du fait que cette démarche est plus connue et plus facile à mettre en œuvre. Par ailleurs, plusieurs habitats légers ne sont pas répertoriés sur la carte pour diverses raisons : non connus des communes, situation irrégulière, etc.



Une tiny house dans le hameau de Freydières à Revel

CARTE 22 Localisation des opérations et projets d'habitats alternatifs en 2023



Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

- Préambule
- Dynamiques territoriales
- Parc de logements
- **État du parc de logements**
- Marchés immobiliers et fonciers
- Consommation foncière et production neuve
- Publics ayant des besoins spécifiques
- Synthèse du diagnostic

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

8. L'ANCIENNETÉ DU PARC

8.1 Ancienneté du parc général

Le Grésivaudan dispose d'un parc de logements relativement récent : 40 % du parc a été construit entre 1990 et aujourd'hui, dont 17 % depuis 2005. Cependant, un important volume de logements a été construit entre 1971 et 1990, soit un tiers du parc actuel. Les constructions d'avant 1970 représentent également un tiers du parc, ainsi 60 % des logements ont été construits avant 1990 ce qui induit un certain besoin en matière de rénovation énergétique.

FIGURE 26 Périodes de construction du parc de logements

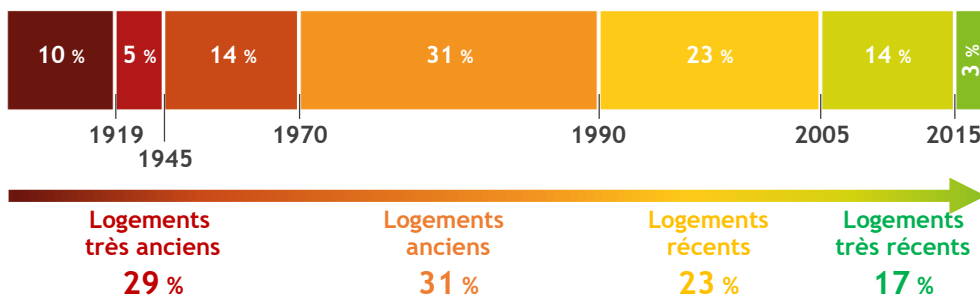
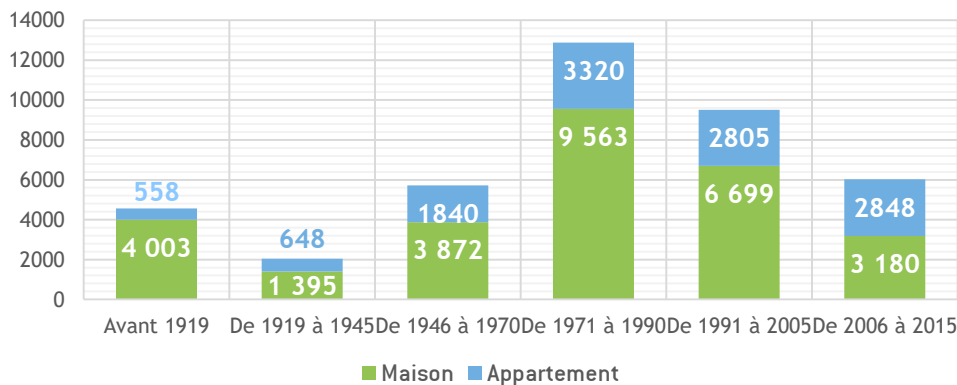
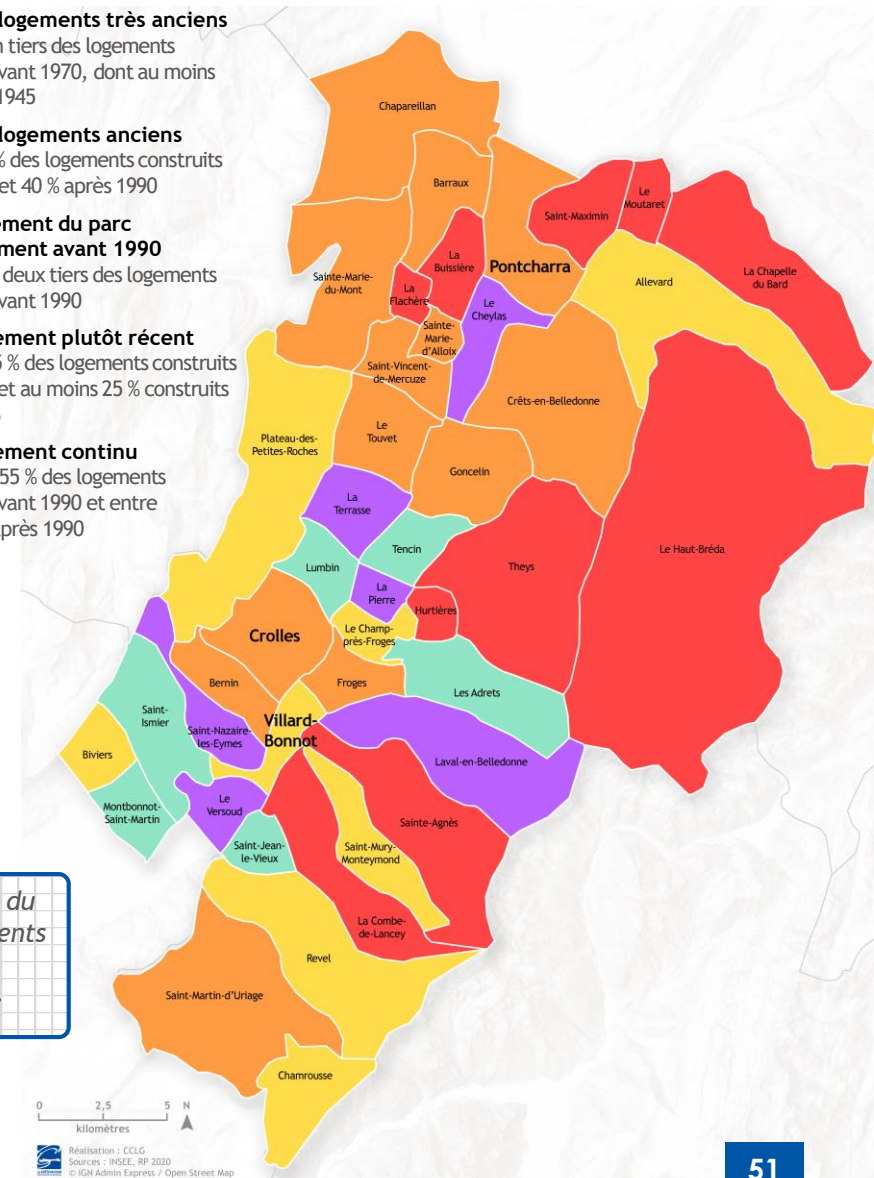


FIGURE 27 Périodes de construction des résidences principales selon le type de logement



CARTE 23 Typologie des communes selon l'ancienneté de construction des résidences principales du parc de logements en 2020

- Noyau de logements très anciens**
Au moins un tiers des logements construits avant 1970, dont au moins 25 % avant 1945
- Noyau de logements anciens**
Environ 60 % des logements construits avant 1990 et 40 % après 1990
- Développement du parc principalement avant 1990**
Au moins la deux tiers des logements construits avant 1990
- Développement plutôt récent**
Au moins 45 % des logements construits après 1990 et au moins 25 % construits depuis 2006
- Développement continu**
Entre 45 et 55 % des logements construits avant 1990 et entre 45 et 55 % après 1990



L'analyse de l'ancienneté des logements à l'échelle communale (cf. carte 23 page précédente) permet de porter un regard plus fin sur le développement du territoire :

- Les communes autour du Haut-Bréda au Nord-Est, ainsi que Saint-Jean-le-Vieux au Sud-Est, se caractérisent par une part élevée de **logements très anciens construits avant 1970** ;
- Certaines communes de montagne (par exemple le Plateau-des-Petites-Roches en Chartreuse, ou encore Revel et Chamrousse au Sud-Est) et certaines communes de la vallée (Crolles et ses communes voisines, et Sainte-Marie-d'Alloix ou Saint-Vincent-de-Mercuze plus au Nord) se caractérisent par une part élevée de **logements anciens, construits entre 1970 et 1990** ;
- D'autres communes de la vallée, principalement autour de Pontcharra jusqu'à Goncelin et Le Touvet, ainsi qu'une plus petite partie du territoire autour de Villard-Bonnot ont connu un **développement de leur parc de logements principalement avant les années 1990**, sans pour autant présenter une majorité significative de logements très anciens ;
- Quelques communes se distinguent par un **développement plutôt récent** avec au moins 20 % de leur parc construit depuis 2006. C'est le cas de Tencin au centre, Montbonnot-Saint-Martin au Sud ou encore Chapareillan au Nord ;
- Enfin, certaines communes ont connu un **développement continu** avec des parts quasiment égales de logements construits avant et après 1990. C'est particulièrement le cas à Laval-en-Belledonne où la moitié du parc a été construite avant 1990 et l'autre après 1990. C'est également le cas au Versoud où ces parts s'élèvent à 52 % avant 1990 et 48 % après 1990.



8.2 Ancienneté du parc social

Avec plus de la moitié des logements construits avant 1990, le parc social est vieillissant, même s'il est âgé de 30,5 ans en moyenne ce qui en fait l'un des plus récents de l'Isère. Le parc social a majoritairement été construit entre 1970 et 1989 (soit 41 % du parc), période au cours de laquelle le rythme de production de logements était de 99 par an. Depuis 2010, la production de logements sociaux a diminué mais reste dynamique avec 76 logements construits par an.

Le parc social est régulièrement entretenu et rénové par les bailleurs sociaux qui mettent en œuvre des politiques en ce sens (cf. point n°10.3 « Les étiquettes énergétiques E, F et G du parc public »).

FIGURE 28 Nombre de logements sociaux par année de construction de l'immeuble

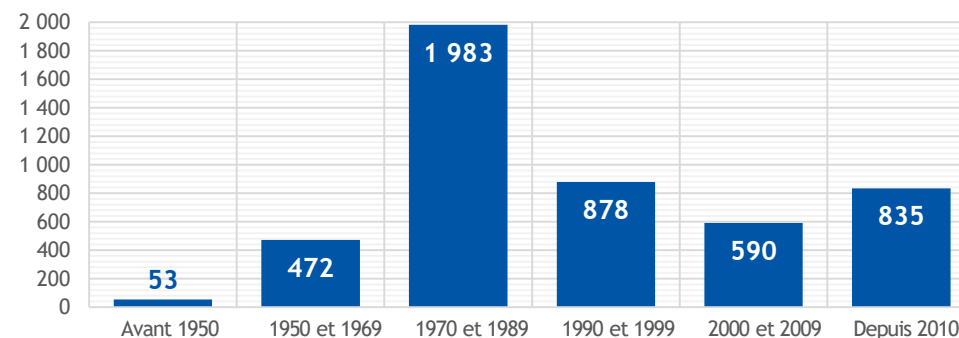
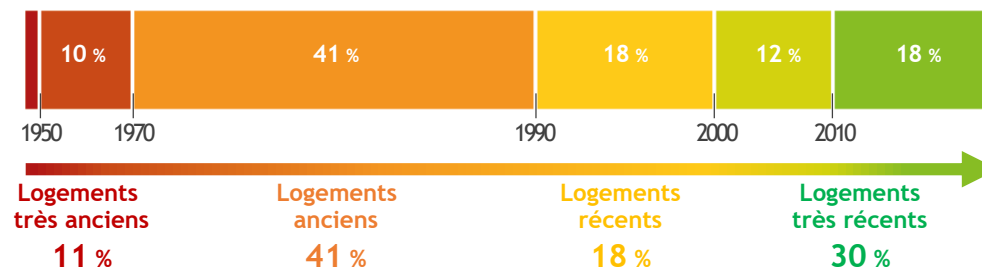


FIGURE 29 Périodes de construction du parc de logements sociaux



9. LES LOGEMENTS POTENTIELLEMENT DÉGRADÉS

9.1 Le parc en état « médiocre » ou « très médiocre »

Le classement cadastral permet d'évaluer un volume de logements jugés en état « médiocre » à « très médiocre ». Les logements sont ainsi classés de 1 à 8, du meilleur au plus mauvais état (les catégories 6, 7 et 8 regroupant les logements en mauvais état).

En 2015, le territoire compte un taux de 1,4 % de résidences principales classées 7 ou 8, soit 510 logements. C'est un taux plus faible qu'à l'échelle départementale (2,3 %). La majeure partie de ces logements faisant l'objet d'une forte présomption d'indignité sont habités par des propriétaires occupants. Par ailleurs, 4 424 logements du territoire sont classés en catégorie 6 et identifiés en état de confort moyen (12,2 % des résidences principales). Cette part est largement inférieure à celle observée en Isère où ces logements représentent 20 % du parc de résidences principales. Au total, cela représente près de 5 000 logements en mauvais état mais ces données ne constituent pas une évaluation fiable compte tenu de leur date et des d'informations non renseignées ou secrétisées statistiquement.

9.2 Le parc indigne ou insalubre

L'habitat indigne est difficile à appréhender et à quantifier, car il recouvre des réalités très différentes et il peine souvent à être remonté aux autorités compétentes, les locataires préférant souvent partir plutôt que de faire un signalement et les propriétaires occupants étant souvent réticents à faire part de l'état de leur propre logement.

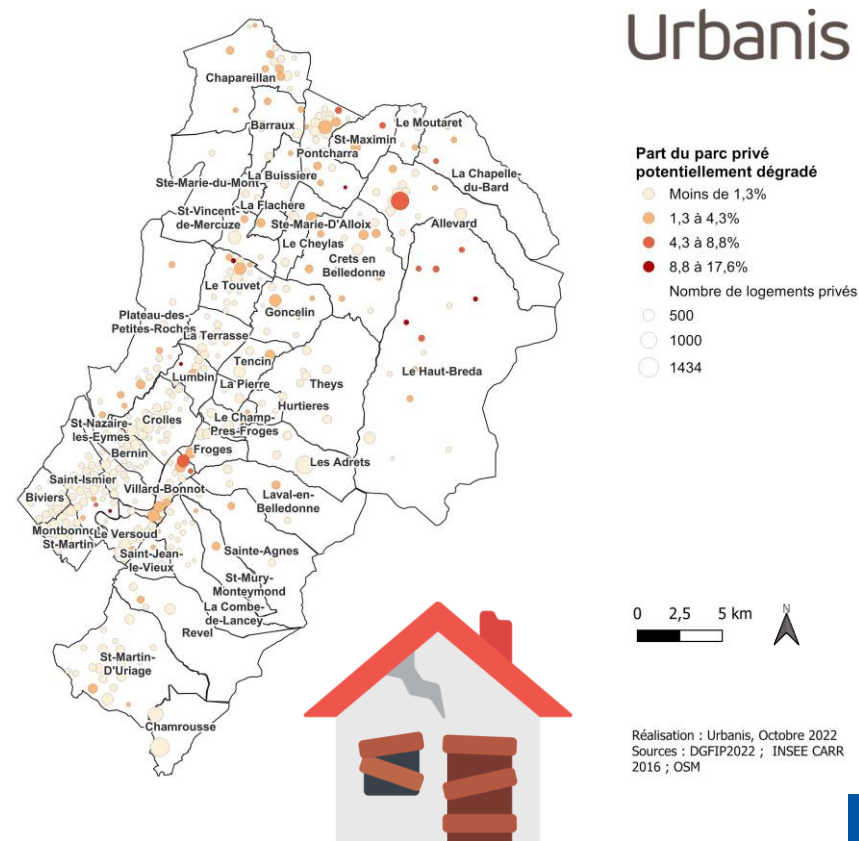
Sur le territoire, le parc privé potentiellement indigne représente un volume de 415 logements en 2021 (contre 432 en 2015). Par ailleurs, le nombre de logements privés occupés insalubres est estimé à plus d'une centaine. Parmi ces logements :

- 87 % ont été construits avant 1949,
- 48 % sont occupés par des ménages de plus de 60 ans,
- 32 % sont occupés par des locataires du parc privé.

Au total, 44 plaintes ont été enregistrées pour signaler des situations de logements indécents (7) ou des infractions au règlement sanitaire départemental (16) sur la durée de la première OPAH (2017-2021). Les communes de Pontcharra et Villard-Bonnot enregistrent le plus de signalements d'habitat indigne.

Les situations d'habitat potentiellement dégradé se concentrent sur la rive gauche du territoire, notamment à Allevard, Pontcharra et Villard-Bonnot. Néanmoins il s'agit d'une problématique susceptible de concerner l'ensemble des communes et tout particulièrement les îlots les plus anciennement urbanisés.

CARTE 24 Part du parc privé potentiellement dégradé en 2021



9.3 Les copropriétés fragiles

Le Grésivaudan compte 1 470 copropriétés de deux logements ou plus, pour un total de 16 800 logements (40 % du parc de résidences principales). Par ailleurs, près de 40 % des copropriétés ne sont pas enregistrées et sont donc potentiellement inorganisées, soit 566 copropriétés qui ne sont pas immatriculées au Registre National des Copropriétés (RNC). Parmi les copropriétés organisées, 8 % présentent un cumul de critères de fragilité particulièrement préoccupants (impayés, dettes, charges élevées, absence de fonds travaux), ce qui représente environ 1 000 logements.

FIGURE 30 Typologies des copropriétés en 2022

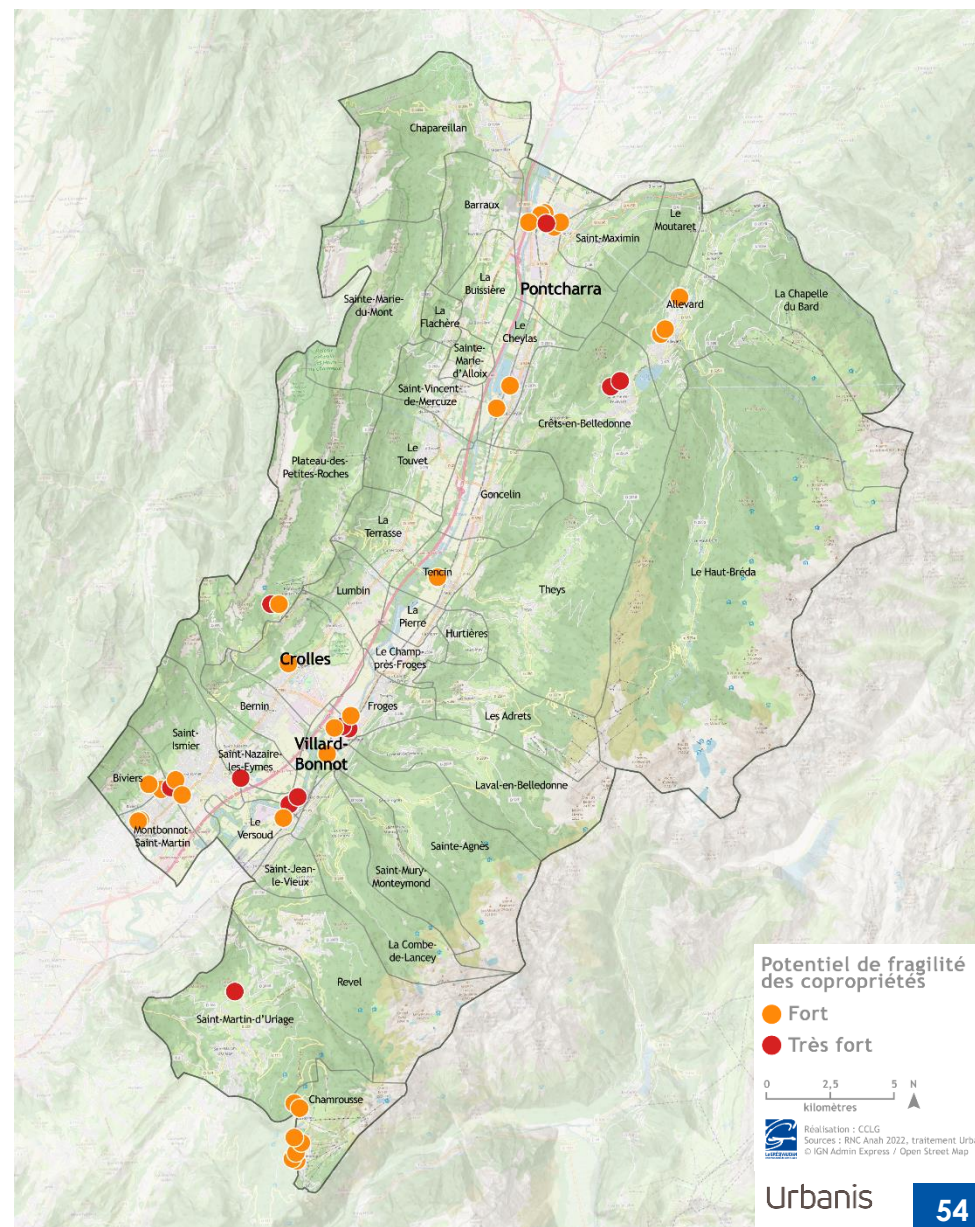


- Copropriétés enregistrées sans fragilité
- Copropriétés enregistrées sans renseignement sur le niveau de finance
- Copropriétés non enregistrées
- Copropriétés enregistrées avec un niveau de fragilité moyen
- Copropriétés enregistrées avec un niveau de fragilité fort et très fort

La centaine de copropriétés enregistrées avec un niveau de fragilité « fort » et « très fort » représente 2 650 logements. Ces données ne doivent pas occulter la problématique des petites copropriétés inorganisées, notamment en centre ancien. La situation des petites copropriétés est certainement plus difficile à analyser, mais leur fragilité est supposée du fait de leur inorganisation.

Les communes de Villard-Bonnot, Allevard, Montbonnot-Saint-Martin, Froges et Saint-Ismier sont particulièrement concernées par la présence de copropriétés présentant un potentiel de fragilité important. Chamrousse est un cas à part avec des copropriétés à vocation touristique plutôt que résidentielles.

CARTE 25 Localisation des copropriétés potentiellement fragilisées



10. LES LOGEMENTS ÉNERGIVORES

10.1 Les ménages en situation de précarité énergétique

Le Grésivaudan bénéficie d'un parc de logements relativement récent, mais il existe des besoins ponctuels de réhabilitation pour renforcer l'attractivité du parc vieillissant dans certains secteurs. Près d'un ménage sur dix est en situation de précarité énergétique sur le territoire (9,8 %). Si ce chiffre est bas, la précarité énergétique touche tout de même plus de 4 100 ménages et donc autant de logements. Cependant, cette tendance est inférieure à celle du département (12,2 %) et de la région Auvergne-Rhône-Alpes (13,6 %).

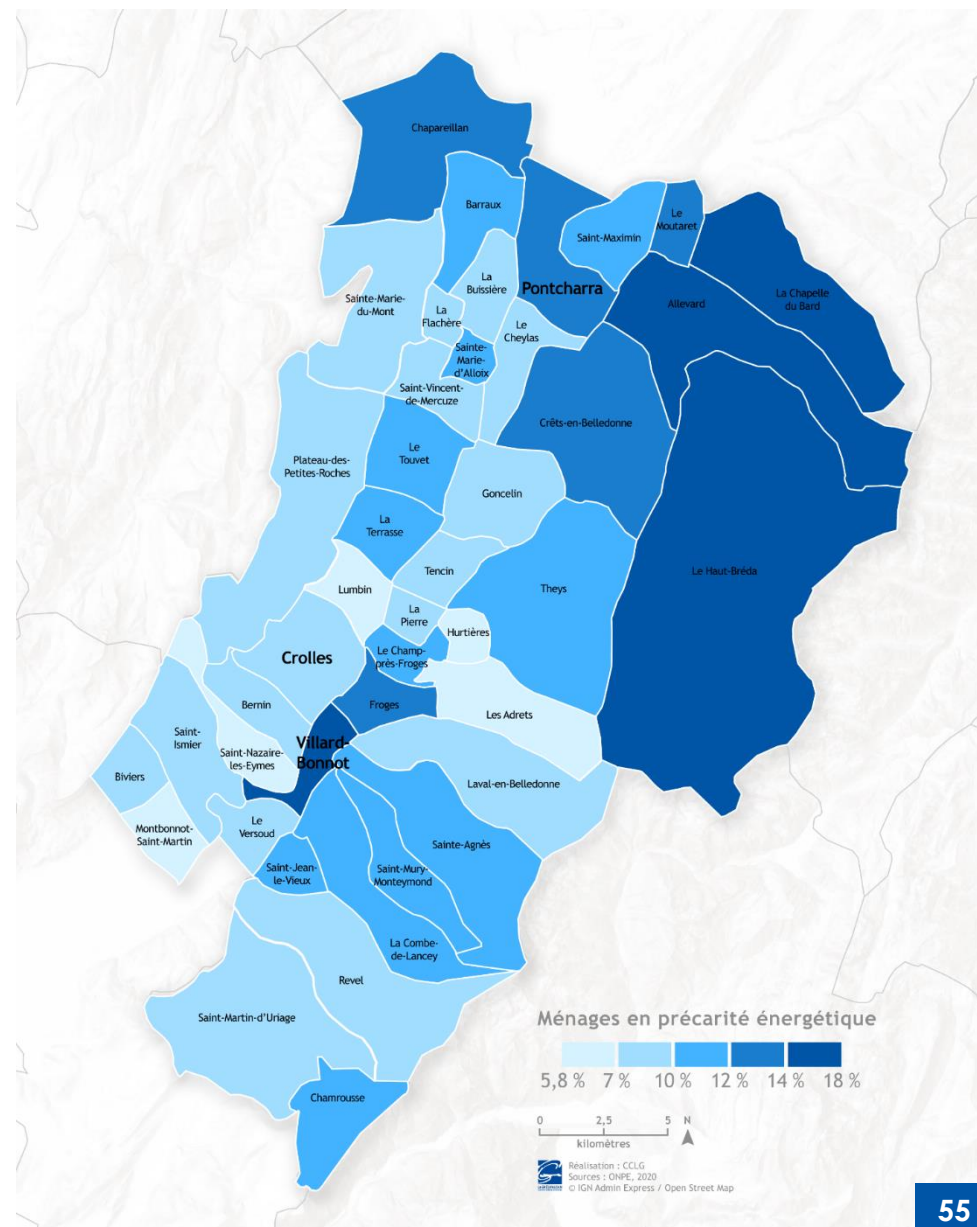
Les communes de Hurtières (4,3 %), Montbonnot-Saint-Martin (5,4 %), Saint-Nazaire-les-Eymes (5,5 %), Les Adrets (5,8 %) et Lumbin (6,7 %) concentrent le moins de ménages en situation de précarité énergétique du territoire.

Une importante poche de ménages en situation de précarité énergétique se localise principalement au niveau de quatre communes : Allevard (17,9 % de ménages en précarité énergétique), La Chappelle-du-Bard (17,1 %), Le Haut-Bréda (16,8 %) et Villard-Bonnot (14,9 %). En parallèle, la part de ménages sous le seuil de pauvreté dans ces communes est également important : 21,9 % à Allevard, 18,2 % à La Chappelle-du-Bard, 18,1 % au Haut-Bréda et 23,6 % à Villard-Bonnot.

Ces besoins de réhabilitation sont contraints par le contexte d'un marché de l'énergie actuel qui présente une hausse continue des prix et qui contribue au développement ou à l'accentuation de la précarité énergétique des ménages, et également par le contexte mondial récent (mouvement des gilets jaunes, crise sanitaire du Covid-19 et guerre en Ukraine).

En parallèle, le marché du BTP est de plus en plus tendu : entre coût et pénurie de matériaux et d'employés, l'achèvement des chantiers dans les délais et dans de bonnes conditions est difficile, ce qui n'accélère pas la réhabilitation du parc.

CARTE 26 Part des ménages en précarité énergétique en 2020



10.2 Des étiquettes énergétiques E, F et G à résorber

Instituée par la loi Climat et Résilience de 2021, les logements dont le DPE affiche une étiquette E, F ou G feront l'objet d'une interdiction de louer dès 2025 pour les étiquettes G, 2028 pour les F et 2034 pour les E. Par ailleurs, depuis le 1^{er} avril 2023, la réalisation d'un audit énergétique est obligatoire lors de la vente d'un bien immobilier en monopropriété de classe F ou G pour informer l'acquéreur sur les scénarios de travaux qui s'offrent à lui afin d'améliorer les performances énergétiques et environnementales du logement. Cette réglementation s'appliquera ensuite aux habitations classées E à partir du 1^{er} janvier 2025, puis aux logements classés D à partir du 1^{er} janvier 2034.

Si les étiquettes énergétiques A, B, C et D sont majoritaires (68 %), les étiquettes E, F et G représentent toutefois un tiers des diagnostics énergétiques enregistrés sur le territoire.

Même si les étiquettes E, F et G concernent moins de logements, ceux-ci sont très énergivores et présentent une consommation moyenne de 3979,6 kWh_{EP}/m²an, quelque soit l'année de construction, et même sur la période la plus récente (2005-2020). Malgré la réalisation de travaux, les biens classés E, F ou G restent importants et les efforts ne permettent pas toujours d'atteindre une étiquette A, B, C ou D.

FIGURE 31 Répartition des étiquettes énergétiques du parc privé en 2021

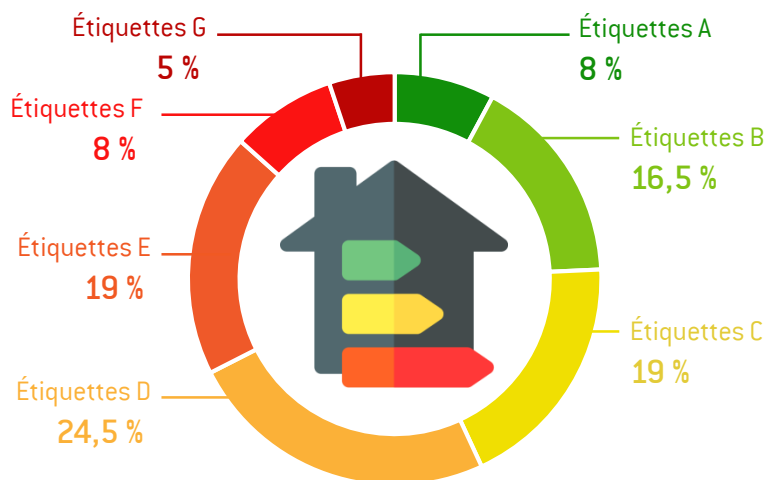


FIGURE 32 Consommation moyenne des logements par étiquette énergétique

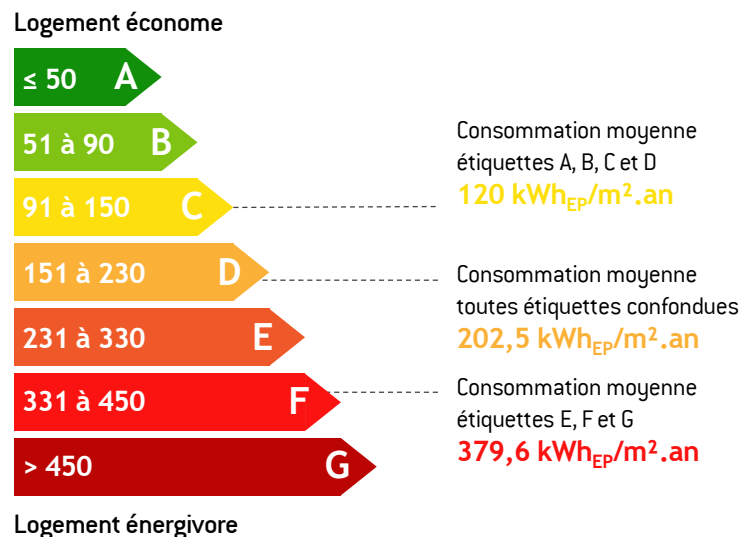
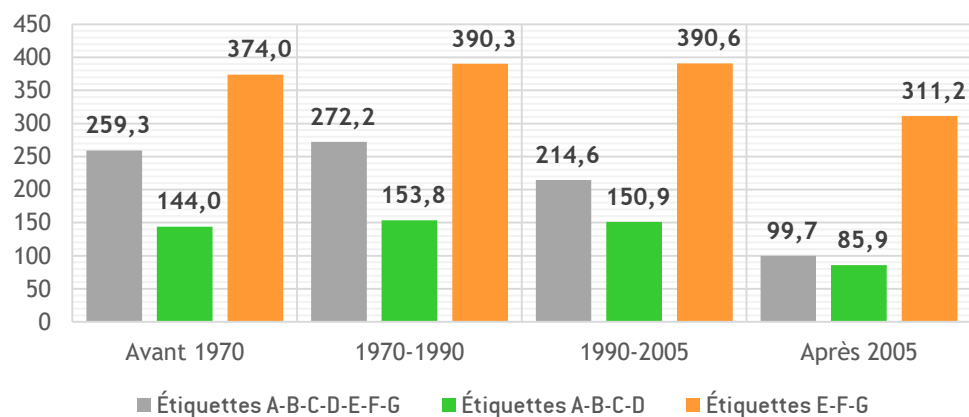
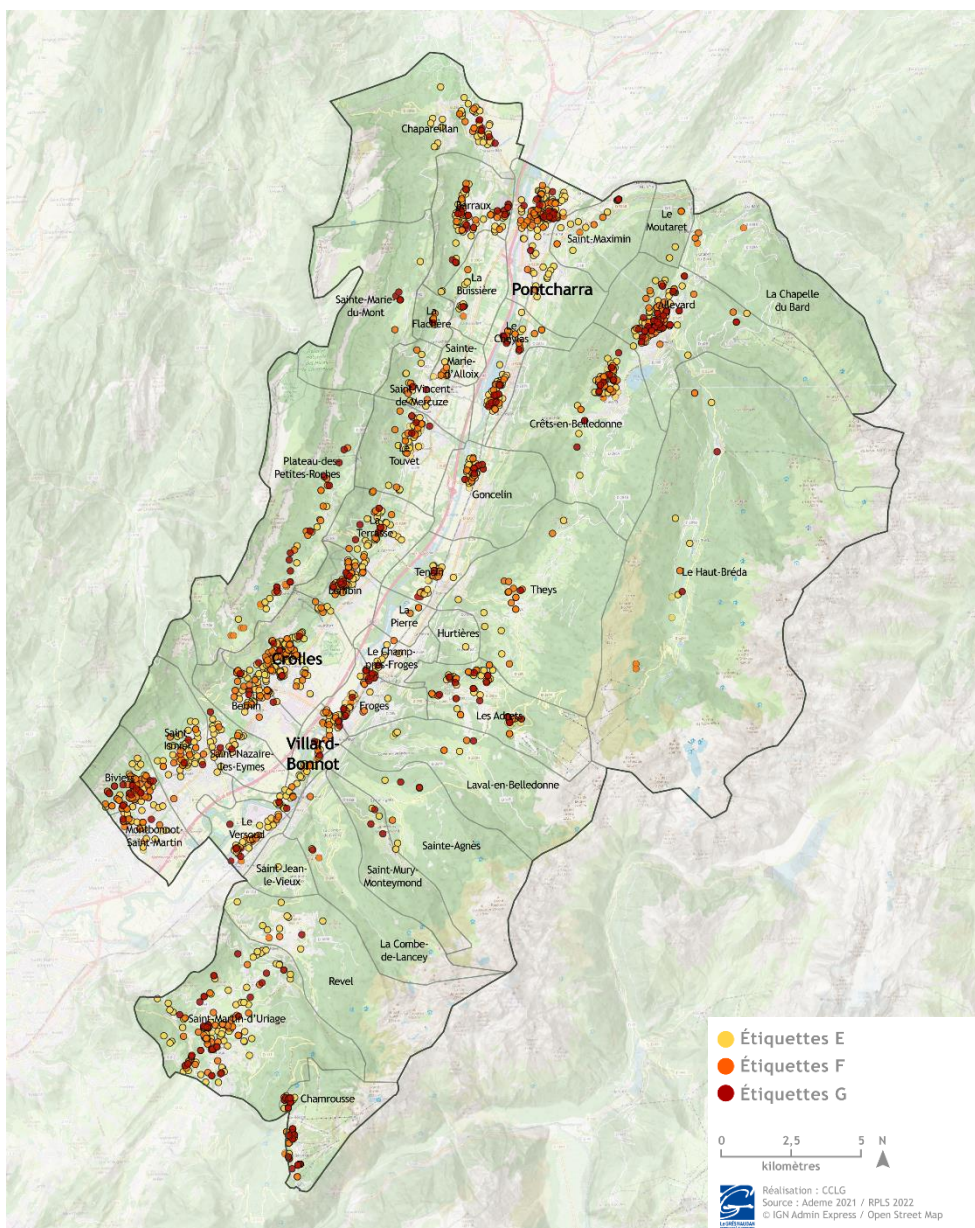


FIGURE 33 Consommation moyenne des logements par étiquette énergétique et selon l'année de construction (en kWh_{EP}/m².an)



CARTE 27 Géolocalisation des étiquettes E, F et G des parcs privé et social



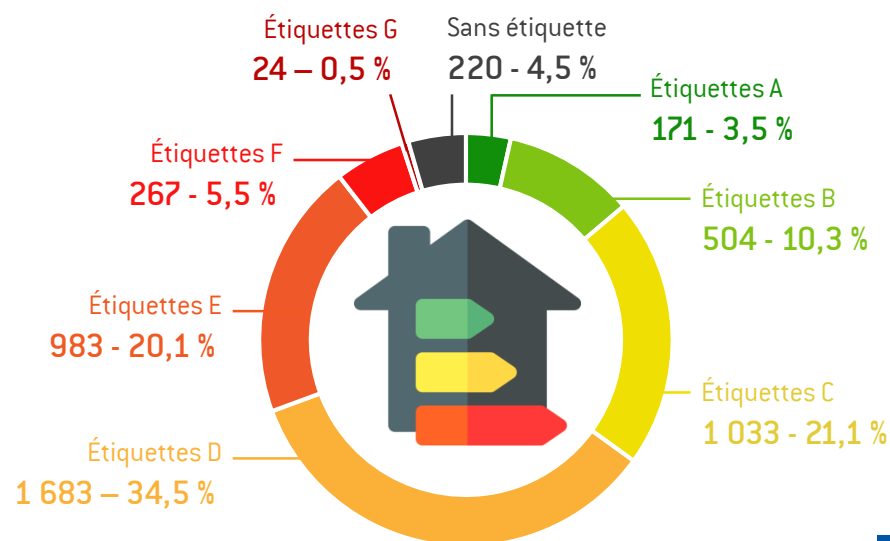
Dans le parc privé, 26,5 % des logements dont l'étiquette énergétique est E, F ou G ont été construits il y a plus de 30 ans (avant 1990) alors que dans le parc social, cette part de logements est un peu plus faible (22 %).

10.3 Les étiquettes énergétiques E, F et G du parc public

Dans le parc social, les bailleurs sociaux du territoire ont engagé une politique de résorption des étiquettes énergétiques E, F et G depuis plusieurs années. En 2022, 26 % du parc social du Grésivaudan (1 276 logements) est concerné par les obligations de la loi Climat et Résilience, avec une majorité d'étiquettes E (20 %, soit 983 logements) et une faible part de logements classé en F ou en G (seulement 6 % du parc social, soit moins de 300 logements à améliorer d'ici 2025 et 2028).

Par ailleurs, 4,5 % du parc social n'a pas d'étiquette énergétique en 2022. Cela concerne 220 logements qui doivent être diagnostiqués en priorité afin de résorber les éventuelles étiquettes E, F et G qui pourraient être soumises aux obligations réglementaires imposées par la loi Climat et Résilience.

FIGURE 34 Nombre et part de logements sociaux par étiquettes énergétiques en 2022



La priorité des bailleurs est de réhabiliter le parc énergivore, en améliorant les performances énergétiques des logements par la réalisation de travaux d'isolation, de changement des ouvertures, de modification du chauffage électrique pour un mode moins consommateur, etc.

Parmi les logements identifiés, de nombreux sont déjà programmés pour être réhabilités et répondre aux exigences de la loi selon les échéances fixées. Ainsi, à l'horizon 2025, l'ensemble des logements étiquetés G aura été résorbé par les bailleurs. La part de logements en étiquette F est également en bonne voie de résorption d'ici l'interdiction de louer fixée à 2028.

CARTE 28 Géolocalisation des étiquettes E, F et G du parc social

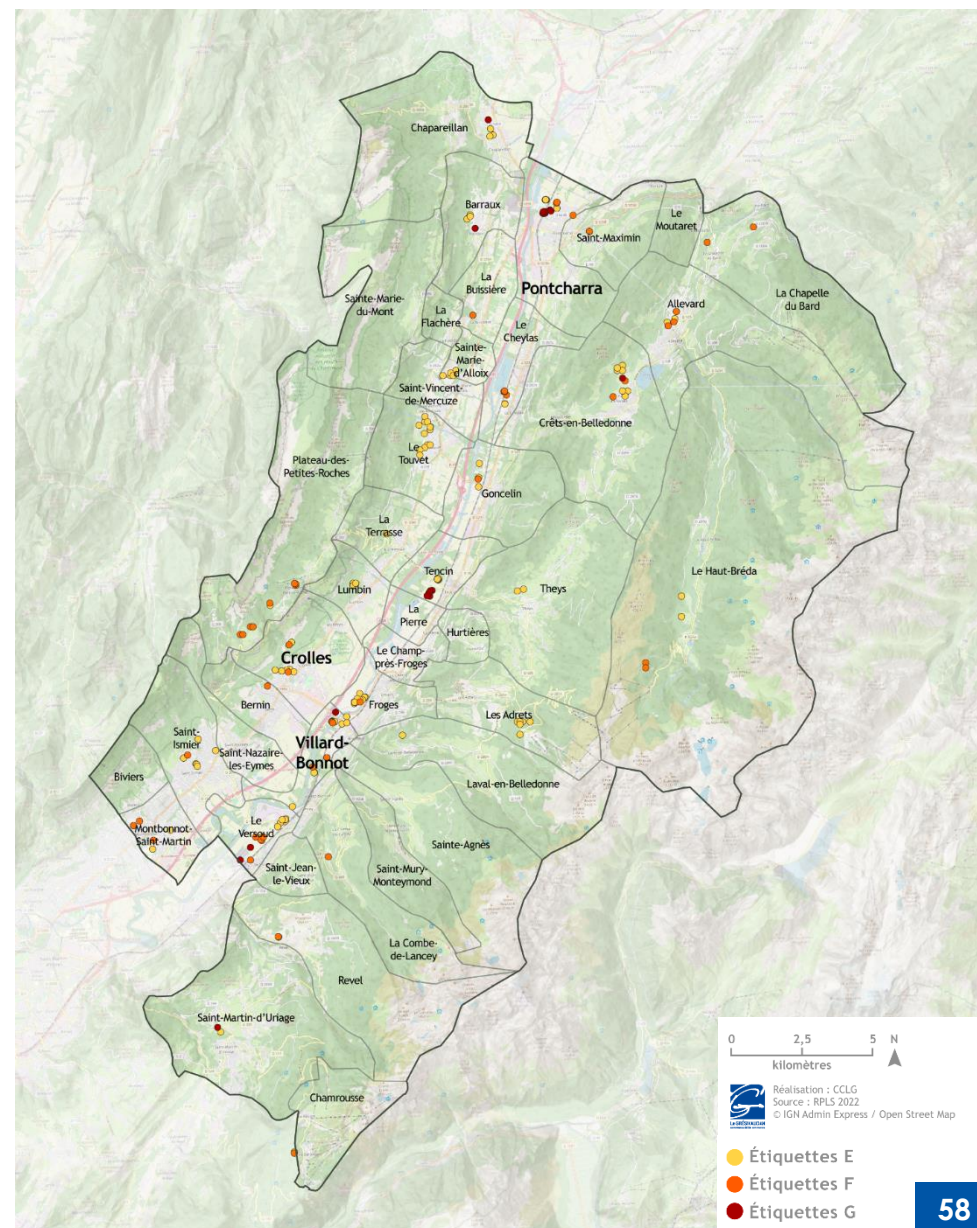


FIGURE 35 Programmation 2023-2025 de résorption des étiquettes E, F et G du parc social

	NOMBRE DE LOGEMENTS	PROGRAMMÉS D'ICI 2025	RESTANT À PROGRAMMER	
E	983	40	943	HORIZON 2034
F	267	127	140	HORIZON 2028
G	24	24	0	HORIZON 2025

À NOTER

Le coût moyen des travaux pour la réhabilitation des logements F ou G est de 30 000 € par logement et de 20 000 € par logement pour les étiquettes E pour atteindre une meilleure étiquette (B, C ou D)



10.4 Électricité, gaz et fioul : des modes de chauffage consommateurs

Un tiers des résidences principales sont chauffées au gaz (34 %) et un autre tiers à l'électricité (32 %). Ensemble, cela représente 66 % des modes de chauffage utilisés. Ces deux combustibles ont fortement été installés dans les constructions entre 1970 et 2005 et il s'agit du mode de chauffage le plus utilisé tous statuts d'occupation confondus.

Le fioul représente 12 % des combustibles utilisés. Depuis 2005, l'installation du fioul dans les résidences principales ne représente plus que 0,2 %, ce qui en fait le mode de chauffage le moins utilisé dans les constructions neuves de ces dernières années. De par leur caractère polluant, le remplacement des chaudières au fioul est obligatoire d'ici 2028 dans le cas où les émissions de gaz à effet de serre sont supérieures au plafond de 300 g de CO₂eq/kWh fixé par l'État.

La catégorie « autres » représente 20 % des combustibles utilisés, une part importante qui comprend notamment le chauffage au bois. Ce mode est plus représenté chez les propriétaires que les locataires car le chauffage au bois se retrouve généralement au sein des maisons, alors que le parc locatif se compose majoritairement d'appartements.

Enfin, le chauffage urbain représente seulement 1 % et est surtout installé dans le parc locatif (privé et public).

FIGURE 36

Répartition des combustibles des résidences principales en 2018

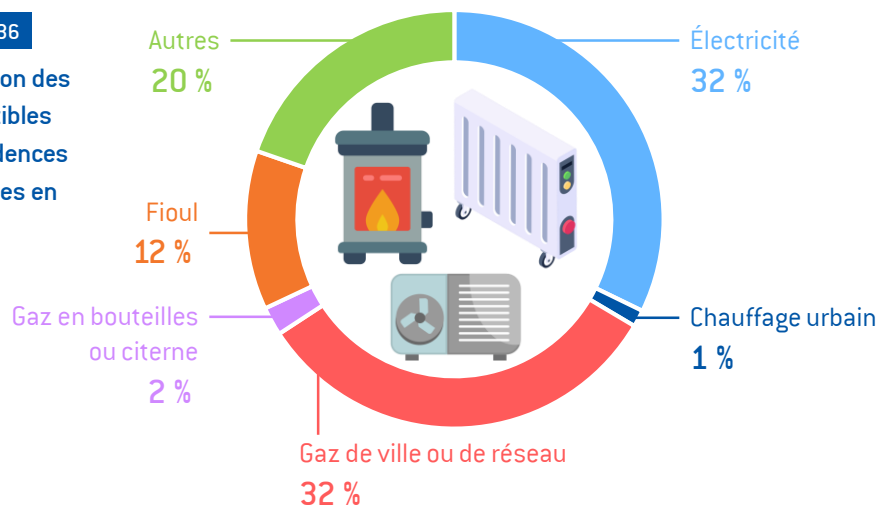


FIGURE 37 Répartition des combustibles selon la période de construction du parc de résidences principales en 2018

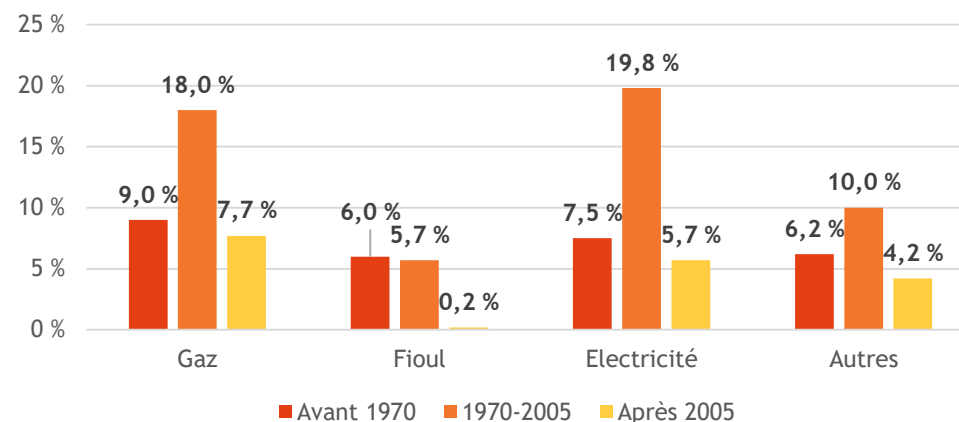
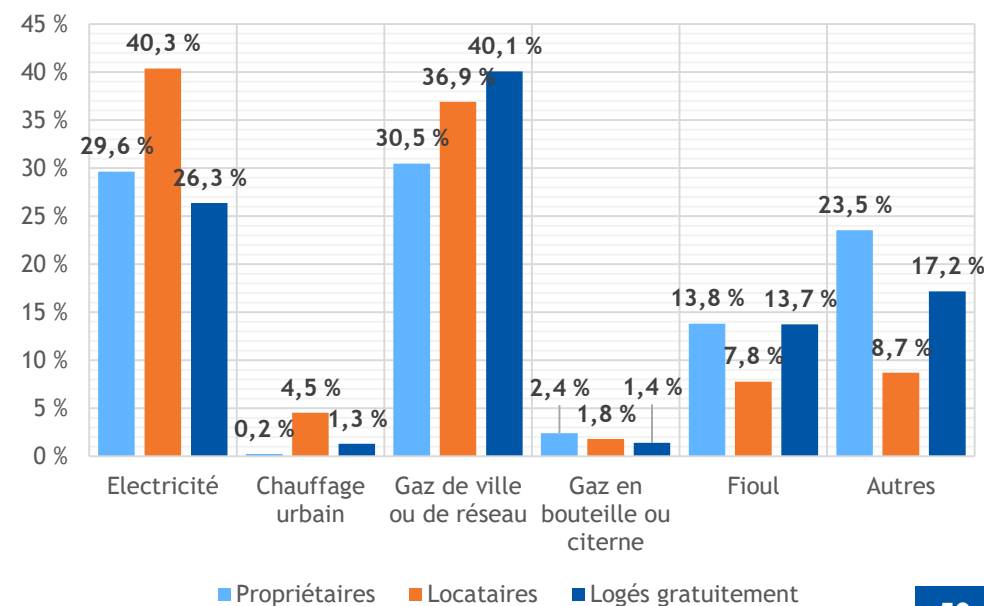


FIGURE 38 Répartition des combustibles selon le statut d'occupation du parc de résidences principales en 2018



11. LES ACTIONS & DISPOSITIFS POUR LA RÉHABILITATION

11.1 Un territoire engagé pour la transition énergétique

Engagé dans la démarche « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte » (TEPCV), le Grésivaudan accompagne financièrement les projets de rénovation et de transition énergétique à travers plusieurs dispositifs.

La plateforme Rénov'énergie est un service gratuit financé par le Grésivaudan depuis 2019 pour aider les propriétaires dans la rénovation énergétique de leur logement. Ce service reçoit entre 1 000 et 1 500 prises de contact par an et accompagne environ 300 dossiers par an. Rénov'énergie regroupe les aides financières et les accompagnements des projets en place :

- La Prime Air Bois a été lancée fin 2015, en même temps qu'à Grenoble Alpes Métropole et au Pays Voironnais, pour aider les particuliers à renouveler leurs appareils de chauffage au bois peu performants et très polluants (prime de 1 600 € majorée à 2 000 € sous conditions de ressources) ;
- La Prime chauffage et chauffe-eau solaire pour accompagner les projets d'équipements de toitures solaires thermiques (prime de 600 à 1500 €),
- L'aide à l'ingénierie pour les diagnostics énergétiques ;
- Les permanences « information énergie » et le suivi des projets ;
- Le dispositif de l'OPAH (terminé en 2021 mais relancé dès 2024).

2 091

DOSSIERS
ACCOMPAGNÉS
« PRIME AIR BOIS »
ENTRE 2016 ET 2022

72

DOSSIERS
ACCOMPAGNÉS
« FONDS SOLAIRE
THERMIQUE » ENTRE
2017 ET 2022

295

DOSSIERS ACCOMPAGNÉS AVEC
L'OPAH 2017-2021
*dont plus de la moitié pour des
dossiers « énergie » et un peu
moins de la moitié pour des
dossiers « adaptation »*

En parallèle, entre 2017 et 2022, le Département de l'Isère a lancé le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Mieux habiter et adapter son logement » pour apporter un accompagnement gratuit, des conseils techniques et des aides financières pour l'amélioration du confort au sein des logements. Ce dispositif s'adresse aux propriétaires occupants, dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par les financeurs, et variable selon la composition du ménage. Ce dispositif subventionne les travaux d'économie d'énergie, les travaux lourds visant à résoudre une dégradation importante du logement ou encore les travaux permettant l'adaptation pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées.

Par ailleurs, sur la période 2006-2020, 802 logements ont été subventionnés par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah). Les demandes de travaux les plus importantes concernent l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Les communes ayant bénéficié majoritairement de logements subventionnés sont Pontcharra (60 logements), Villard-Bonnot (56), Crêts-en-Belledonne (36) et Crolles (35).

L'Anah propose également aux bailleurs de conventionner les logements qu'ils louent (qu'ils aient ou non des travaux à réaliser) en échange de l'application d'un loyer social ou très social, avec la possibilité pour le bailleur de bénéficier d'aides pour les travaux et d'une déduction fiscale. Sur le territoire, l'offre privée conventionnée à destination des ménages reste modeste et peu développée. Les conventionnements signés avec l'Anah concernent au total 22 logements, dont 14 avec travaux et 8 sans travaux. Le conventionnement d'un logement locatif est peu attractif dans le Grésivaudan en raison de l'écart entre les plafonds de loyer réglementaires et les loyers de marché très supérieurs. Depuis 2009, l'offre en logements conventionnés est localisée principalement à Alleverd (7 conventions) et Villard-Bonnot (5 conventions).

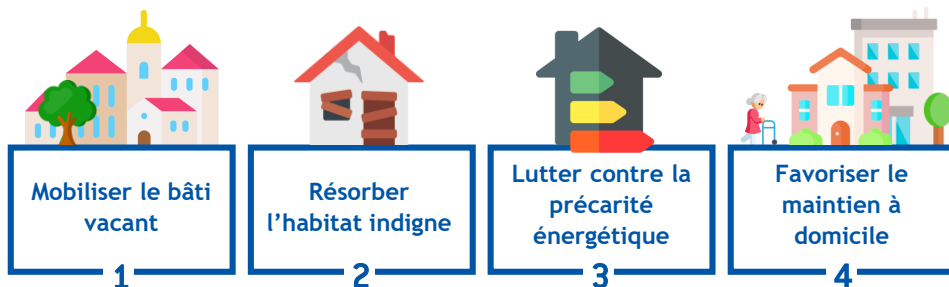
11.2 Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) 2023-2029

La loi Transition Énergétique pour la Croissance verte de 2015 impose à toutes les communautés de communes de plus de 20 000 habitants d'adopter un PCAET. Le Grésivaudan est engagé depuis 2013 dans cette démarche afin d'agir localement sur les déplacements, les logements, la consommation, l'urbanisme, les activités tertiaires et industrielles, etc. contre le changement climatique.

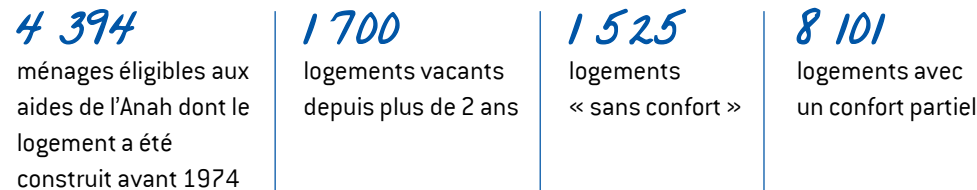
Le PCAET est un document de planification des actions qui visent à atténuer l'impact du changement climatique sur le territoire à travers la mise en cohérence de l'ensemble des politiques et projets du territoire (mobilités, habitat, déchets, agriculture et tourisme, industrie et développement économique, eau). Il définit les objectifs stratégiques et opérationnels du territoire en matière de lutte et d'adaptation au changement climatique, etc. Le résidentiel est le deuxième secteur consommateur d'énergie et émetteur d'émissions de gaz à effet de serre du territoire, derrière les mobilités.

11.3 L'OPAH, un outil au service de la réhabilitation du parc privé

Avec plus de 90 % des logements dans le parc privé et 40 % de logements construits avant 1975, les enjeux d'amélioration de l'habitat sont importants sur le territoire. Pour répondre à ces enjeux de réhabilitation du bâti existant dans le parc privé, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été mise en œuvre sur le territoire de 2017 à 2021 autour de 4 axes d'opération :

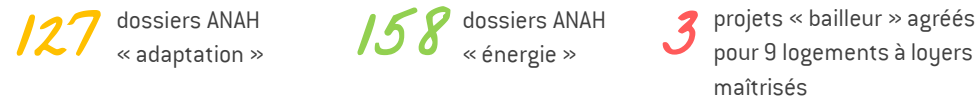


L'étude pré opérationnelle avait ainsi mis en avant des cibles à travailler :



Sur 1 300 contacts enregistrés entre 2017 et 2021, seulement 295 projets ont été accompagnés sur un objectif total qui était fixé à 374. Ces projets représentent un total de 5 272 852 € de travaux générés et 3 377 420 € d'aides aux travaux mobilisées (soit un taux moyen d'aide de 64 %). Le nombre de projets accompagnés reste très insuffisant par rapport aux réels enjeux de rénovation et de réhabilitation identifiés sur le territoire. Pour certains projets, soit les propriétaires ne répondent pas aux conditions nécessaires, soit les financements externes mobilisables sont trop faibles pour lancer des travaux d'amélioration de leur logement.

En 4 ans...



Une nouvelle étude pré-opérationnelle d'OPAH/OPAH-RU a été finalisée en 2023 en vue de relancer ce dispositif sur le territoire en 2024 avec pour objectif d'accompagner un objectif d'environ 700 logements par an.

11.4 Autorisations d'urbanisme et réhabilitation

En 2023, 37 communes sont adhérentes au service mutualisé ADS intercommunal. Entre 2015 et 2022, plus de 1000 autorisations ont été accordées pour la réalisation de travaux de réhabilitation. Cependant, la réelle réalisation de ces travaux reste difficile à mesurer par manque de dépôt ou de suivi des déclarations d'achèvement de travaux (DAACT).

527 AUTORISATIONS D'URBANISME ACCORDÉES* POUR UNE RÉHABILITATION ENTRE 2015 ET 2022

► Réhabilitation générale, réhabilitation thermique, ravalement de façade, réfection de toiture et travaux d'isolation

496 AUTORISATIONS D'URBANISME ACCORDÉES* POUR UNE AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE ENTRE 2015 ET 2022

► Chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur et systèmes de récupération des eaux de pluie

*Autorisations d'urbanisme enregistrées sur le logiciel Oxalis du service mutualisé ADS.

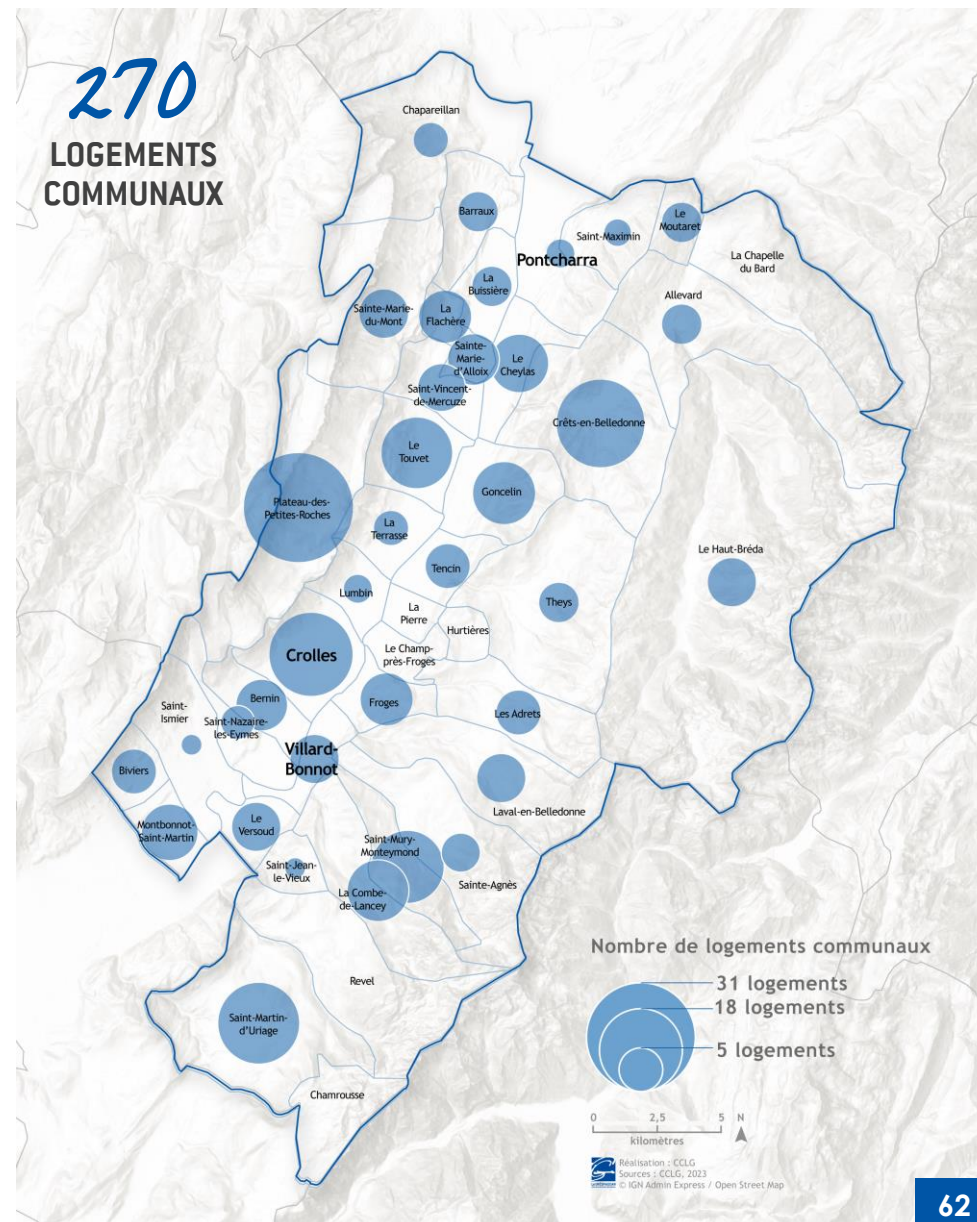
11.5 L'action sur les logements communaux

Le territoire regroupe 270 logements communaux qui ont divers usages :

- Hébergement d'urgence et d'insertion en lien avec les associations locales à destination des personnes en situation précaire, des femmes victimes de violences, des sans domicile fixe, des migrants, etc. ;
- Location à loyer très modéré avec des occupants qui restent sur une longue durée dans le logement ;
- Location pour loger des agents communaux, gendarmes ou policiers, etc.

Une faible partie de ce parc est actuellement vacante (une quinzaine de logements), nécessitant notamment des travaux de réhabilitation. En 2017, le Grésivaudan a mis en place un dispositif d'aide pour accompagner la réhabilitation du parc de logements communaux. Depuis sa mise en œuvre et jusqu'en 2023, 27 logements communaux ont été financés à hauteur maximale de 15 000 € par logement, ce qui représente un montant total d'aides versées de près de 380 000 €. Lors de l'élaboration du diagnostic du PLH, des réflexions ont été menées sur ce dispositif afin d'augmenter le soutien financier aux communes.

CARTE 29 Localisation et nombre de logements communaux en 2023



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

- Préambule
- Dynamiques territoriales
- Parc de logements
- État du parc de logements
- **Marchés immobiliers et fonciers**
- Consommation foncière et production neuve
- Publics ayant des besoins spécifiques
- Synthèse du diagnostic

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

12. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉS

12.1 Des marchés dynamiques et des prix élevés

Le Grésivaudan est un territoire attractif caractérisé notamment par sa proximité avec la Métropole Grenobloise où les prix sont globalement plus élevés, mais également par la présence de plusieurs stations de montagne avec des caractéristiques particulières (logements touristiques et résidences secondaires importantes, petits logements, etc.).

L'augmentation du prix des maisons individuelles avait déjà commencé avant la crise sanitaire du Covid-19, liée à une baisse des taux d'intérêts et une économie française plus favorable au niveau des tendances nationales. La crise a accentué la hausse des prix avec une attention plus importante portée au logement par les ménages et un retour vers l'investissement immobilier. Mais si cette tendance à la hausse du prix de l'individuel a été très importante dans le Grésivaudan, elle l'a été davantage sur collectif.

Avec des prix aussi élevés dans les communes situées au sud du territoire, le renouvellement générationnel est freiné pour les familles avec enfants et les primo-accédants pour qui les moyens d'acquisition d'un bien sont plus limités que les ménages déjà propriétaires.

CARTE 30 Répartition des écarts de prix entre la médiane communale et départementale

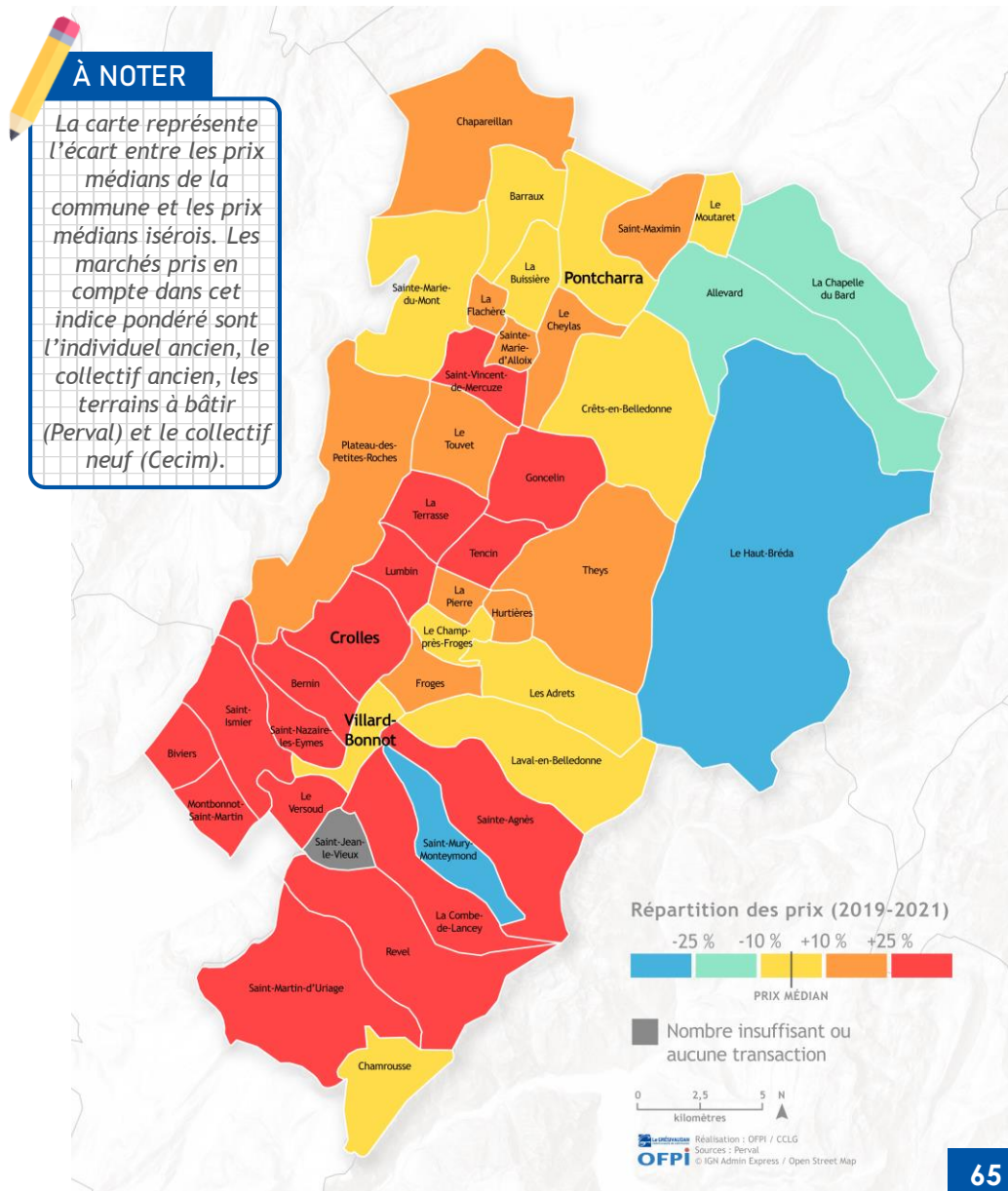


FIGURE 39 Répartition des transactions par type de bien entre 2018 et 2020



12.2 Le niveau de tension du marché local

Défini par le code de la construction et de l'habitation, le zonage ABC caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en cinq zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). Les cinq zones sont A bis, A, B1, B2, et C.

Le critère de classement dans l'une des zones est défini par le niveau d'adéquation entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles, ce qui détermine la tension du marché immobilier local.

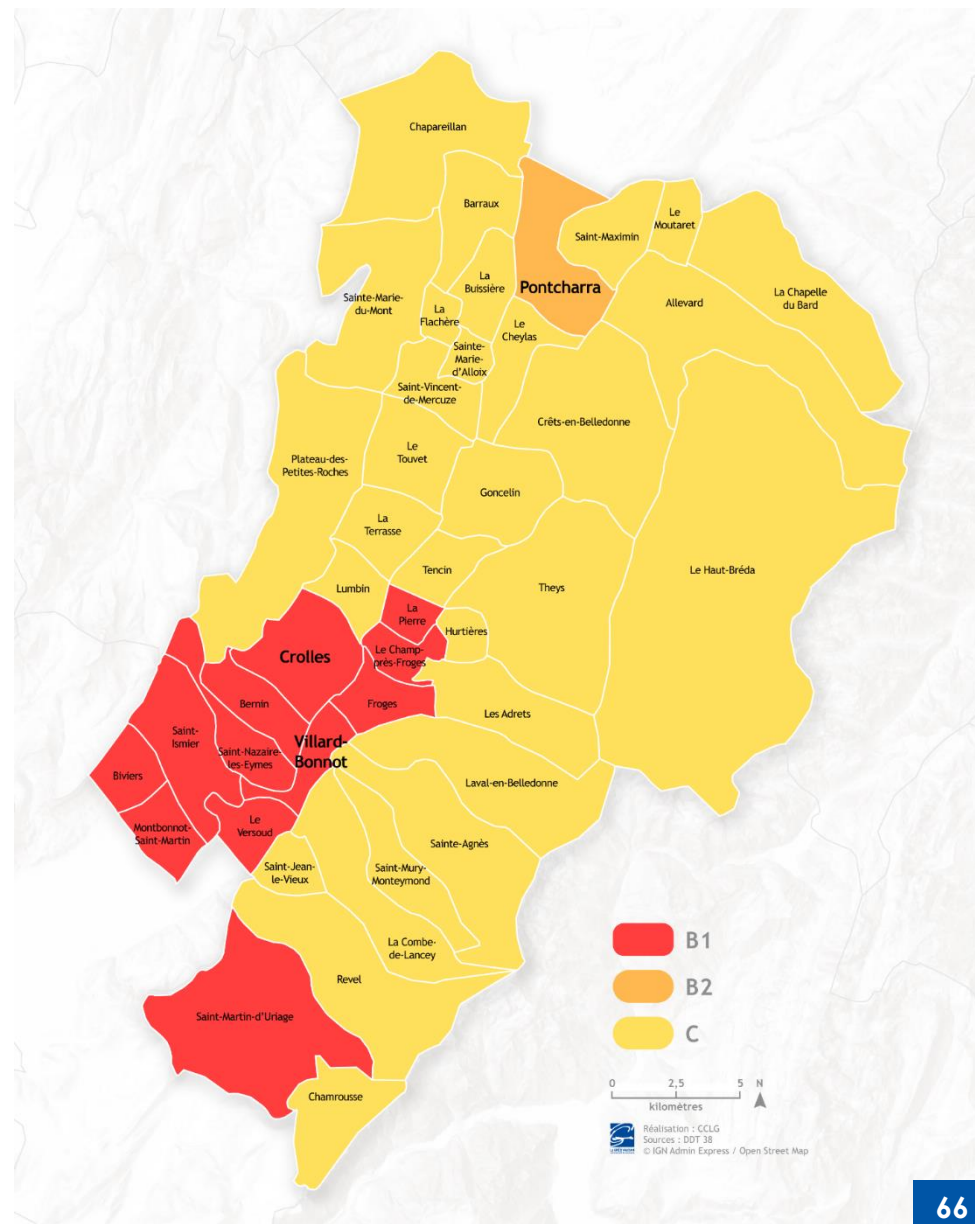
Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande en termes de volume et de prix. À l'inverse, une zone est détendue si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en demande de logements.

Sur le territoire, la tension est modérée et trois zones sont en vigueur :

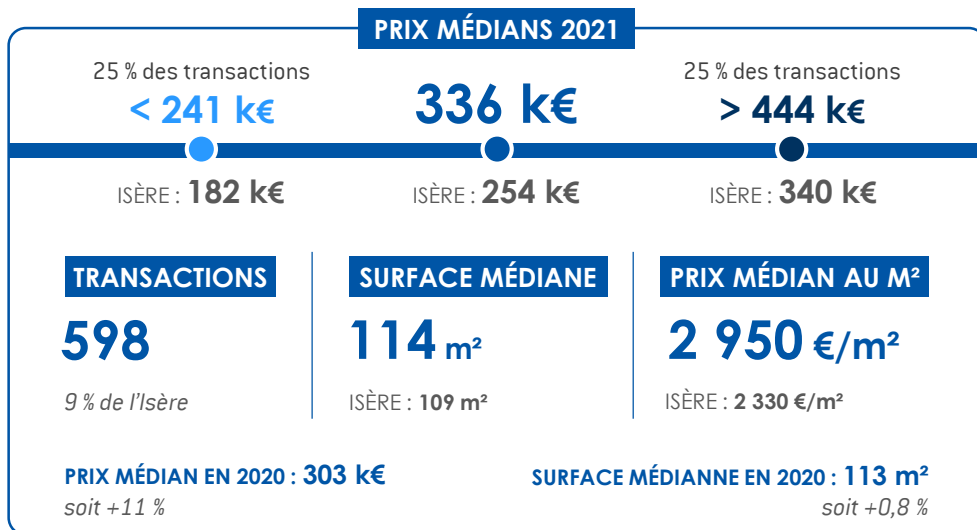


Du fait de leur proximité avec la Métropole Grenobloise, les 12 communes classées en zone B1 présentent le marché le plus tendu du territoire. Ces communes bénéficient, par exemple, d'avantages en matière d'investissement locatif pour les particuliers et pour les investisseurs institutionnels (taux de TVA réduit à 10 % en zones A et B1).

CARTE 31 « Zonage ABC » des communes du territoire



12.3 Les maisons anciennes



Depuis 2017, le volume de transactions de maisons anciennes dépasse les 500 ventes par an. Le prix médian des maisons individuelles s'élève à 336 000 € en 2021 et n'a jamais été aussi élevé, traduisant un marché très attractif. Celui-ci est nettement plus élevé que la médiane iséroise (+82 000 €), mais reste inférieur au prix médian observé à Grenoble Alpes Métropole. La disparité des prix entre le premier et le troisième quartile traduit une hétérogénéité des produits et des marchés au sein du territoire.

Les deux tiers des maisons anciennes vendues en 2020 comptent 5 pièces ou plus. L'écart de prix important entre chaque typologie de biens signifie que chaque pièce supplémentaire est valorisée dans le prix de vente, en particulier les 6 pièces et plus.

Les biens les plus récents (construits après 2005) ne se vendent pas aux prix les plus élevés, ce qui interroge sur la qualité de la production des logements individuels depuis vingt an. Cependant, l'effet de la bonne performance énergétique sur le prix de vente des maisons pousse les prix à la hausse.

FIGURE 40 Volumes de transactions et prix médian de l'individuel ancien entre 2006 et 2021

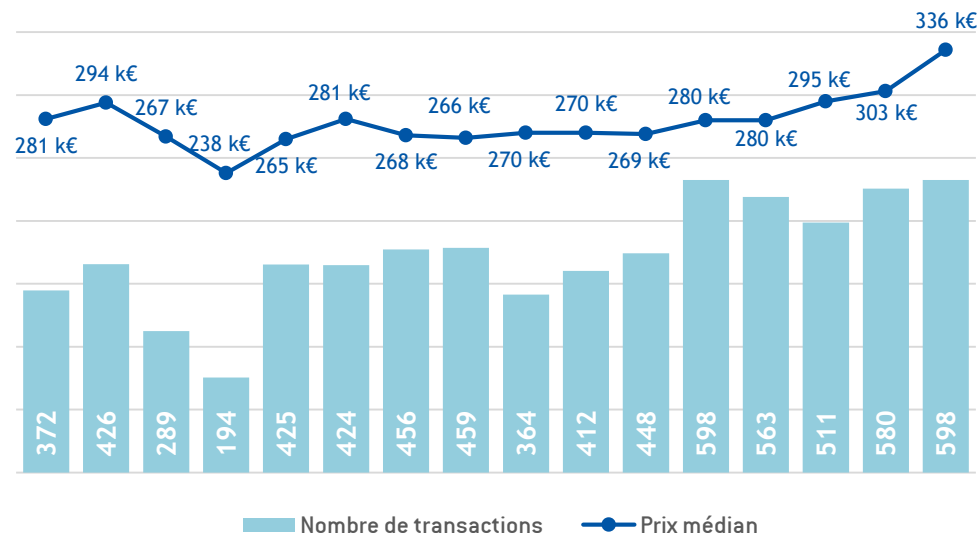


FIGURE 41 Détail des valeurs de marchés de l'individuel ancien en 2021

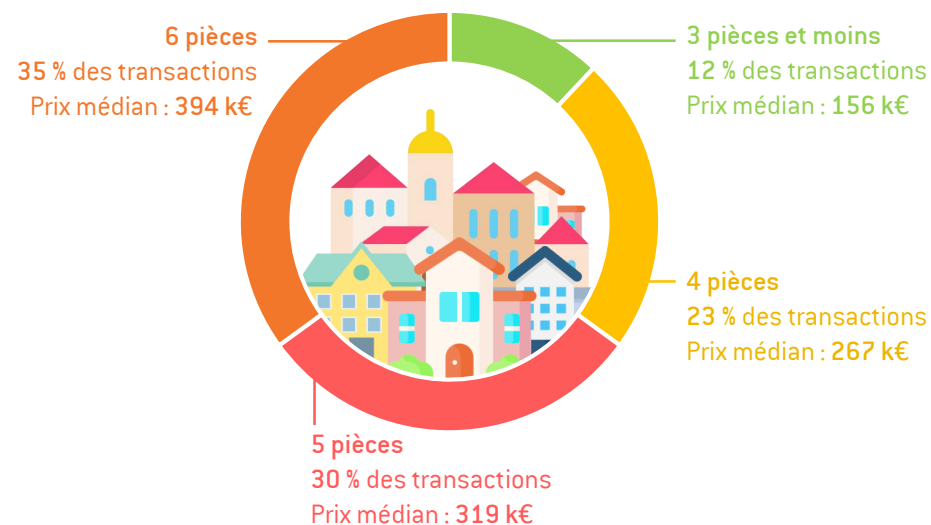
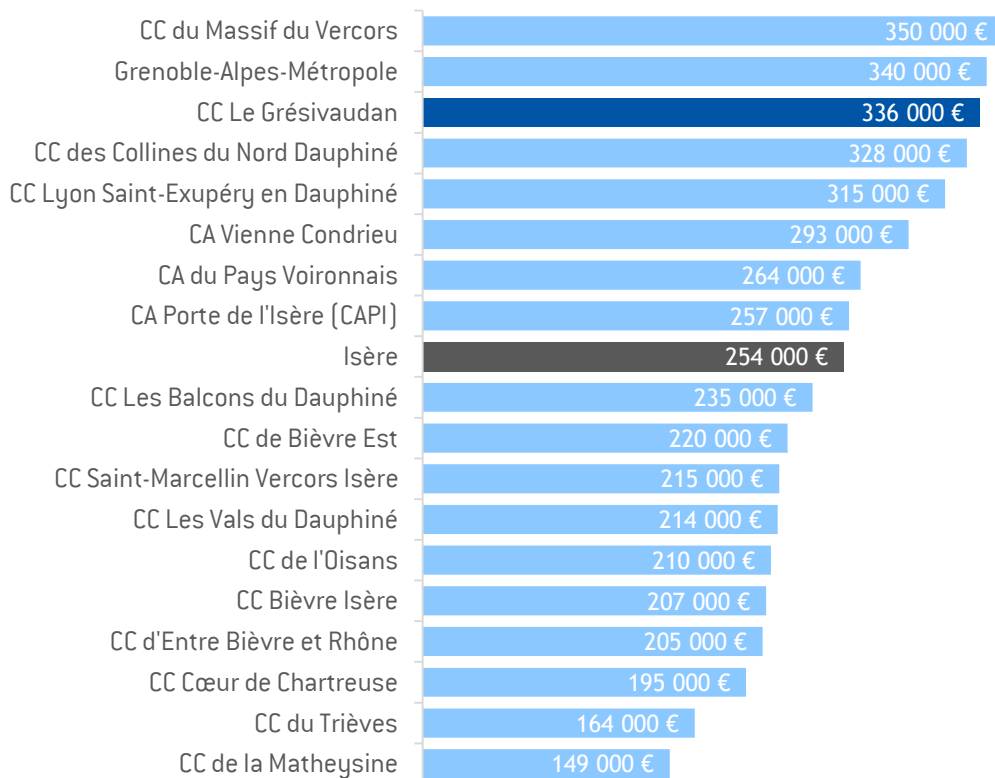
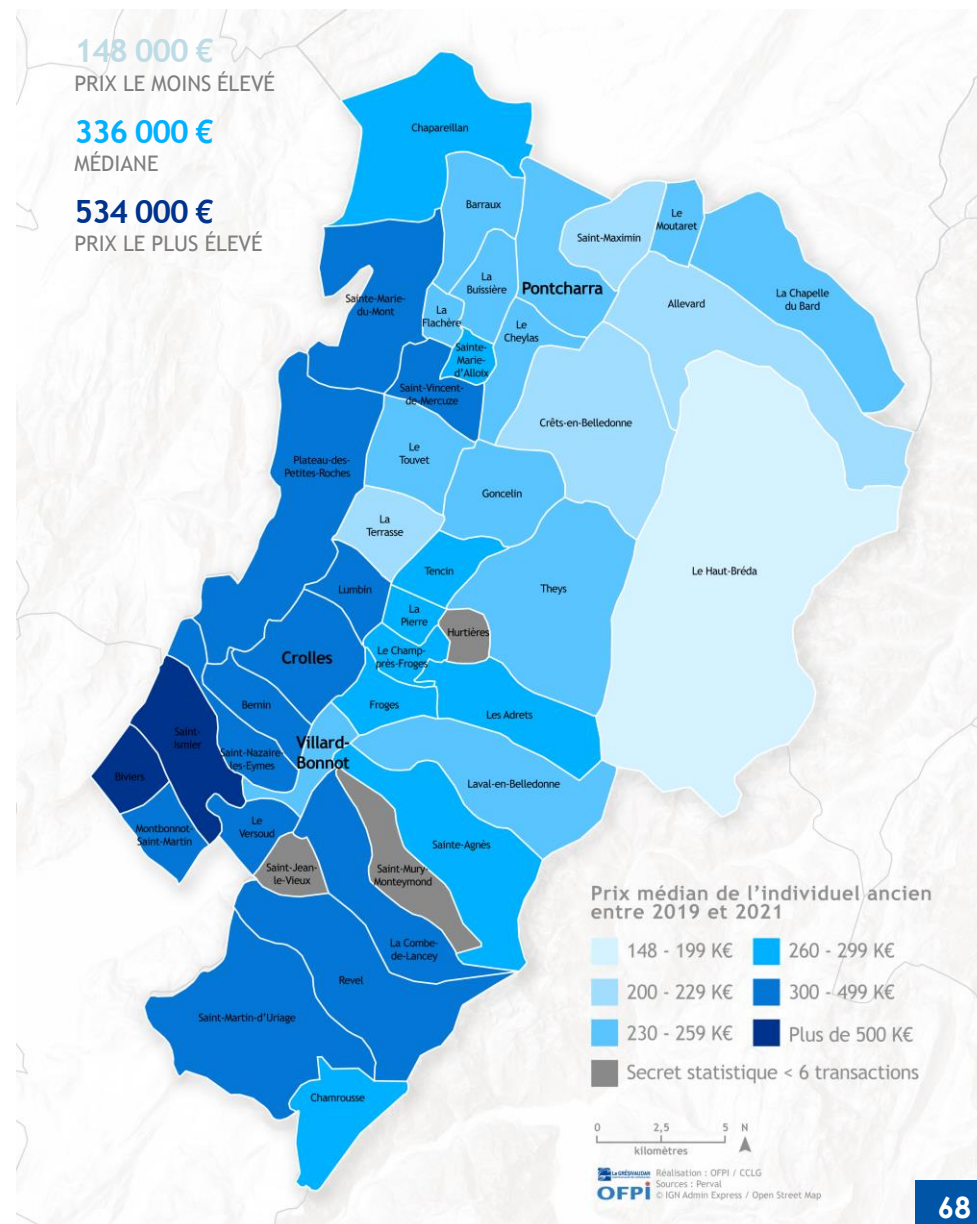


FIGURE 42 Prix de l'individuel ancien dans le marché isérois en 2021



CARTE 32 Prix médian de l'individuel ancien entre 2019 et 2021



CHAMPS D'OBSERVATION

Les maisons anciennes correspondent aux biens de plus de 5 ans ou d'une seconde vente pour les biens de moins de 5 ans. Afin d'éliminer les transactions qui ne s'effectuent pas forcément au prix réel du marché, les résultats suivants portent uniquement sur les ventes de gré à gré, destinés à un usage strict d'habitation, libres de toute occupation, acquis en pleine propriété, vendues sans part sociale. Sont exclus les ventes en viager, les biens dont la valeur ou la surface habitable est très élevée ou faible, les biens atypiques tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés... et les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier.



CONSTRUCTION AVANT 1949

235 k€

73 transactions



CONSTRUCTION DE 1950 À 1975

330 k€

174 transactions



CONSTRUCTION DE 1976 À 1989

345 k€

175 transactions



CONSTRUCTION DE 1990 À 2005

379 k€

252 transactions



CONSTRUCTION APRÈS 2005

335 k€

169 transactions

FIGURE 43 Part des transactions de l'individuel ancien selon leur étiquette énergétique entre 2017 et 2021

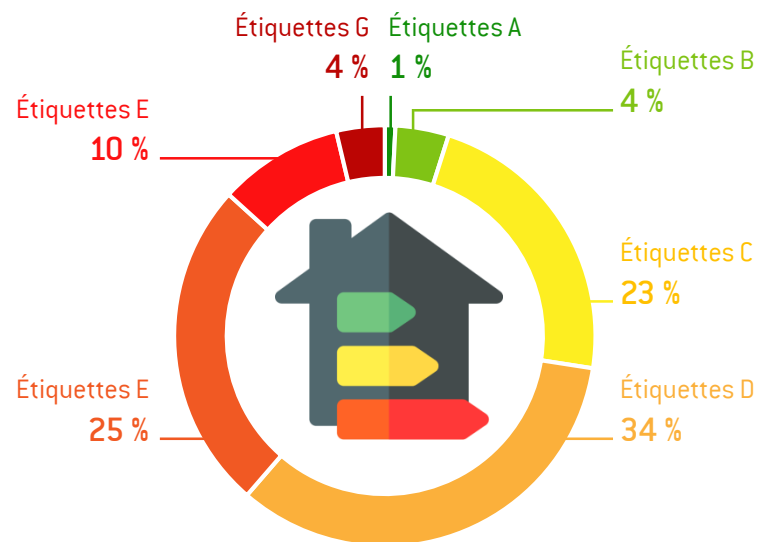
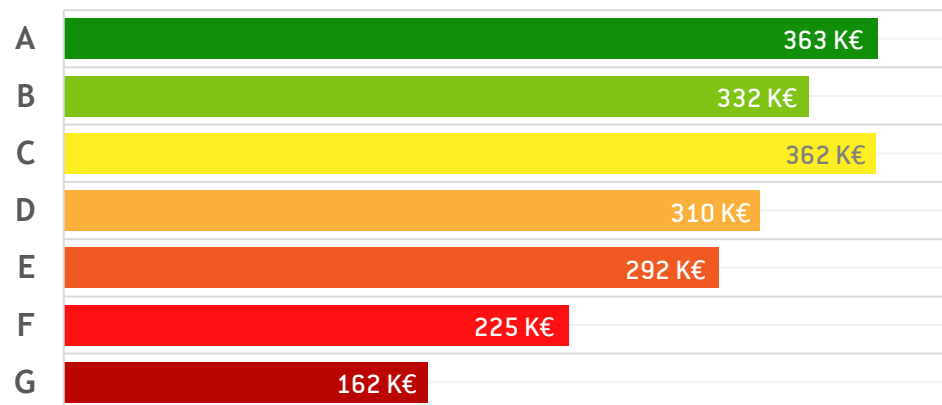
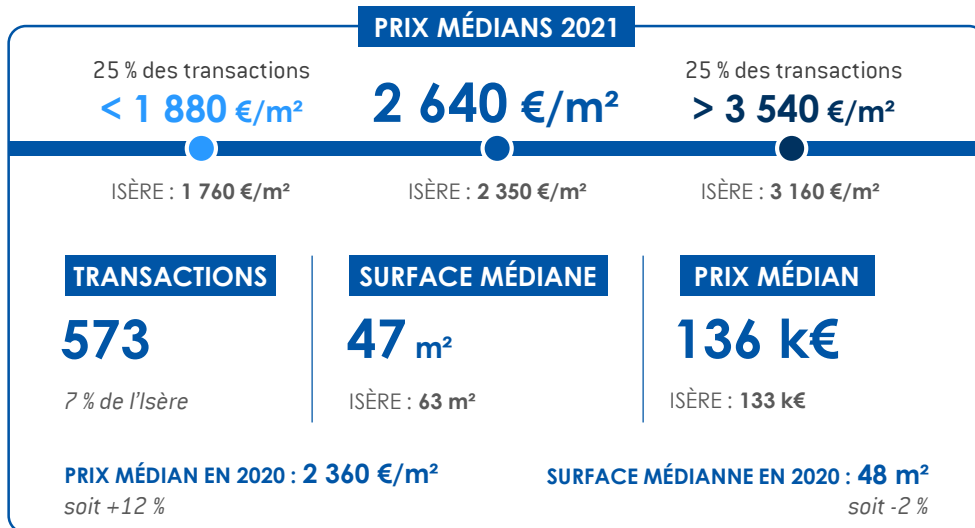


FIGURE 44 Prix médians de l'individuel ancien en fonction de leur étiquette énergétique entre 2017 et 2021



12.4 Les appartements anciens



Depuis 2021, le volume de transactions de maisons anciennes dépasse les 500 ventes par an. Le prix médian des appartements anciens s'élève à 2 640 €/m² en 2021 et n'a jamais été aussi élevé, traduisant un marché très attractif. Celui-ci est nettement plus élevé que la médiane iséroise (2 350 €/m²).

45 % des biens vendus sont des petits logements de 1 ou 2 pièces et présentent des prix inférieurs à 100 000 €. Les logements de 3 pièces ou plus présentent quant à eux des prix de vente beaucoup plus élevés. L'écart de prix entre chaque typologie de biens démontre que chaque pièce supplémentaire est valorisée dans le prix de vente, en particulier les 5 pièces et plus. Le Grésivaudan est toutefois un territoire particulier avec des marchés touristiques de stations de montagne qui comptent de nombreux petits logements.

Du fait de qualités supérieures dans la production récente d'appartements, les biens les construits après 2005 s'échangent aux prix les plus élevés. De plus, l'effet de la bonne performance énergétique sur le prix de vente des appartements pousse également les prix à la hausse.

FIGURE 45 Volume de transactions et prix médian en €/m² du collectif ancien entre 2006 et 2021

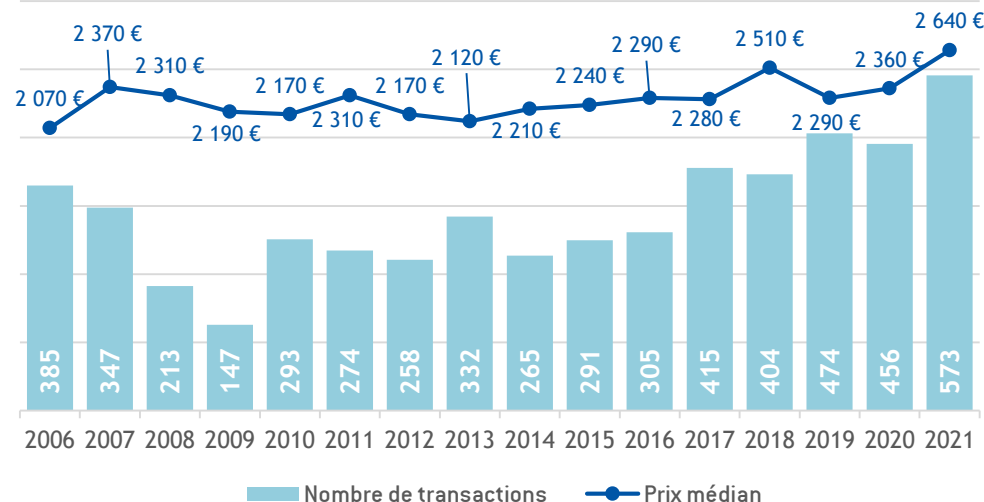


FIGURE 46 Détail des valeurs de marchés du collectif ancien en 2021

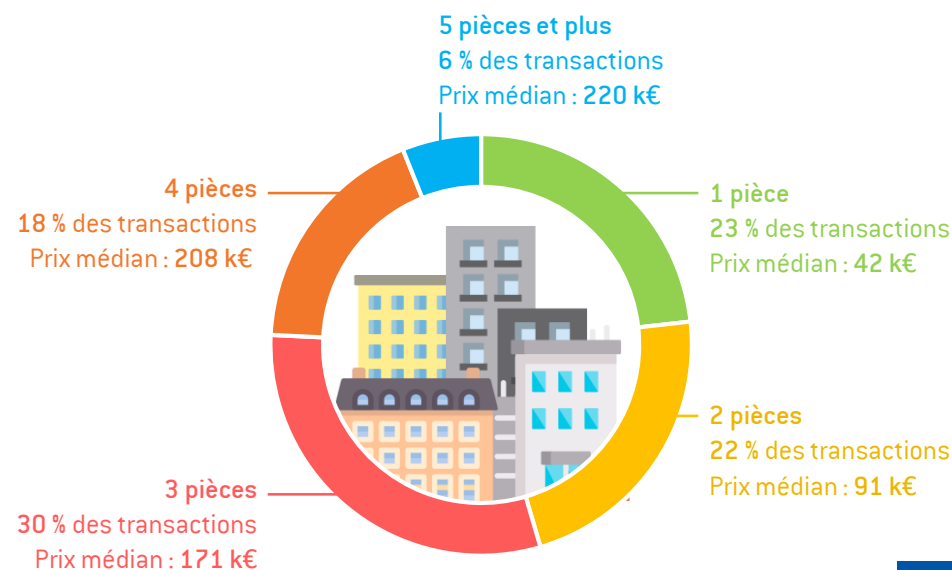
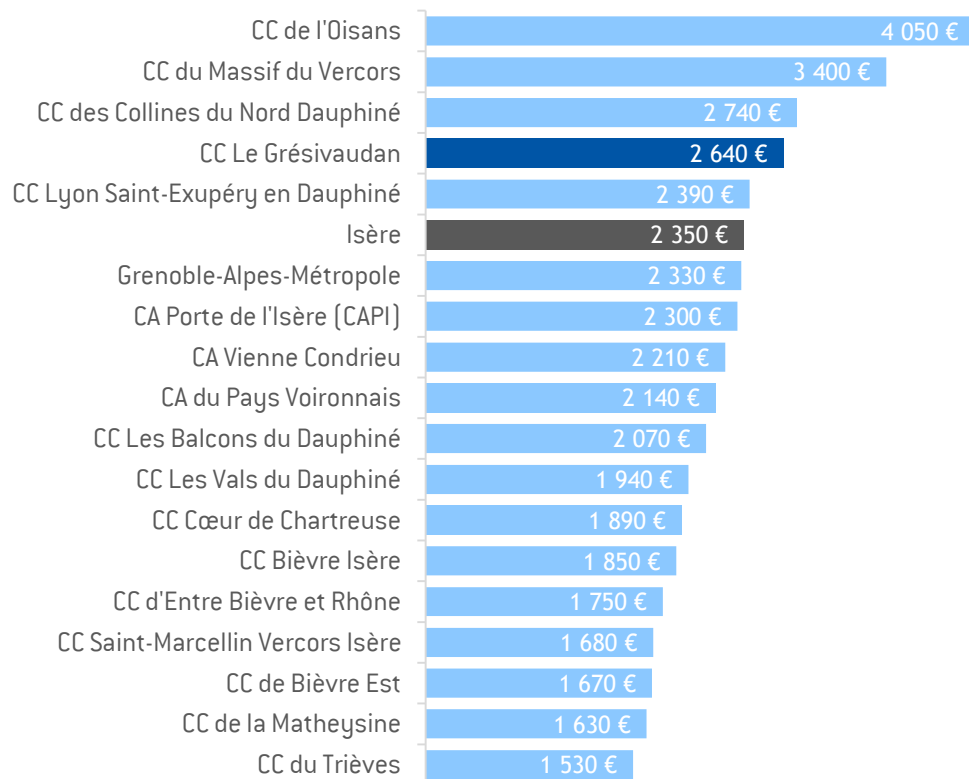
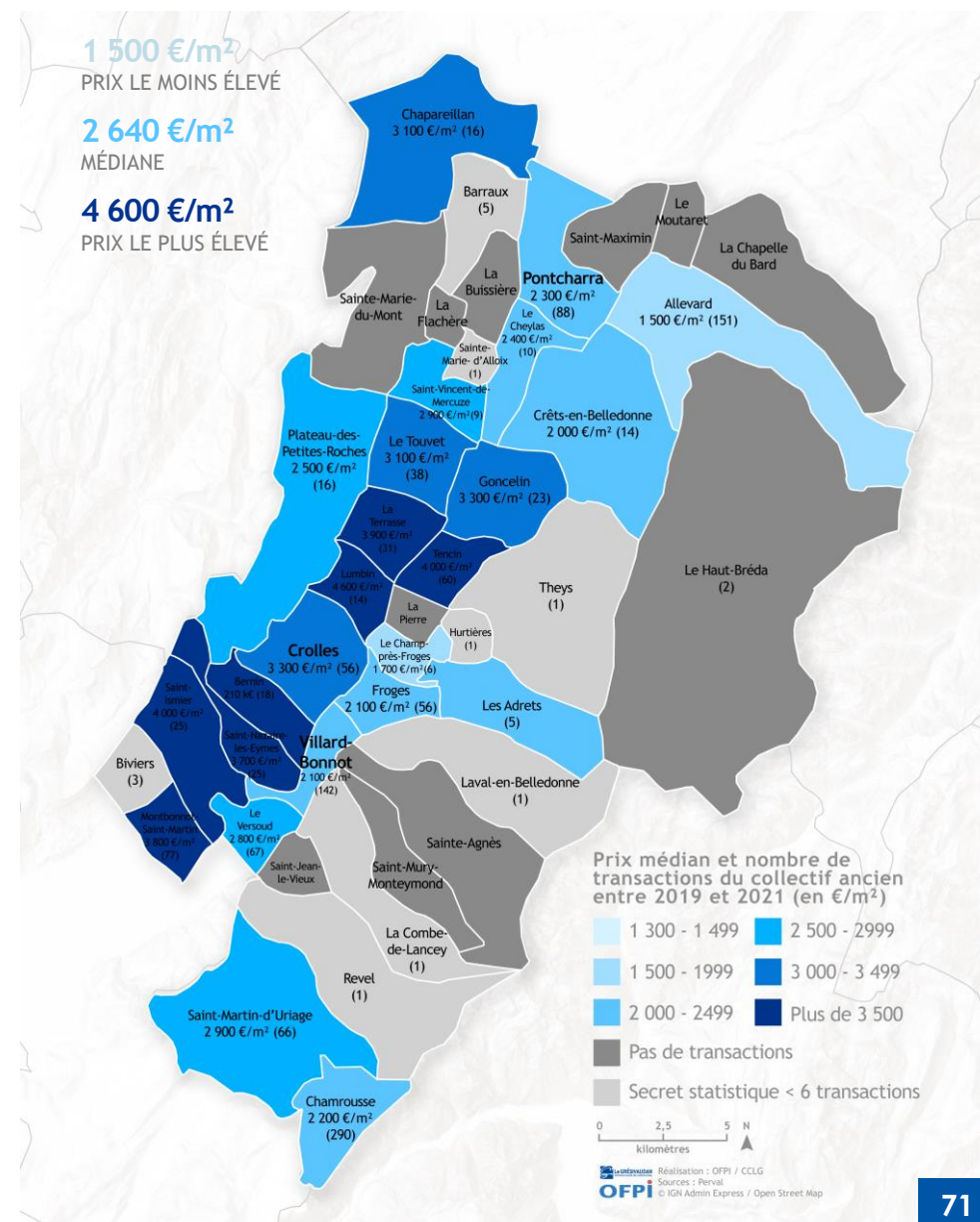


FIGURE 47 Prix du collectif ancien dans le marché isérois en 2021 (en €/m²)



CARTE 33 Prix médian du collectif ancien entre 2019 et 2021



CHAMPS D'OBSERVATION

Les appartements anciens correspondent aux biens de plus de 5 ans ou d'une seconde vente pour les biens de moins de 5 ans. Afin d'éliminer les transactions qui ne s'effectuent pas forcément au prix réel du marché, les résultats suivants portent uniquement sur les ventes de gré à gré, destinés à un usage strict d'habitation, libres de toute occupation, acquis en pleine propriété, vendues sans part sociale. Sont exclus les ventes en viager, les biens dont la valeur ou la surface habitable est très élevée ou faible, les biens atypiques tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés... et les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier.



CONSTRUCTION AVANT 1949

2 140 €/m²

30 transactions



CONSTRUCTION DE 1950 À 1975

1 750 €/m²

146 transactions



CONSTRUCTION DE 1976 À 1989

2 000 €/m²

240 transactions



CONSTRUCTION DE 1990 À 2005

3 330 €/m²

225 transactions



CONSTRUCTION APRÈS 2005

3 580 €/m²

465 transactions

FIGURE 48 Part des transactions de collectif ancien selon leur étiquette énergétique entre 2017 et 2021

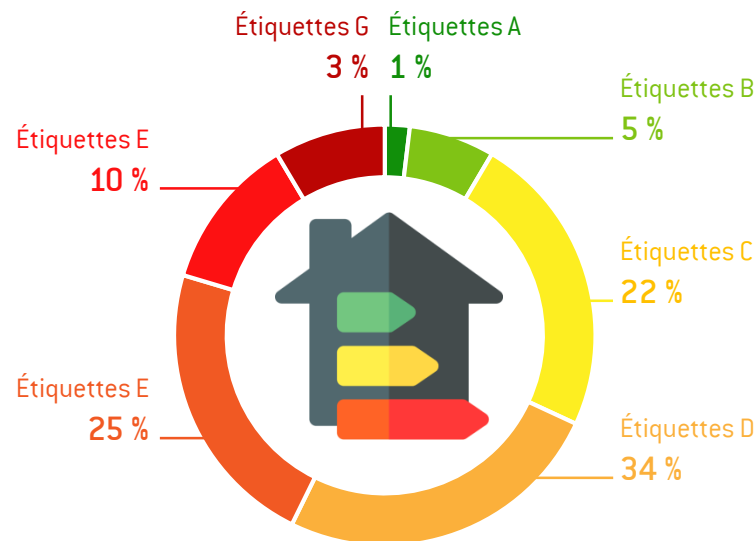
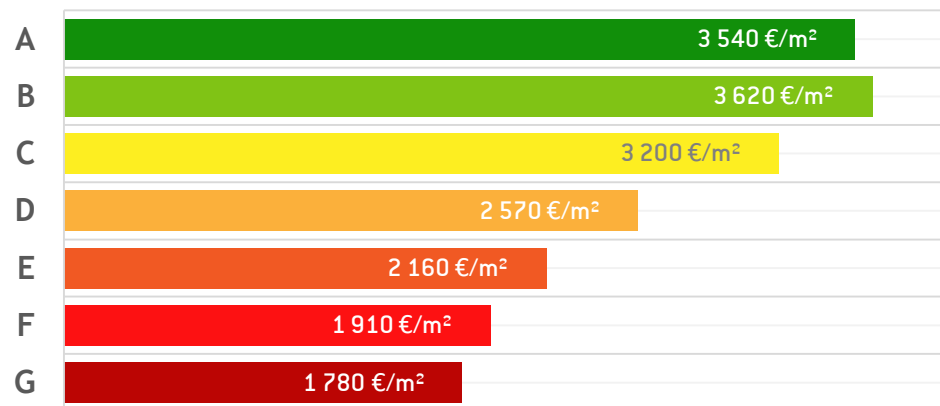
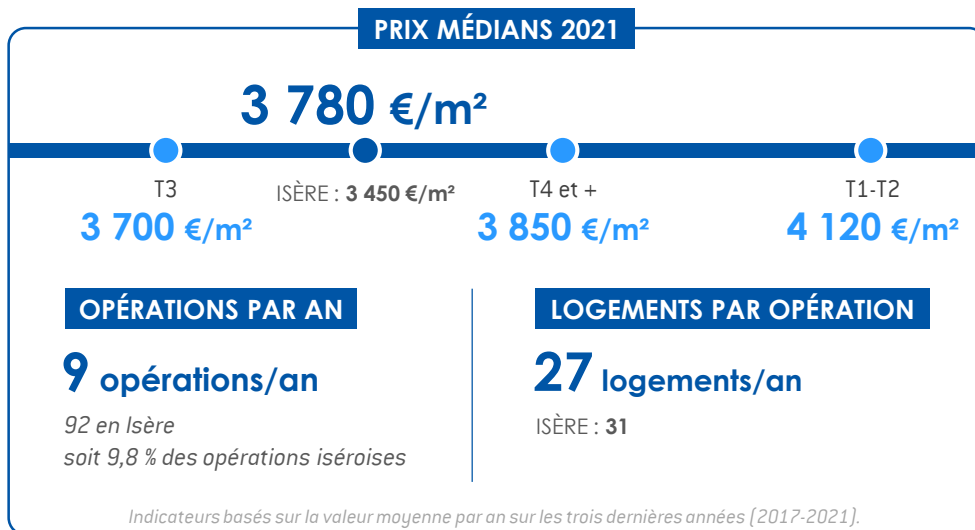


FIGURE 49 Prix médians du collectif ancien en fonction de leur étiquette énergétique entre 2017 et 2021



12.5 Les appartements neufs



Avec 178 mises en vente (logements mis sur la marché et pas encore vendus) en 2021, le Grésivaudan se place en quatrième place des marchés du collectif neuf en volume derrière Grenoble Alpes Métropole, le Pays Voironnais et les Portes de l'Isère. En termes de prix, le Grésivaudan est le deuxième territoire le plus cher de l'Isère derrière l'Oisans qui, lui, se caractérise principalement par un marché spécifique d'immobilier touristique de montagne. De manière générale, les prix du neuf sont en hausse depuis 2013, atteignant le niveau le plus élevé en 2019 (3 990 €/m²) avant de légèrement rebaisser à partir de 2020, ce qui est positif en terme d'accès aux biens du Grésivaudan pour les ménages. Cependant le prix médian a bondi en 2022 passant à 4 180 €/m².

Par ailleurs, le volume de mise en vente d'appartements neufs est relativement stable depuis plusieurs années, même si aujourd'hui ce niveau est moitié moins important que le plus élevé enregistré en 2011. La crise du Covid-19 a notamment freiné la mise en vente de logements pendant près de deux ans. Cependant, malgré cette baisse, la hausse des réservations observée ces deux dernières années reflète l'attrait des ménages pour le territoire, passant de 168 logements réservés en 2019 à 250 en 2020 et 290 en 2021.

FIGURE 50 Volume de transactions et prix moyens du collectif neuf entre 2007 et 2020

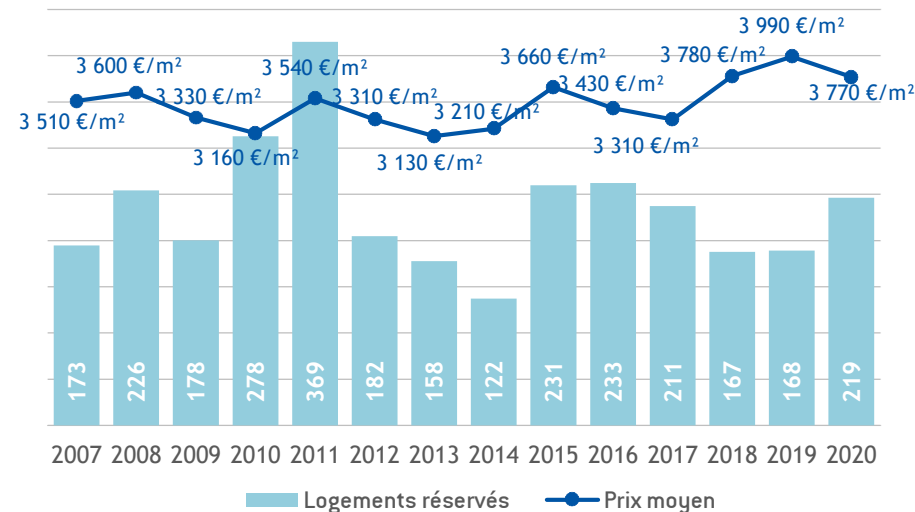


FIGURE 51 Nombre de logements réservés après commercialisation de 2007 à 2021

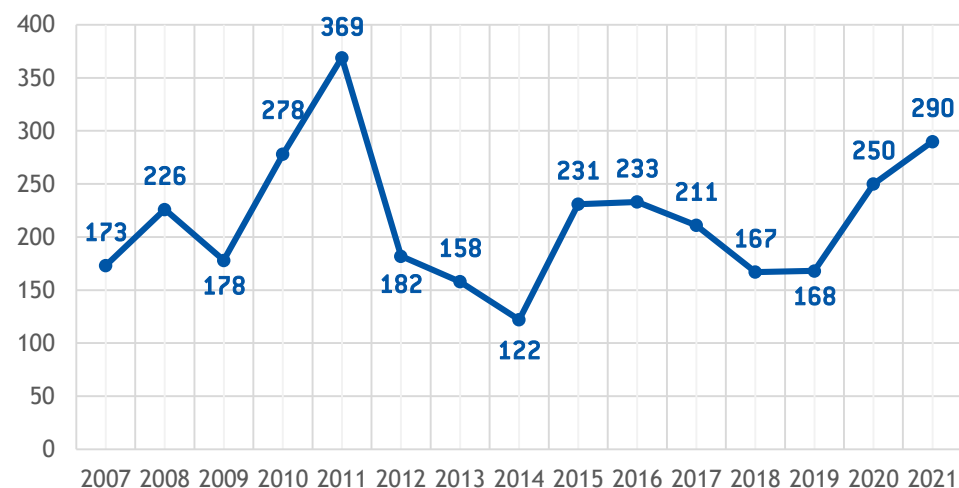
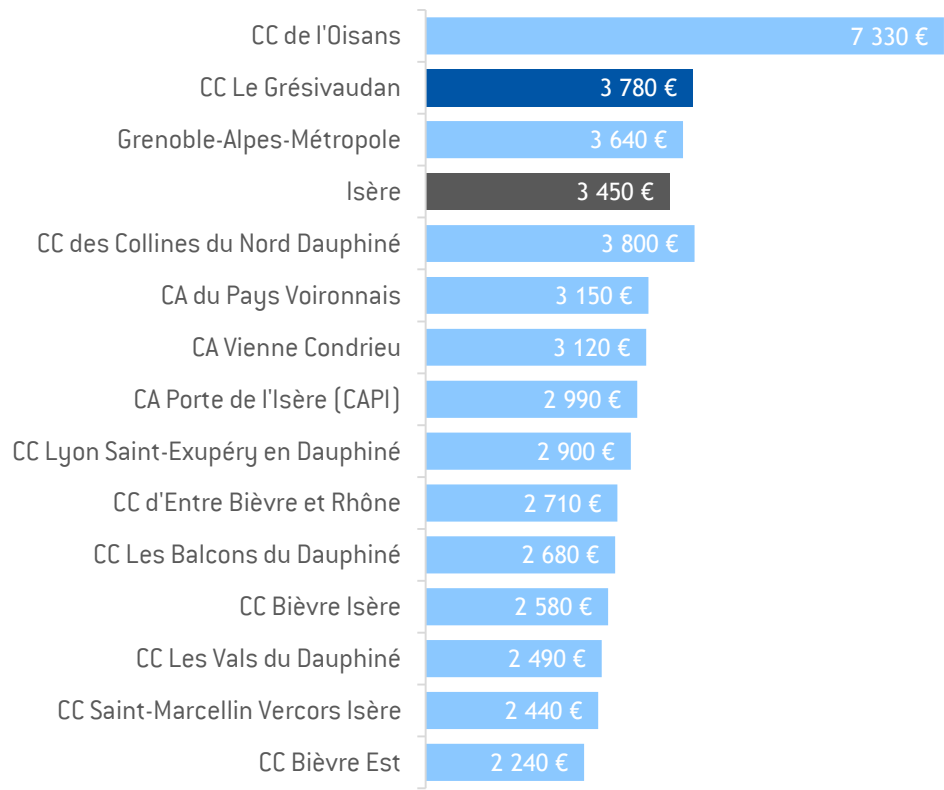
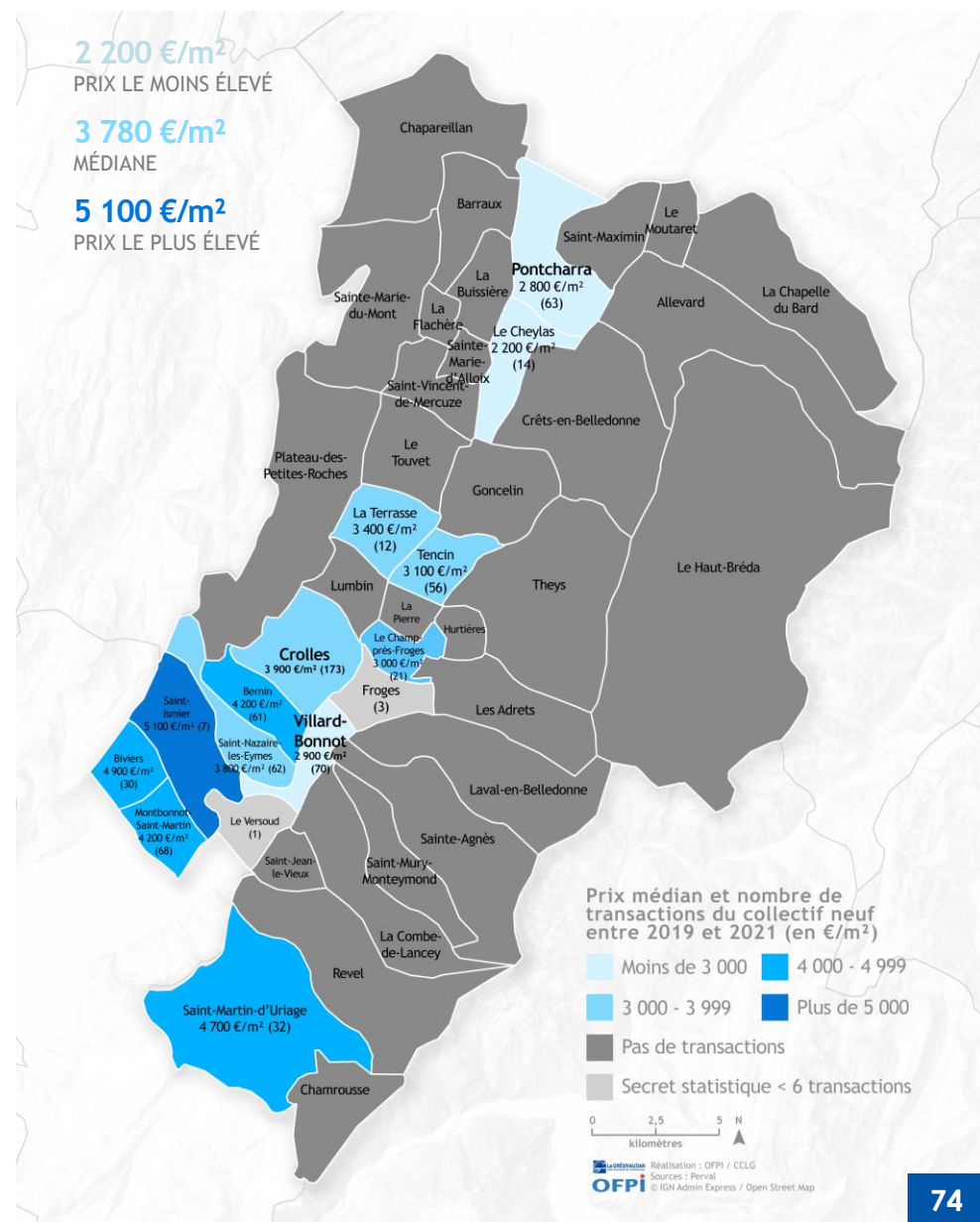


FIGURE 52 Prix moyens du collectif neuf sur le marché isérois en 2021 (en €/m²)



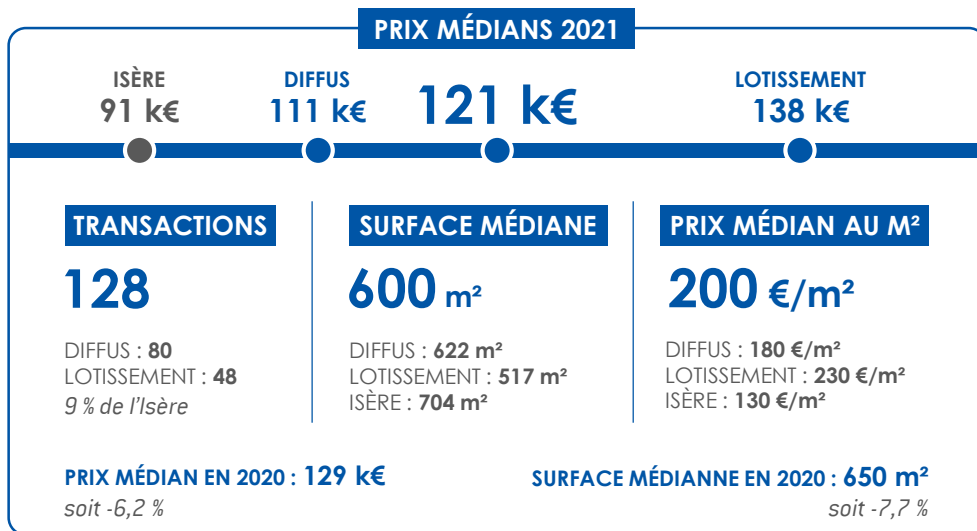
CARTE 34 Prix médian du collectif neuf entre 2019 et 2021



CHAMPS D'OBSERVATION

Communiquées par le Centre d'Etudes de la Conjoncture Immobilière, les données CECIM sont collectées à partir d'une enquête auprès des promoteurs immobiliers. Cette source offre des informations sur le marché immobilier du neuf et détaille pour chaque opération une série d'informations statistiques : le type de construction, l'état de la commercialisation, le prix de réservation, la localisation, etc. Le CECIM annonce que ses données sont exhaustives à partir de 2016. Auparavant, les données CECIM ne sont pas exhaustives et, à la différence d'ECLN, ne font pas l'objet d'un redressement.

12.6 Les terrains à bâtir



Avec plus de 100 transactions par an, le marché des terrains à bâtir est plus dynamique depuis 2017. Le prix des terrains à bâtir dans le Grésivaudan est significativement plus élevé que la médiane départementale (+30 000 €), mais reste moins élevé que les prix pratiqués dans la métropole grenobloise. Depuis 2014, les prix sont stables, entre 120 000 € et 130 000 €, même si le prix médian enregistre une légère baisse en 2021.

Sur le territoire, les prix sont assez disparates et nettement plus élevés à proximité de Grenoble. Par ailleurs, la surface des terrains est sensiblement plus faible dans le Grésivaudan par rapport à l'échelle départementale (600 m² contre 704 m² en Isère).

Jusqu'en 2016, la taille des terrains à bâtir enregistre une baisse continue. Malgré une augmentation de leur surface entre 2017 et 2020, les terrains à bâtir connaissent à nouveau une dynamique de diminution de leur taille en 2021. Cependant, depuis 2014 la taille médiane des terrains à bâtir a augmenté dans le diffus, ce qui interroge à l'ère du zéro artificialisation nette.

FIGURE 53 Volumes de transactions et prix médians des terrains à bâtir entre 2006 et 2021

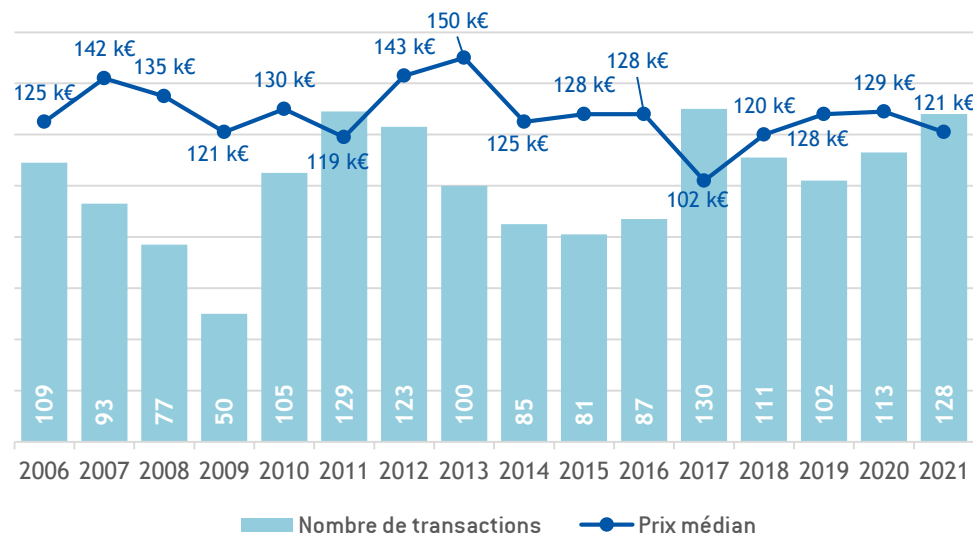


FIGURE 54 Détail des valeurs de marché des terrains à bâtir en 2021

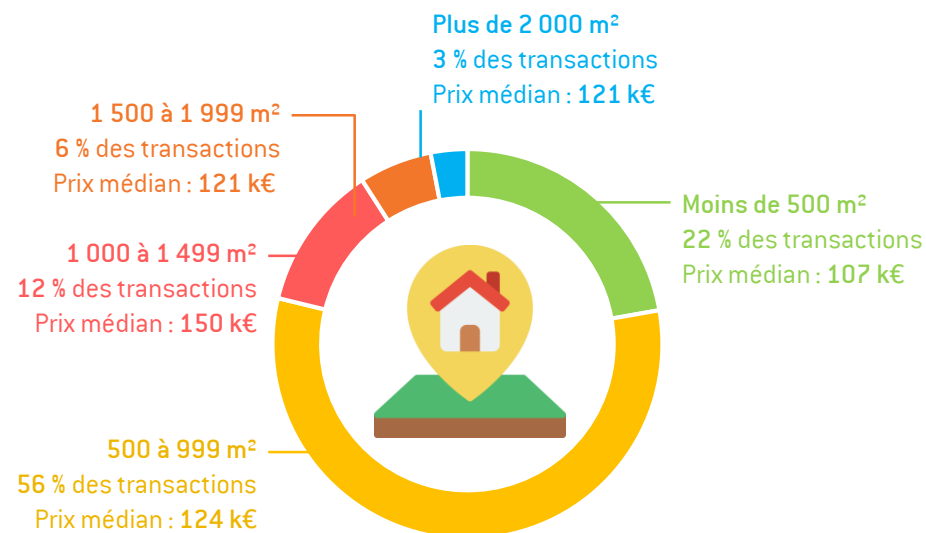
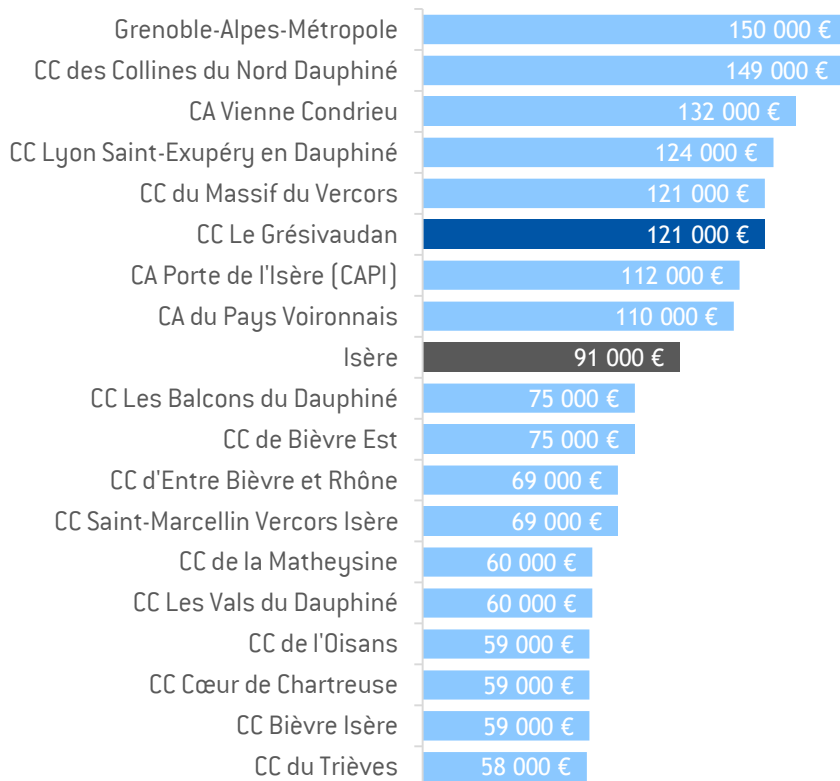
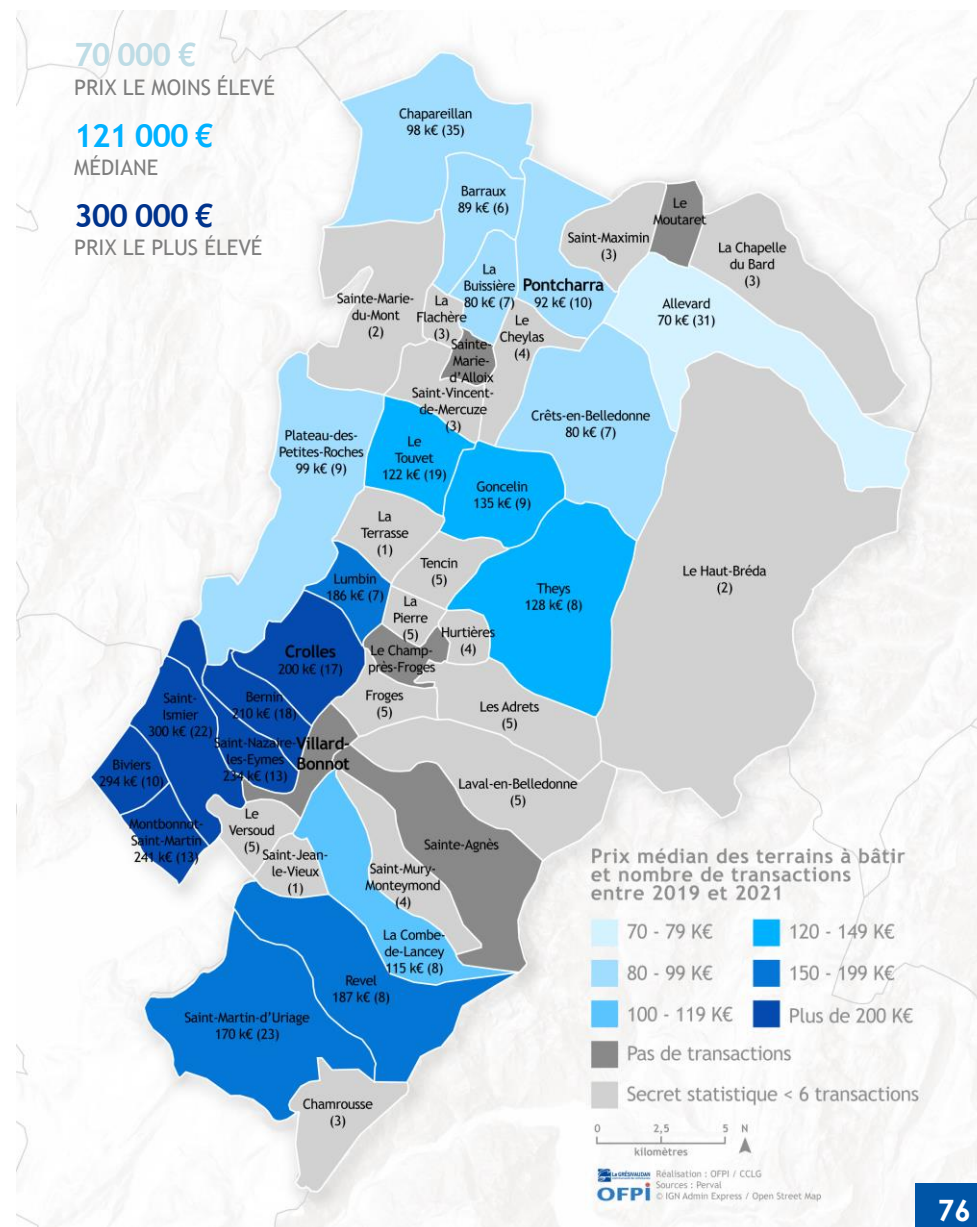


FIGURE 55 Prix des terrains à bâtir dans le marché isérois en 2021






CARTE 35 Prix médian des terrains à bâtir entre 2019 et 2021



CHAMPS D'OBSERVATION

Ces transactions portent sur les terrains acquis par des particuliers pour faire construire une maison (ventes de gré à gré uniquement). Ne sont retenus que les terrains dont la surface est renseignée et comprise entre 50 et 5 000 m², dont le prix HT est supérieur ou égal à 1 524,49 €, les terrains non encombrés et les terrains viabilisés ou viabilisables.

12.7 Les loyers des parcs privé et public

LOYERS MOYENS 2018-2022			
	 LOYER MOYEN	 INDIVIDUEL	 COLLECTIF
PARC LOCATIF PRIVÉ	11,20 €/m ²	10,30 €/m ²	12,20 €/m ²
PARC LOCATIF SOCIAL	6,33 €/m ²	6,28 €/m ²	6,34 €/m ²

À noter : les loyers du parc privé sont affichés charges comprises.

De façon générale, les loyers observés dans le parc locatif privé du Grésivaudan sont parmi les plus importants en Isère avec des montants globalement supérieurs à 10 €/m².

Sur le marché locatif privé des appartements, seules quatre communes enregistrent des loyers inférieurs à 10 €/m² : Revel (9,3 €/m²), Allevard, Crêts-en-Belledonne et La Chapelle-du-Bard (qui affichent respectivement un loyer moyen de 9,9 €/m²). Les communes de Montbonnot-Saint-Martin (15,2 €/m²) et Saint-Ismier (15 €/m²) enregistrent, quant à elles, les loyers les plus élevés.

La rareté des petits logements leur confère ainsi une valeur plus importante sur le marché. Le loyer moyen des appartements de type 1-2 pièces atteint 14,2 €/m² alors que celui-ci s'élève à 10,7 €/m² pour les appartements de type 3 pièces et plus.

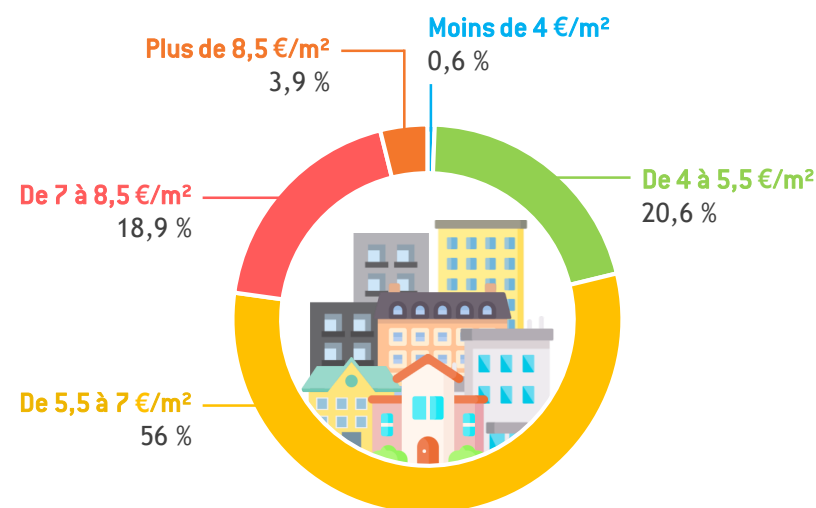
Sur les produits de petite surface, Montbonnot-Saint-Martin (16,8 €/m²) et Saint-Ismier (16,7 €/m²) enregistrent une nouvelle fois les loyers les plus élevés du territoire.

Enfin, les loyers sont globalement plus faibles sur le marché locatif privé des maisons, variant de 8,9 €/m² à 13,5 €/m². Ainsi, 12 communes sur 43 présentent des loyers moyens inférieurs à 10 €/m². Comme pour les appartements, les communes de Montbonnot-Saint-Martin (13,1 €/m²) et Saint-Ismier (13,5 €/m²) affichent les loyers les plus importants sur le marché de l'individuel.

Dans le parc social, les loyers moyens se situent autour de 6,3 €/m² qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison, soit environ deux fois moins que le prix d'un logement locatif dans le parc privé.

La part des loyers supérieurs à 8,5 €/m² représente environ 4 % des loyers pratiqués dans le parc social. Le loyer maximal enregistré s'élève à 12,2 €/m², soit l'équivalent du prix de marché du parc privé, mais cela reste très marginal.

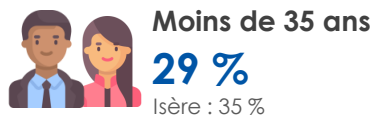
FIGURE 56 Part de logements sociaux par loyer au mètre carré en 2022



13. LE PROFIL DES ACQUÉREURS

ÂGE DES ACQUÉREURS

Entre 2017 et 2021



PROFESSIONS DES ACQUÉREURS

Entre 2017 et 2021



De manière générale, les nouveaux habitants du territoire sont plutôt des quadragénaires. L'acquisition d'un bien est alors l'occasion d'un certain rajeunissement des propriétaires même si le renouvellement générationnel est difficile à mettre en œuvre vu le niveau des prix fonciers et immobiliers qui ne permettent pas à des personnes seules, des primo-accédants, des familles monoparentales, des jeunes familles avec enfants ou des couples sans enfant d'accéder facilement à la propriété sur le territoire. Ainsi, la part des moins de 35 ans dans les acquéreurs du Grésivaudan est plus faible qu'à l'échelle départementale (respectivement 29 % et 35 %).

De fait, le profil des acquéreurs est essentiellement tourné vers les professions intermédiaires et les cadres dans tous les segments de marché. De plus, la part des cadres parmi les acquéreurs de biens dans le Grésivaudan est bien plus importante qu'à l'échelle départementale. Les cadres sont particulièrement surreprésentés parmi les acquéreurs de maisons anciennes du fait d'un pouvoir d'achat plus élevé.

Les retraités qui décident de changer de logement se tournent quant à eux davantage vers l'acquisition d'appartements anciens pour habiter dans un logement plus petit et situé à proximité des services et des commerces.

FIGURE 57 Acquéreurs du collectif neuf entre 2019 et 2021

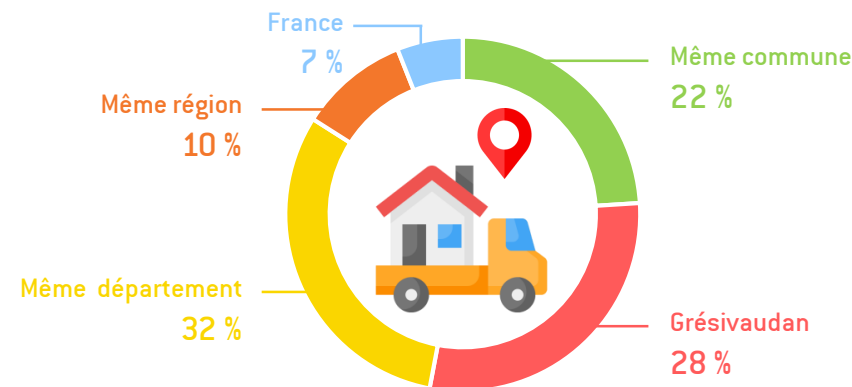


■ Particuliers ■ Investisseurs privés ■ Vente en bloc

La vente en bloc désigne l'acquisition d'un immeuble entier ou d'un programme immobilier entier par un seul acquéreur.

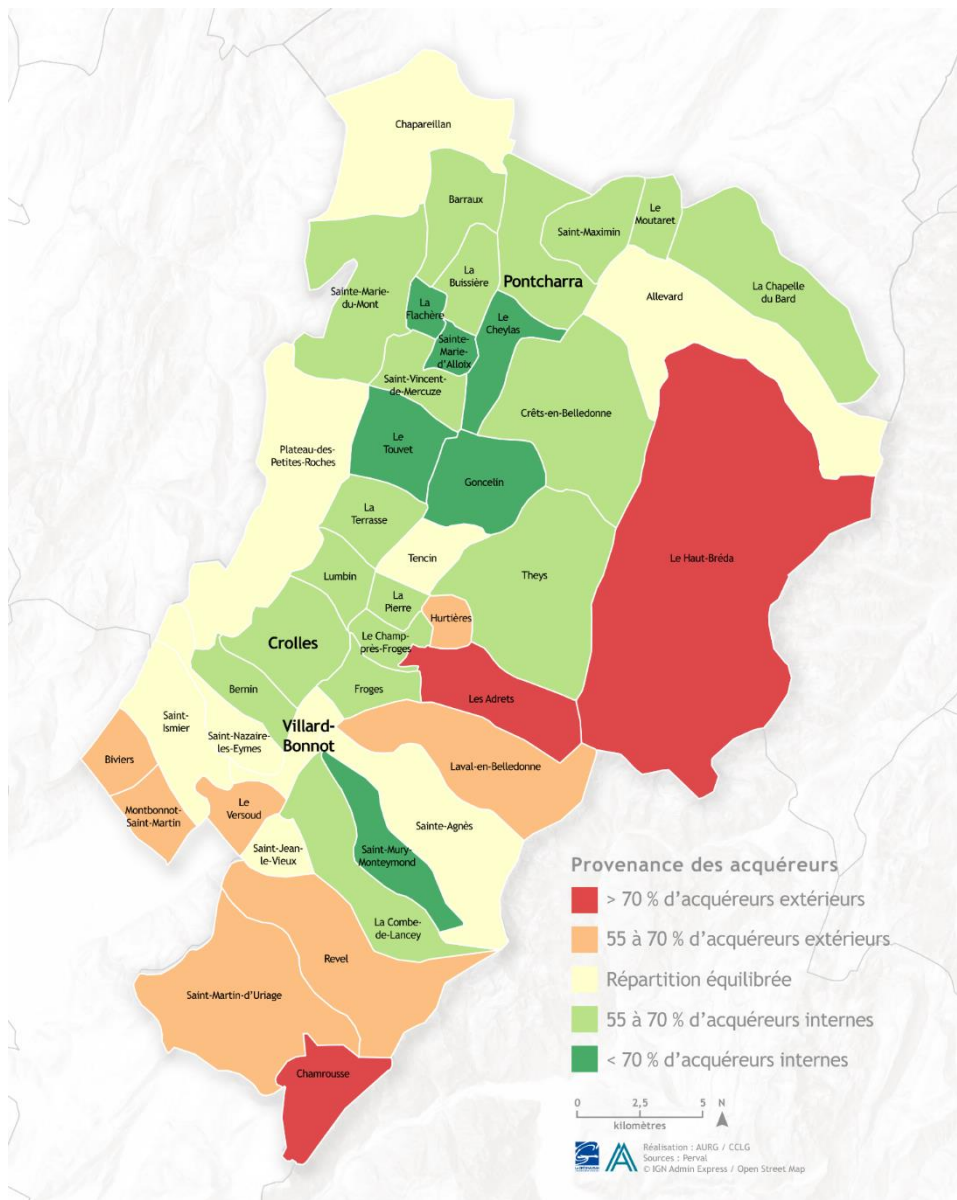
Les particuliers représentent les deux tiers des acquéreurs sur le marché du collectif neuf et les investisseurs représentent seulement un tiers, ce qui traduit l'acquisition de biens pour y habiter et donc une part moindre de biens achetés en vue de les louer.

FIGURE 58 Provenance des acquéreurs entre 2017 et 2021



Même si la moitié des acquéreurs provient déjà du Grésivaudan, le marché est équilibré entre les acheteurs internes et externes au territoire. Entre 2017 et 2021, un tiers des acquéreurs sont métropolitains et proviennent de la métropole grenobloise. Sur la même période, un ménage sur dix provient de l'agglomération chambérienne.

CARTE 36 Part des acquéreurs internes au Grésivaudan entre 2015 et 2019
(individuel ancien, collectif ancien et terrains à bâtir)



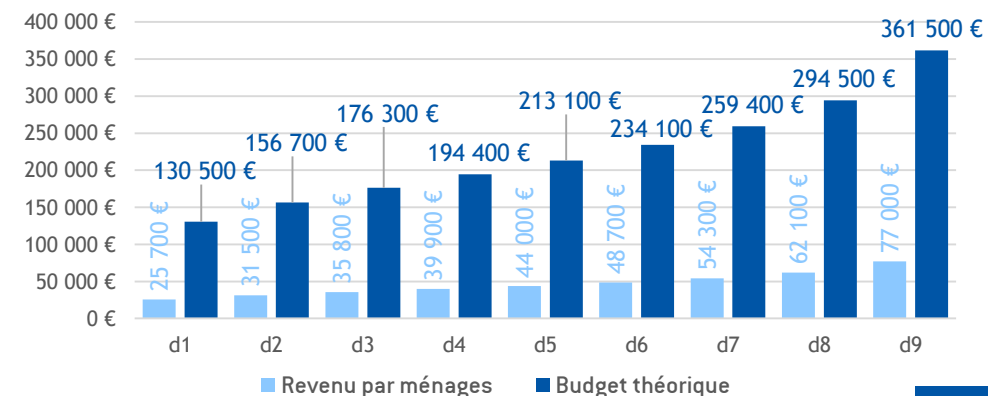
Enfin, avec un pouvoir d'achat plus élevé que les locaux, les acquéreurs extérieurs ont tendance à tirer les prix vers le haut, sauf pour l'achat des terrains à bâtir.

TABLEAU 4 Prix d'achat médian en fonction de l'origine des acquéreurs entre 2017 et 2021

	ACQUÉREURS INTERNES	ACQUÉREURS EXTERNES	DIFFÉRENCE INTERNES/EXTERNES
COLLECTIF	2 650 €/m ²	2 310 €/m ²	+13 %
INDIVIDUEL	285 000 €	313 000 €	-10 %
TERRAINS À BÂTIR	115 000 €	123 000 €	-7 %

Du fait de revenus médians élevés, les habitants du Grésivaudan ont des budgets théoriques importants pour acquérir un logement sur le territoire mais la moitié des ménages du territoire dispose d'un revenu inférieur à 44 000 €. Ce revenu permet, en théorie, d'acquérir un logement à 213 100 € avec un TEG de 2,2 %*, un apport de 20 000 € et un prêt sur 20 ans (soit une maison d'avant 1949 avec une mauvaise étiquette énergétique ou un appartement de type T4 dans l'ancien). Pour autant, une grande partie des habitants ne peut pas acquérir un bien sur le territoire au regard des prix observés sur les différents marchés.

FIGURE 59 Revenu disponible médian par ménage et budget théorique pour l'achat d'un bien avec un apport de 20 000 €



*Les chiffres présentés reposent sur des estimations réalisées en 2022 avec des conditions de crédit plutôt favorables. – Sources : OFPI & AURG d'après Notaires de France / Perval

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

- Préambule
- Dynamiques territoriales
- Parc de logements
- État du parc de logements
- Marchés immobiliers et fonciers
- **Consommation foncière et production neuve**
- Publics ayant des besoins spécifiques
- Synthèse du diagnostic

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

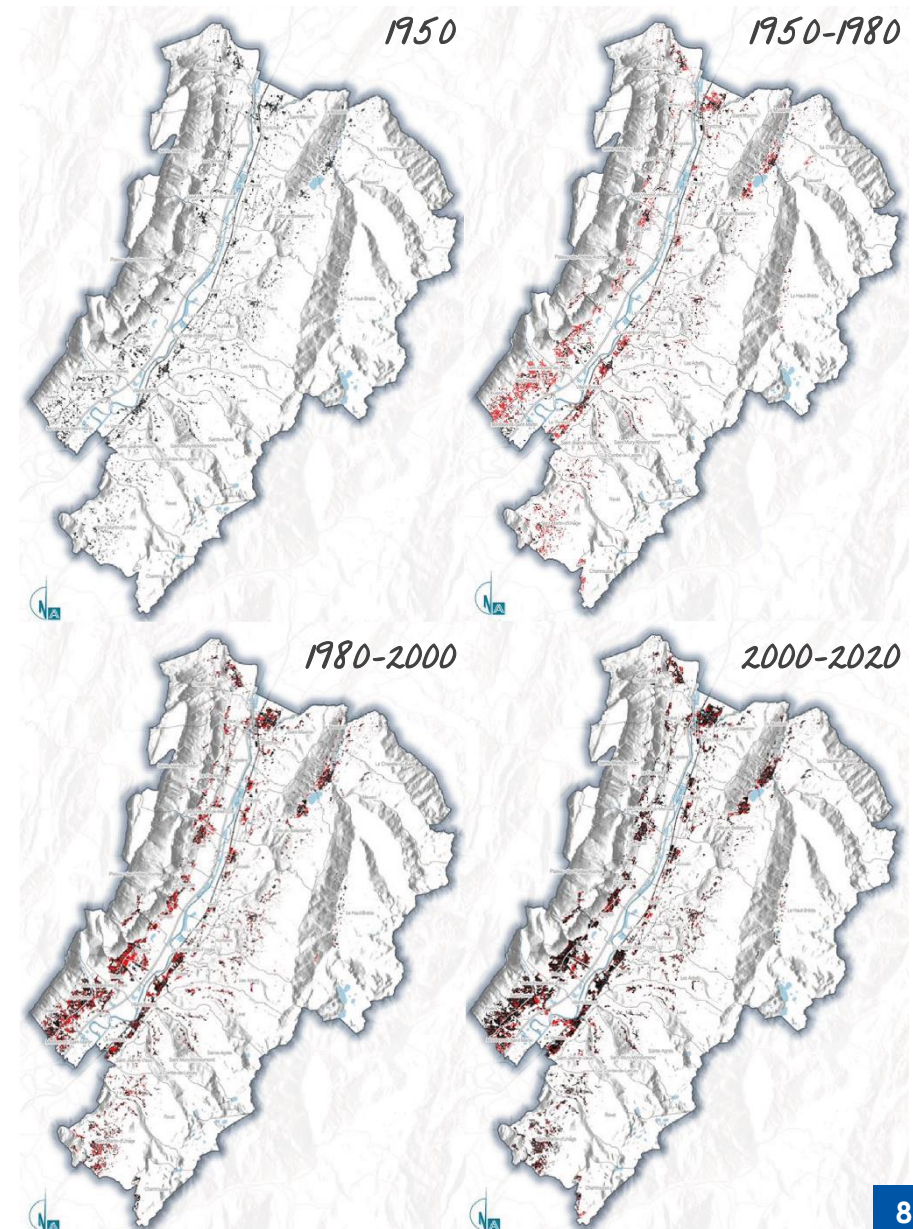
14. L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

14.1 Le renforcement des enjeux en matière de consommation d'espace

- 2010** ● Objectifs Grenelle : faire des documents d'urbanisme des outils, parmi d'autres, de lutte contre la déperdition d'énergie, de préservation de la biodiversité et d'une manière générale d'endiguer la prédation de la ville sur les surfaces agricoles et naturelles. Derrière cet objectif apparaît un autre but : la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce celui-ci, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, ceux-ci trouvant notamment leur source dans des déplacements domicile-travail toujours plus importants, et l'économie des ressources fossiles.
- 2014** ● La loi ALUR programme la suppression des POS encore en vigueur (« symboles du gaspillage de l'espace »), durcit les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser de plus de 9 ans, supprime le coefficient d'occupation des sols, etc.
- 2021** ● Atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050 :
- Une obligation de résultats et non plus de moyens ;
 - Un phasage du processus par tranches de 10 ans (2031-2041-2051) ;
 - Un 1er pallier de -50 % de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021-2031 par rapport à 2011-2021 (à l'exclusion des installations de production d'énergie photovoltaïque) ;
 - Un objectif national appliqué de manière territorialisée : pour les EPCI, la réduction pourra être plus ambitieuse que -50 % en fonction de la répartition des grands projets nationaux consommateurs d'espaces.
- 2050**

La Région Auvergne-Rhône-Alpes doit traduire l'objectif du ZAN dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) avant novembre 2024 et le SCoT doit intégrer cette orientation d'ici février 2027, sinon les ouvertures à l'urbanisation seront suspendues. Les PLU et PLUI devront, quant à eux, être conformes à ces obligations d'ici février 2028.

CARTE 37 Évolution de l'urbanisation du territoire entre 1950 et 2020



Dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette, la loi Climat et Résilience prévoit, sur la période 2021-2031, une diminution par deux des surfaces ayant été consommées sur la période précédente (2011-2021). Ainsi avec 375,2 hectares consommés, le territoire ne doit pas dépasser une consommation de 187,6 hectares.

Cette diminution s'applique à toutes les communes. Cependant, la loi Climat et Résilience prévoit une « garantie de développement communal » de 1 hectare minimum pour la période 2021-2031. Cette garantie bénéficie à toutes les communes ayant consommé moins de 2 hectares sur la période 2011-2021 et couvertes par un document d'urbanisme d'ici 2028. Les communes ayant fusionné entre 2011 et 2021 peuvent bénéficier de 0,5 hectare supplémentaire pour chaque commune déléguée sans excéder 2 hectares au total.

14.2 La consommation d'espace entre 2011 et 2021

Entre 2011 et 2021, 375,2 hectares ont été consommés sur le territoire, ce qui représente un rythme moyen d'artificialisation de 37,5 hectares par an. De manière générale, l'habitat représente la plus importante part de l'artificialisation des sols (61,1 %). Si la consommation d'espace avait fortement diminué en 2015 (21,1 hectares artificialisés) par rapport aux années précédentes, elle a de nouveau augmenté jusqu'à atteindre 44,5 hectares consommés en 2018 et une valeur équivalente entre 2020 et 2021 (44,2 hectares).

Entre 2011 et 2021, Villard-Bonnot enregistre la consommation la plus élevée (32,7 hectares), suivi par Saint-Martin-d'Uriage (24,9 hectares) et Montbonnot-Saint-Martin (21,4 hectares). Seulement trois communes enregistrent une consommation inférieure à 1 hectare sur la période 2010-2021 : Hurières (0,2 hectares), Sainte-Marie-d'Alloix (0,4 hectares) et Le Moutaret (0,5 hectares).

FIGURE 60 Évolution de la surface artificialisée entre 2011 et 2021* (en hectares)

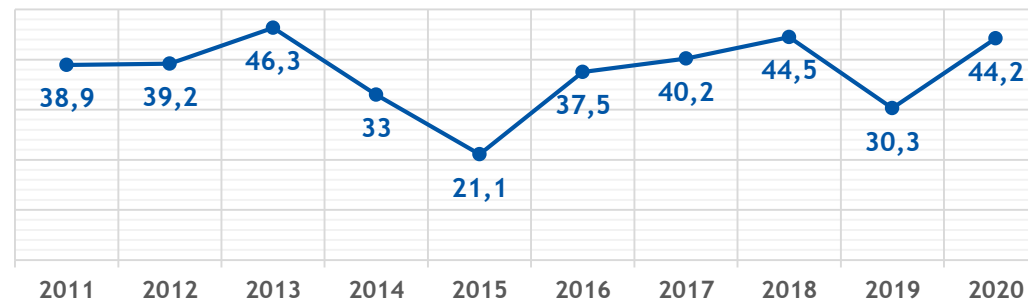
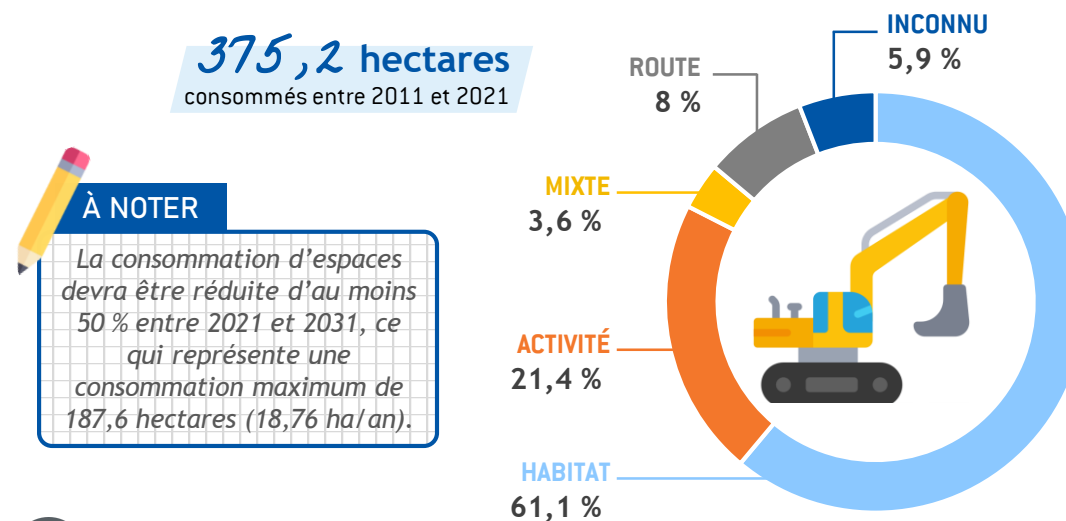


FIGURE 61 Destination des surfaces nouvellement artificialisées entre 2011 et 2021



À NOTER

La consommation d'espaces devra être réduite d'au moins 50 % entre 2021 et 2031, ce qui représente une consommation maximum de 187,6 hectares (18,76 ha/an).

CHAMPS D'OBSERVATION

Les chiffres présentés dans cette page sont issus des données traitées par le Cerema à partir des fichiers fonciers de la DGFIP sur la période allant du 01/01/2011 au 01/01/2021. Ces données ont été relevées en octobre 2023 et sont consultables à l'échelle communale sur le site Internet <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr>.

14.3 L'artificialisation des sols liée à l'habitat

Dans l'objectif de réduire la consommation d'espaces, le SCoT fixe un maximum de consommation de 150 hectares sur une période de 10 ans pour les opérations d'habitat ou mixtes. Entre 2011 et 2021, 229,2 hectares ont été artificialisés pour des opérations d'habitat, soit un surplus de 72,2 hectares. Dans le cadre du contexte de maîtrise de la consommation foncière, la mise en œuvre du PLH encouragera à diminuer l'artificialisation liée aux opérations d'habitat afin d'être compatible avec les orientations du SCoT.

Les consommations d'espaces liées à l'habitat les plus importantes se concentrent à Saint-Martin-d'Uriage (23,1 hectares), Crêts-en-Belledonne (13,1 hectares) et Theys (13,1 hectares). À l'inverse, en matière d'artificialisation d'espaces vers de l'habitat, les communes les moins consommatrices sont Hurtières, Sainte-Marie-d'Alloix, Le Moutaret et La Flachère qui enregistrent moins d'un hectare sur 10 ans.

Aujourd'hui, le poids de l'individuel reste bien supérieur à celui du collectif mais le collectif est en hausse depuis une dizaine d'années dans la production de logements et est en hausse depuis une dizaine d'années dans la production de logements et représente les 2/3 des constructions nouvelles.

CARTE 38 Surfaces consommées pour de l'habitat par an entre 2011 et 2021

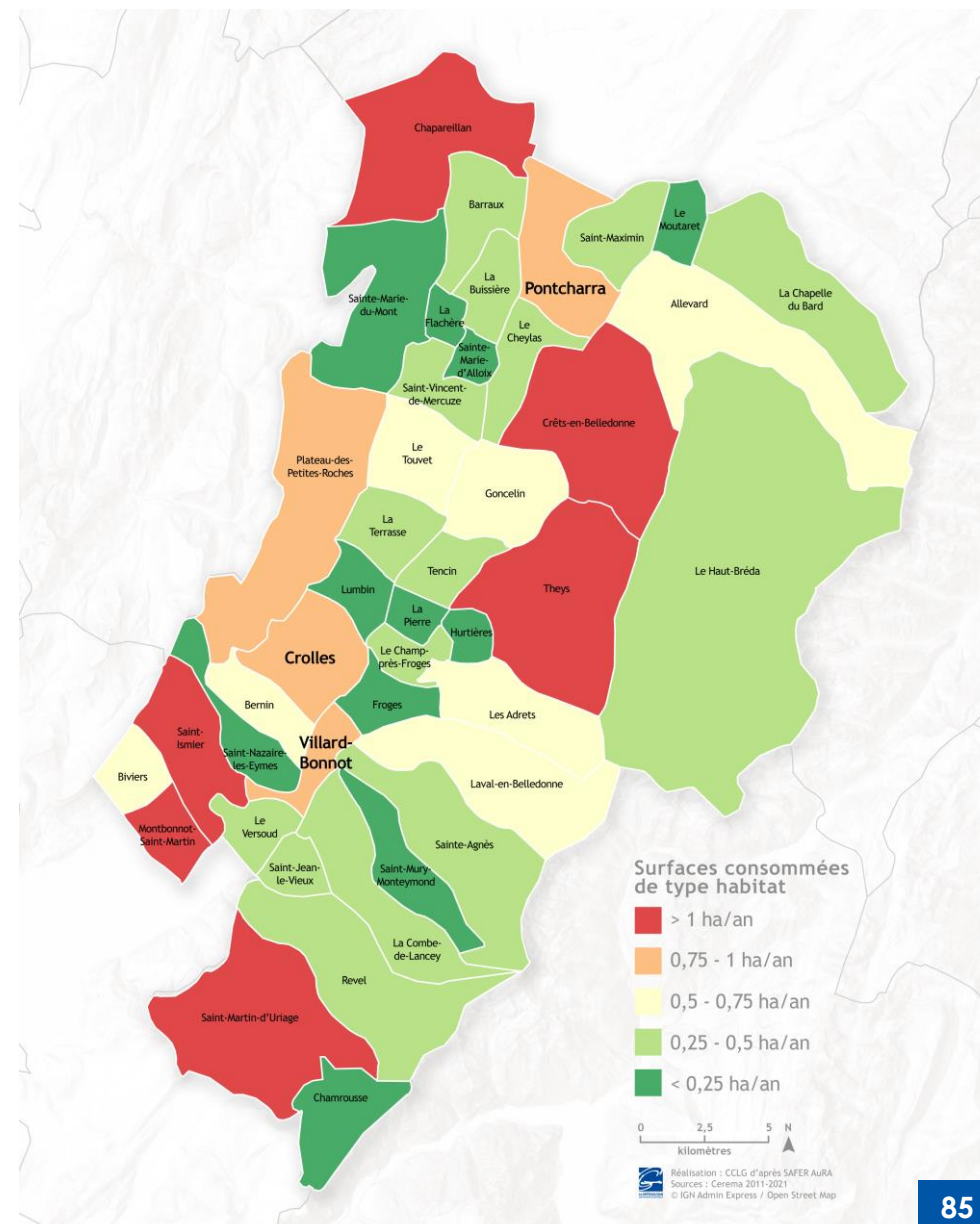
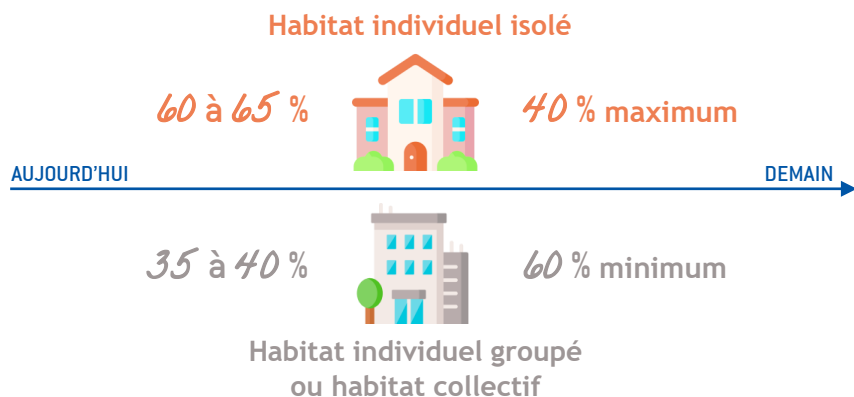


FIGURE 62 Parts de l'individuel et du collectif dans le parc de logements actuel et objectifs fixés par le SCoT de 2013



15. LES DYNAMIQUES DE PRODUCTION NEUVE

15.1 Efficacité démographique des nouveaux logements

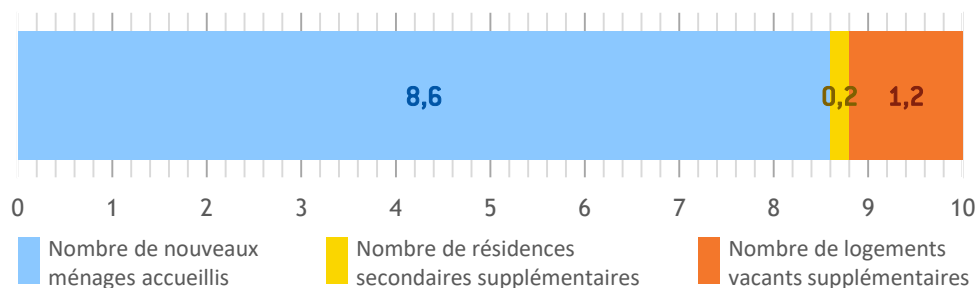
À population égale, le besoin en logements augmente du fait de :

- La réduction de la taille moyenne des ménages ;
- Le renouvellement et les transformations qui s'opèrent dans le parc de résidences principales, c'est-à-dire :
 - > La réduction du nombre de résidences principales : démolitions, changement de destination, etc.
 - > La transformation de résidences principales en résidences secondaires.
- L'évolution de la vacance : lorsque la vacance progresse, une partie de l'offre nouvelle contribue à compenser cette perte de résidences principales.

Mesurer l'efficacité démographique des logements supplémentaires permet de mettre en évidence la corrélation entre les dynamiques démographiques et l'évolution du parc. Plus le nombre de ménages accueillis dans les logements supplémentaires est élevé (ici 8,6 ménages supplémentaires pour 10 logements supplémentaires), plus l'efficacité correspond au besoin du territoire puisque le renouvellement du parc permet de loger des nouveaux ménages. Sur le territoire, le renouvellement observé du parc est efficace et répond bien aux besoins. En effet, pour 10 logements supplémentaires, on recense :

- 8,6 ménages supplémentaires dans le parc de logements,
- 0,2 résidences secondaires,
- 1,2 logement vacant.

FIGURE 63 L'efficacité démographique pour 10 logements supplémentaires



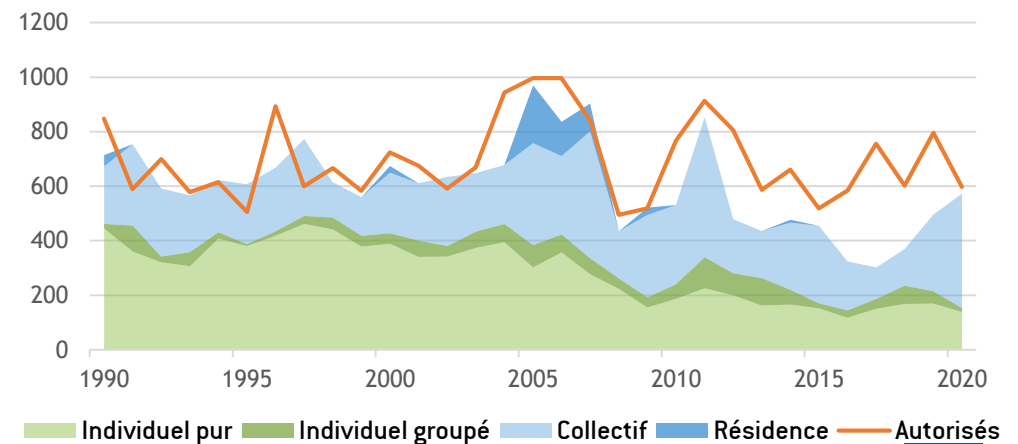
15.2 Une prédominance des logements collectifs dans la production neuve

La construction neuve se concentre autour des communes plus peuplées du territoire (Crolles et Pontcharra), et plus particulièrement dans les communes de la vallée à proximité de la Métropole. C'est principalement au sein de ces communes que la construction de logements collectifs est la plus importante, notamment dans le Sud du Grésivaudan. À l'inverse, la production de maisons individuelles reste le modèle type dans les communes où la construction neuve est faible.

Depuis dix ans, la production de maisons est globalement en baisse. Aujourd'hui, les logements collectifs représentent près des trois quart de la production de logements neufs dans le Grésivaudan (75 % en 2021 contre 55 % au niveau départemental). Pour rappel, le SCoT de la Grande Région Grenobloise prévoit l'inversion des parts de l'individuel et du collectif : le collectif devant peser 60 % du parc et l'individuel 40 %, alors que c'est encore le contraire aujourd'hui.

Après la crise de 2008, la production de logements a connu une forte diminution, prolongée longtemps jusqu'en 2017. Depuis 2018, la dynamique a repris mais bien en deçà des niveaux d'avant crise, avec un décrochage relatif du nombre de logements autorisés.

FIGURE 64 Construction de logements neufs selon la nature entre 1990 et 2020



15.3 Des actions contribuant à l'évitement ou la réduction de l'artificialisation

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a renforcé certaines dispositions réglementaires relatives à la lutte contre l'étalement urbain. L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine : pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la collectivité doit démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

Dans le cadre du développement d'un nouveau modèle urbanistique plus soutenable, et face aux enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols, un des leviers est de mieux utiliser les gisements situés au sein du tissu urbain déjà constitué. Une meilleure utilisation du foncier ne se résume pas qu'à une augmentation du nombre de logements par hectare, elle s'accompagne d'une évolution des modes de production de logements. Ainsi, il ne s'agit pas de construire plus mais de construire mieux, notamment en jouant sur les formes urbaines à l'intérieur du tissu urbain existant.

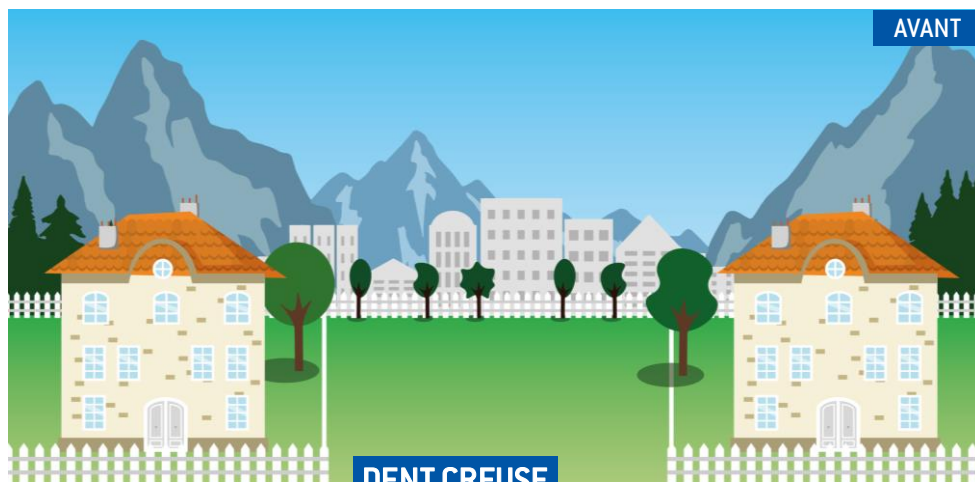
Les solutions en faveur de la maîtrise de la consommation d'espaces impliquent plus de complexité dans la mise en œuvre :

- Nécessité d'étudier les éléments qualitatifs existants et les bonnes conditions de réalisation de ces opérations (règlementations applicables, documents d'urbanisme, risques naturels et loi Montagne, etc.) ;
- Les coûts liés à la réhabilitation et/ou rénovation et au réinvestissement de friches sont souvent un frein à la bonne réalisation de ce type d'opérations ;
- La vacance est difficile à résorber du fait de la difficulté à s'approprier ces bâtiments qui appartiennent généralement à des propriétaires privés, qui ne sont pas forcément enclins à engager des travaux (coût, etc.) ;
- Le bon accueil des projets par les habitants nécessite la mise en place d'une certaine pédagogie, notamment à travers une concertation ;
- La création ou l'adaptation d'une réglementation en matière de risques naturels limitant la densification (ex. RESI) ;
- La prise en compte de la surface des parcelles remobilisées et densifiées pour éviter des pertes d'espaces importantes.

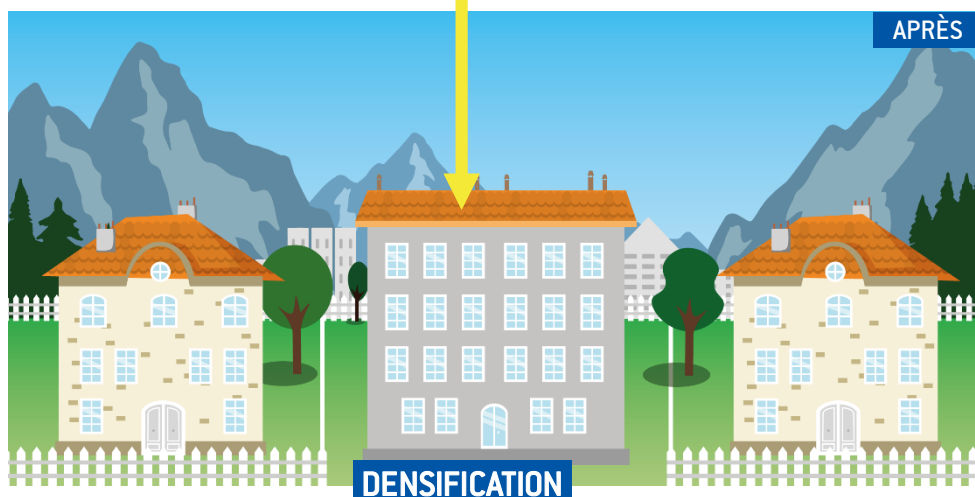
Des actions ou évolutions en ce sens sont identifiées sur le territoire :

- **La réhabilitation du bâti ancien** : les communes du territoire ont une politique active en matière de réhabilitation, comme à Saint-Vincent-de-Mercuze où la réhabilitation est favorisée par rapport à la construction neuve. D'autres ont des projets de réhabilitation importants comme dans la commune du Haut-Bréda où un hôtel a fermé ses portes et présente un potentiel intéressant ;
- **Le réinvestissement de friches ou de dents creuses** : sur le territoire, les friches de Moulin Vieux à Pontcharra et du Pruney au Versoud sont de bons exemples. À Villard-Bonnot la friche des papeteries de Lancey présente un fort potentiel de réhabilitation pouvant permettre la création de 300 logements environ ;
- **La lutte contre la vacance** : certaines communes, comme Allevard ou Pontcharra, sont confrontées à un fort phénomène de vacance lié à l'état du bâti et/ou au manque de volonté et d'incitation des propriétaires d'effectuer des opérations de réhabilitation de leur logement. À Chamrousse, la vacance est importante mais difficile à localiser. Dans le cadre de la lutte contre les logements vacants, le dispositif OPAH/OPAH-RU a été réactionné en 2024 par l'intercommunalité ;
- **La densification des opérations neuves** permet la compacité de l'habitat en consommant moins d'espaces naturels. Cela passe aussi par l'acceptation d'un changement des formes urbaines, notamment via le développement de l'habitat intermédiaire qui se situe entre le collectif et l'individuel ;
- **L'adaptation et le renouvellement des tissus urbains** : le Grésivaudan compte de nombreuses divisions parcellaires (ou « BIMBY » : Build In My Back Yard) qui sont parfois difficiles à gérer pour les communes. Par ailleurs, la démolition peut permettre de requalifier un quartier (renouvellement urbain), c'est le cas avec la démolition des tours Bayard à Pontcharra. Enfin, la surélévation, les extensions ou les changements d'usage des bâtis existants constituent une autre forme d'adaptation du tissu urbain.

FIGURE 65 Illustration à titre d'exemple d'un comblement de dent creuse par densification



Espace non construit entouré de parcelles bâties

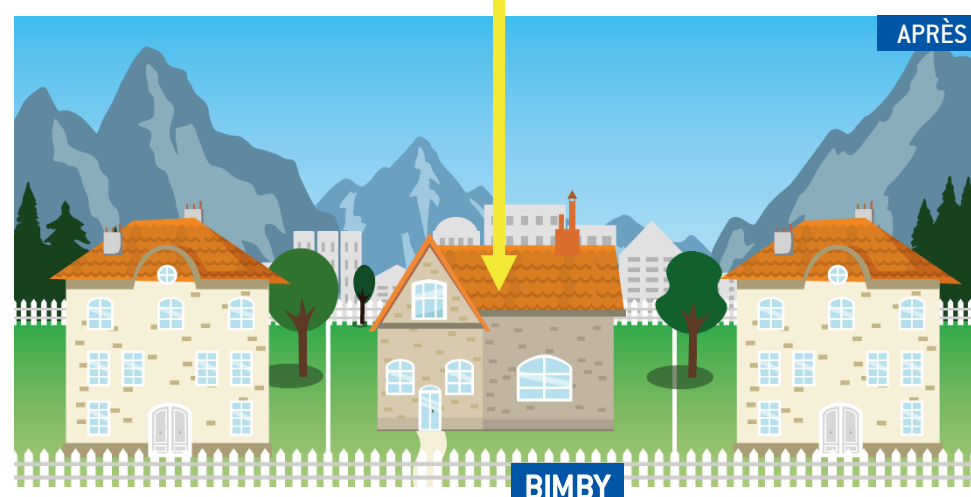


Optimisation du foncier qui permet d'accueillir plus d'habitants en consommant moins d'espaces naturels

FIGURE 66 Illustration à titre d'exemple d'une opération « BIMBY »

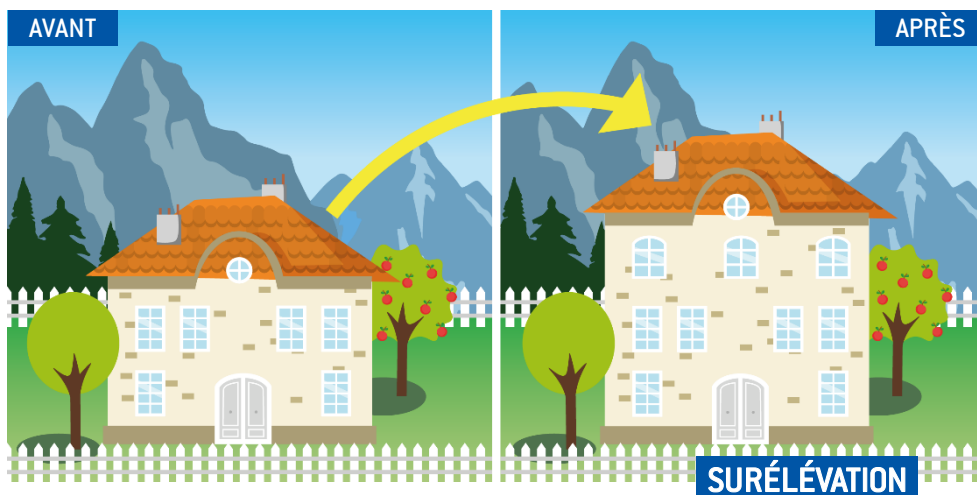


Un terrain doit être suffisamment grand et non contraint pour être divisé (terrain non enclavé, imbrications des accès, coefficient de pleine terre, etc.)



Procédé par lequel un terrain est divisé en plusieurs parcelles en vue d'y construire un ou plusieurs nouveaux bâtiments

FIGURE 67 Illustration à titre d'exemple d'une surélévation

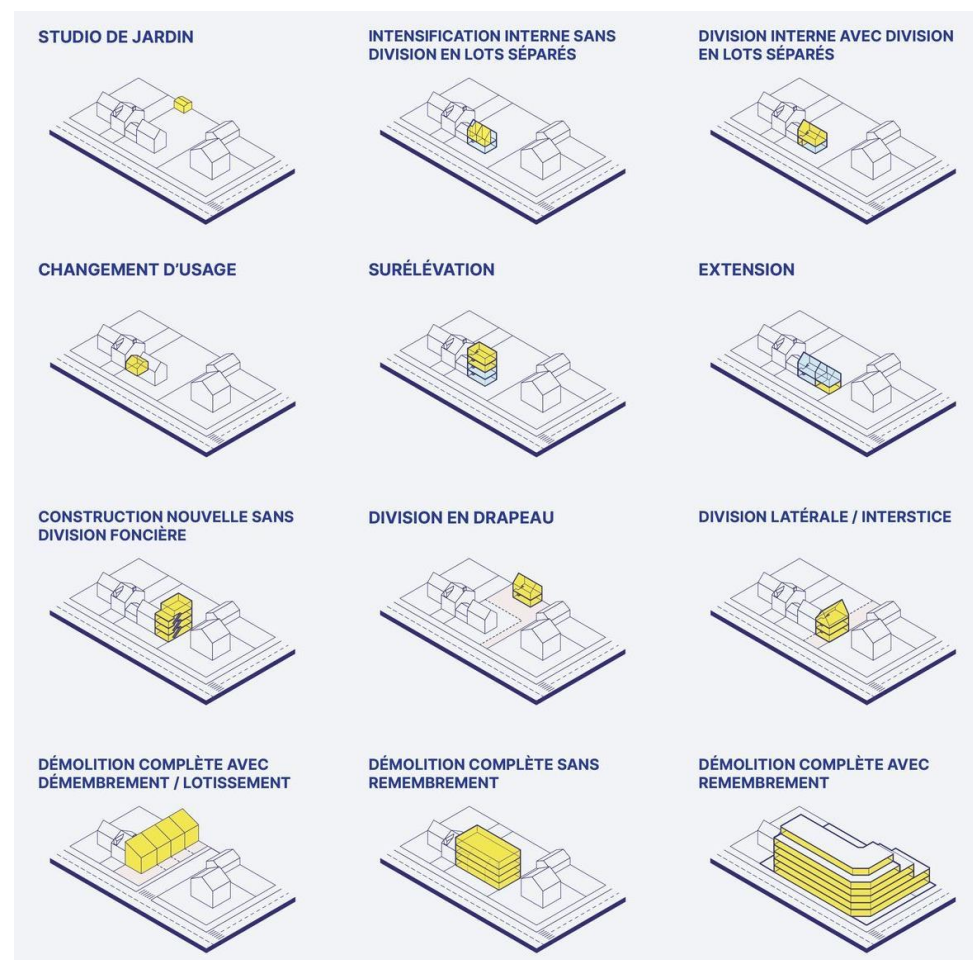


Procédé par lequel un plusieurs étages sont ajoutés sur un bâtiment déjà existant sans modifier l'emprise au sol

FIGURE 68 Illustration à titre d'exemple d'une réhabilitation de bâti ancien



FIGURE 69 Illustration à titre d'exemple de possibilités diverses de densification



Auteur : iudo.co

À NOTER

Ces illustrations permettent d'illustrer les différents cas cités page 87 et n'incluent pas toutes les possibilités de renouvellement des tissus urbains qui doivent se faire dans une perspective de cohérence et de transition avec l'existant.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

- Préambule
- Dynamiques territoriales
- Parc de logements
- État du parc de logements
- Marchés immobiliers et fonciers
- Consommation foncière et production neuve
- **Publics ayant des besoins spécifiques**
- Synthèse du diagnostic

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

16. LES PERSONNES ÂGÉES

16.1 Une population en progression constante

En 2018, la part des plus de 60 ans s'élève à 25,2 % et la population de plus de 75 ans représente 8,6 % (contre 8,5 % en Isère et 9,4 % en région). Les 85 ans et plus représentent 2,6 % de la population de la Communauté de Communes (2,9 % dans le département de l'Isère et 3,3 % et la région Auvergne-Rhône-Alpes).

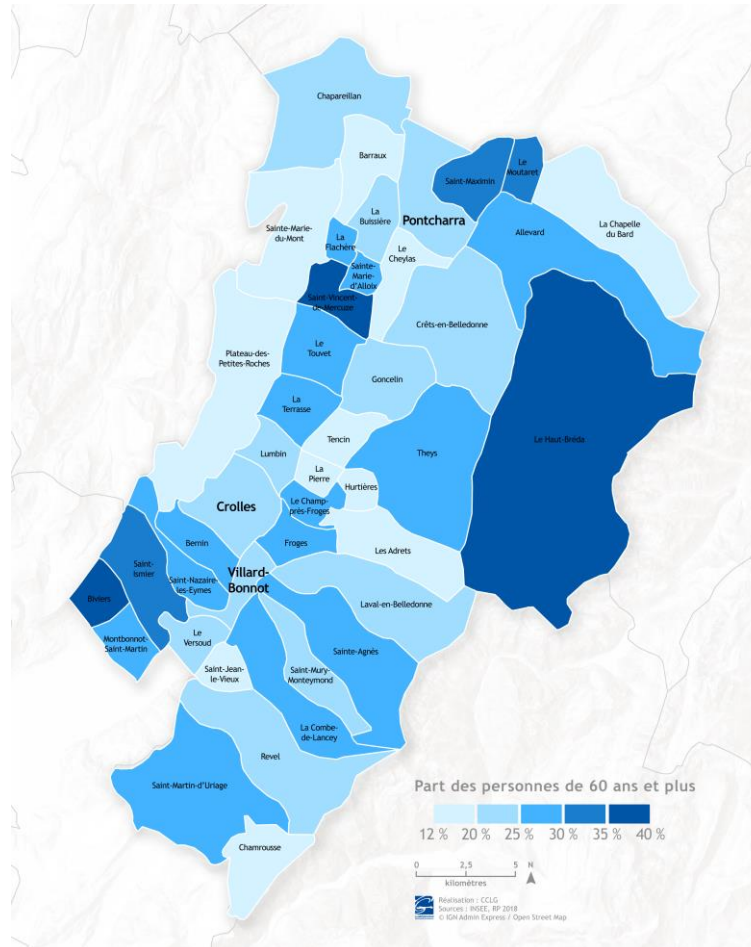
C'est à partir de 75 ans que les problématiques de perte d'autonomie et de dépendance se font plus fréquentes.

Avec près de 40 % de plus de 60 ans, Biviers est la commune qui concentre la part la plus importante de personnes âgées, suivie par le Haut-Bréda avec 36,5 %. Le Moutaret est, quant à elle, la commune qui concentre le plus de personnes très âgées avec 19,2 % de plus de 75 ans.

Saint-Vincent-de-Mercuze compte également une forte part de personnes âgées et très âgées parmi sa population (respectivement 35,1 % et 15,6 %).

Certaines communes de montagne concentrent le moins de population âgée notamment du fait de leur vocation touristique : c'est le cas de Chamrousse (1,3 % de 75 ans et plus) ou encore du Plateau-des-Petites-Roches (2,8 %).

CARTE 39 Part des 60 ans et plus en 2018



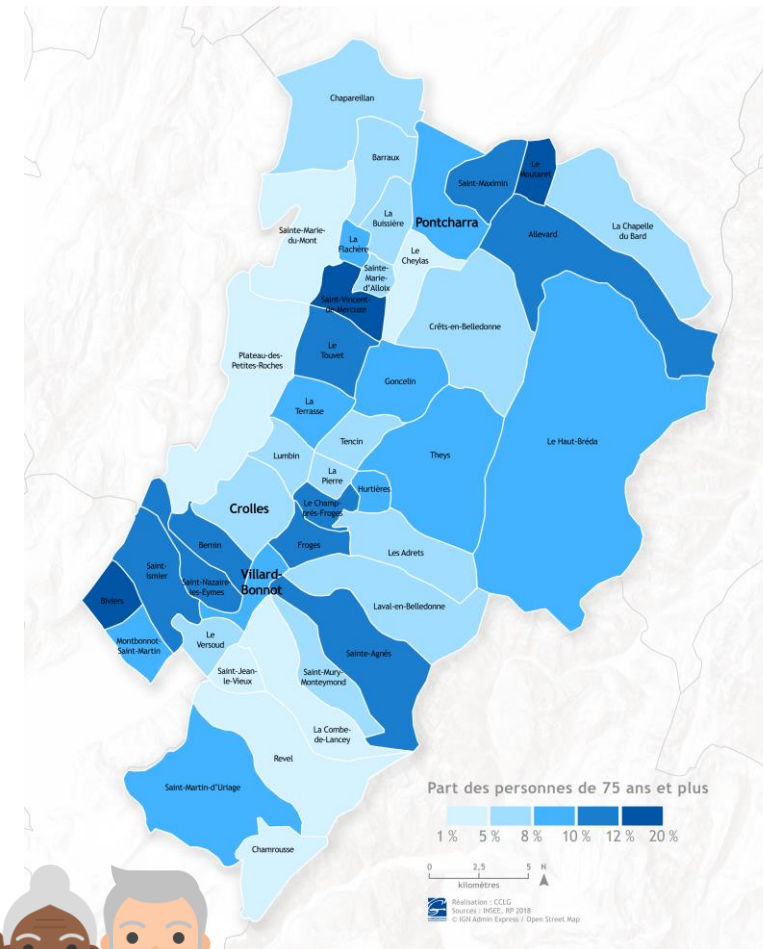
EN 2018...

25 616
habitants ont
plus de 60 ans

8 744
habitants ont
plus de 75 ans



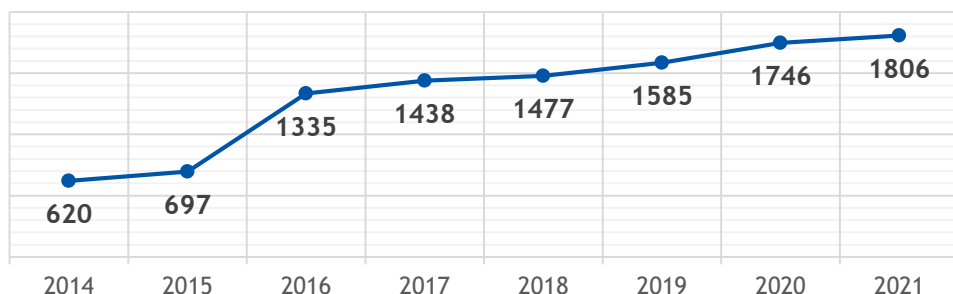
CARTE 40 Part des 75 ans et plus en 2018



16.2 Le maintien à domicile des personnes âgées

En 2021, le territoire compte 1 806 bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) vivants à domicile, dont 430 personnes très dépendantes à domicile (GIR 1 + GIR 2) ce qui représente une capacité équivalente à celle de cinq EHPAD. Entre 2014 et 2021, le nombre de bénéficiaires de l'APA a presque triplé sur le territoire.

FIGURE 70 Évolution du nombre de bénéficiaires de l'APA à domicile

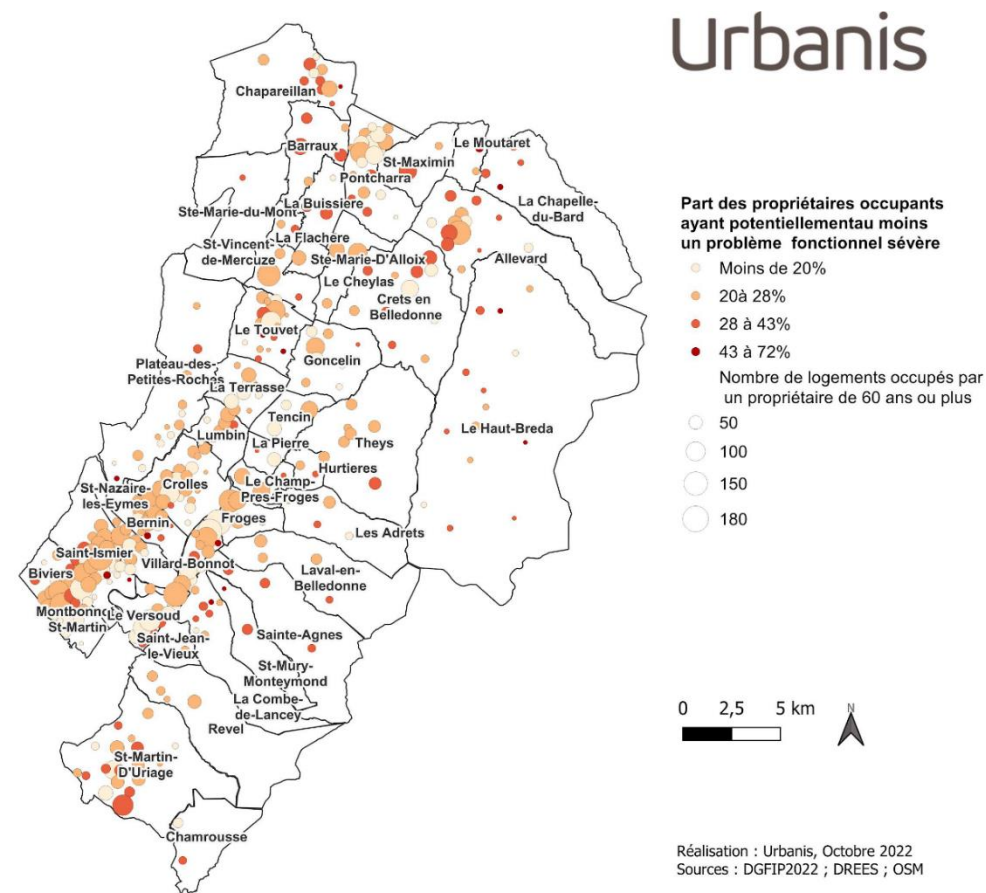


Les personnes âgées à domicile peuvent être confrontées à diverses problématiques :

- Un logement inconfortable et/ou inadapté au vieillissement (absence de chauffage central, présence d'escaliers, etc.), notamment dans d'anciennes fermes dans les communes de moyenne montagne mais également dans des pavillons individuels ou immeubles anciens (par exemple à Crolles) ;
- Des difficultés de mobilité notamment pour l'accès aux services et commerces, aux ressources de santé, etc., notamment pour les personnes âgées non véhiculées et résidant dans les communes de montagne ;
- L'isolement social une partie des personnes âgées vivants seules ;
- Des ressources faibles à un âge où les besoins de santé et d'aide sont importants : le niveau de revenu impacte grandement la possibilité de se soigner et de se faire aider à domicile, au-delà des aides légales.

Les personnes âgées de 65 à 79 ans sont majoritairement propriétaires de leur logement (85 %). Cette tranche de la population n'a pas forcément atteint l'âge de la dépendance et vit encore dans un logement qui peut nécessiter des adaptations comme la pose de volets roulants automatisés, l'installation d'un siège de douche mural, l'installation d'une douche à l'italienne, l'installation d'un WC surélevé, des revêtements de sol antidérapants, etc.

CARTE 41 Propriétaires occupants ayant un problème fonctionnel sévère potentiel



Cependant, ces adaptations ont un coût, et l'avance des frais et la complexité des démarches pour obtenir des aides financières constituent des obstacles pour les retraités les plus modestes. Par ailleurs, la difficulté psychologique à envisager son propre vieillissement, la perte d'autonomie et celui de ses proches, est souvent un frein à la réalisation de travaux de manière anticipée.

Lorsque l'état de santé d'une personne âgée se dégrade rapidement (suite par exemple à une chute ou une hospitalisation), le maintien ou le retour à domicile peut devenir impossible. Dans ce cas, il est difficile de trouver une solution satisfaisante à court terme : la réalisation de travaux d'aménagement nécessite du temps et l'intervention de services d'aides à domicile est difficile dans des logements très inconfortables.

Quelques solutions d'habitat adapté pour les personnes âgées dépendantes existent sur le territoire, mais les besoins restent importants selon les professionnels qui rappellent la volonté des personnes âgées de rester à proximité de leur commune d'origine où elles ont des attaches et l'importance de garantir un bon accès aux commerces et services par une implantation en centre-bourg. Déménager dans un logement plus adapté au vieillissement apparaît être une solution peu attractive pour les ménages résidant à proximité des services et souhaitant se maintenir à domicile. Cependant, pour les personnes âgées résidant dans des hameaux isolés, déménager dans un logement adapté qui les rapproche des services est une véritable opportunité.

Le territoire bénéficie d'une offre bien développée pour le maintien à domicile. L'intégralité des communes du Grésivaudan bénéficie de l'activité d'une ou de plusieurs associations d'aide à domicile qui proposent différents services : portage de repas, courses, ménages, transports, etc. Deux associations couvrent la majeure partie du territoire, l'ADMR et l'ADPA. Un Service de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD) est également implanté à Alleverd.

Toutefois, les métiers d'aide à domicile, d'auxiliaire de vie, d'aide-soignante sont en tension dans le Grésivaudan comme dans de nombreux territoire, en lien avec le manque d'attractivité des conditions de travail (niveau de rémunération faible, horaires

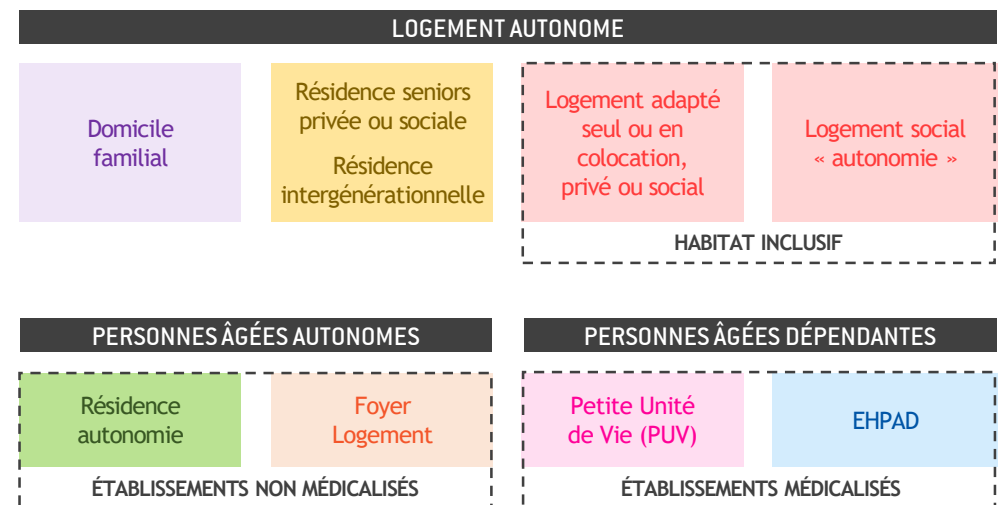
coupés, déplacements longs, pénibilité, etc.). Les difficultés de recrutement dans ces métiers (encore accentuées avec la crise sanitaire du Covid-19) engendrent des difficultés pour le maintien à domicile des personnes âgées du territoire en perte d'autonomie et dépendantes. Les difficultés de recrutement se font également ressentir dans les EHPAD.

Enfin, le repérage des personnes âgées isolées et vulnérables est un enjeu pour les acteurs du territoire car certaines ne font pas de demandes et ne sont pas connues des professionnels. Dans ce domaine, les professionnels reconnaissent les progrès réalisés avec un repérage plus systématique des personnes âgées isolées et la mise en place de systèmes de veille par les CCAS.

16.3 Une offre à corrélérer avec les besoins et les revenus des personnes âgées

En parallèle du maintien à domicile, le territoire compte 11 établissements qui hébergent des personnes âgées globalement bien répartis sur le territoire, pour un total de 694 places.

FIGURE 71 L'offre existante à destination des personnes âgées



La population âgée regroupe une pluralité de profils dont les besoins sont liés à leur âge, à leur niveau de revenus et à leur situation dans leur logement. L'offre adaptée aux personnes âgées est plurielle mais le niveau de ressources conditionne fortement les options qui s'offrent à elles : par exemple, les résidences services privées sont réservées à un public aisé. Par ailleurs, le nombre de personnes âgées en situation de précarité est en hausse dans les structures d'hébergement.

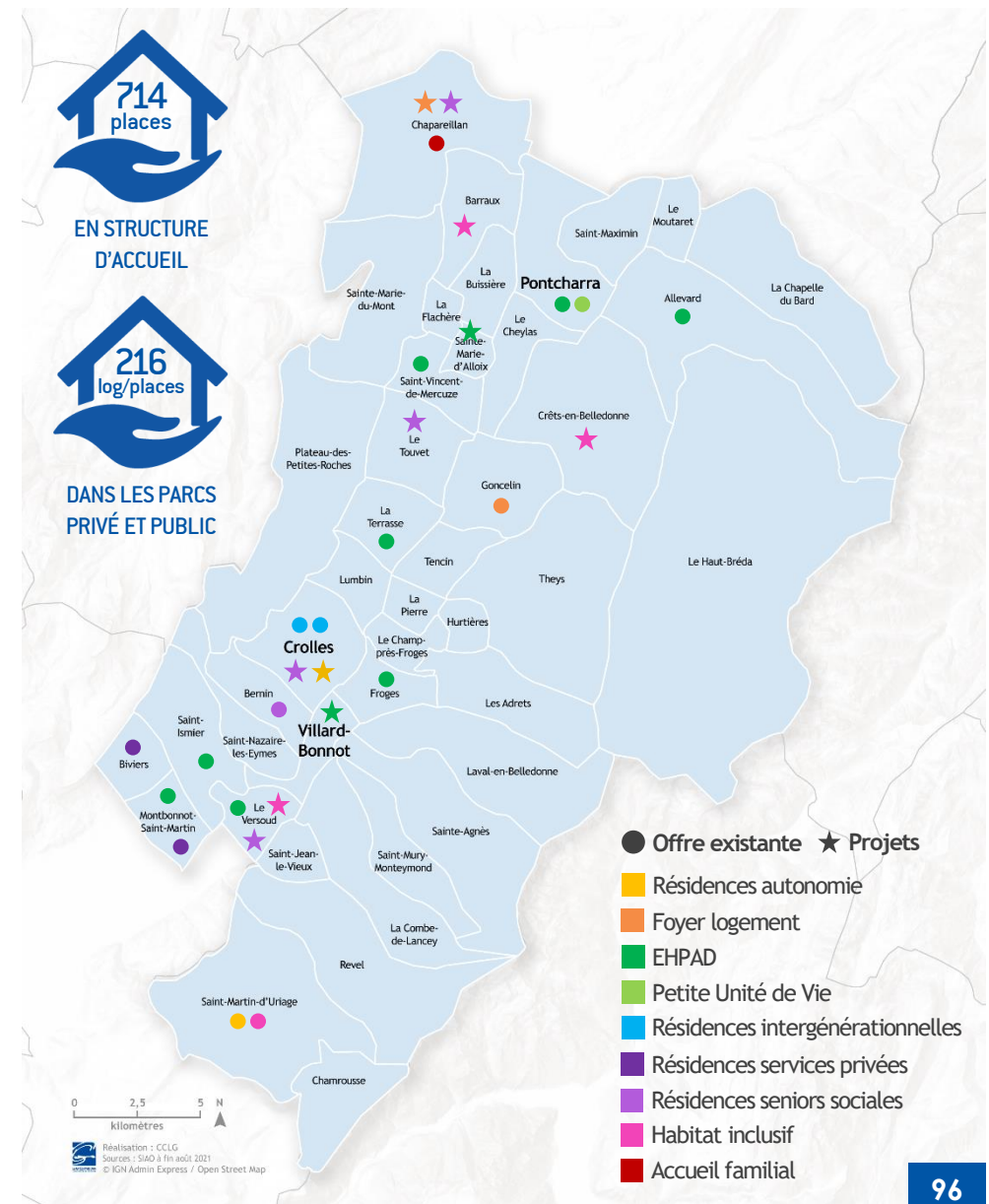
Le Grésivaudan compte plusieurs types d'établissements médicalisés ou non...

- **Résidence autonomie** : ensembles de logements pour personnes âgées autonomes, généralement construits à proximité des commerces, services et transports, avec des services collectifs et un loyer modéré
Saint-Martin-d'Uriage (25 places)
- **Foyer logement** : groupes de logements ou de chambres autonomes assortis de services collectifs (restauration, ménage et blanchisserie, animations, etc.)
Goncelin (24 places)
- **Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)** : maisons de retraite médicalisées qui proposent un accueil en chambre pour des personnes âgées qui ont besoin d'aide et de soins au quotidien (prix moyen mensuel : 2 358 €)
Allevard (60 places), Froges (89 places), La Terrasse (84 places), Le Versoud (84 places), Montbonnot-Saint-Martin (79 places), Pontcharra (94 places), Saint-Ismier (51 places), Saint-Vincent-de-Mercuze (100 places), soit 641 places au total
- **Petite Unité de Vie (PUV)** : petits EHPAD de moins de 25 places
Pontcharra (24 places)

... ainsi qu'une offre de logements séniors dans les parcs privé et social :

- **Résidences intergénérationnelles (22 logements à Crolles)**
- **Résidences services privées (83 log. à Biviers et 89 à Montbonnot-Saint-Martin)**
- **Résidences seniors sociales (14 logements à Bernin)**
- **Habitat inclusif (8 places à Saint-Martin-d'Uriage)**

CARTE 42 Offre existante et projets à destination des personnes âgées en 2023



17. LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

17.1 Un public difficile à quantifier

En 2020, le Grésivaudan compte 847 bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH), soit 5,2 % du nombre total d'allocataires sur le territoire et moins de 1 % de la population totale. Ce nombre d'allocataires est en constante augmentation : en 2006, 563 habitants étaient bénéficiaires de l'AAH et 622 en 2013. Cela représente une hausse de 26,5 % du nombre d'allocataires entre 2006 et 2020.

Toutefois, cet indicateur prend en compte une grande diversité de handicaps et ne permet pas d'estimer précisément le nombre de personnes confrontées à des difficultés liées au logement, ni la nature de ces difficultés.

Le Département de l'Isère anime un réseau informant sur les droits et les prestations des personnes en perte d'autonomie grâce à la Maison Départementale de l'Autonomie qui assure notamment des permanences à Bernin et Pontcharra.

17.2 Une offre en structures spécialisées insuffisante

En 2023, le territoire totalise 383 places d'hébergements (en internat) à destination des personnes en situation de handicap, dont 188 pour l'accueil des adultes et 195 pour les enfants.

Au regard du nombre total d'allocataires de l'AAH, l'offre existante à destination des adultes reste insuffisante pour répondre à la totalité et la diversité des besoins de ces habitants. L'offre actuelle est ainsi de 22,2 places disponibles pour 100 bénéficiaires de l'AAH.

Des besoins en logements adaptés et en logements intermédiaires pour des adultes en situation de handicap psychique sont particulièrement constatés sur le territoire, afin de répondre à l'enjeu de vieillissement de cette population et de son maintien à domicile.

CARTE 43 Offre dédiée aux personnes en situation de handicap en établissements

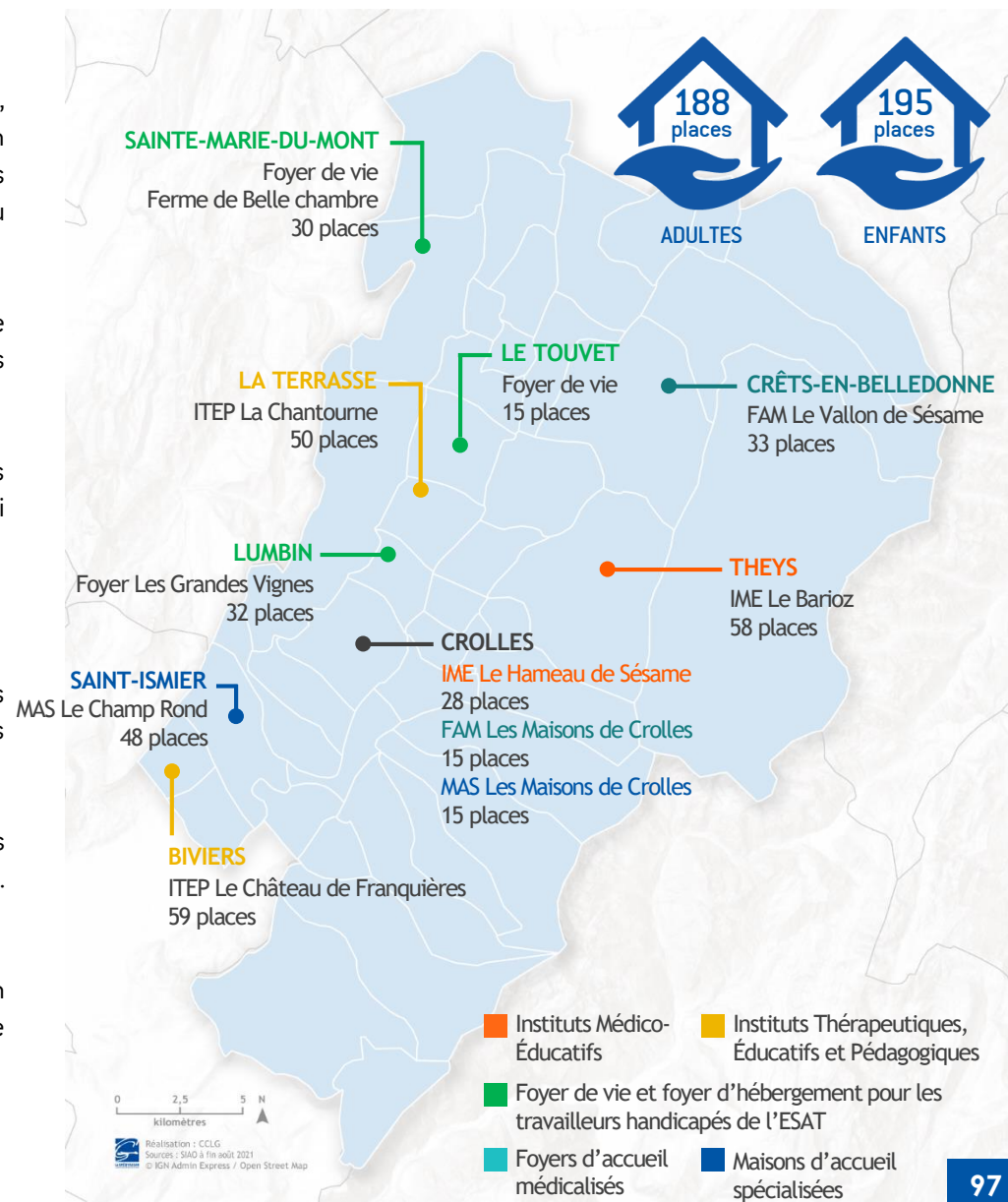
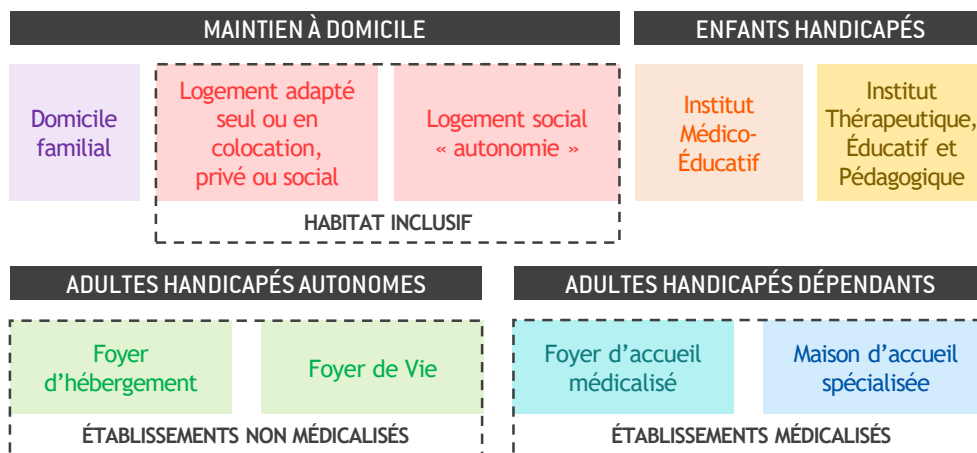


FIGURE 72 L'offre existante à destination des personnes en situation de handicap



Ces structures proposent divers types d'accompagnement et d'hébergement :

- Le foyer d'hébergement pour travailleurs handicapés propose un hébergement et un accompagnement aux adultes en situation de handicap qui exercent une activité professionnelle. Pour pouvoir y être admis, il faut être reconnu travailleur handicapé par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées. Ces établissements sont généralement annexés à un établissement ou service d'aide par le travail (ÉSAT) et ne sont pas médicalisés.
- Le foyer de vie accueille des adultes en situation de handicap ayant une certaine autonomie et leur propose des animations et activités en fonction de leur handicap. Certaines structures peuvent également proposer un hébergement. Le foyer de vie est destiné aux personnes ne relevant ni d'un établissement et service d'aide par le travail (ÉSAT), ni d'une maison d'accueil spécialisée, ni d'un foyer d'accueil médicalisé.
- Le foyer d'accueil médicalisé propose un hébergement permanent, des soins médicaux et des activités de vie. En principe, il accueille des personnes un peu moins dépendantes que la population hébergée en maison d'accueil spécialisée. Toutefois, dans la pratique, les publics sont sensiblement les mêmes.

- La maison d'accueil spécialisée propose un hébergement permanent, des soins médicaux et des activités de vie sociale. En principe, elle accueille des personnes un peu plus dépendantes que la population hébergée en foyer d'accueil médicalisé, mais dans la pratique, les publics sont sensiblement les mêmes.
- Les instituts médico-éducatifs sont des établissements qui accueillent des enfants et adolescents atteints de handicap mental, ou présentant une déficience intellectuelle liée à des troubles de la personnalité, de la communication ou des troubles moteurs ou sensoriels.
- Les instituts thérapeutiques, éducatifs et pédagogiques sont des établissements médico-sociaux qui accueillent des jeunes enfants et des adolescents qui ne sont pas, en règle générale, atteints de troubles mentaux ou souffrant d'un handicap intellectuel.

Atelier « Personnes âgées et personnes en situation de handicap » du 2 juin 2023



18. LES PERSONNES EN SITUATION PRÉCAIRE

18.1 Un public difficile à quantifier

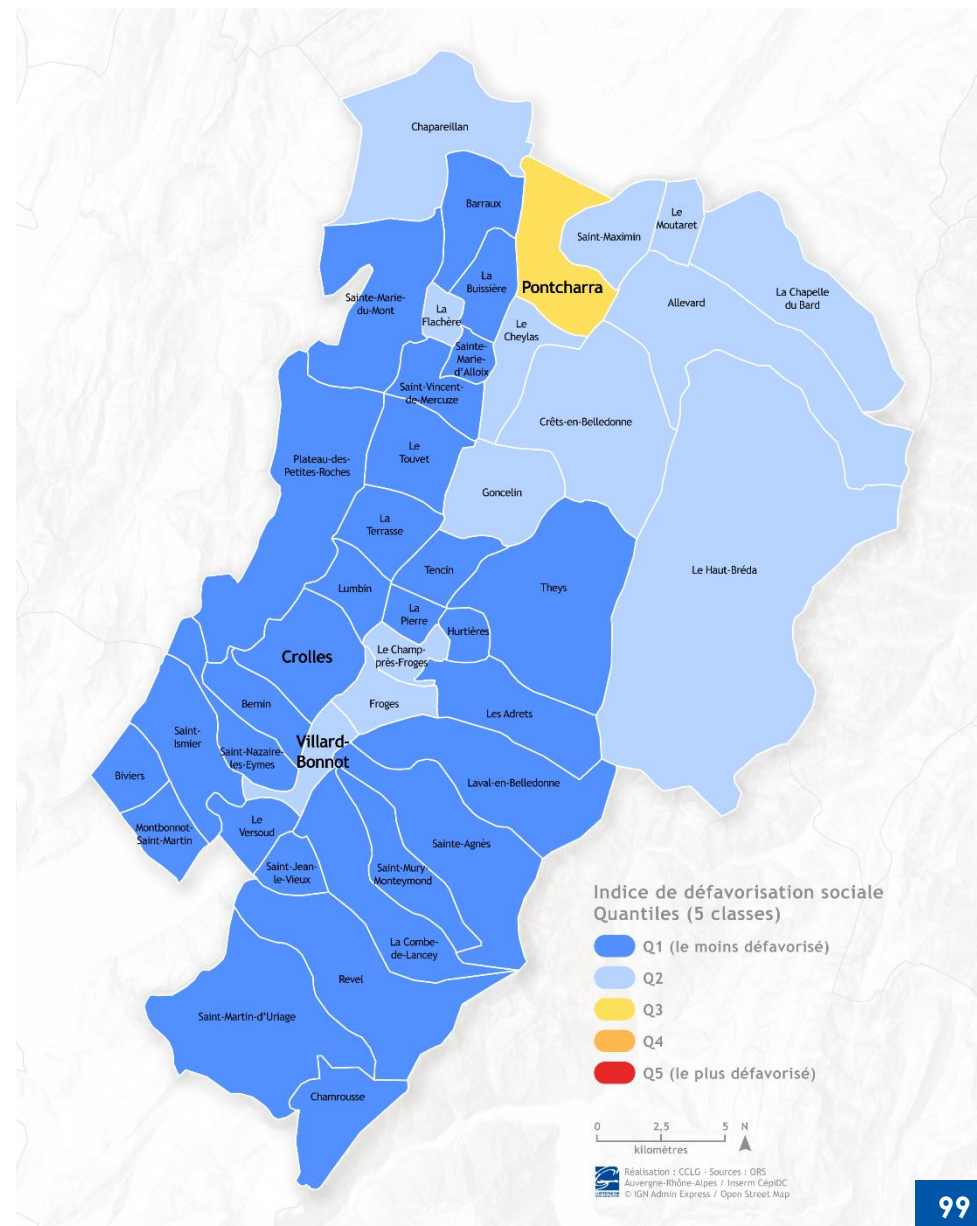
Ce public spécifique est défini par le Plan d'Action pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des personnes Défavorisées en Isère (PALHDI) : personnes ou familles sans aucun logement, menacées d'expulsion, en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation, hébergées ou logées temporairement, en situation de surpeuplement manifeste, confrontées à un cumul de difficultés.

L'indice de défavorisation sociale est un indicateur composite qui rend compte de la précarité à l'échelle communale. Au total, 4 variables sont prises en compte : la part d'ouvriers dans la population active, le pourcentage de bacheliers chez les 15 ans et plus, le pourcentage de chômeurs dans la population active et le revenu médian par foyer. Sur le territoire, cet indice se situe entre le quantile 1 et 2 ce qui démontre une certaine favorisation sociale par rapport à certains territoires de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Même si le Grésivaudan est globalement favorisé, la présence d'habitants en situation précaire est particulièrement repérée dans la commune de Pontcharra, mais également de manière plus diffuse dans l'ensemble du territoire, ce qui constitue un point de vigilance car au sein d'un territoire favorisé les difficultés de ce public peuvent être invisibilisées. De plus, les habitants défavorisés des petites communes rurales sont notamment impactés par les problèmes de mobilité et d'éloignement des pôles.

Atelier « Public en situation de précarité et/ou d'urgence » du 2 juin 2023



CARTE 44 Indice de défavorisation sociale en 2015



18.2 L'offre d'hébergements transitoires, d'urgence et d'insertion

En matière d'hébergement d'urgence, le Grésivaudan dispose d'une offre structurée autour de plusieurs associations et structures qui assurent la gestion et la création de places d'hébergement (en lien avec le SIAO et les appels au 115) ainsi que le dispositif Droit Au Logement Opposable (DALO).

TABLEAU 5 L'offre d'hébergements sur le territoire

TYPE D'HÉBERGEMENT	ASSOCIATIONS	PUBLICS	LOGEMENTS	PLACES
CHRS	Solid'Action	Précaire	25	25
Logements transitoires	L'Oiseau Bleu	Précaire	14	33
	La Canopée	Précaire, jeunes	43	43
Hébergements d'urgence et/ou d'insertion	L'Abri Sous la Dent	SDF	2	9
	Accueil SDF	SDF	1	1
	Solidarité Femmes Miléna	Femmes victimes de violences	1	5
	Accueil Migrants Grésivaudan	Migrants	6	16
	Un Toit en Belledonne	Migrants	3	5
	Un Toit sur un Plateau	Migrants	2	4
Logers modérés	Un Toit Pour Tous	Précaire	2	5

TABLEAU 6 Ménages prioritaires pour logement sur le contingent préfectoral et DALO

	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Nombre de ménages signalés à l'État et souhaitant le Grésivaudan en choix n°1	57	80	95	98	330
<i>dont ménages reconnus DALO</i>	8	13	16	7	44
Nombre de ménages signalés à l'État et ayant eu une attribution dans le Grésivaudan	8	25	13	48	94
<i>dont ménages reconnus DALO</i>	3	1	1	3	8

Le territoire dispose d'une offre de 151 places à destination des personnes en situation précaire, mais les hébergements à destination des femmes victimes de violences sont insuffisants sur le territoire (1 logement pour 5 places à Crolles).

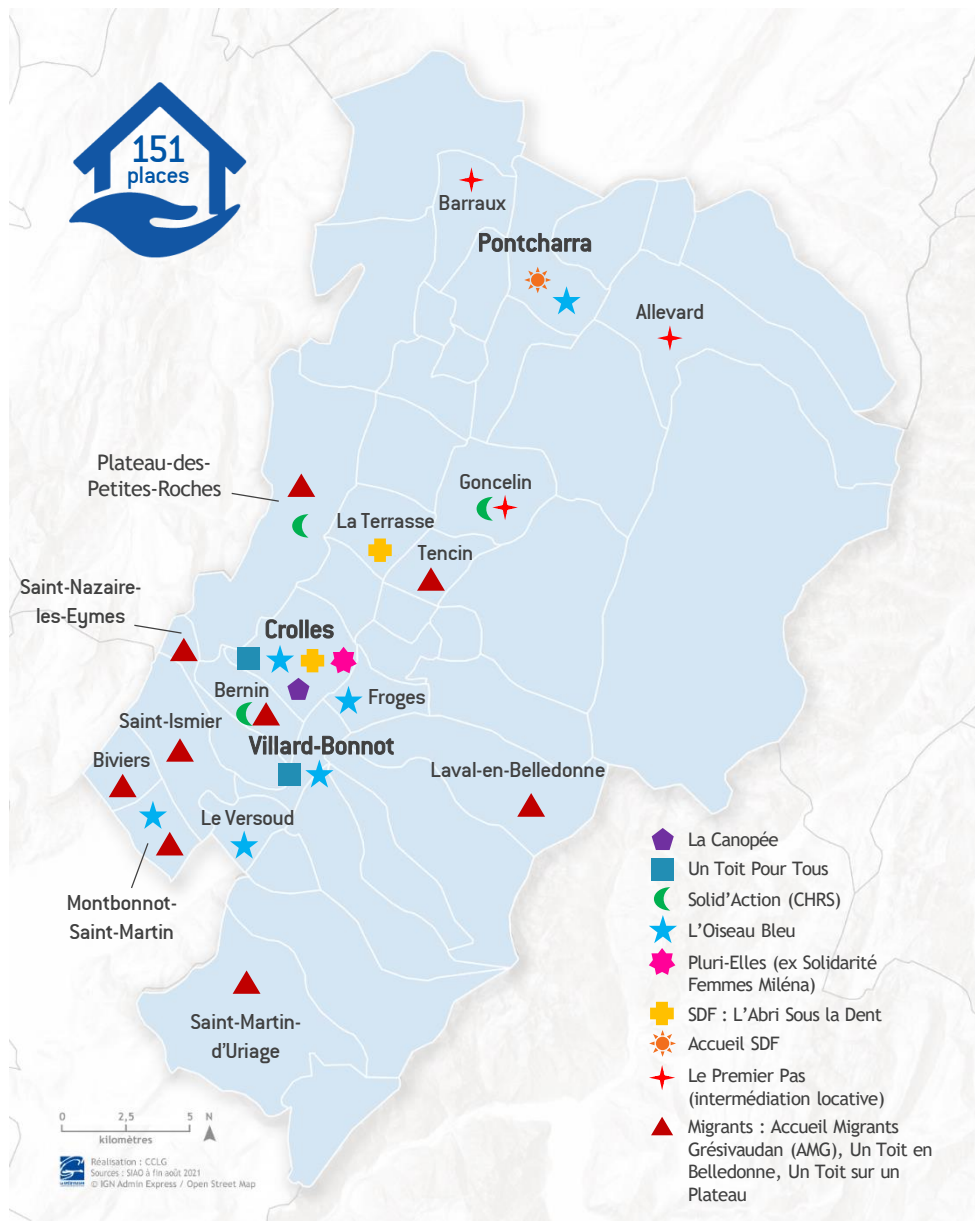
Cette offre est principalement localisée à proximité de la Métropole grenobloise (cf. carte 45 page suivante). L'offre est particulièrement faible du côté de Pontcharra qui ne compte que 12 places pour les sans domicile fixe et 6 places en lien avec l'association L'Oiseau Bleu. L'association Le Premier Pas développe une offre d'intermédiation locative autour de Pontcharra depuis 2023 avec deux logements à disposition à Barraux et Goncelin, et un nouveau en 2024 à Allevard. Par ailleurs, l'offre est très faible entre Crolles et Pontcharra.

Le Grésivaudan manque de solutions d'hébergement avec un accompagnement social pour les femmes victimes de violences conjugales, les jeunes en rupture familiale ou les adultes en grande précarité. Faute de solution locale, les personnes sont orientées vers Grenoble, mais une partie d'entre-elles renoncent faute de pouvoir rester dans le territoire où elles ont des attaches (et où sont scolarisés les enfants). Le nombre de places existantes pour permettre une mise à l'abri est limité. Ces logements – initialement prévus pour du court terme – sont ainsi souvent occupés plusieurs mois ou plus, par les mêmes personnes et ne sont ainsi pas disponibles pour répondre à de nouveaux besoins en hébergement.

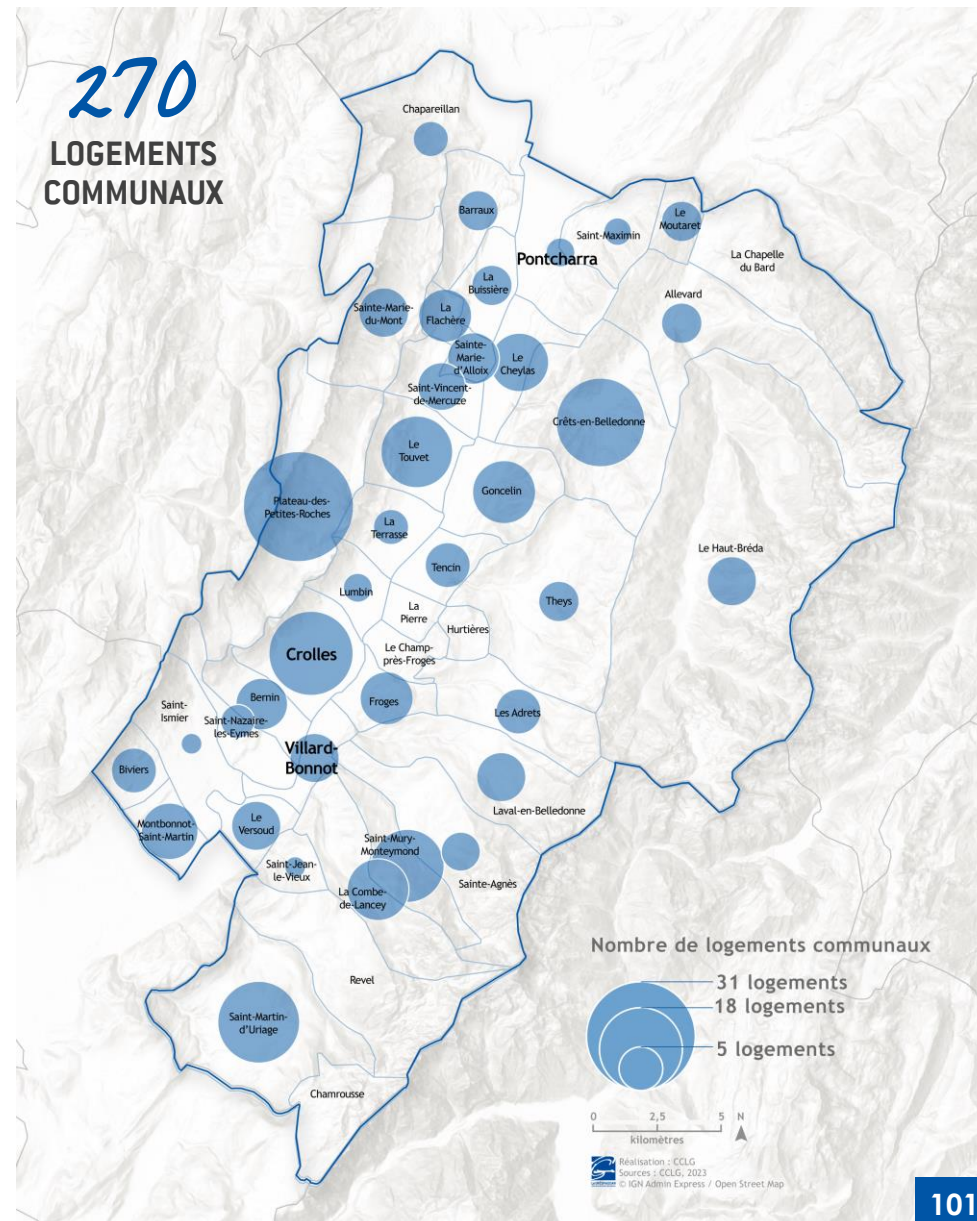
L'offre d'urgence et d'insertion se compose de logements de petite taille et ne conviennent pas toujours pour le logement de familles (à l'inverse du parc de logements global qui se compose majoritairement de grands logements). Cela peut créer des situations de sur-occupation lorsque des familles sont logées dans ces petits logements d'urgence ou d'insertion.

Certains logements communaux du territoire accueillent ces publics spécifiques. Pour rappel, le territoire regroupe environ 270 logements communaux grenobloise (cf. carte de droite page suivante) qui ont diverses fonctions dont celle d'hébergement transitoire, d'urgence et d'insertion. Ces logements communaux accueillent tout type de publics en situation précaire. Mais la majorité de ce parc est loué à des ménages qui restent longtemps dans les logements en contrepartie d'un loyer très modéré (environ 178 logements sans turn-over, soit près de 66 % du parc communal).

CARTE 45 Localisation des logements accueillant des personnes en situation d'urgence



RAPPEL CARTE 29 Localisation et nombre de logements communaux en 2023



19. LES JEUNES DÉCOHABITANTS ET JEUNES TRAVAILLEURS

19.1 Le profil des jeunes

Le public des jeunes recouvre plusieurs situations :

- Des jeunes en rupture familiale, sociale et/ou scolaire, qui ont généralement entre 16 et 30 ans, qui ont choisi ou non cette situation qui est généralement subie du fait du manque de stabilisation (difficultés à se loger, à trouver un emploi, etc.) ;
- Les étudiants (en alternance, apprentissage ou non) qui décohabitent et quittent le Grésivaudan pour se rapprocher des pôles universitaires (principalement Grenoble et Chambéry) ;
- Les jeunes actifs ou en insertion professionnelle qui travaillent notamment dans les pôles technologiques de Crolles et Bernin et qui parviennent difficilement à se loger dans le territoire faute de produits adaptés à leur ressources et sont contraints d'effectuer des déplacements domicile-travail importants ;
- Les jeunes de moins de 30 ans concernés par les problématiques de chômage et d'insertion professionnelle qui rendent difficiles leur accès au logement.

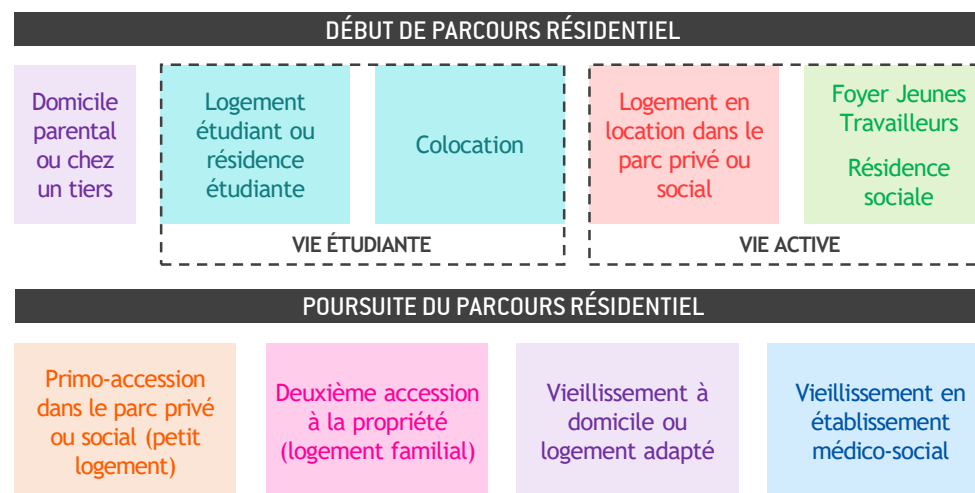
En 2018, les 20-29 ans représentent 8 % de la population du Grésivaudan (soit plus de 8 000 habitants). Malgré une moindre représentation des jeunes dans le territoire, les besoins en logements pour les décohabitants seront théoriquement importants d'ici quelques années car la tranche d'âge des 10-19 ans représente près de 13,5 % de la population en 2018, et donc un certain potentiel de décohabitation dans les années à venir.

19.2 Des difficultés d'accès à un logement autonome

Les segments du parc de logements adaptés aux ménages en début de parcours résidentiel sont peu développés et accessibles financièrement (petits logements abordables). Les jeunes se retrouvent ainsi confrontés à un accès difficile au parc locatif privé, peu développé dans le Grésivaudan et aux loyers élevés (loyer moyen de 11,2 €/m² contre 6,3 €/m² dans le parc social), ainsi qu'un accès difficile au parc social du fait d'une offre réduite en petits logements alors qu'une forte demande de T1 ou T2

est enregistrée par l'ensemble des bailleurs sociaux du Grésivaudan. Les difficultés sont d'autant plus accentuées pour les jeunes en insertion professionnelle (alternance, apprentissage, stage), les propriétaires étant peu enclins à louer leur logement sur de courtes périodes et les bailleurs sociaux pouvant difficilement proposer un logement à des ménages dont les ressources sont irrégulières.

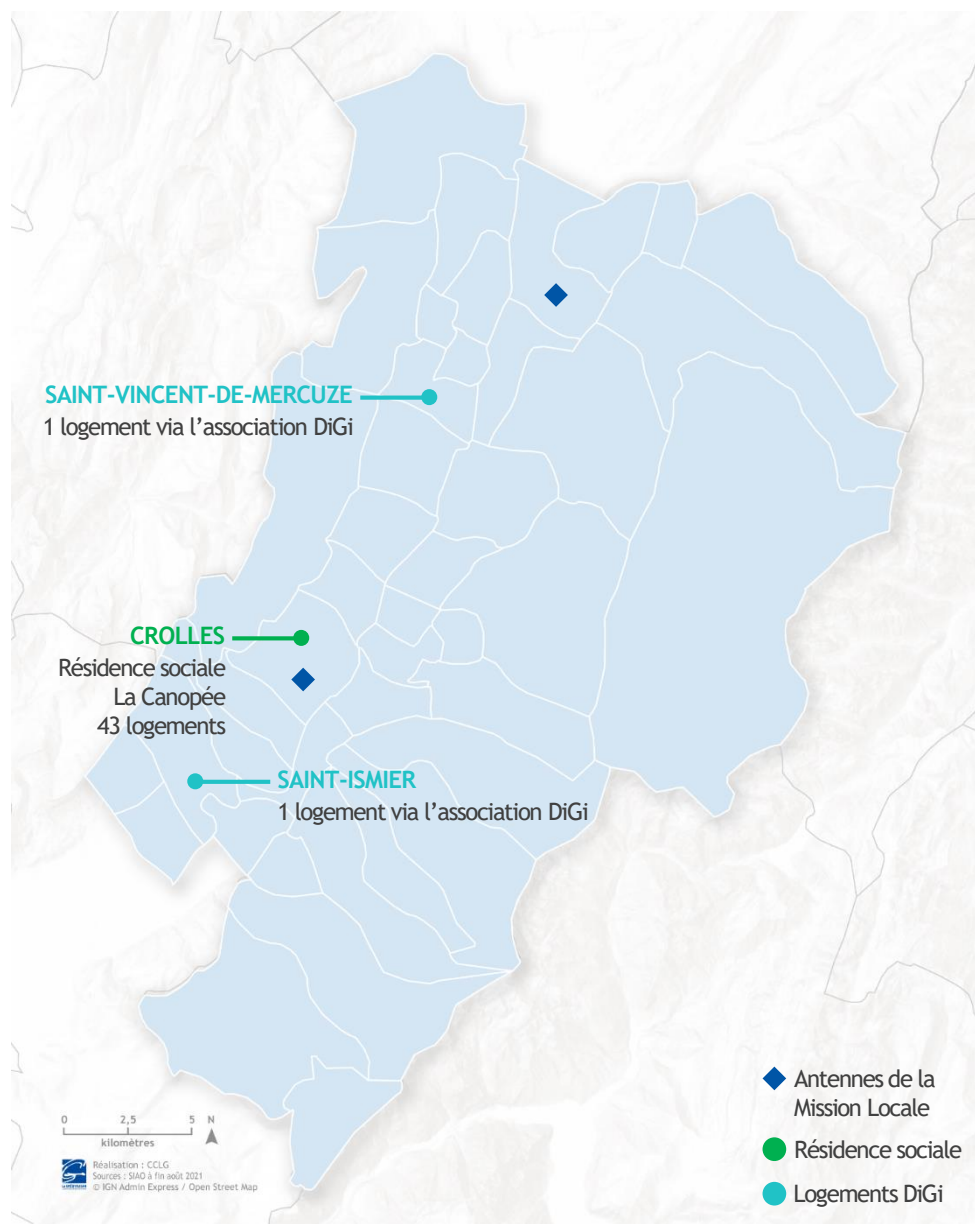
FIGURE 73 Le parcours résidentiel des jeunes



Aujourd'hui, le Grésivaudan compte trois structures et/ou acteurs qui œuvrent pour le logement des jeunes : une résidence sociale destinée en priorité aux jeunes en insertion (La Canopée à Crolles), l'association Domicile Inter Générations Isérois (DiGi) et la Mission Locale.

La résidence sociale destinée aux jeunes se situe à Crolles et compte 43 studios, T2 et T3 meublés et conventionnés à l'APL (aides personnes au logement). Elle accueille cependant tout type de public : étudiants, stagiaires, jeunes travailleurs ou en insertion professionnelle ainsi que des personnes isolées, des couples et des familles monoparentales. Le loyer de ces logements s'élève de 400 € à 639 € par mois.

CARTE 46 Offre identifiée et dédiée aux jeunes en 2023



En parallèle, l'association DiGi promeut le logement intergénérationnel en mettant en relation des personnes âgées de plus de 60 ans vivant à domicile avec des jeunes de moins de 30 ans afin de les héberger pour une durée plus ou moins longue et renouvelable en contrepartie d'un loyer très faible. L'association facilite ainsi l'accès à un logement à moindre coût pour les jeunes et en permettant aux seniors de rester dans leur logement en toute sécurité tout en créant du lien social et en évitant la solitude. Aujourd'hui, seuls deux foyers de personnes âgées accueillent des jeunes via l'association dans le Grésivaudan : un premier à Saint-Ismier et un second à Saint-Vincent-de-Mercuze. L'association souhaite développer davantage ses liens avec les entreprises et aimerait relancer un partenariat avec Action Logement pour développer son activité et aider plus de jeunes.

Si la loi Elan qui encadre la cohabitation intergénérationnelle précise qu'il s'agit des jeunes de moins de 30 ans et des seniors de plus de 60 ans, l'association accompagne également des personnes en dehors de ces tranches d'âge tant que la personne âgée qui accueille est d'accord de recevoir une personne de plus de 30 ans. Cela est une solution pour les personnes qui peuvent avoir des missions professionnelles de courte durée.

Enfin, la Mission Locale du Grésivaudan (siège à Crolles et une antenne à Pontcharra) conseille et accompagne les jeunes de 16 à 25 ans, non scolarisés ou en voie de décrochage scolaire dans leurs démarches, et notamment dans leurs recherches de logements. Cependant, l'association souligne les difficultés d'accès au logement pour les jeunes sur le territoire :

- Une mauvaise visibilité de l'offre qui, en plus, est insuffisante (manque de logements transitoires et de petits logements de manière générale),
- Un manque de liens avec certaines associations qui aident les publics les plus précaires,
- Et la lenteur des démarches avant d'obtenir un logement social.



20. LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

20.1 Le profil des travailleurs saisonniers

L'activité saisonnière dans le Grésivaudan se caractérise par des petites entreprises de moins de 20 salariés principalement localisées dans les communes de montagne (Alleverd, Le Haut-Bréda, Chamrousse, Saint-Martin-d'Uriage et Plateau-des-Petites-Roches). Les activités saisonnières dans le Grésivaudan sont essentiellement tournées vers une clientèle touristique (stations de ski), mais quelques entreprises du secteur agricole doivent également faire face à la saisonnalité de leur activité, notamment des viticulteurs, arboriculteurs, éleveurs et exploitants forestiers.

Le marché du travail saisonnier dans le Grésivaudan est prioritairement ouvert aux « locaux », des personnes en résidence permanente dans le Grésivaudan ou à moins de 25 km de l'entreprise, mais celui-ci recrute également quelques saisonniers provenant de toutes les régions de France (travailleurs dits « externes » au territoire). Ainsi, les locaux représentent en moyenne 80 % de l'effectif saisonnier.

Les secteurs du transport et des services sont ceux qui fidélisent le plus leurs salariés saisonniers qui restent dans la même entreprise entre 9 et 10 saisons en moyenne. À l'autre extrême, le secteur de l'hébergement/restauration est celui qui peine le plus à garder ses saisonniers qui restent dans la même entreprise seulement entre 3 et 4 saisons.

On distingue deux grandes catégories de saisonniers :

- Les **saisonniers « occasionnels »**, jeunes, peu fidèles, venant de l'extérieur et recrutés principalement dans les secteurs de l'hébergement-restauration et des services ;
- Les **saisonniers « de métier »**, plus âgés, fidèles, locaux et recrutés dans les domaines skiables et l'agriculture.



20.2 Les besoins en logements des travailleurs saisonniers

Le bassin de recrutement étant très local, 8 saisonniers sur 10 du territoire ne rencontrent pas de difficultés pour trouver un logement pour la saison :

- **7 saisonniers sur 10 habitent dans leur résidence principale** où ils sont le plus souvent locataires. Ceux qui souhaitent déménager l'envisagent pour des raisons personnelles (souhait de devenir propriétaire ou de quitter le domicile des parents) ou pour des raisons de confort ;
- **30 % des saisonniers logent dans le secteur uniquement pour la saison.** Dans ce cas, le logement est le plus souvent fourni par l'employeur. Ces saisonniers semblent moyennement satisfaits de leur habitat avec un score de 6/10.

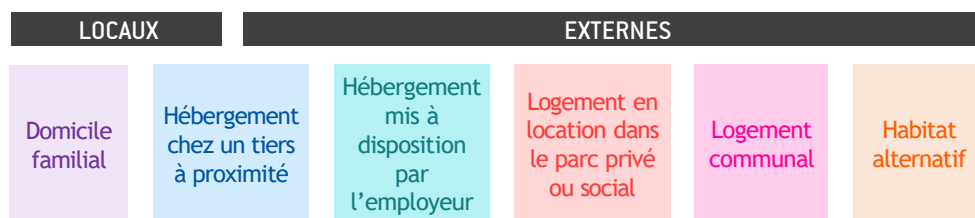
Afin de fidéliser au mieux les saisonniers, certains employeurs mettent en place des avantages en leur proposant de les nourrir et/ou de les loger. Toutefois, le logement des travailleurs est l'action la moins proposée et sollicitée du fait de la forte présence des locaux parmi les saisonniers. Ainsi, en 2012, 30 % des saisonniers ont reçu une aide financière de la part de leur employeur pour les aider à financer leur loyer de leur logement pour la saison.

Par ailleurs, pour répondre aux besoins en logement des travailleurs saisonniers demandés par la loi Montagne 2 du 28 décembre 2016, les communes touristiques concernées sont tenues de conclure une convention avec l'État pour une durée de 3 ans. Sur le territoire, quatre communes doivent satisfaire aux obligations de la loi : Alleverd, Chamrousse, Saint-Martin-d'Uriage et Plateau-des-Petites-Roches. Les communes de Chamrousse et Saint-Martin-d'Uriage ont déjà signé cette convention en 2019 et doivent en relancer une nouvelle. Les deux autres communes, déclarées touristiques en 2020 par arrêté préfectoral, seront amenées à contractualiser avec l'État au plus vite pour que les conventions soient opérationnelles sur la période 2023-2025.

20.3 Les difficultés identifiées pour le logement des saisonniers

Les rencontres avec les communes et les ateliers de concertation organisés au cours de l'élaboration du PLH ont permis de prendre connaissance des difficultés actuelles liées au logement des travailleurs saisonniers.

FIGURE 74 Le parcours résidentiel des travailleurs saisonniers locaux et externes



Le parcours résidentiel des travailleurs saisonniers dans le cadre de leur activité est diversifié, pour autant l'offre actuelle n'est pas suffisante et génère une certaine insécurité de l'emploi saisonnier. De façon générale, ce public a peu de ressources et s'oriente vers :

- Des petits logements aux loyers peu élevés qui sont souvent en mauvais état en terme d'isolation voire d'insalubrité (pas d'eau courante, etc.) ;
- Ou vers de l'habitat léger (généralement dans leur propre véhicule) sur des aires de camping-cars (à Chamrousse par exemple) ou de manière illégale. La commune du Plateau-des-Petites-Roches est en train de mettre en place une aire de camping-cars pour l'accueil des saisonniers.

Pour rappel, les dispositions de la loi Climat et Résilience obligent les propriétaires à réhabiliter leurs logements en mauvais état (étiquetés E, F ou G) dans les années à venir (cf. partie « État du parc de logements » du diagnostic) ce qui risque de créer une hausse des loyers de ce parc qui était jusqu'à aujourd'hui accessible aux saisonniers.

Par ailleurs, des difficultés administratives ont été identifiées car les travailleurs saisonniers sont mobiles professionnellement et géographiquement. Cela génère des changements de leur statut, de leur rattachement à Pôle Emploi, une modification de leur caisse de sécurité sociale ou de leur caisse d'allocations familiales, etc., ce qui peut créer des situations précaires et parfois l'absence d'aides financières auxquelles ils pourraient avoir droit.

Entre le coût, la rareté du foncier, les possibilités d'urbanisation et le zéro artificialisation nette, la pénurie de logements à destination de ce public est un réel frein au recrutement pour les entreprises du territoire. Ces dernières se tournent vers les communes afin de trouver des solutions d'hébergement, mais les communes ne disposent pas des moyens financiers nécessaires pour porter des projets répondant au flux de travailleurs saisonniers.

Enfin, les stations du Grésivaudan sont actuellement engagées dans un projet de restructuration dans lequel la question du logement est une problématique qui a été prise en compte.

Atelier « Jeunes et travailleurs saisonniers » du 2 juin 2023



21. LES GENS DU VOYAGE

21.1 Un territoire de passage et de sédentarisation pour les gens du voyage

Le stationnement des gens du voyage dans le Grésivaudan s'organise sous 3 formes :

- Des ménages sédentarisés en caravane/mobil homes à Crolles, Pontcharra, Tencin et Saint-Ismier. Ces ménages stationnent sur des terrains, a fortiori illicites, et notamment des terrains publics gérés par la Communauté de Communes ;
- Des ménages de passage pour des durées assez variables, installés en illicite, sur le domaine public routier ou sur le domaine privé du bloc communal ;
- Des « grands passages » en période estivale, en licite sur l'aire de grand passage de Crolles (jusqu'à 50 caravanes), ou en illicite, là aussi sur le domaine public routier ou sur le domaine privé du bloc communal.

21.2 L'offre d'accueil existante et à créer

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été adopté pour la période 2018-2024. Il précise les besoins en accueil des gens du voyage vivant en caravane ou sédentarisés, et fixe les objectifs d'accueil et de développement d'un habitat adapté et de terrains familiaux répondant aux besoins des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation. Le schéma repose en grande partie sur la compétence administrative et politique de l'intercommunalité fixée par ses statuts : la création et l'aménagement d'aires pour les gens du voyage.

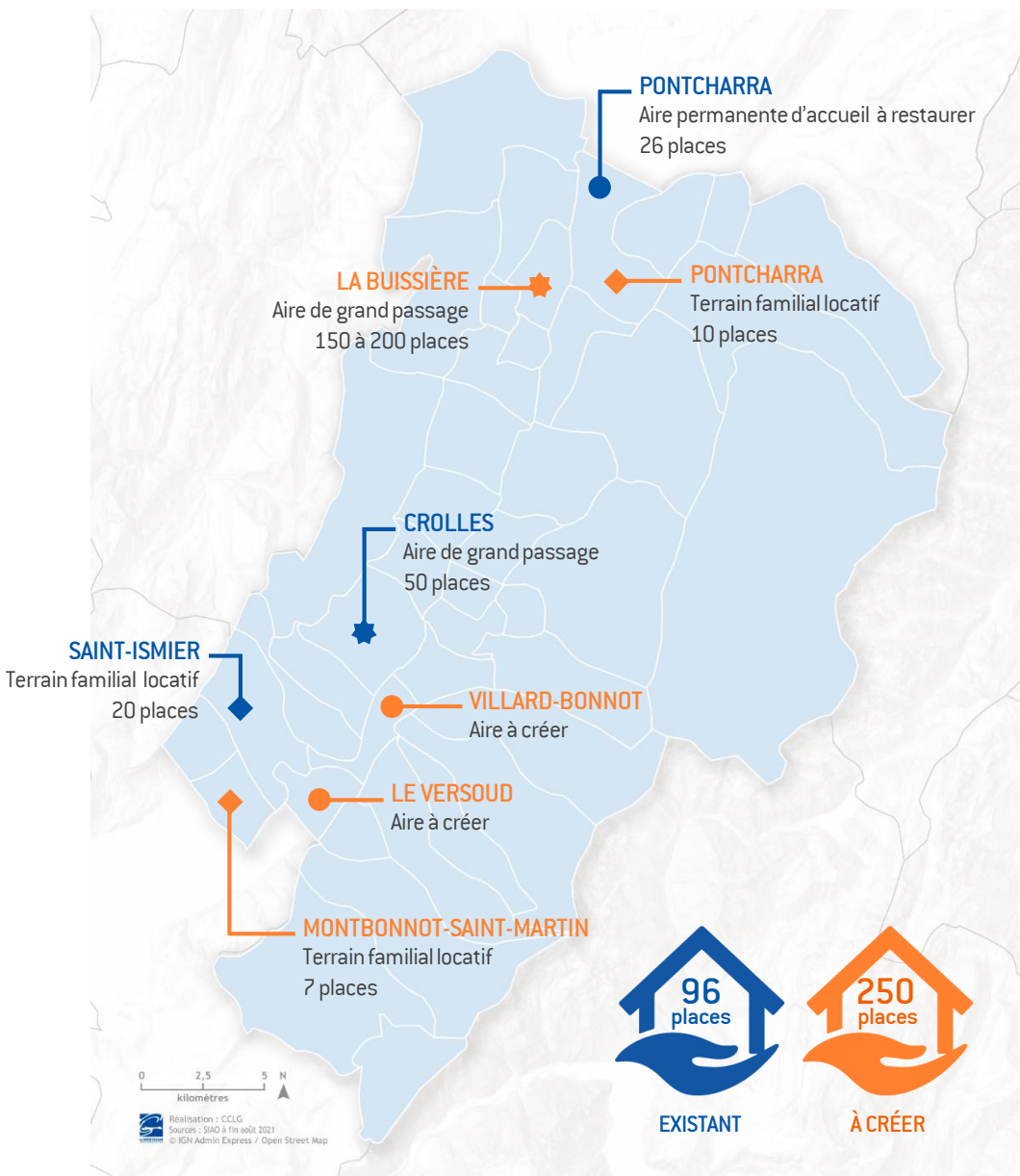
En plus des six communes de plus de 5 000 habitants ayant une obligation d'accueil (Crolles, Montbonnot-Saint-Martin, Pontcharra, Saint-Ismier, Saint-Martin-d'Uriage et Villard-Bonnot), deux communes de moins de 5 000 habitants (Le Touvet et Le Versoud) figurent dans le schéma départemental.

Il est vivement souhaité de réaliser la seconde aire de grand passage sur la commune de La Buisnière, en partageant l'occupation de l'aire grand froid existante de l'AREA, une infrastructure adaptée et équipée. Cet emplacement permet ainsi ne pas contribuer à l'artificialisation des sols de plusieurs hectares.

TABLEAU 7 Les obligations adaptées du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Territoire ou commune	Préconisations	État d'avancement
Échelle intercommunale	Création d'une seconde aire de grand passage (150 à 200 places sur 3 à 4 hectares) pour l'accueil des grands groupes	Disposition du schéma annulée par voie contentieuse car non localisée précisément
Crolles	Maintien de l'aire de grand passage (50 places)	Entretien régulier des lieux
Pontcharra	Rendre à sa vocation initiale l'aire permanente d'accueil (26 places) et création d'un terrain familial locatif pour les occupants illicites de l'aire	Foncier recherché, travail social à envisager auprès des occupants
Le Touvet	Création d'une aire permanente d'accueil (20 places)	Non réalisé, ne fera pas partie des prescriptions du prochain schéma en cours de réalisation
Montbonnot-Saint-Martin	Création d'un terrain familial locatif (20 places)	Foncier localisé mais DUP à lancer
Villard-Bonnot	Respecter l'obligation de se doter d'une aire, en remplacement de celle fermée pour des raisons sanitaires	À débattre avec la commune
Le Versoud	Respecter l'obligation de se doter d'une aire (les voyageurs déplacés de Villard-Bonnot, puis de Le Versoud, sont actuellement accueillis temporairement à Crolles dans l'attente de rejoindre Montbonnot-Saint-Martin)	À débattre avec la commune
Saint-Ismier	Création d'un terrain familial locatif pour le relogement des familles sédentarisées sur l'aire d'accueil voisine (20 places)	En fonction depuis 2019

CARTE 47 Localisation des aires d'accueil et terrains familiaux existants ou à créer



OFFRE EXISTANTE



- 1 aire d'accueil
26 places
Pontcharra



- ★ 1 aire de grand passage
50 places
Crolles



- ◆ 1 terrain familial
20 places
Saint-Ismier



Aire d'accueil,
Pontcharra



Aire de grand passage,
Crolles

OFFRE À CRÉER

- 3 aires d'accueil
30 places
*Le Versoud,
Villard-Bonnot*

- ★ 1 aire de grand passage
150-200 places
*La Buisnière (localisation
validée non définie à ce
jour)*

- ◆ 3 terrains familiaux
27 places
*Pontcharra,
Montbonnot-Saint-Martin*

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

- Préambule
- Dynamiques territoriales
- Parc de logements
- État du parc de logements
- Marchés immobiliers et fonciers
- Consommation foncière et production neuve
- Publics ayant des besoins spécifiques
- **Synthèse du diagnostic**

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

CHIFFRES CLÉS



102 260 habitants en 2020
8 % de la population iséroise



+392 habitants par an
entre 2013 et 2018

Grésivaudan : +2 % / Isère : +2,3 %

SOLDE NATUREL
+0,4 % par an

SOLDE MIGRATOIRE
-0,01 % par an

POPULATION ÂGÉE

25,2 %

HABITANTS ONT PLUS DE 60 ANS

8,6 %

HABITANTS ONT PLUS DE 75 ANS



DESSERREMENT DES MÉNAGES

58 %

DE MÉNAGES DE 1 À 2 PERSONNES

32 %

DE COUPLES AVEC ENFANTS



À RETENIR

- 1.1 Un fonctionnement territorial cadré par le contexte physique et géographique
- 2.1 Un très fort accroissement démographique jusque dans les années 1990, mais un ralentissement net depuis 2008
- 2.2 Des dynamiques démographiques contrastées au sein du territoire :
 - Entre les communes de la vallée dynamiques et les communes de montagne qui perdent des habitants
 - Entre les communes du Sud liées à la Métropole grenobloise et les communes du Nord plus autonomes
- 2.3 Un territoire marqué par le vieillissement
- 2.4 Un desserrement des ménages qui s'accroît et une baisse des couples avec enfant(s)
- 3.3 Une fonction nettement résidentielle du territoire pour les cadres, au détriment des ouvriers
- 3.4 Un niveau de vie supérieur dans le Grésivaudan et un faible taux de pauvreté, mais un public précaire à accompagner
- 4.2 Des déplacements importants en lien avec la métropole au Sud et un territoire plus autonome et local au Nord

CHIFFRES CLÉS

52 900
LOGEMENTS



42 300
RÉSIDENCES PRINCIPALES

80 % du parc en 2018

7 400
RÉSIDENCES SECONDAIRES

14 % du parc en 2018

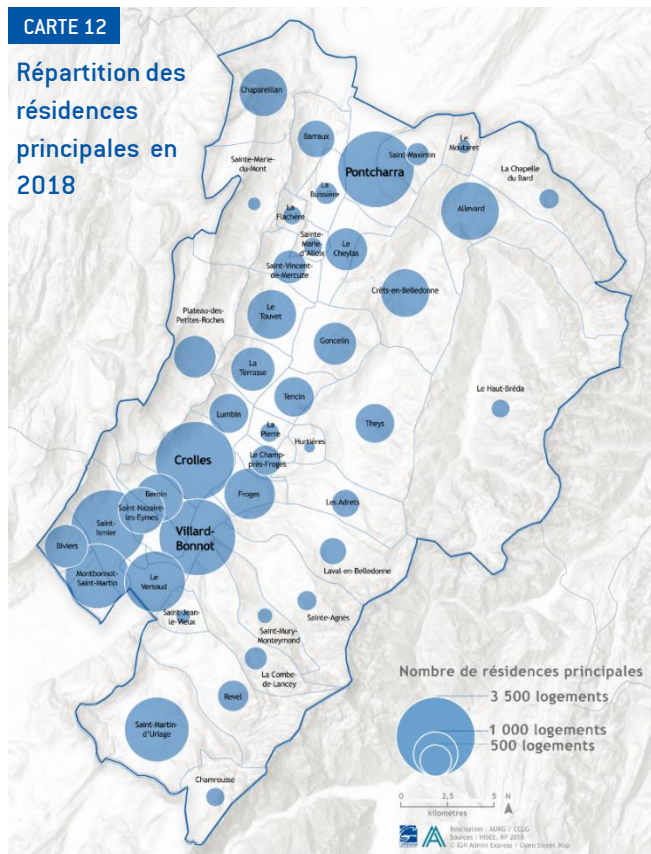
4 000
LOGEMENTS VACANTS

6 % du parc en 2018

63 %
DE MAISONS
INDIVIDUELLES

37 %
DE LOGEMENTS
COLLECTIFS

73 %
DE PROPRIÉTAIRES



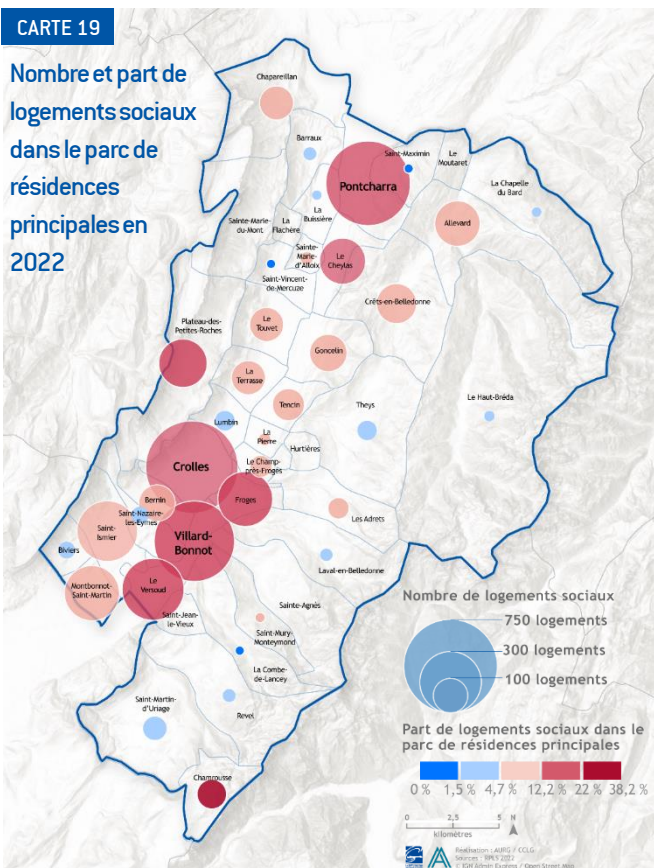
À RETENIR

- 5.1 Un parc de logements qui a quasiment triplé en cinquante ans (1968-2018)
- 5.1 Des logements concentrés dans la vallée et dans les communes les plus peuplées
- 5.2 Des résidences secondaires en baisse au profit des résidences principales : une production au bénéfice des habitants
- 5.3 Un taux de vacance globalement faible mais qui a plus que doublé en 10 ans
- 5.3 Une vacance trop faible dans certaines communes ce qui ne permet pas la fluidité des parcours résidentiels et une bonne rotation des ménages, et une vacance élevée dans d'autres ce qui soulève des enjeux importants de résorption de la vacance (Allvard et Pontcharra)
- 5.4 Une prédominance des logements individuels dans le parc de logements mais une hausse de la part du collectif depuis une dizaine d'années
- 5.5 Un parc constitué majoritairement de grands logements avec un manque de petits logements, notamment pour les personnes seules, les jeunes ménages et les familles monoparentales

CHIFFRES CLÉS

CARTE 19

Nombre et part de logements sociaux dans le parc de résidences principales en 2022



4 885
LOGEMENTS SOCIAUX



11,5 %
DU PARC DE
RÉSIDENCES PRINCIPALES

+100
NOUVEAUX LOGEMENTS
SOCIAUX PAR AN

2
COMMUNES EN CARENCE SRU

Montbonnot-Saint-Martin
& Saint-Ismier

À RETENIR

- 6.2 Un taux de logements sociaux insuffisant dans les communes SRU pour répondre aux exigences de la loi malgré des efforts ces dernières années
- 6.3 Un parc social qui manque de petits logements (T1-T2)...
- 6.5 ... avec une demande de personnes seules en hausse
- 6.5 Des demandeurs avec des revenus globalement plus élevés, en emploi stable, occupant déjà un logement personnel, ce qui n'empêche pas des situations précaires
- 6.6 Une augmentation de la pression sur le logement social ces dernières années : 4 demandes pour 1 attribution en 2020
- 6.6 Un taux de vacance globalement faible qui met le marché en tension et qui ne favorise pas la fluidité des parcours résidentiels et la bonne rotation des ménages
- 6.6 Un taux de vacance particulièrement élevé dans les communes de montagne comme Chamrousse, Le Haut-Bréda ou le Plateau-des-Petites-Roches
- 6.6 Un taux de rotation particulièrement faible dans les grandes typologies, ce qui freine le parcours résidentiel des familles avec enfant(s)



TAUX DE ROTATION :
8,9 %



TAUX DE VACANCE :
2,3 %

4 DEMANDES
POUR
1 ATTRIBUTION



CHIFFRES CLÉS

▼ HABITAT PARTAGÉ

9

OPÉRATIONS

DANS

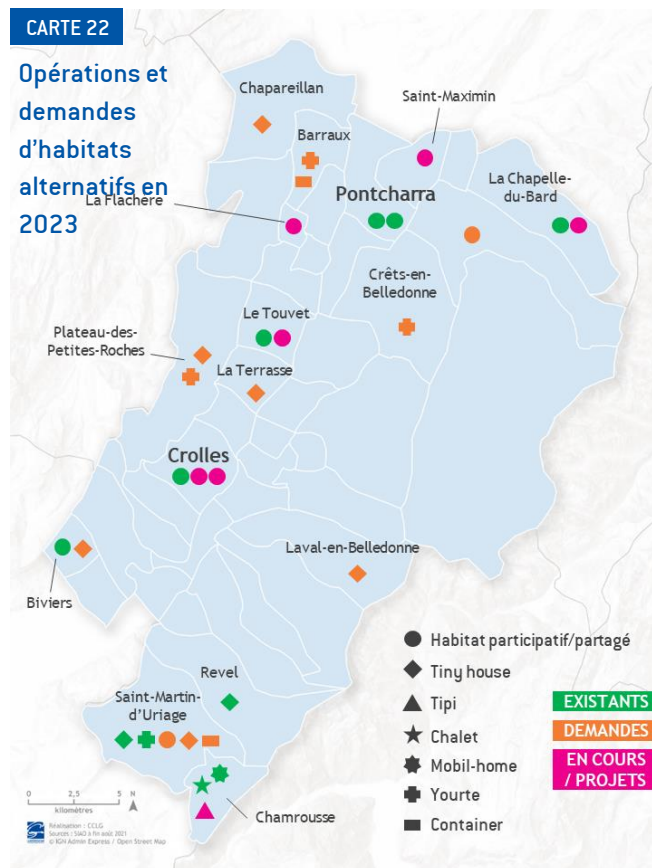
5

COMMUNES

POUR UN
TOTAL DE

97

LOGEMENTS



▼ HABITAT LÉGER

5

TIPIS



4

TINY HOUSES



3

YOURTES



2

CHALETS



2

MOBIL HOMES



À RETENIR

- 7.1 Plusieurs opérations d'habitat partagé abouties sur le territoire mais beaucoup de projets qui n'aboutissent pas (coût et rareté du foncier, montage difficile, etc.)
- 7.1 L'habitat partagé est un modèle d'habitat qui peut répondre aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap (logement adapté et « sur-mesure », vie en communauté, liens sociaux, aides et soins mutualisés, etc.)
- 7.2 L'habitat léger est un modèle d'habitat abordable, écologique et économe en foncier : une solution de logement intéressante pour les jeunes, les ménages précaires et les travailleurs saisonniers
- 7.2 Une demande qui émerge pour des projets d'habitat léger dans plusieurs communes du territoire et qui va s'accroître dans les prochaines années
- 7.2 Des nouveaux modes d'habiter aux caractéristiques spécifiques et parfois contraignantes associées à un manque de connaissances et de reconnaissance de ces types d'habitat dans les documents d'urbanisme
- 7.2 Des PLU inadaptés pour le développement de ces modes d'habiter (zones d'implantation possibles limitées voire inexistantes)

CHIFFRES CLÉS

▼ PÉRIODES DE CONSTRUCTION

	AVANT 1970	ENTRE 1970 ET 1990	APRÈS 1990
PARC DE LOGEMENTS GLOBAL	29 %	31 %	40 %
PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX	11 %	41 %	48 %

Logements très anciens Logements anciens Logements très récents

▼ LOGEMENTS POTENTIELLEMENT DÉGRADÉS



510

« MÉDIOCRE » À
« TRÈS MÉDIOCRE »

415

« INSALUBRES »
OU « INDIGNES »

2 650

DANS DES
COPROPRIÉTÉS
« FRAGILES » OU
« TRÈS FRAGILES »

▼ ENVIRON...



21 900

LOGEMENTS ESTIMÉS
ÉTIQUETTE E, F, G
(PRIVÉS ET SOCIAUX)

soit 41 % du parc total

5 000

LOGEMENTS
ENCORE
CHAUFFÉS
AU FIOUL

4 100

MÉNAGES EN
SITUATION
DE PRÉCARITÉ
ÉNERGÉTIQUE

À RETENIR

- 8.1** Un parc relativement récent avec des besoins ponctuels de réhabilitation pour renforcer l'attractivité d'un parc vieillissant dans certains secteurs, notamment en centre-bourg
- 9** Des logements identifiés en mauvais état et potentiellement indignes
- 10.1** 1 ménage sur 10 en situation de précarité énergétique
- 10.2** Un tiers des logements diagnostiqués présentent un DPE avec une étiquette énergétique E, F ou G dans le parc de logements global
- 10.2** Un quart des logements du parc social présentent un DPE avec une étiquette énergétique E, F ou G
- 10.3** Deux tiers des résidences principales sont chauffées au gaz ou à l'électricité, des modes de chauffage consommateurs à modifier
- 10.3** 12 % des résidences principales sont encore chauffées au fioul et nécessitent une transformation de leur mode de chauffage
- 11** Un territoire engagé pour la transition et la rénovation énergétique à travers des actions et dispositifs déployés : démarche Territoire à Énergie Positive, PCAET, OPAH et OPAH-RU, etc.

CHIFFRES CLÉS

FIGURE 37

Répartition des transactions par type de bien entre 2018 et 2020



▼ PRIX (2021) ET LOYERS (2022)

INDIVIDUEL ANCIEN	COLLECTIF ANCIEN	COLLECTIF NEUF	TERRAINS À BÂTIR	LOYERS MOYEN
336 k€	2 640 €/m ²	3 780 €/m ²	121 k€	PRIVÉ : 11,2 €/m ² SOCIAL : 6,3 €/m ²

▼ PROFIL DES ACQUÉREURS

50 %
SONT INTERNES
AU GRÉSIVAUDAN

1/3
PROVIENNENT DE
LA MÉTROPOLE
GRENOBLOISE

29 %
ONT MOINS
DE 35 ANS

7 %
ONT PLUS
DE 65 ANS



À RETENIR

- 12 Une réelle attractivité du territoire, renforcée ces dernières années avec une hausse continue des prix et volumes de ventes (en particulier dans l'ancien)
- 12 Des prix immobiliers parmi les plus élevés de l'Isère, que ce soit pour les maisons ou les appartements, particulièrement à proximité de la Métropole
- 12 Des prix plus faibles au Nord du territoire et dans les communes de montagne qui sont moins accessibles que les communes de la vallée
- 12.5 Un marché du collectif neuf dynamique et attractif pour les opérateurs à proximité de la Métropole et à Pontcharra
- 12.6 Des terrains à bâtir plus accessibles que dans la Métropole mais plus chers que la moyenne départementale
- 12.7 Un parc locatif privé deux fois plus cher que le parc social
- 13 Un marché local inaccessible pour de nombreux ménages, bien qu'un peu plus de la moitié des acquéreurs habitait déjà sur le territoire
- 13 Avec un pouvoir d'achat plus élevé que les locaux, les acquéreurs externes au territoire tirent les prix à la hausse, sauf pour les terrains à bâtir

CHIFFRES CLÉS



OBJECTIF 2050 : ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

375,2

HECTARES CONSOMMÉS
ENTRE 2011 ET 2021

61,1 %

CONSOMMÉS POUR
DE L'HABITAT

LA CONSOMMATION
DOIT ÊTRE RÉDUITE DE

50 %

SUR LA PÉRIODE 2021-2031

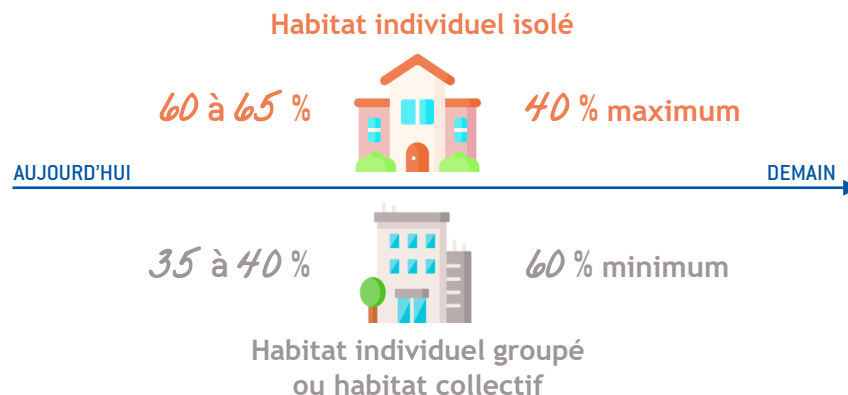
187,6

HECTARES CONSOMMABLES
ENTRE 2021 ET 2031

▼ VERS UN CHANGEMENT DE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT

FIGURE 62

Parts de l'individuel et du collectif dans le parc de logements actuel et objectifs fixés par le SCoT de 2013



À RETENIR

- 14.3 Des espaces majoritairement consommés pour des opérations d'habitat
- 15.1 Une production supérieure au point mort : un rythme de construction suffisant en volume sur la période 2013-2018 pour répondre aux besoins en logements
- 15.2 Un changement effectif de modèle de développement résidentiel : depuis 2015 les maisons représentent 40 % de la production neuve, et seulement 26 % en 2020 (contre 60 % dans les années 2000)
- 15.2 Une production neuve portée par des opérations de collectifs dans les communes plus peuplées du territoire, à proximité de la Métropole et dans la vallée, mais une production composée presque uniquement de maisons dans les autres communes
- 15.3 Un territoire engagé sur les questions de réhabilitation et de remobilisation du foncier existant pour lutter contre l'artificialisation des sols
- 15.3 Des freins limitant l'urbanisation sur le territoire : prix du foncier, coût des réhabilitations, risques et relief, acceptation de la densification, etc.

CHIFFRES CLÉS

▼ PERSONNES ÂGÉES

25,2 %

DES HABITANTS ONT
PLUS DE 60 ANS

8,6 %

DES HABITANTS ONT
PLUS DE 75 ANS



11 établissements

80 places

pour 1 000 habitants
de 75 ans ou plus



1 808

BÉNÉFICIAIRES DE L'ALLOCATION
PERSONNALISÉE D'AUTONOMIE
(APA) VIVANT À DOMICILE EN 2021

▼ PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

847

BÉNÉFICIAIRES DE L'ALLOCATION
ADULTE HANDICAPÉ (AAH) EN 2020



11 établissements

188 places

pour adultes

195 places

pour enfants

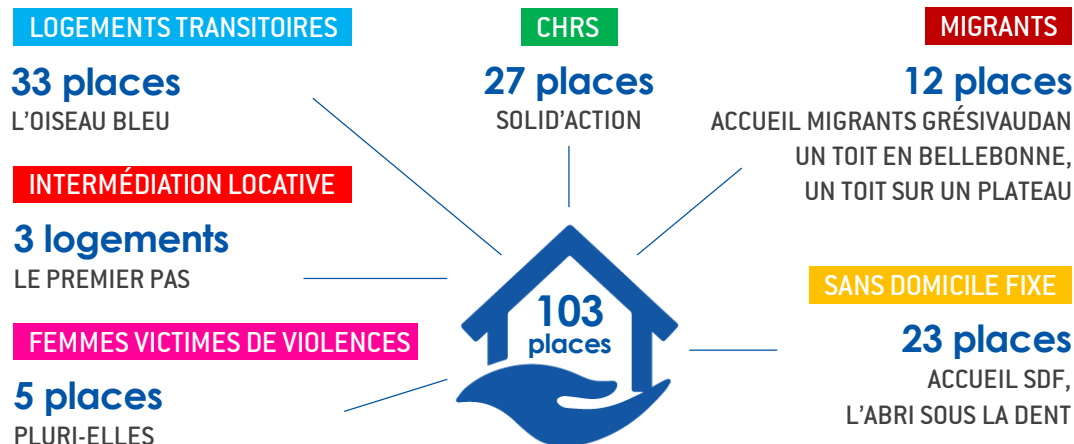


À RETENIR

- 16.1 Une population vieillissante en constante progression, mais une faible part de personnes âgées dans les communes de montagne sauf au Haut-Bréda
- 16.2 Une part importante de propriétaires occupants parmi les 65-79 ans, en lien avec une demande forte de maintien à domicile
- 16.2 Des nécessités d'adapter les logements occupés par les personnes âgées et/ou en situation de handicap via des aménagements spécifiques (adaptation, accessibilité, etc.)
- 17
- 16.2 Une offre de services à domicile développée sur le territoire qui favorise le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap
- 16.2 Des secteurs en difficulté : une certaine tension dans les métiers d'aide à domicile, d'auxiliaire de vie ou d'aide-soignante, et une saturation des structures d'hébergement à destination des personnes âgées dépendantes
- 17.2 Une offre insuffisante en structures spécialisées à destination des personnes en situation de handicap mais variée avec des structures accueillant enfants ou adultes, autonomes ou dépendants

CHIFFRES CLÉS

▼ Hébergements d'urgence/d'insertion/transitoire



▼ Logements à loyers modérés



43
LOGEMENTS TOUS PUBLICS, DESTINÉS
EN PRIORITÉ AUX JEUNES EN INSERTION,
EN RÉSIDENCE SOCIALE



5
LOGEMENTS
UN TOIT POUR TOUS
EN 2023



À RETENIR

- 18.1 Des ménages plus précaires localisés dans le Nord du territoire autour de Pontcharra...
- 18.2 ... Mais une offre d'hébergement d'urgence et d'insertion principalement localisée du côté de la Métropole et particulièrement faible aux alentours de Pontcharra
- 18.2 Une offre bien développée pour l'accueil des migrants
- 18.2 Une offre très faible pour l'accueil des femmes victimes de violences et les sans domicile fixe
- 18.2 Des associations investies depuis longtemps sur le territoire (l'Oiseau Bleu, Solid'Action, l'Abri Sous la Dent, etc.), et de nouvelles associations qui émergent (Le Premier Pas)
- 18.2 Une offre de logements communaux avec une fonction d'hébergement d'urgence et/ou d'insertion, et parfois de logement « très social » à loyer modéré

CHIFFRES CLÉS

▼ JEUNES

13,5 %

DES HABITANTS ONT
ENTRE 10 et 19 ANS

8 %

DES HABITANTS ONT
ENTRE 20 ET 29 ANS

9 %

DE T1 OU T2

4 ménages de 1 ou 2
personnes pour seulement
1 T1 ou T2

0 RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

0 FOYER JEUNES
TRAVAILLEURS

/ RÉSIDENCE
SOCIALE

cdc habitat
Adoma



▼ TRAVAILLEURS SAISONNIERS

80 %

SONT DES
SAISONNIERS
LOCAUX

20 %

SONT DES
SAISONNIERS
EXTERNES

30 %

LOGENT DANS LE
SECTEUR POUR
LA SAISON

7/10

NE RENCONTRENT PAS
DE DIFFICULTÉS POUR
TROUVER UN LOGEMENT

À RETENIR

- 19.1 Des difficultés d'accès au marché du logement peu adapté aux ménages en début de parcours résidentiel : prix élevés, manque de petits logements, difficulté à obtenir une réponse favorable à une demande de logement social, etc.
- 19.2 Un manque global d'offre à destination des jeunes
- 19.2 Une solution d'hébergement intergénérationnelle à développer avec l'association DiGi (Domicile Inter Générationnel Isérois)
- 20.1 La majorité des travailleurs saisonniers sont « locaux » (habitent dans le Grésivaudan ou à moins de 25 kilomètres de l'entreprise)
- 20.1 Des travailleurs saisonniers « externes » qui ont des difficultés à trouver un logement pour la saison
- 20.2 Certains employeurs fournissent un logement à leurs employés saisonniers
- 20.2 Des besoins en matière de recensement des informations et de l'offre disponible pour les travailleurs saisonniers
- 7.2 L'habitat léger est un modèle d'habitat abordable, écologique et économe en foncier qui pourrait être une solution de logement intéressante notamment pour les jeunes et les travailleurs saisonniers

CHIFFRES CLÉS

▼ GENS DU VOYAGE

6 COMMUNES DE PLUS DE 5 000 HABITANTS AYANT UNE OBLIGATION D'ACCUEIL

Crolles, Montbonnot-Saint-Martin, Pontcharra, Saint-Ismier, Saint-Martin-d'Uriage et Villard-Bonnot

96 PLACES EXISTANTES

1 aire d'accueil permanente
1 aire de grand passage
1 terrain familial

240 PLACES À CRÉER

2 aires d'accueil permanente
1 aire de grand passage
2 terrains familiaux

À RETENIR

21.1 Un territoire de sédentarisation de certains groupes de gens du voyage qui génère des occupations illégales de terrains, notamment sur les communes de Crolles et Tencin

21.2 Des obligations issues du schéma départemental d'accueil des gens du voyage à mettre en œuvre

RAPPEL CARTE 48 Localisation des aires d'accueil et terrains familiaux existants ou à créer

PONTCHARRA

Aire permanente d'accueil à restaurer
26 places



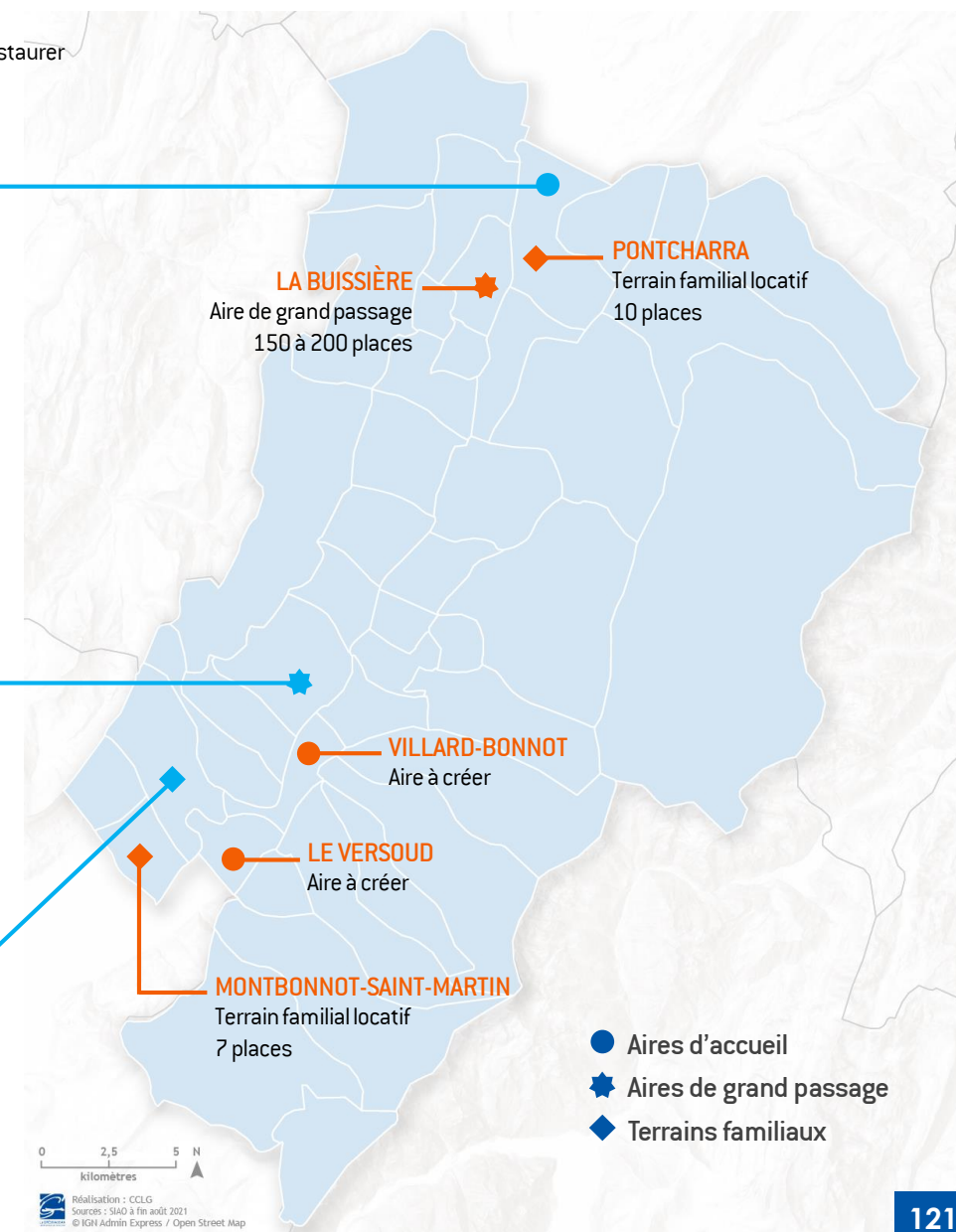
CROLLES

Aire de grand passage
50 places



SAINT-ISMIER

Terrain familial locatif
20 places



CARTE DE SYNTHÈSE

OFFRE EXISTANTE ET PROJETS À DESTINATION DES PERSONNES ÂGÉES EN 2023

- Offre existante ou ● projets engagés ou en réflexion
- Résidences autonomie ● Résidences intergénérationnelles
- Foyers logement ● Résidences services privées
- EHPAD ● Résidences seniors sociales
- Petites Unités de Vie ● Habitat inclusif



714 places
EN STRUCTURE D'ACCUEIL



216 log/places
DANS LES PARCS PRIVÉ ET PUBLIC

OFFRE DÉDIÉE AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP EN ÉTABLISSEMENTS

- ◆ Instituts Médico-Éducatifs
- ◆ Foyers d'Accueil Médicalisés
- ◆ Instituts Thérapeutiques, Éducatifs et Pédagogiques
- ◆ Maisons d'Accueil Spécialisées
- ◆ Foyer de vie et foyer d'hébergement pour les travailleurs handicapés de l'ESAT



188 places
ADULTES HANDICAPÉS



195 places
ENFANTS HANDICAPÉS

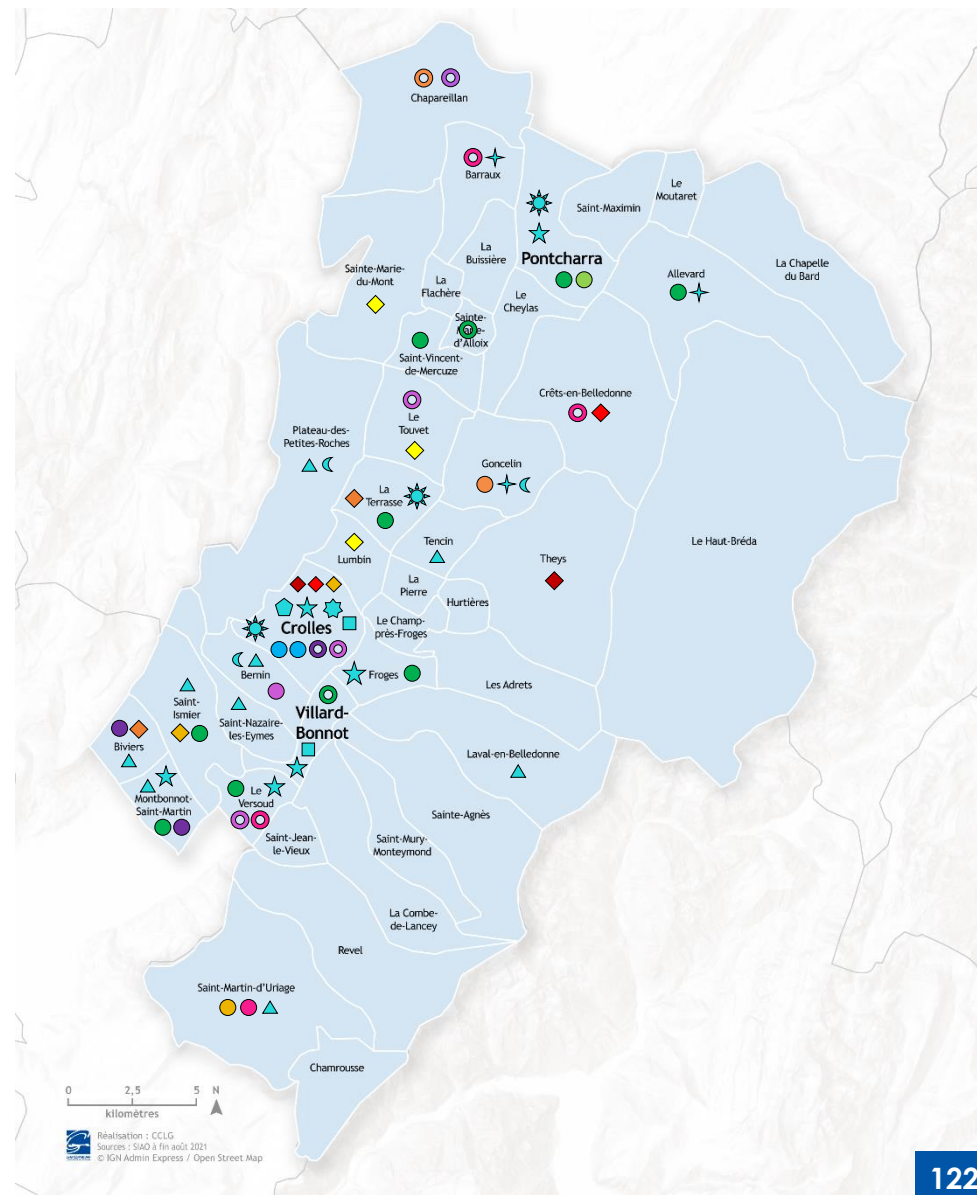
LOGEMENTS ACCUEILLANT DES PERSONNES EN SITUATION D'URGENCE

- ◆ La Canopée
- Un Toit Pour Tous
- ☾ CHRS Solid'Action
- ★ L'Oiseau Bleu
- ★ Pluri-Elles (ex Solidarité Femmes Miléna)
- ★ SDF : L'Abri Sous la Dent et Accueil SDF
- ▲ Migrants : AMG, Un Toit en Belledonne, Un Toit sur un Plateau
- ★ Le Premier Pas (intermédiation locale)



151 places
EN LOGEMENTS D'URGENCE, D'INSERTION ET TRANSITOIRES

CARTE 48 Localisation des établissements et logements à destination des publics ayant des besoins spécifiques



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Publics ayant des besoins spécifiques : synthèse générale

▶ **DES PUBLICS DIFFICILES À QUANTIFIER**

▶ **DES ENJEUX QUI SE CROISENT**

▶ **UNE OFFRE EXISTANTE INSUFFISANTE**

▶ **DES ASSOCIATIONS IMPLIQUÉES**

▶ **DES COMPÉTENCES PARTAGÉES**

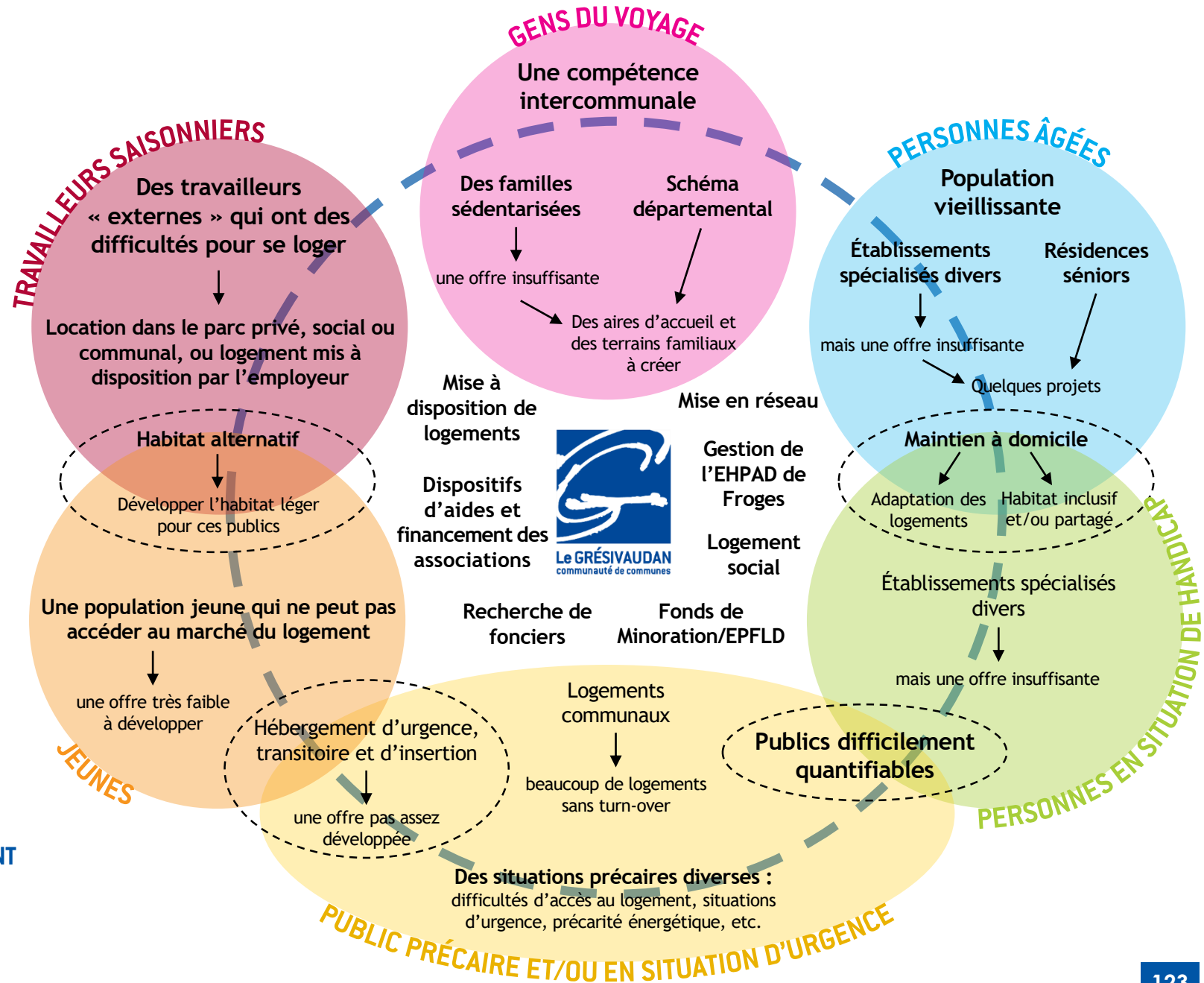
État, Département de l'Isère, Communauté de Communes de Grésivaudan, communes

▶ **UNE COMPÉTENCE INTERCOMMUNALE LIMITÉE**

Création et gestion des aires d'accueil et terrains familiaux pour les gens du voyage, gestion de l'EHPAD de Froges

▶ **MAIS UN ACCOMPAGNEMENT INTERCOMMUNAL**

Dispositifs d'aides financières, recherche de foncier, etc.



ENJEUX DU PLH

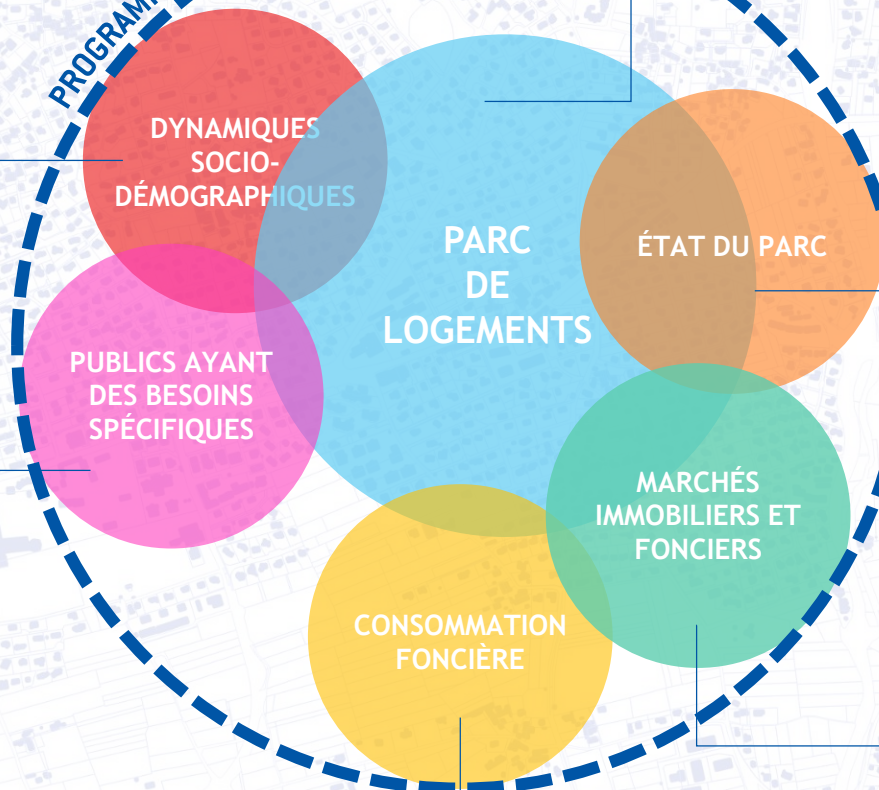
1. Maintenir la population et accueillir de nouveaux ménages en fluidifiant les parcours résidentiels

Croissance démographique, desserrement des ménages, nouveaux emplois, diversification de l'offre, etc.

6. Répondre aux besoins diversifiés des publics ayant des besoins spécifiques en développant l'offre de logements et d'hébergements

Vieillesse, situations de handicap, précarité, jeunes, saisonniers, gens du voyage

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030



2. Faciliter les parcours résidentiels en diversifiant le parc de logements, en réduisant la vacance structurelle et en produisant du logement social

Typologie, granulométrie, prix, localisation, logement intermédiaire, nouvelles formes d'habiter, qualité d'habiter, soin des extérieurs, etc.

3. Amplifier la réhabilitation du parc de logements et lutter contre la précarité énergétique et le changement climatique

Amélioration des parcs, reprise du parc, diminution de la vacance, dispositifs d'aides, etc.

4. Développer une offre accessible et diversifiée pour tous les ménages

Production, diversification, logement abordable, logement social, prix, nouvelles formes d'habiter, etc.

5. Mettre en œuvre une stratégie foncière pour accompagner la diminution de la consommation foncière

Zéro Artificialisation Nette, stratégie foncière, densification, tissu urbain, sobriété, etc.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 2 :
Document
d'orientations



LE GRÉSIVAUDAN

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 2 :
Document
d'orientations

PLH DU GRÉSIVAUDAN

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

SOMMAIRE

- **Préambule**
 - Un PLH inscrit dans une stratégie globale
 - Volet foncier du PLH

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

CADRE RÉGLEMENTAIRE

ARTICLE R302-1-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

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

- a) 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 ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) 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 au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- h) 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 schéma de cohérence territoriale.

ARTICULATION AVEC LE SRADDET

Le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté en Conseil régional lors de la session des 19 et 20 décembre 2019 et approuvé le 10 avril 2020 par le Préfet de région. Ce schéma stratégique recouvre les questions d'aménagement du territoire mais aussi de mobilité et infrastructures de transports, d'environnement et de gestion des déchets. L'objectif est de travailler sur des modèles de développement porteurs présentant une stratégie unifiée du territoire à l'horizon 2030. L'article L.425-1 du Code Général des Collectivités Territoriales fixe les domaines thématiques dans lesquels le SRADDET doit obligatoirement prévoir des objectifs.

Le SRADDET doit ainsi être vu comme une feuille de route qui conjugue 11 thématiques :

- Gestion économe de l'espace ;
- Lutte contre le changement climatique ;
- Équilibre et égalité des territoires ;
- Pollution de l'air ;
- Désenclavement des territoires ruraux ;
- Prévention et gestion des déchets ;
- Maîtrise et valorisation de l'énergie ;
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- Habitat ;
- Intermodalité et développement des transports ;
- Protection et préservation de la biodiversité.

Le PLH étant un document stratégique mis en place dans le cadre de la politique locale de l'habitat, tous les objectifs définis dans le SRADDET ne sont pas en lien avec les champs d'action du PLH. Le PLH a ainsi vocation à traduire et mettre en œuvre les objectifs du SRADDET, et par conséquent les règles qui en découlent, en matière d'habitat, de maîtrise de la consommation d'espaces et d'adaptation au changement climatique à travers la production d'une offre nouvelle équilibrée, plus sobre et qualitative et à travers la rénovation et la réhabilitation de l'existant.

ARTICULATION AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE DU GRÉSIVAUDAN

La population du Grésivaudan a augmenté de manière spectaculaire passant de moins de 50 000 habitants en 1975 à plus de 100 000 aujourd'hui. Cette croissance démographique s'est essentiellement nourrie de l'arrivée d'une nouvelle population avec un rythme de croissance annuelle de 2 % entre 1975 et 1990. Aujourd'hui ce rythme est de 0,4 % par an et repose principalement sur le solde naturel, avec comme conséquence première un vieillissement accéléré de la population. Soutenir la dynamique démographique du territoire et développer l'habitat sont ainsi des enjeux importants du Projet de Territoire.

Le PLH a vocation à établir et mettre en œuvre une politique de l'habitat cohérente, adaptée et durable :

- En contribuant à l'accueil de nouvelles populations et à l'équilibre complexe de la démographie locale ;
- En déclinant cette politique de façon opérationnelle afin de produire des logements neufs et de rénover le parc ancien, et en engageant une stratégie foncière tournée qui veille à la sobriété de la consommation foncière ;
- En veillant à l'équilibre social et générationnel du territoire en favorisant la production de logements à loyers modérés, en développant une offre à destination des familles, en renforçant la mixité sociale, etc.

Le développement durable et la volonté d'organiser la transition vers un modèle plus équilibré, plus durable et plus résilient sont également des enjeux importants dans le Projet de Territoire. La transition énergétique s'inscrit dans ce cadre, dans la lignée de la démarche TEPOS (Territoire à Energie Positive) et TEPCV (Territoire à Energie positive pour la Croissance Verte), complétée par la mise à jour du Plan Climat Air Energie du Territoire (PCAET) et par les actions menées en lien avec les partenaires (collectivités territoriales ou associations).

ARTICULATION AVEC LE PCAET DU GRÉSIVAUDAN

Le PCAET est un document de planification des actions qui visent à atténuer l'impact du changement climatique sur le territoire à travers la mise en cohérence de l'ensemble des politiques et projets du territoire (mobilités, habitat, déchets, agriculture et tourisme, industrie et développement économique, eau). Il définit des objectifs stratégiques et opérationnels en matière de lutte contre le changement climatique et les pollutions atmosphériques, et en matière d'adaptation au changement climatique.

Sur le territoire, le résidentiel est le deuxième secteur consommateur d'énergie et émetteur d'émissions de gaz à effet de serre, derrière les mobilités. Ainsi, le PCAET fixe des objectifs d'atténuation, d'adaptation et de sobriété à travers deux axes :

- Axe 1 : Rénover massivement pour des bâtiments sobres et résilients ;
- Axe 2 : Amplifier et diversifier la production énergétique renouvelable, respectueuse de l'environnement et de la santé.

Le PLH et le PCAET ont été élaborés en même temps ce qui a permis de les faire dialoguer et de porter des ambitions communes, notamment en matière de rénovation du parc ancien et d'ouverture vers de nouvelles formes d'habitat mieux adaptées aux changements climatiques et sociétaux. Le PLH soutient ainsi les objectifs portés par le PCAET qui consistent à réhabiliter 1 400 logements par an à l'horizon 2030. Cet objectif comprend les travaux réalisés dans le cadre des différents dispositifs d'aides d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique en place (OPAH/OPAH-RU, Rénov'Énergie, prime air-bois, fonds solaire thermique) mais également les travaux initiés par les propriétaires en dehors de ces dispositifs.

D'autres actions du PLH et du PCAET sont transversales, notamment dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier mis en place par le PLH qui intègrera un volet sur la transition énergétique. Enfin, la mobilisation des professionnels, la sensibilisation des différents acteurs à la qualité environnementale du bâti, la communication autour des dispositifs existants, etc., sont d'autres ambitions portées par le PLH et le PCAET.

LE VOLET FONCIER DU PLH

Le volet foncier du PLH est un outil de planification et de mise en œuvre des politiques du logement à l'échelle locale. Il vise à analyser et à prendre en compte les spécificités et enjeux locaux liés à l'aménagement et aux besoins en logements divers sur un territoire.

Il décline les orientations et les objectifs généraux du PLH en identifiant les gisements disponibles pour des opérations d'habitat, et en identifiant notamment les projets engagés ou en cours de réflexion pour la période du PLH.

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU PLH

Le PLH fixe des objectifs de production de logements qui visent à répondre aux besoins en logements identifiés. Ces objectifs sont définis en fonction des spécificités du territoire (caractéristiques démographiques, sociales, économiques, etc.).

Les objectifs de production de logements peuvent ainsi inclure :

- La construction de nouveaux logements pour répondre à la demande en logements, plutôt en baisse aujourd'hui au regard du tassement démographique ;
- La mobilisation du bâti existant, c'est-à-dire : la réhabilitation de logements anciens pour améliorer la qualité de l'habitat, la reconquête des friches, la résorption de la vacance, la division de logements, les changements d'usage vers de l'habitation, etc. ;
- La production de logements sociaux et/ou intermédiaires pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes ;
- La production de logements adaptés pour répondre aux besoins spécifiques de certains publics comme les personnes en situation précaire, les personnes âgées ou encore les personnes en situation de handicap ;
- Etc.

Les objectifs du PLH sont établis pour une période donnée de 6 ans et peuvent être modifiés en fonction de l'évolution des besoins de la population. Ces objectifs prévoient la production de logements afin de répondre aux évolutions des attentes résidentielles et permettre des parcours résidentiels complets au sein du territoire dans l'objectif de rééquilibrer le parc existant.

Les PLU doivent être compatibles avec le PLH, être en cohérence avec les objectifs de logements affichés et mobiliser les outils du PLH pour accomplir leur objectif.

Cependant, la bonne mise en œuvre de ces objectifs peut varier d'une commune à une autre et certaines opérations peuvent être soumises à des contraintes budgétaires ou techniques qui peuvent influencer leur bonne réalisation. Les communes disposent ainsi d'une certaine marge de manœuvre pour adapter les mesures du PLH à leur contexte local.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 2 :
Document
d'orientations

PLH DU GRÉSIVAUDAN

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

SOMMAIRE

- Préambule
- **Un PLH inscrit dans une stratégie globale**
- Volet foncier du PLH

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

1. LES AMBITIONS DU PLH

4 AXES | 10 ORIENTATIONS | 15 ACTIONS

Face aux différents enjeux locaux, environnementaux et sociaux actuels, et notamment avec le Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, le PLH pose un cadre en matière de politique de l'habitat, avec la volonté de produire « mieux » (des bâtiments sobres en énergie et peu émetteurs de GES, qualité environnementale des rénovations et des nouvelles constructions, utilisation de matériaux biosourcés, etc.) et de réhabiliter le parc existant.

Le parcours résidentiel est un processus qui fait que, tout au long de la vie, l'habitat des ménages évolue en aménageant son logement actuel ou en déménageant pour répondre à de nouveaux besoins : changement de type et de taille de logement, de localisation et/ou de statut d'occupation. Le PLH doit contribuer à ces évolutions afin que chaque ménage puisse trouver à tout moment les moyens d'adapter ses conditions de logement selon sa situation familiale, sociale ou économique.



La mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier du PLH est un outil indispensable pour :

- Suivre sa mise en œuvre : les objectifs et les actions qui découlent du PLH,
- Comprendre les problématiques et enjeux locaux,
- Alimenter et guider les réflexions de la politique de la collectivité,
- Gouverner et animer la politique habitat du Grésivaudan,
- Rendre visible et partager les informations sur les thématiques de l'habitat et du foncier.

La politique de l'habitat est une réponse aux besoins divers de la population, tant au niveau des âges avec le défi du vieillissement ou des handicaps, que le profil socioéconomique dont les ménages les plus précaires, les jeunes et les travailleurs saisonniers, afin d'offrir les meilleures conditions de logements à tous et de favoriser l'accueil des gens du voyage.

▼ LES ORIENTATIONS DU PLH

AXE 1

Habiter à l'heure des transitions

ORIENTATION 1

Définir une stratégie foncière pour développer un habitat de qualité et anticiper le zéro artificialisation nette

Le PLH pose un cadre en matière de politique de l'habitat, en veillant à la qualité urbaine, architecturale et environnementale des logements produits et rénovés, et en confortant les secteurs de centralité du territoire. L'adhésion récente à l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné va permettre de déployer une véritable stratégie foncière sur le territoire.

ACTION 1 Intégrer l'habitat dans la stratégie foncière et financière du Grésivaudan

ACTION 2 Diversifier les formes urbaines

ACTION 3 Veiller à la qualité urbaine, architecturale et environnementale de l'habitat

ORIENTATION 2

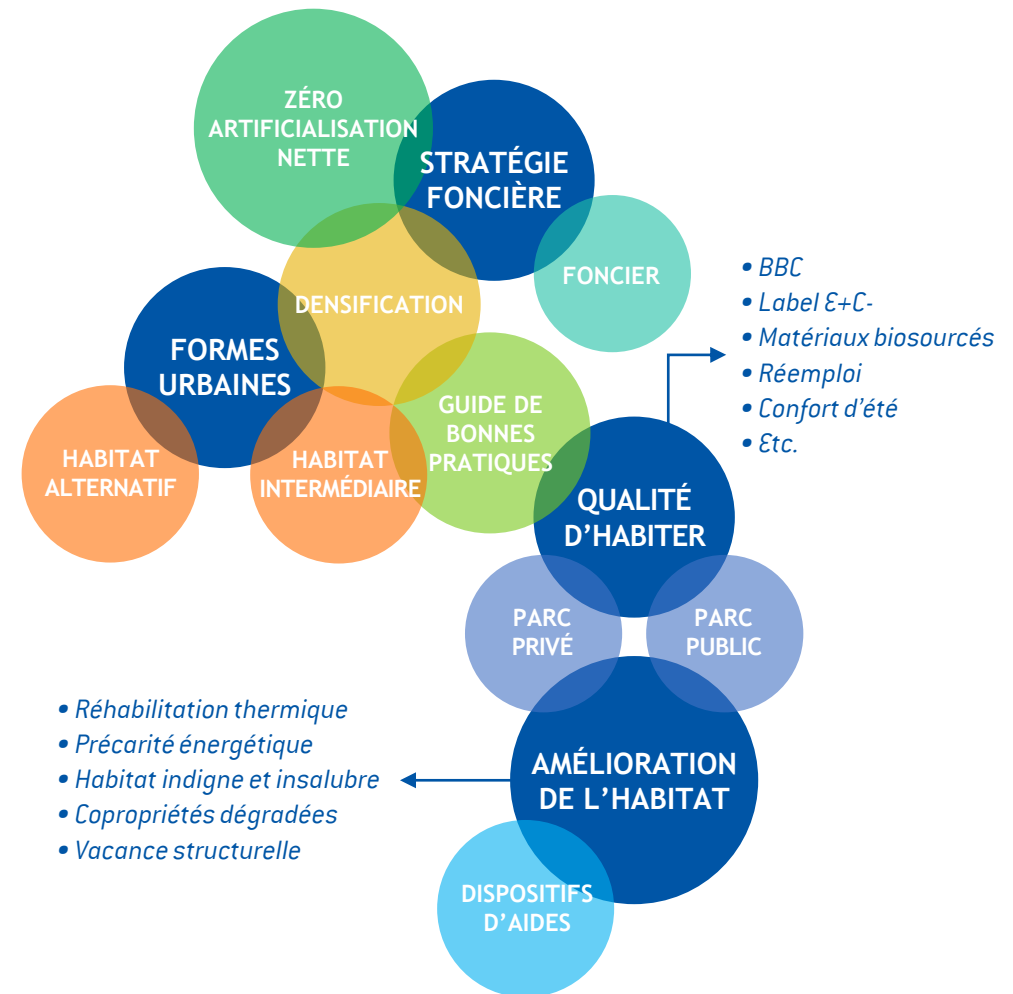
Réinvestir les parcs de logements anciens, privés et publics

L'amélioration et la reconquête des parcs existants, privés et publics, est au cœur de ce nouveau PLH et du PCAET du Grésivaudan afin de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, et dans un souci de réduction de la consommation d'espaces à l'horizon 2050.

ACTION 4 Améliorer le parc privé

ACTION 5 Améliorer le parc public

FIGURE 2 Axe 1 : Habiter à l'heure des transitions



▼ LES ORIENTATIONS DU PLH

AXE 3

Loger les publics ayant des besoins spécifiques

ORIENTATION 5

Offrir des choix résidentiels diversifiés aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap

Face au défi du vieillissement et des handicaps, le PLH a pour ambition :

- D'accompagner l'adaptation des logements aux besoins spécifiques de la population vieillissante ou en situation de handicap ;
- De développer une offre nouvelle adaptée et inclusive, de façon équilibrée entre les communes du territoire.

ACTION 9 Favoriser le maintien à domicile et développer un parc de logements adapté au vieillissement et au handicap

ORIENTATION 6

Développer l'offre à destination des publics en situation de grande précarité et/ou d'urgence

L'offre existante à destination des publics en situation précaire et d'urgence est insuffisante sur le territoire. Les enjeux sont :

- D'accroître l'offre, notamment au Nord du territoire où les places disponibles sont très faibles ;
- De mobiliser les parcs sociaux et communaux ;
- D'accompagner le développement de l'intermédiation locative ;
- De continuer à soutenir financièrement les associations locales.

ACTION 10 Dynamiser l'offre d'hébergements dans le neuf et dans le diffus

ORIENTATION 7

Accompagner l'accès au logement des jeunes et des travailleurs saisonniers

Les besoins du public jeune et des travailleurs saisonniers sont difficilement mesurables. Il s'agit d'abord d'approfondir la connaissance de ces publics et de mettre en place des outils d'observation afin d'orienter le développement d'une offre de logements adaptée et abordable.

ACTION 11 Identifier la demande pour développer et diversifier l'offre à destination des jeunes et des saisonniers

ORIENTATION 8

Répondre aux orientations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et aux enjeux de sédentarisation

L'intercommunalité dispose de la compétence en matière de gens du voyage. Dans ce cadre, et en conformité avec les obligations issues du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, il est indispensable de créer des aires et des terrains pour l'accueil de ce public. Par ailleurs, des situations de sédentarisation de et d'occupations illégales nécessitent de mettre en place des solutions durables pour ces familles.

ACTION 12 Assurer l'accueil des gens du voyage

▼ LES ORIENTATIONS DU PLH

AXE 4

Animer le PLH et l'évaluer en continu

ORIENTATION 9

Observer et piloter

Il est essentiel d'affirmer un pilotage communautaire et reconnu sur l'habitat, en concertation avec les communes et en mobilisant les partenaires locaux. Ce pilotage s'appuie sur la mise en œuvre d'un observatoire structuré, partagé et vulgarisé qui repose entre autre sur :

- La poursuite du diagnostic en continu ;
- La création de plusieurs bases de données en interne : Habitat, Gisements et ADS ;
- La mise en place d'une feuille de route auprès des communes et bailleurs sociaux pour suivre la production de logements ;
- La production des bilans du PLH.

ACTION 13 Créer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier du PLH



ORIENTATION 10

Assurer une communication efficiente et partagée de la mise en œuvre du PLH

Le déploiement d'un plan de communication autour du PLH a pour objectif de :

- Coordonner l'information sur les dispositifs d'aides en place ;
- Acculturer les élus, techniciens, acteurs locaux et habitants sur les sujets du PLH ;
- Accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH ;
- Consolider la mise en réseau et les partenariats.

ACTION 14 Rédiger et déployer un plan de communication du PLH, des actions et des dispositifs mis en œuvre

ACTION 15

Lancer un appel à projet exemplaire

Dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêts porté par la Communauté de Communes du Grésivaudan, sur un foncier maîtrisé par la puissance publique, sélectionner un projet innovant répondant aux objectifs du territoire du Grésivaudan dans le cadre de sa politique globale (PLH, Projet de Territoire, PCAET, mobilités, etc.). Plusieurs critères de sélection restent à définir :

- ▶ **Qualité et forme urbaine** : architecture traditionnelle du Grésivaudan, insertion paysagère, densification, etc.
- ▶ **Qualité environnementale** : bâtiment performant, choix des matériaux et réemploi, approche bioclimatique, etc.
- ▶ **Économie d'espaces et d'usage** : réhabilitation d'un bâti existant (ex : hôtel situé au Haut-Bréda), réinvestissement d'un bâti patrimonial (ex : Maison 1930 à Villard-Bonnot), requalification d'une friche (ex : Papeteries de Lancey à Villard-Bonnot), habitat participatif/partagé (ex : Ferme de Mado au Touvet)

2. MÉTHODOLOGIE DE FIXATION DES OBJECTIFS DU PLH 2025-2030

De nombreuses données ont été observées et analysées en vue de fixer les objectifs du PLH. Cette phase d'analyse a permis de dresser le bilan du précédent PLH et d'observer les dynamiques récentes de production de logements. Chaque commune a réceptionné une fiche communale avec les chiffres clés en vue de les aider à fixer leur objectif PLH.



ÉTAPE 1

Vérification des seuils de production de logements autorisés par le SCoT de la Grande Région Grenobloise :

- Seuils à minima pour les pôles principaux (Crolles, Pontcharra et Villard-Bonnot),
- Seuils à maxima pour les pôles d'appui, secondaires et locaux (les 40 autres communes).



ÉTAPE 2

Réalisation d'un bilan du PLH 2013-2018 au regard :

- Des recensements Insee pour l'analyse de l'évolution démographique (RP 2013 et 2020),
- Des données des fichiers fonciers (2013-2021) pour observer le parc de logements et des données RPLS (2013-2022) fournies par l'ODH pour l'observation du parc social.



ÉTAPE 3

Observation des dynamiques de production de logements via :

- L'analyse des logements autorisés et des logements commencés selon Sit@del (2013-2022), les fichiers fonciers (2013-2021) et les données RPLS (2013-2022),
- Un recensement effectué auprès des communes.



ÉTAPE 4

Observation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2011 et 2021 au regard des données Cerema issues du portail de l'artificialisation des sols pour anticiper le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 et la réduction à appliquer sur la période en cours (2021-2031).



PRÉCAUTIONS MÉTHODOLOGIQUES

L'analyse de données est un processus qui consiste à examiner, nettoyer et représenter des données afin d'en extraire des informations pertinentes. Certains résultats peuvent être questionnant du fait que les bases de données sont souvent entachées d'erreurs, d'imprécisions et d'incertitudes.

De plus, les bases mobilisées ne contiennent pas toujours les mêmes variables : l'observation de l'évolution du parc et de la dynamique de production de logements a été réalisée sur plusieurs bases de données qui répertorient le nombre de logements à une date précise. Ces sources ne se basent pas forcément sur les mêmes informations ou dates. Ainsi, certains résultats sont à prendre avec précautions :

- L'analyse de l'évolution du nombre de logements peut susciter des questionnements, notamment lorsque celle-ci est négative,
- L'observation des données du parc social interroge également, mais il faut noter que l'évolution du nombre de logements intègre les logements sortis du patrimoine des bailleurs, ce qui peut rendre compte d'une évolution nulle voire négative,
- La production récente (depuis 2019) est plus précise et fiable lorsque la donnée est issue du recensement effectué auprès des communes que lorsque la donnée se base sur les données issues des fichiers fonciers ou de la base Sit@del.



3. LES OBJECTIFS DU PLH 2025-2030

102 588

HABITANTS EN 2021

+0,4 % par an

2,3

PERSONNES PAR MÉNAGE EN MOYENNE

OBJECTIF 2013-2018

3 873

dont 815 logements sociaux

NOUVEAUX LOGEMENTS 2013-2018

3 801

dont 469 logements sociaux

Source : AURG selon Fichiers fonciers 2013-2018

OBJECTIF 2025-2030

4 394

dont 1 044 logements sociaux
(dont 1 200 logements dans les communes « à minima » contre 624 dans le PLH 2013-2018)

OBJECTIF SCOT « À MINIMA »

À Crolles, Pontcharra, Villard-Bonnot

828

OBJECTIF SCOT « À MAXIMA »

Dans les 40 autres communes

2 865

Ces données ont été calculées
à partir de la population
municipale 2021 de l'Insee



RAPPEL

Les objectifs du PLH 2025-2030 incluent la production neuve ainsi que la reprise du parc existant (logements vacants, divisions de bâtis, changements d'usage, etc.)

Le bilan de la production 2013-2018 (basé sur les nouveaux logements identifiés dans les fichiers fonciers) affiche un taux de réalisation de l'objectif de 98 % (3 801 nouveaux logements pour un objectif total de 3 873). Cependant, l'objectif du premier PLH était basé sur de la construction neuve et n'incluait pas la reprise du parc alors que le bilan dressé prend en compte tous les types de production de logements : changements d'usage, reprise de logements vacants, éventuelles régularisations de certaines situations, etc.

Les nouveaux objectifs fixés incluent la construction neuve et la mobilisation du parc existant à la différence du premier PLH. Les bases de données existantes sur les logements autorisés et commencés ne permettent pas de dresser un bilan exhaustif de la production de logements. Dans ce cadre, les indicateurs retenus pour la mesure de la production seront :

- Le nombre de logements livrés, selon un recensement annuel effectué auprès des communes et selon la base RPLS pour les logements sociaux.

Pour l'ensemble des communes, et notamment celles qui ne répondent pas au recensement organisé, les indicateurs complémentaires seront :

- Les nouveaux logements créés selon la base des fichiers fonciers ;
- Les logements autorisés et commencés entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2029, selon la base Sit@del ;
- Et dans la mesure du possible, les autorisations d'urbanisme accordées entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2029 (permis d'aménager, de construire, de démolir et déclarations préalables relatives aux travaux de réhabilitation, divisions, changements d'usage).

Le Grésivaudan porte l'ambition d'une croissance démographique qui se traduit par un rythme de production de logements soutenu. Cette dynamique est en particulier portée par les pôles principaux du territoire, en cohérence avec les orientations du SCoT. L'augmentation importante des objectifs de production de logements par des dynamiques de projet marquées et des capacités immobilières et foncières importantes (cf. « Volet foncier du PLH page 157 et suivantes »).

Le rythme de croissance démographique observé ces dernières années est de +0,4 % par an. En se basant sur les données les plus récentes, la population du territoire s'élève à 102 188 habitants en 2022. Ce scénario de croissance démographique représente une hausse de 409 habitants par an accueillis sur le territoire, soit une projection de 2 450 nouveaux habitants sur la période du PLH.

En prenant en compte le point mort et le nombre moyen de personnes par ménages, les objectifs retenus vont permettre l'accueil d'environ 600 nouveaux habitants par an (soit un total de 3 800 nouveaux habitants sur la période 2025-2030), ce qui représente 200 habitants de plus par an que le rythme de croissance observé. Cette différence se justifie par la création de nombreux nouveaux emplois sur le territoire (particulièrement dans le cadre des activités de ST Microelectronics et Soitec dont les opérations figurent dans la liste des projets d'envergure nationale ou européenne).

Au regard du précédent PLH, l'objectif affiché est plus ambitieux mais il correspond aux besoins identifiés et aux dynamiques locales observées. L'objectif tient ainsi compte :

- Des **constructions neuves de logements privés et sociaux** (en locatif et en accession, en individuel et en collectif) et notamment des opérations identifiées, qu'elles soient engagées ou non et dont l'achèvement est prévu à partir du 1^{er} janvier 2024 ;
- Des **logements vacants remis sur le marché**, notamment grâce à la réhabilitation ;
- Des **logements créés par changements d'usage** ;
- Des **logements réalisés par densification de parcelles déjà bâties** dont la superficie avant détachement parcellaire est inférieure ou égale à 3 000 m² et située dans un espace préférentiel de développement.

Cet objectif ne tient pas compte :

- Des **résidences de tourisme, hôtels et logements créés liés aux besoins des activités touristiques locales** ;
- Des **structures d'accueil spécialisées** à destination des publics ayant des besoins spécifiques.

FIGURE 4 Les objectifs du PLH

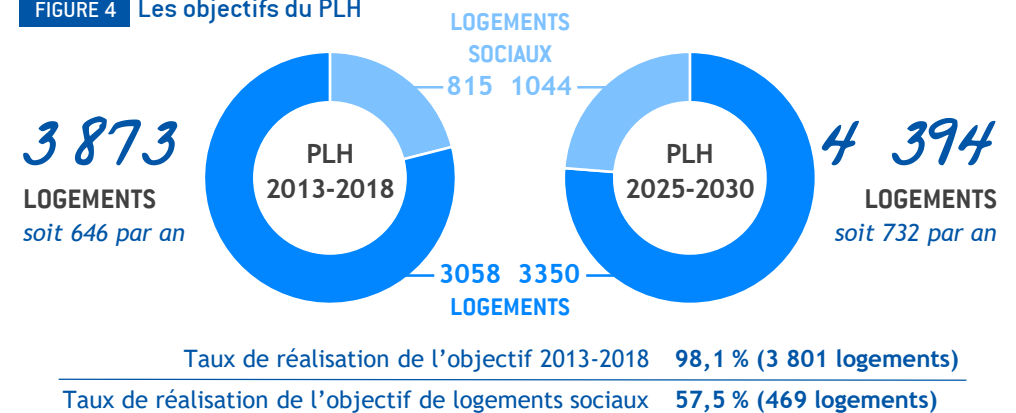
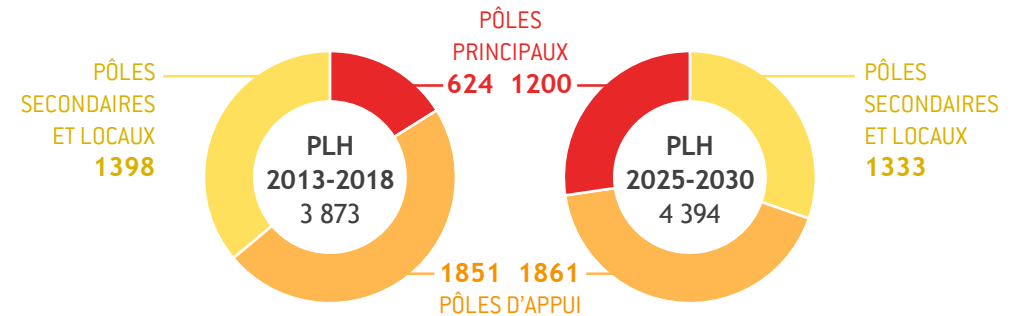
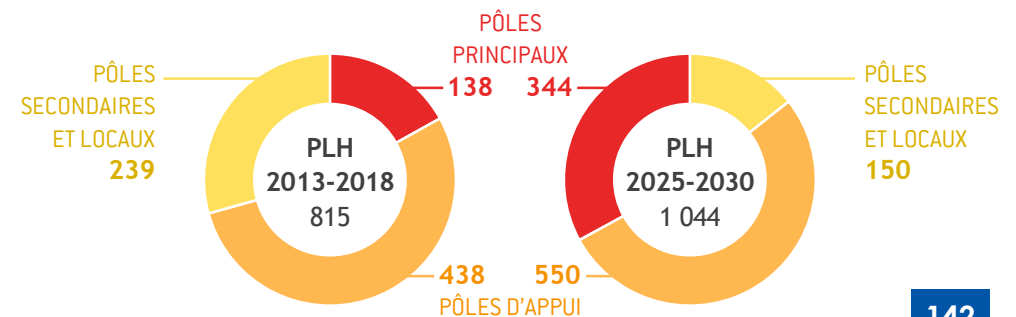


FIGURE 5 Les objectifs du PLH par polarité

▼ RÉPARTITION PAR POLARITÉS DES OBJECTIFS PLH (DONT LOGEMENTS SOCIAUX)



▼ RÉPARTITION PAR POLARITÉS DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS SOCIAUX



Le SCoT de la GReG arrêté en 2013 définit des plafonds ou des planchers de production de logements à vocation de résidences principales par tranche de 1 000 habitants (ces objectifs ont été calculés par rapport aux données de population de 2020), différenciés selon le secteur et la polarité des communes. Pour le Grésivaudan :

- **Pôles principaux** : 6 logements minimum par an pour 1 000 habitants,
- **Pôles d'appui, secondaires et locaux** : 6 logements max. par an pour 1 000 hab.

Ainsi, en se basant sur les données démographiques de 2020, le SCoT offre la possibilité de produire un minimum de 828 logements dans les pôles principaux et un maximum de 2 865 logements dans les autres communes (cf. chiffres clés p. 141 et figure 4 p. 142). Avec un objectif de 4 394 logements, le rythme moyen de production de logements est de 732 logements par an, contre 646 dans le précédent PLH.

En cohérence avec les orientations du SCoT de concentrer la production de logements dans les centralités, les objectifs sont mieux répartis dans le nouveau PLH (cf. figure 4 p. 142). Les **pôles principaux** absorbent une part deux fois plus importante de la production prévue par rapport au PLH de 2013, notamment en matière de production sociale. Par ailleurs, les **pôles principaux et d'appui** – qui concentrent 63 % des habitants du territoire – comptabilisent 70 % de la production fixée à travers les objectifs du PLH.

En matière de granulométrie des logements, le parc global (privé et public) se compose de principalement de grands logements (près de 50 % de T5 et 24,7 % de T4, soit, 74,6 % de T4 et plus) alors que les petits logements (T1 et T2) représentent seulement 9,4 % du parc. Cependant, ces derniers représentent 26 % du parc de logements sociaux.

Pour répondre aux besoins de tous les ménages et aux différentes étapes du parcours résidentiel, la programmation du PLH doit globalement tendre vers une augmentation des petits logements tant dans le parc privé que social, mais également vers une hausse des grands logements dans le parc social. Le PLH propose ainsi une déclinaison de son objectif de 3 494 logements dont 1 044 logements sociaux en termes de granulométrie des logements afin de rééquilibrer l'offre disponible dans le tableau ci-après :

TABLEAU 2 Les objectifs du PLH en matière de granulométrie des logements

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Nombre dans le parc <u>global</u> en 2020	607	3 411	6 921	10 589	21 413
<i>Part en 2020</i>	1,4 %	7,9 %	16,1 %	24,7 %	49,9 %
Tendre vers une production de...	10 %	35 %	35 %	10 %	10 %
<i>Nombre de logements supplémentaires</i>	439	1 538	1 538	439	439
Nombre prévisionnel de logements dans le parc <u>global</u> en 2029	1 046	4 949	8 459	11 028	21 852
<i>Part en 2029</i>	2,2 %	10,5 %	17,9 %	23,3 %	46,2 %
<i>Évolution 2020-2029</i>	+0,8 %	+2,6 %	+1,8 %	-1,4 %	-3,7 %
Nombre dans le parc <u>social</u> en 2023	250	1 119	1 956	1 428	277
<i>Part en 2023</i>	5 %	22,2 %	38,9 %	28,4 %	5,5 %
Tendre vers une production de...	10 %	40 %	15 %	15 %	20 %
<i>Nombre de logements supplémentaires</i>	104	418	156	156	210
Nombre prévisionnel de logements dans le parc <u>social</u> en 2029	354	1 537	2 112	1 584	487
<i>Part en 2029</i>	5,8 %	25,3 %	34,8 %	26,1 %	8 %
<i>Évolution 2023-2029</i>	+0,8 %	+3,1 %	-4,1 %	-2,3 %	+2,5 %

TABLEAU 1 Les objectifs détaillés par polarités (dont logements sociaux)

Pôles	OBJECTIF PLH	OBJECTIF ANNUEL	Contribution à la production de logements
Pôles principaux	1 200	200	27,3 %
Pôles d'appui	1 861	310	42,4 %
Pôles secondaires et locaux	1 333	222	30,3 %
GRÉSIVAUDAN	4 394	732	100 %

TABLEAU 3 Les objectifs détaillés par commune (1/2)

Communes	PLH 2013-2018		BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2018			PLH 2025-2030	
	Objectif PLH	Dont logements sociaux	Nouveaux logements ¹	Logements commencés	Logements sociaux livrés	Objectif PLH	Dont logements sociaux
Allevard	90	18	66	30	0	145	22
Barraux	48	9	50	31	0	48	9
Bernin	108	21	103	104	8	109	25
Biviers	69	12	64	56	6	70	4
Chamrousse	30	2	37	23	0	25	0
Chapareillan	87	18	85	26	0	132	18
Crêts-en-Belledonne	102	25	111	58	0	102	25
Crolles	237	54	311	50	65	500	150
Frogès	12	3	79	199	5	40	0
Goncelin	123	21	74	107	10	145	20
Hurtières	12	2	9	53	0	6	0
La Buissonnière	30	1	24	4	0	26	0
La Chapelle-du-Bard	42	0	8	16	0	21	0
La Combe-de-Lancey	36	6	19	4	0	20	0
La Flachère	12	2	8	11	0	15	0
La Pierre	54	1	25	6	0	20	0
La Terrasse	90	21	59	48	0	90	23
Laval-en-Belledonne	36	6	32	12	0	40	6
Le Champ-près-Frogès	24	1	36	7	0	15	0
Le Cheylas	180	36	23	25	0	152	30
Le Haut-Bréda	18	4	13	8	0	14	0
Le Moutaret	9	0	1	5	0	9	0

¹Nouveaux logements : production neuve, changements de destinations en locaux d'habitation, reprise de logements vacants, etc.

Pôles principaux (en rouge) : objectif SCoT à minima. Pôles d'appui, secondaires et locaux : objectif SCoT à maxima. *Communes SRU **en carence.

UN PLH INSCRIT DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE

3. Les objectifs du PLH 2025-2030

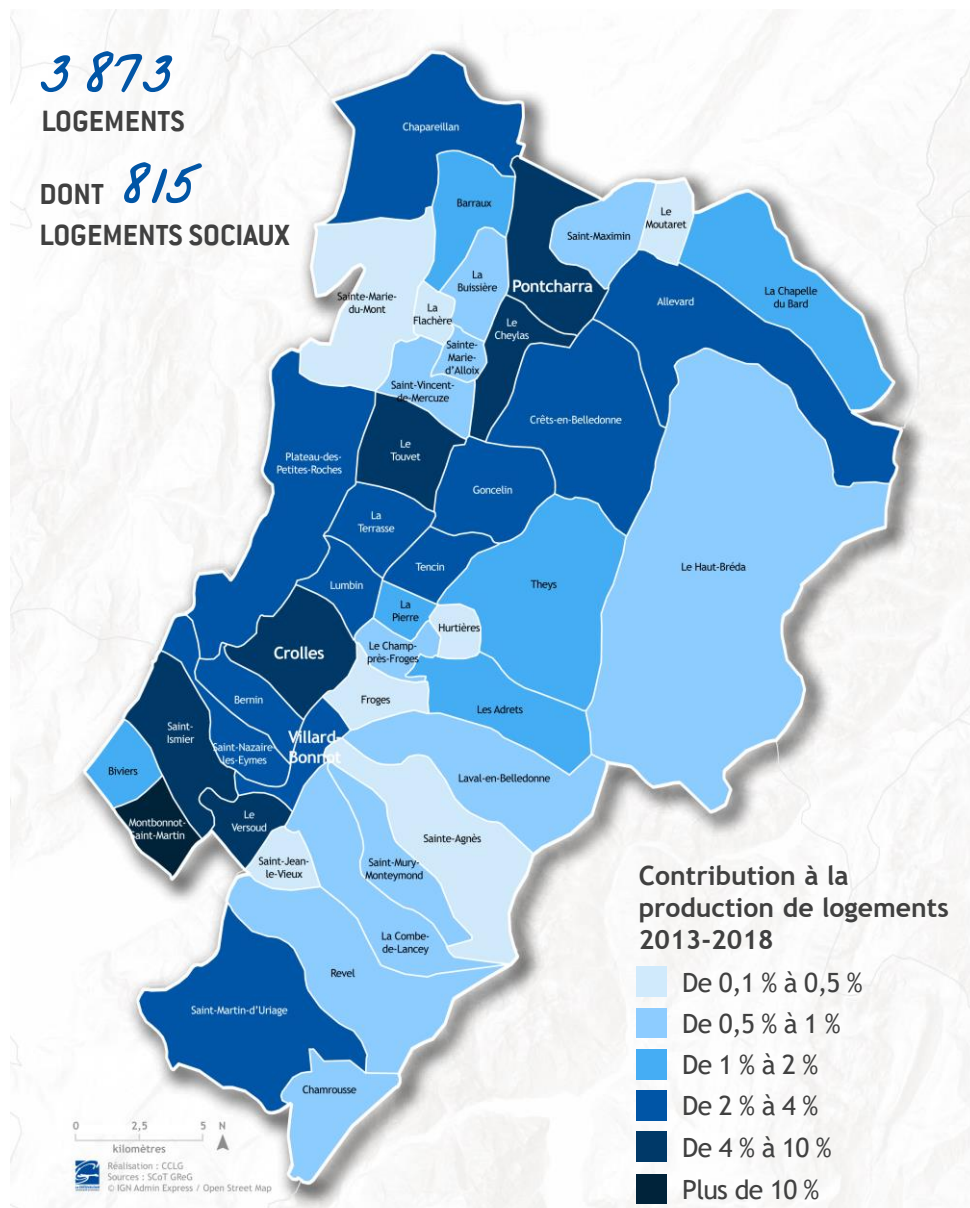
TABLEAU 3 Les objectifs détaillés par commune (2/2)

Communes	PLH 2013-2018		BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2018			PLH 2025-2030	
	Objectif PLH	Dont logements sociaux	Nouveaux logements ¹	Logements commencés	Logements sociaux livrés	Objectif PLH	Dont logements sociaux
Le Touvet	282	60	111	39	19	219	96
Le Versoud*	198	54	118	68	8	200	60
Les Adrets	63	2	42	21	0	37	0
Lumbin	93	18	106	52	0	77	18
Montbonnot-Saint-Martin**	462	108	561	289	111	300	106
Plateau-des-Petites-Roches	84	22	54	42	0	73	0
Pontcharra	249	54	331	228	63	500	134
Revel	27	4	19	8	0	36	2
Sainte-Agnès	9	0	12	4	0	9	0
Sainte-Marie-d'Alloix	24	6	6	8	0	34	10
Sainte-Marie-du-Mont	6	2	7	5	0	6	0
Saint-Ismier**	270	96	416	216	115	425	170
Saint-Jean-le-Vieux	15	0	11	6	0	11	0
Saint-Martin-d'Uriage	126	21	197	152	2	126	21
Saint-Maximin	21	0	18	5	0	21	0
Saint-Mury-Monteymond	18	0	10	5	9	12	0
Saint-Nazaire-les-Eymes	84	18	74	63	11	107	12
Saint-Vincent-de-Mercuze	42	11	68	53	4	42	0
Tencin	138	36	134	69	18	143	23
Theys	75	10	69	58	0	72	0
Villard-Bonnot*	138	30	200	132	15	200	60
TOTAL GRÉSIVAUDAN	3 873	815	3 801	2 406	469	4 394	1 044

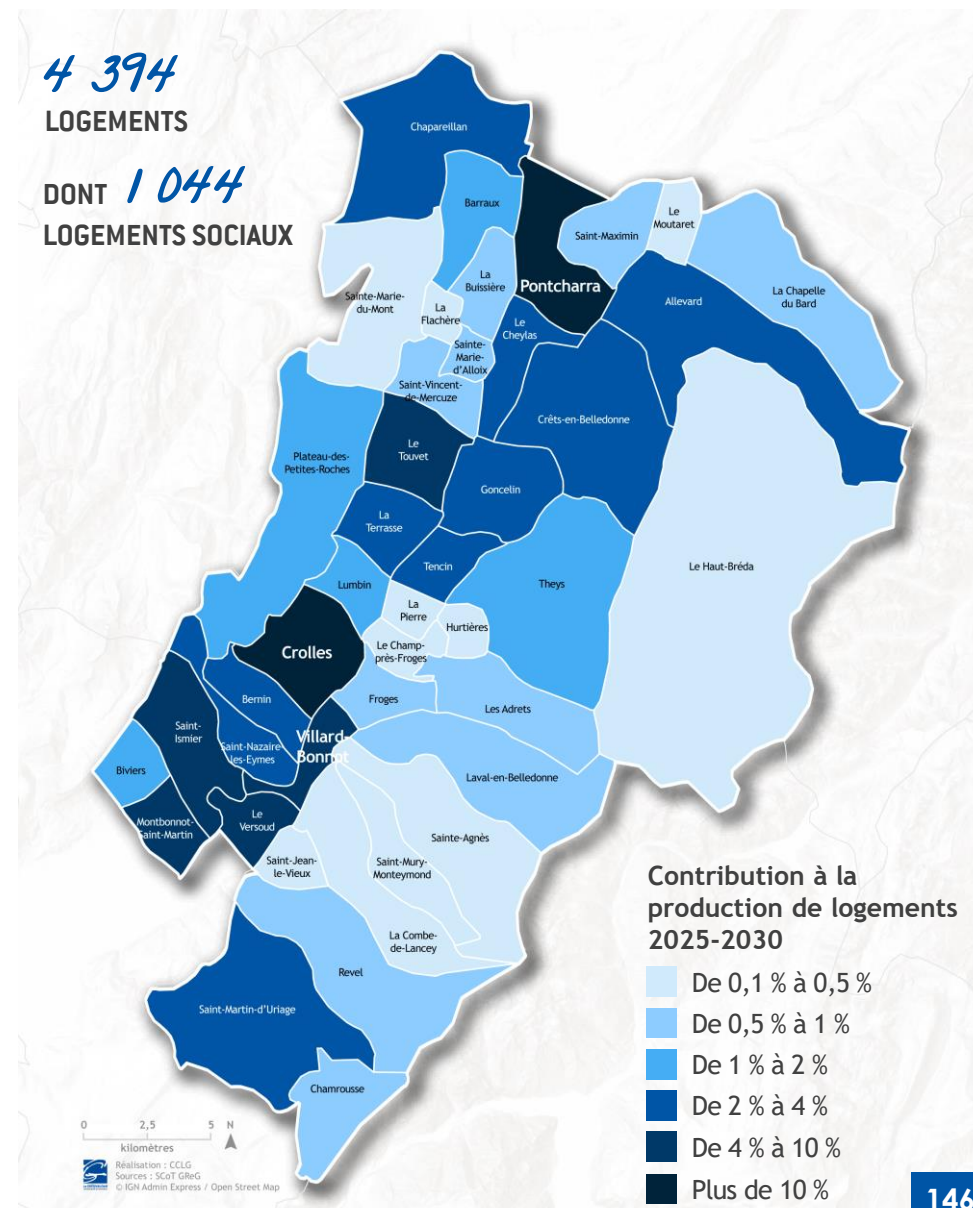
¹Nouveaux logements : production neuve, changements de destinations en locaux d'habitation, reprise de logements vacants, etc.

Pôles principaux (en rouge) : objectif SCoT à minima. Pôles d'appui, secondaires et locaux : objectif SCoT à maxima. *Communes SRU **en carence.

CARTE 1 Part de la contribution par commune à la production de logements 2013-2018



CARTE 2 Part de la contribution par commune à la production de logements 2025-2030



4. LES OBJECTIFS DE LOGEMENTS SOCIAUX DU PLH 2025-2030

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux ont été fixés en tenant compte, d'une part, des obligations réglementaires concernant les communes de plus de 3 500 habitants situées dans l'aire urbaine de Grenoble et, d'autre part, de la situation des communes au regard de la demande de logements, de leurs conditions d'équipements et de la desserte en transport en commun.

TABEAU 4 Les objectifs de logements sociaux détaillés par polarités

Pôles	OBJECTIF DE LOGEMENTS SOCIAUX	OBJECTIF ANNUEL	Contribution à la production de logements
Pôles principaux	344	57	33 %
Pôles d'appui	550	92	52,7 %
Pôles secondaires et locaux	150	25	14,4 %
GRÉSIVAUDAN	1 044	174	100 %

Dans le précédent PLH, 37 communes sur 43 affichaient un objectif de logements sociaux (cf. tableau 3 p. 144-145 et carte 3 p. 149) mais seules 5 communes ont atteint ou dépassé leur objectif sur la période 2013-2018. Parmi celles qui ne l'ont pas atteint, 22 communes n'ont produit aucun logements sociaux et seulement 10 communes en ont produit (Bernin, Biviers, Goncelin, Le Touvet, Le Versoud, Saint-Martin-d'Uriage, Saint-Nazaire-les-Eymes, Saint-Vincent-de-Mercuze, Tencin et Villard-Bonnot).

Au regard du bilan de la production sociale réalisée, le nouveau PLH fixe un objectif de logements sociaux plus ambitieux et à seulement 23 communes, principalement situées dans la vallée (cf. carte 4 p. 149) qui sont mieux desservies en équipements et en transports en commun. Globalement, les communes de montagne n'affichent plus d'objectif de logements sociaux, sauf Revel et Laval-en-Belledonne.

Cet objectif de production de logements sociaux projette un gain de 1,4 point de la part du parc social dans le parc de résidences principales en 2029 (cf. tableau 5 page 148),

passant d'une part de 11,4 % en 2023 à une part de 12,8 % en 2029. Cette évolution sera observable si la production de logements sociaux fixée se réalise et sous réserve d'une vente de logements sociaux marginale dans les années à venir (compétence État). Par ailleurs, les chiffres les plus récents montrent la plus importante progression du parc social depuis 2013 (+3 % de logements sociaux entre 2021 et 2022).

Le décret n° 2023-325 du 28 avril 2023 dispose que toutes les communes de l'unité urbaine de Grenoble voient leur obligation abaissée à 20 %. À l'issue du bilan triennal, en application de la loi 3DS, les communes déficitaires se verront majoritairement attribuer un objectif de rattrapage plus faible en volume. Les communes de Villard-Bonnot et Le Versoud ont quant ainsi rempli leurs obligations pour la période triennale 2023-2025 avec un taux supérieur à 20 %.

À l'inverse, les communes de Montbonnot-Saint-Martin et Saint-Ismier sont en carence au titre de la loi SRU pour la période triennale 2023-2025. L'objectif de production de 106 logements sociaux pour Montbonnot-Saint-Martin a été fixé au regard des projets identifiés à ce jour et pas encore engagés. Pour autant, les projets engagés (dont l'achèvement est prévu à partir du 1^{er} janvier 2024) représentent 37 logements sociaux, soit un surplus de 32 LLS pour un total de 143 nouveaux logements sociaux identifiés pour la période 2025-2030 (cf. « Guide de programmation communale de Montbonnot-Saint-Martin » p. 284 et « Projets non comptabilisés par le SCoT » p. 166).

Toutefois, cette obligation de mixité sociale ramenée à 20 % est prise pour une durée de trois ans (2023-2025). La tension locative en logement social sur l'unité urbaine de Grenoble pourrait ramener ce seuil à 25 % dès 2025. Il est donc recommandé de poursuivre les efforts de production de logements sociaux dans le Grésivaudan, et notamment au sein de ces quatre communes, au vu des besoins en logements sociaux sur le territoire, de l'augmentation croissante de la demande, de la baisse de production structurelle.

Par ailleurs, Saint-Ismier a délibéré sur son Contrat de Mixité Sociale (CMS) lors du conseil municipal du 14 novembre 2024 et été approuvé lors du conseil communautaire du 16 décembre 2024. Le CMS est annexé au présent PLH.

UN PLH INSCRIT DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE

4. Les objectifs de logements sociaux du PLH 2025-2030

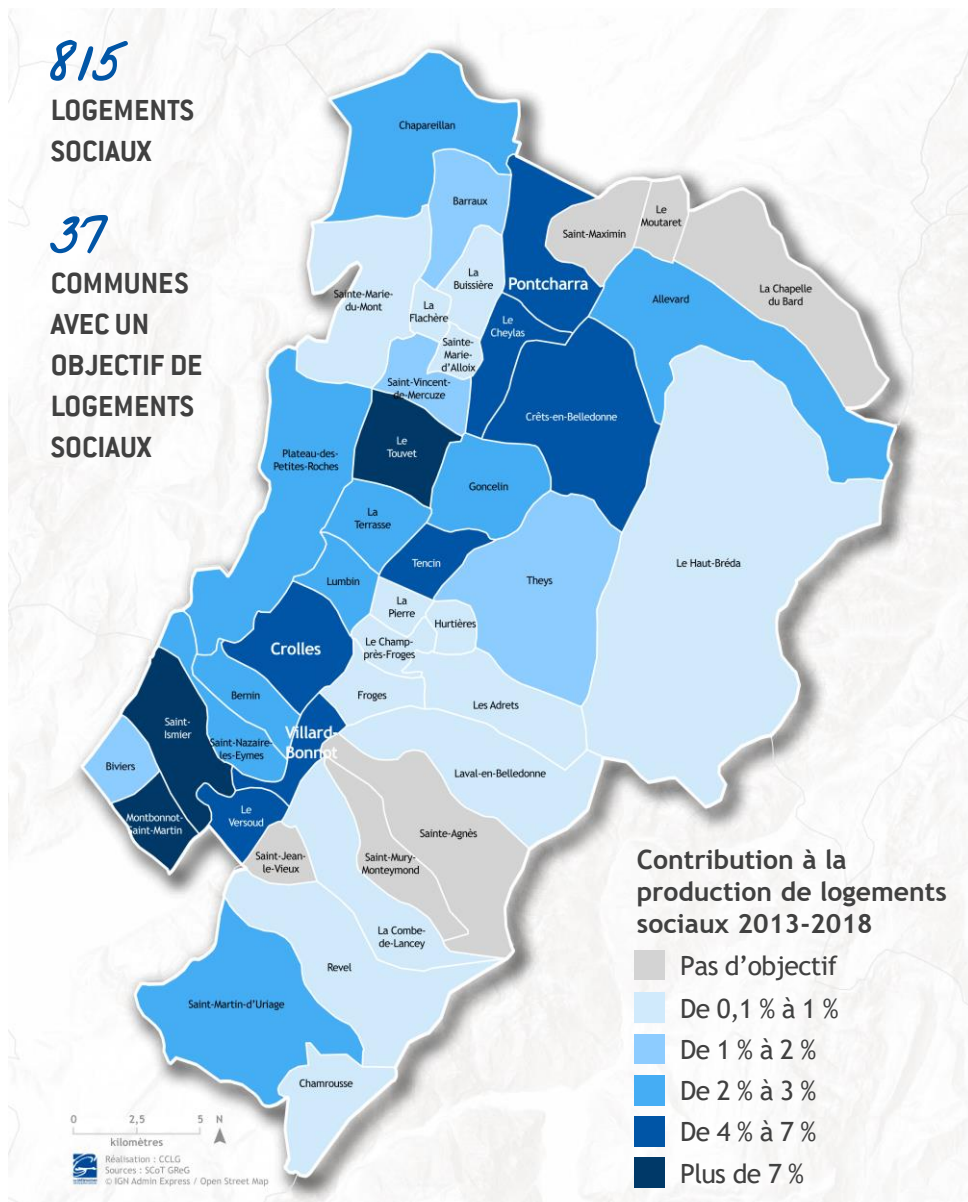
TABLEAU 5 Objectifs de logements sociaux et projections par polarité

Pôles	SITUATION ACTUELLE			OBJECTIFS INSCRITS DANS LE PLH			PROJECTION FUTURE		
	Nombre de résidences principales (RP) en 2020	Nombre de logements sociaux en 2023	Part de logements sociaux en 2022 dans le parc global de RP	Objectif de production de logements <u>hors logements sociaux</u> pour la durée du PLH	Objectif de logements sociaux pour la durée du PLH	Part programmée de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de résidences principales projeté après réalisation des objectifs en 2029	Nombre de logements sociaux projeté après réalisation des objectifs en 2029	Part projetée de logements sociaux dans le parc global de RP en 2029
Pôles principaux	9 849	1 990	4,6 %	856	344	33 %	11 049	2 334	4,9 %
Pôles d'appui	17 566	2 026	4,7 %	1 311	550	52,7 %	19 427	2 576	5,4 %
Pôles secondaires et locaux	15 526	1 014	2,4 %	1 183	150	14,4 %	16 859	1 164	2,5 %
GRÉSIVAUDAN	42 941	5 030	11,4 %	3 350	1 044	100 %	47 335	6 074	12,8 %

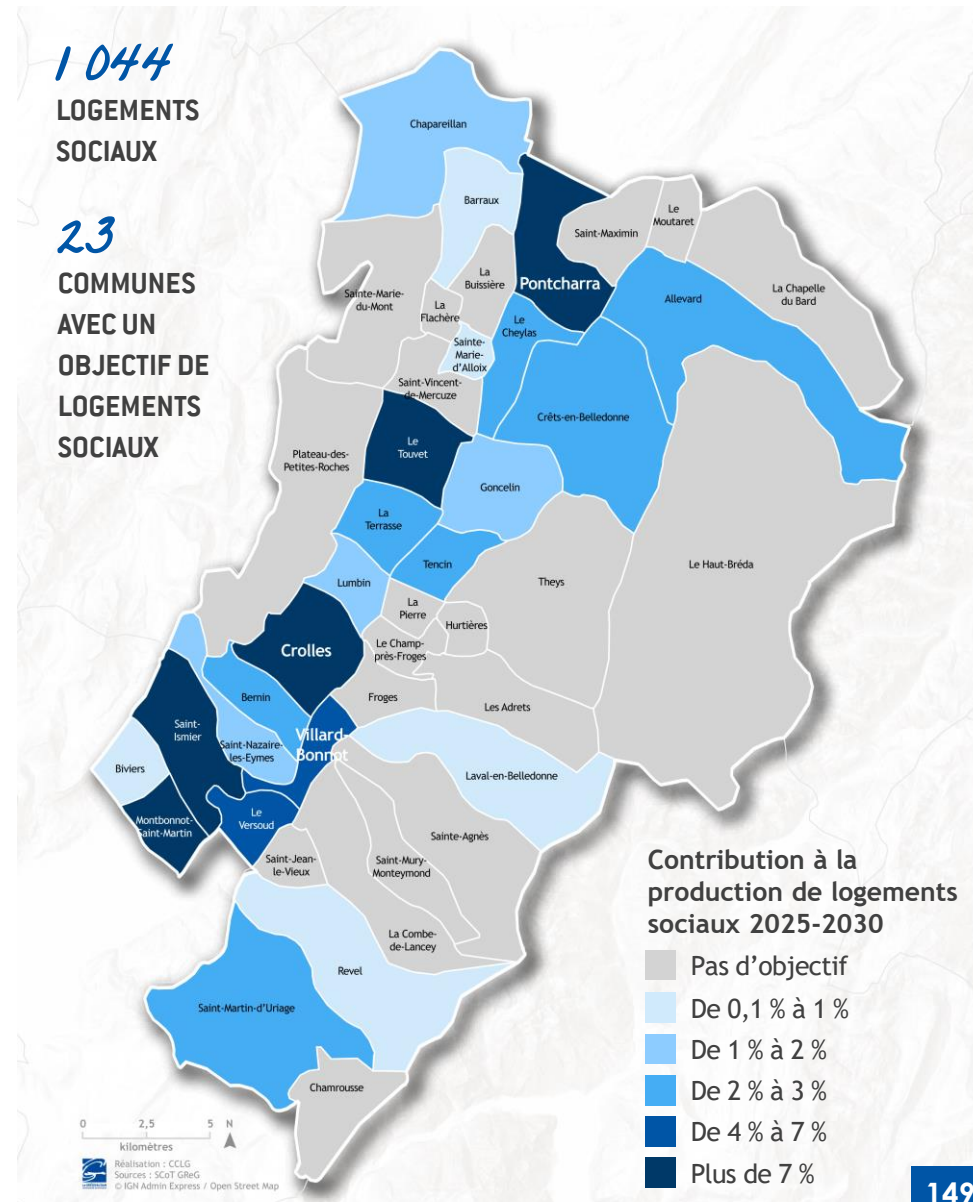
TABLEAU 6 Objectifs et obligation SRU sur le territoire

Communes SRU	SITUATION ACTUELLE				OBJECTIFS INSCRITS DANS LE PLH		
	Nombre de logements sociaux en 2023	Taux SRU en 2023	Objectifs triennaux en moyenne annuelle (7 ^{ème} période 2020-2022)	Construction de logements sociaux 2013-2018 en moyenne annuelle	Objectifs de production en moyenne annuelle 2025-2030	Part dans l'objectif PLH total	Nombre de logements sociaux projeté après réalisation des objectifs en 2029
Le Versoud	341	21,2 %	14	1,3	10	30 %	396
Montbonnot-Saint-Martin	323	12 %	52	18,5	17,5	35 %	371
Saint-Ismier	359	11,5 %	72	19,2	28,5	40 %	490
Villard-Bonnot	571	21,7 %	23	2,5	10	30 %	624
TOTAL	1 485	-	161	41,5	66	38 %	1 865

CARTE 3 Part de la contribution par commune à la production de logements sociaux 2013-2018



CARTE 4 Part de la contribution par commune à la production de logements sociaux 2025-2030



► LES DIFFÉRENTS TYPES DE PRODUITS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Conformément à l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation, le PLH doit préciser l'offre de logements locatifs sociaux selon le type de produit. Dans ce contexte législatif, il est préconisé la ventilation suivante, par produits du logement social (locatif et accession), selon les différentes communes du territoire :

- Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence au titre de la loi SRU, toute opération d'immeubles collectifs doit répondre aux obligations réglementaires : **les programmes de plus de 12 logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, devront disposer d'au moins 30 % de logements locatifs familiaux financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).**
- Dans les autres communes, le taux de logements sociaux familiaux doit également **tendre vers 30 %** ou plus dès lors que les programmes sont du logement collectif neuf d'une certaine taille (pour harmoniser avec les obligations des communes en carence, d'une taille supérieure à 12 logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher).

Sur l'ensemble des communes du Grésivaudan, ces produits pourront être complétés par des produits dits « abordables » afin de favoriser la mixité sociale, notamment dans les secteurs tendus où le marché de l'accession privée est élevé :

- Le Prêt Locatif Social (PLS) à hauteur maximale de 5 % (hors PLS « spécifique ») dans les pôles principaux et en négociation avec les services de l'État dans le cadre de l'agrément des opérations de logements locatifs sociaux ;
- Le Prêt Social Location Accession (PSLA) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) ;
- Le Logement Intermédiaire (LI).

Pour être éligible aux subventions de la Communauté de Communes du Grésivaudan, et conformément aux orientations nationales, les opérations devront tendre vers des taux détaillés ci-après dans toute opération PLUS/PLAI, et répondant aux orientations de

l'État dans le cadre de leur agrément. Ces taux s'appliquent aux opérations. Cela concerne toutes les communes, qu'elles affichent ou non un objectif de production de logements sociaux dans le cadre du PLH :

- **Au minimum 40 % de PLUS/PLAI pour les communes SRU** (Le Versoud, Montbonnot-Saint-Martin, Saint-Ismier et Villard-Bonnot) ;
- **Tendre vers 40 % de PLUS/PLAI dans les communes suivantes** : Allevard, Bernin, Biviers, Crolles, Goncelin, Le Touvet, Pontcharra, Saint-Martin-d'Uriage, Saint-Nazaire-les-Eymes ;
- **Tendre vers 30 % de PLUS/PLAI dans les autres communes,**
- **Dans toutes les communes : maximum 5 % de PLS.**

On retiendra l'arrondi mathématique, supérieur pour toute décimale supérieure ou égale à 5, inférieur pour toute décimale strictement inférieure à 5.

TABLEAU 7 Répartition prévisionnelle pour l'éligibilité aux subventions du Grésivaudan

	Objectif LLS	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS*
Communes SRU : <i>Le Versoud, Montbonnot-Saint-Martin, Saint-Ismier, Villard-Bonnot</i>	396	158	218	20
Allevard, Bernin, Biviers, Crolles, Goncelin, Le Touvet, Pontcharra, Saint-Martin-d'Uriage, Saint-Nazaire-les-Eymes	484	194	266	24
Les 30 autres communes	164	49	107	8
TOTAL GRÉSIVAUDAN	1 044	401	591	52

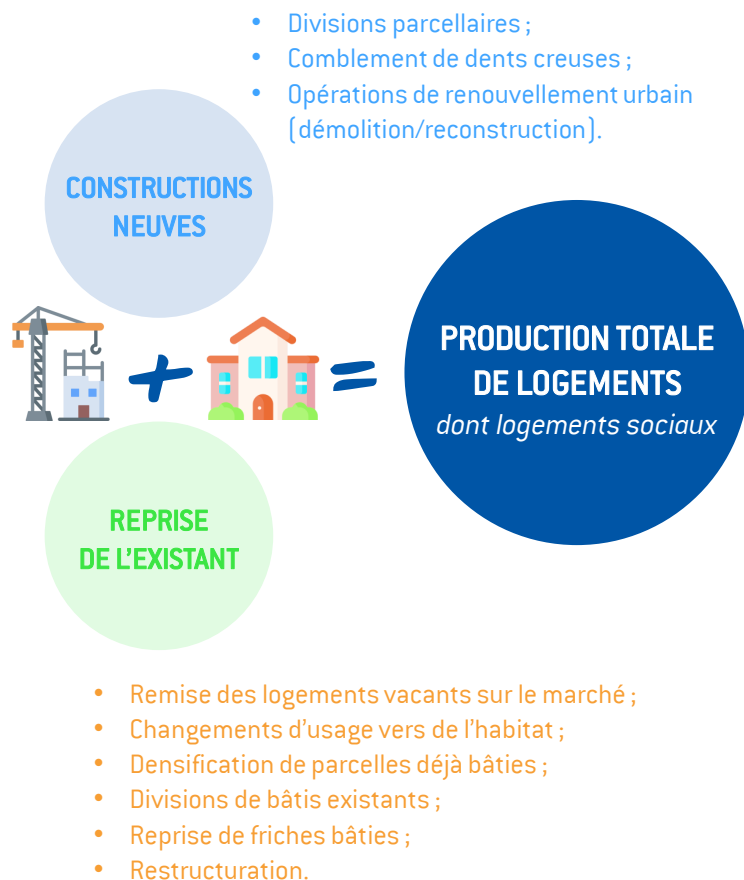
**Dont PLS, hors PLS « spécifique »*

Cette répartition prévisionnelle ne saurait être interprétée comme une programmation financière exhaustive et figée pour les six années du PLH ; la répartition des différents produits se mesurant concrètement opération par opération, commune par commune, et non de manière globale.

5. DES OBJECTIFS INSCRITS DANS LA TRAJECTOIRE ZAN

Dans le cadre de la réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces, les objectifs fixés dans le PLH incluent une part de reprise du parc existant alors que, dans le premier PLH, les objectifs correspondaient uniquement à de la construction neuve.

FIGURE 6 Schéma de la production de logements dans le PLH 2025-2030



Pour soutenir la reprise de l'existant, la réhabilitation des parcs de logements et le logement abordable, la communauté de communes, parallèlement à l'élaboration du PLH, a d'une part mis en place de nouveaux dispositifs d'aides, et d'autre part relancé une nouvelle OPAH sur le territoire, dont une OPAH-RU.

Ces dispositifs sont opérationnels depuis le début de l'année 2024. Depuis 2024, des moyens financiers importants sont ainsi déployés pour :

- Accompagner la rénovation et la réhabilitation du parc privé à travers le dispositif d'OPAH sur les 43 communes et d'OPAH-RU sur les quatre communes en ORT (Alleverd, Crolles, Pontcharra et Villard-Bonnot) ;
- Accompagner les bailleurs sociaux dans la rénovation et la réhabilitation du parc social, mais également dans le cadre de la production neuve de logements sociaux ;
- Accompagner les communes dans le cadre de la réhabilitation des logements communaux ;
- Accompagner l'acquisition-amélioration, la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) et l'intermédiation locative (IML), en lien avec les communes et les associations locales.

Les dispositifs mis en place en 2024 pour la production sociale neuve ainsi que la réhabilitation des parcs privé et public sont détaillés dans les pages 153 et 154.

Pour accompagner ces enjeux, des objectifs de réhabilitation des parcs sont prévus dans le cadre de l'axe 1 du PLH « Habiter à l'heure des transitions » et de l'orientation n°2 « Réinvestir les parcs de logements anciens, privés et publics ».

Par ailleurs, le PCAET en cours d'élaboration porte l'ambition d'amplifier la rénovation énergétique du bâti privé et l'adaptation des logements à travers tous les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique (OPAH/OPAH-RU, Rénov'Énergie) et de poursuivre le soutien à l'amélioration de la qualité environnementale des logements sociaux, en matière de production neuve et de réhabilitation. **Le PCAET fixe ainsi un objectif de rénovation de 1 400 logements par an à l'horizon 2030, dont les logements accompagnés par les dispositifs en place.**

Dans le parc privé, l'objectif est d'accompagner 1 882 logements (soit 376 par an) à travers le dispositif OPAH/OPAH-RU. Cela concerne les travaux de réhabilitation thermique, les logements dégradés, insalubres ou indignes, et quelques changements d'usage.

TABLEAU 8 Les objectifs de réhabilitation de l'OPAH/OPAH-RU

Type de dossiers	OPAH	OPAH-RU	TOTAL
PO « Énergie »	570	20	590
PO Habitat « très dégradé » ou « insalubre »	6	3	9
Propriétaires bailleurs	37	41	78
Copropriétés « Énergie »	580	625	1 205
TOTAL	1 193	689	1 882

À noter : « PO » correspond à « propriétaire occupant ».


Dans le parc public, 1 087 logements présentent une étiquette E, F ou G en 2023. Les travaux pour l'amélioration de ces étiquettes sont prévus conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience : l'ensemble des 21 logements sociaux classés G et une partie des logements classés F (250 logements) seront améliorés d'ici 2025.

TABLEAU 9 Programmation de résorption des classes E/F/ G du parc social en janvier 2024


Type de dossiers	Nombre de logements
Logements déjà rénovés ou en cours	160
Logements programmés 2023-2025	47
Logements programmés à partir de 2026	47
En attente d'informations	562

Enfin, une grande partie du parc public de logements communaux nécessite d'être diagnostiquée afin d'effectuer les travaux nécessaires pour répondre aux exigences de la loi Climat et Résilience et permettre la bonne mise en location de ces logements.

L'objectif de reprise du parc pour la période du PLH 2025-2030 est, lui, estimé à 677 logements (113 par an), soit 15 % de l'objectif global du PLH. La reprise comprend :

VACANCE STRUCTURELLE :	1 300	730	OBJECTIF DE REPRISE :
2 030	LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS	LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 5 ANS	305 
LOGEMENTS			LOGEMENTS, Soit 15 %

CHANGEMENTS D'USAGE VERS DE L'HABITAT ENTRE 2017 ET 2022 :	OBJECTIF DE CRÉATION DE LOGEMENTS ISSUS DE CHANGEMENTS D'USAGE :
200	200 
LOGEMENTS	LOGEMENTS

DIVISIONS PARCELLAIRES OU DE BÂTIS ENTRE 2017 ET 2022 (POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS)* :	OBJECTIF DE CRÉATION DE LOGEMENTS ISSUS DE DIVISIONS :
150	172 
	LOGEMENTS

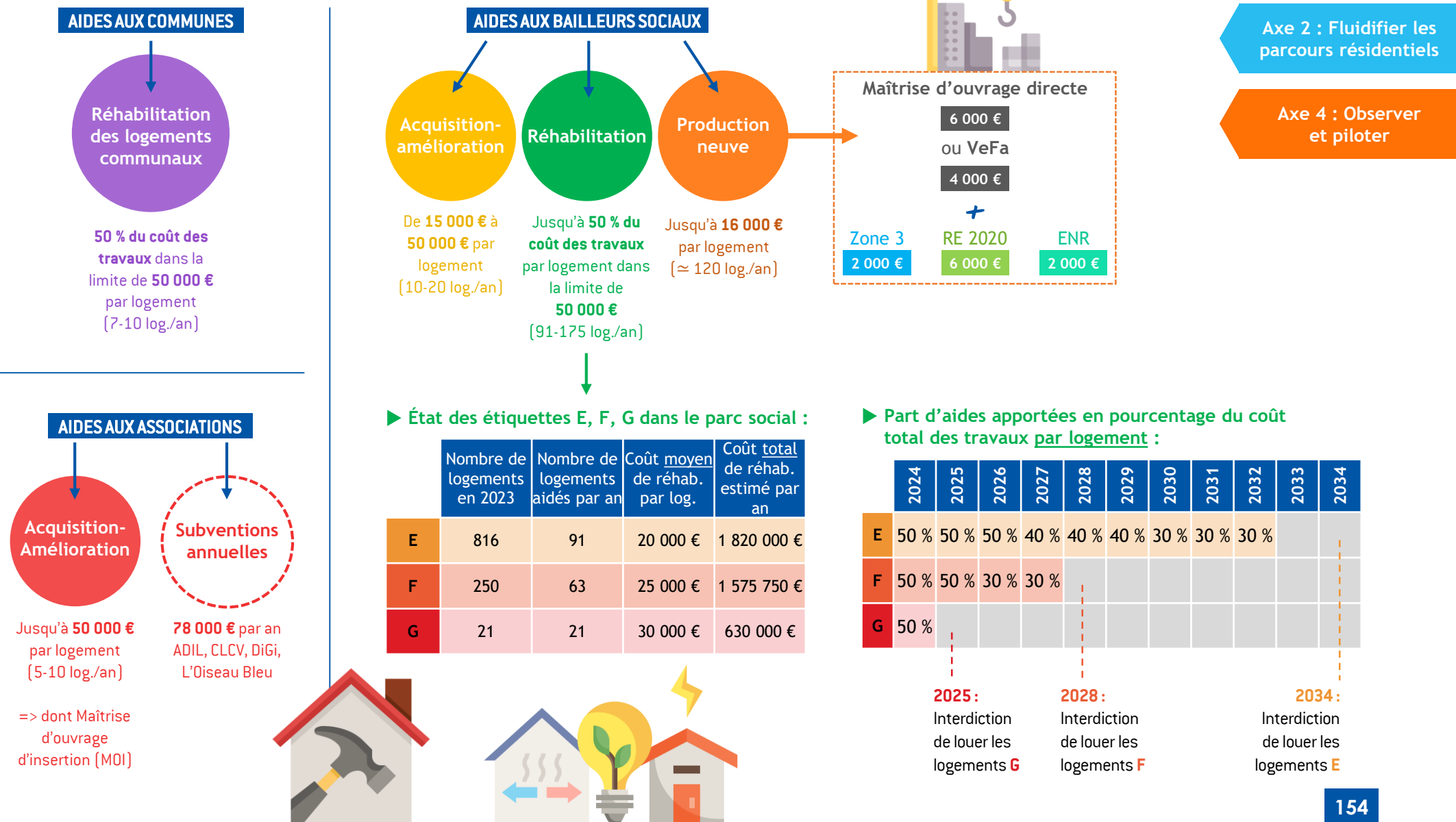
*128 divisions ont été enregistrées entre 2017 et 2022 dans les 37 communes adhérentes au service mutualisé intercommunal d'instruction des autorisations d'urbanisme. Cela représente 3,5 divisions par commune, soit environ 150 divisions sur 6 ans pour les 43 communes du territoire. Environ 20 % de ces divisions correspondent à des divisions pour la création de plusieurs lots et 80 % correspondent à la création d'un seul lot.

 **OBJECTIF DE REPRISE :**
677 LOGEMENTS
Soit 15 % de l'objectif PLH

UN PLH INSCRIT DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE

5. Des objectifs inscrits dans la trajectoire ZAN

FIGURE 8 Les dispositifs d'aides intercommunales pour la réhabilitation du parc public en 2024



Axe 1 : Habiter à l'heure des transitions

Axe 2 : Fluidifier les parcours résidentiels

Axe 4 : Observer et piloter

6. DES OBJECTIFS TOURNÉS VERS LE LOGEMENT ABORDABLE

Au regard de l'analyse socio-démographique et des marchés immobilier et foncier sur le territoire, le développement d'une offre abordable est essentielle pour permettre aux ménages de rester sur le territoire et permettre l'accueil de nouveaux.

Les objectifs de production de logements sociaux évoqués précédemment permettront d'augmenter l'offre abordable sur le territoire. Par ailleurs, l'OPAH/OPAH-RU fixe notamment des objectifs en matière de logements conventionnés avec les propriétaires bailleurs :

- Dans le cadre de l'OPAH, 37 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont :
 - 15 logements locatifs « précarité énergétique » ;
 - 5 logements « moyennement dégradés » ;
 - 15 logements « très dégradés » ou « indignes » ;
 - 2 logements en transformation d'usage.

TABLEAU 10 Financements OPAH pour les propriétaires bailleurs

Type de dossiers	Plafond de travaux (hors taxe)	Modalité de calcul de l'aide de la CCLG
Lutte contre la précarité énergétique	750 €/m ² , dans la limite de 80 m ²	10 % du montant HT des travaux, dans la limite des plafonds de travaux
Logements « moyennement dégradés »	750 €/m ² , dans la limite de 80 m ²	
Logements « indignes » ou « très dégradés »	1 000 €/m ² dans la limite de 80 m ²	

- Dans le cadre de l'OPAH-RU, 41 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont :
 - 4 logements locatifs « précarité énergétique » ;
 - 20 logements « moyennement dégradés » ;
 - 15 logements « très dégradés » ou « indignes » ;
 - 2 logements en transformation d'usage.

TABLEAU 11 Primes complémentaires en OPAH-RU

Dispositif CCLG	Conditions requises	Montant de l'aide
Prime sortie de logement vacant	Logement vacant depuis plus de 2 ans	3 000 €
Prime sortie de passoire énergétique	Logement avec une étiquette F ou G et qui atteint une étiquette D au minimum après réalisation des travaux	1 500 €

7. COMPATIBILITÉ DES OBJECTIFS AVEC LE SCOT

Approuvé le 21 décembre 2012, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Région Grenobloise est un outil de planification stratégique qui est défini à l'échelle d'un large bassin de vie à l'horizon 2030. Il fixe les orientations fondamentales de l'organisation d'un territoire et de son évolution, afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, économiques, touristiques, agricoles et naturelles.

Le SCoT prescrit, sur 6 ans, un minimum de 828 nouveaux logements dans les pôles principaux et un maximum de 2 865 dans les autres pôles. Les objectifs fixés dans les pôles principaux, secondaires et locaux respectent le SCoT. Cependant, les objectifs des pôles d'appui dépassent le seuil maximal autorisé avec un objectif de 1 861 logements au lieu de 1 498 prescrit par le SCoT (soit 363 logements de plus). Dans le précédent PLH, les pôles d'appui présentaient déjà un objectif supérieur aux prescriptions du SCoT (1 851 logements au lieu de 1 443, soit 408 logements de plus).

Par ailleurs, la règle du SCoT « 6 logements minimum » ou « 6 logements maximum » s'accompagne d'exceptions et de modalités d'application dont il faut tenir compte pour apprécier la compatibilité du PLH. D'une part, le SCoT autorise la mutualisation des objectifs entre polarités. D'autre part, des conditions particulières pour permettre aux pôles d'appui, secondaires et locaux de disposer de capacités supplémentaires supérieures aux plafonds fixés sont définies dans le D00. Cela concerne :

- Les communes soumises à l'obligation de disposer d'une offre en logement social au titre de la loi SRU afin de permettre le rattrapage progressif de l'offre en logements social manquante : c'est le cas du Versoud, de Montbonnot-Saint-Martin et de Saint-Ismier ;
- Les communes dont les objectifs ne permettent pas d'atteindre le taux de croissance démographique moyen de la région grenobloise afin de permettre le renouvellement de la population,
- Les communes qui ont subi des démolitions de résidences principales notamment en raison de la présence de risques naturels et/ou technologiques afin de permettre le relogement des ménages et le renouvellement du parc de logements.

Le D00 précise également que, lorsqu'un maximum à ne pas dépasser est défini, « les objectifs de construction comprennent l'ensemble de l'offre nouvelle en logements à construire qu'elle soit en accession privée ou sociale, en locatif privé ou social hormis :

- Les logements réalisés par densification d'unités foncières déjà bâties dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m² ;
- Les logements locatifs sociaux réalisés en plus des objectifs correspondant à l'accroissement de l'offre de logements locatifs sociaux fixés à la sous-section 4.2.1.3 ;
- Les logements liés à l'activité touristique, les foyers logements, les maisons pour personnes âgées, les logements de fonction, les lits spécialisés, etc. ;
- Les logements mis sur le marché suite à la réhabilitation et/ou au changement de destination de bâti existant.

La hausse de l'objectif par rapport à celui du premier PLH s'explique par le fait que dans les pôles principaux « à minima », l'objectif PLH 2025-2030 a plus que doublé et que les pôles d'appui réunissent un « surplus » de logements par rapport aux prescriptions du SCoT (cf. tableau 8). Ces pôles portent ainsi le développement de l'habitat sur le territoire et plus largement la croissance démographique et le développement économique local.

TABEAU 12 Scénario SCoT et objectifs PLH par polarités (dont logements sociaux)

Pôles	Scénario SCoT (sur 6 ans)	Objectif PLH	Nombre de logements au-delà du SCoT
Pôles principaux*	828	1 200	
Pôles d'appui SRU**	631	925	+294
Pôles d'appui**	862	936	+74
Pôles secondaires**	945	929	
Pôles locaux**	428	404	

* Communes « à minima ». ** Communes « à maxima »

Cette territorialisation des objectifs est aussi à croiser avec les intentions inscrites dans le SCoT pour l'organisation du Grésivaudan qui identifie trois bassins de vie au sein desquels devaient s'organiser les complémentarités entre communes, notamment les transferts d'objectifs de production de logements neufs : Crolles/Villard-Bonnot, Pontcharra et Allevard. À ce titre, le PLH renforce l'ensemble constitué par les communes de Goncelin/Le Cheylas/Le Touvet/Tencin – pôles intégrés au bassin de vie de Pontcharra – par rapport aux enjeux liés au développement économique local (très forts sur le bassin de Crolles/Villard-Bonnot) et par rapport aux enjeux de desserte (Brignoud étant en premier lieu concerné par le projet de « RER métropolitain », qui concernerait plutôt la gare de Tencin à plus longue échéance).

Une observation et un débat sur le rythme de production de logements global au sein des pôles principaux et des communes proches de l'agglomération grenobloise doivent être engagés sur les trois premières années du PLH (2024-2026) afin de tendre vers une production régulière de logements sociaux, en évitant des « à-coups » nuisibles à la réduction de la tension entre l'offre et la demande.

Au niveau économique, environ 35 % des employés de ST Microelectronics et 40 % des employés de Soitec (bassin de Crolles/Villard-Bonnot) résident dans le Grésivaudan. Entre 2021 et 2030, plus de 4 000 emplois directs et indirects vont être créés au sein de ces entreprises. L'objectif du PLH permet ainsi d'absorber et de répondre au développement immédiat de ces entreprises spécialisées dans les semi-conducteurs.

Ainsi, le PLH s'empare de la règle du SCoT en l'adaptant au contexte du Grésivaudan, tout en respectant ses grandes orientations.

Du fait du volume de logements repris dans l'existant (677 logements, cf. page 152), l'objectif de construction du PLH s'élève à 3 717 logements sur 6 ans, ce qui est très proche de l'objectif donné par le SCoT (3 693 logements, dont 828 à minima et 2 865 à maxima) qui ne comptabilise pas les logements en reprise.

► ZOOM SUR LES PÔLES PRINCIPAUX

Dans ce deuxième PLH, les objectifs de Crolles, Pontcharra et Villard-Bonnot ont doublé, passant de 624 logements à 1 200 logements. Le PLH affiche ainsi un objectif plus ambitieux que le scénario SCoT alors que le précédent affichait un déficit de 200 logements. Seule la commune de Villard-Bonnot affiche un objectif sous le minimum prescrit par le SCoT (200 au lieu de 261) notamment du fait que des projets importants risquent d'être toujours bloqués d'ici la fin du PLH. C'est le cas en matière de reconquête de la friche des Papeteries de Lancey qui pourrait représenter un potentiel important de production de logements mais ce projet se situe notamment en zone de risques naturels ce qui complique sa mise en œuvre.

En matière de logement social, l'ambition est de produire près de trois fois plus par rapport au précédent PLH, passant d'un premier objectif 2013-2018 de 138 logements sociaux à 344 dans le nouveau PLH. Les trois communes ont augmenté leur objectif de production sociale, et particulièrement Crolles (150 logements sociaux fixés contre 54 dans le PLH 2013-2018).

Les objectifs portés par ces communes se justifient notamment par leur caractère de pôle qui justifie d'y concentrer la production de logements, notamment car elles :

- Se situent à proximité de l'agglomération grenobloise (notamment les communes de Crolles et Villard-Bonnot) et de l'agglomération chambérienne (Pontcharra) ;
- Localisent le plus grand nombre d'habitants sur le territoire (22 % de la population habite au sein de ces communes) ;
- Constituent des poches d'emplois très importantes qui s'étendent également sur les communes voisines (Barraux, Bernin et Montbonnot-Saint-Martin par exemples) ;
- Concentrent des équipements, commerces, services et une offre de transports en commun qui dessert le territoire et/ou l'agglomération grenobloise, ce qui permet de rapprocher

► ZOOM SUR LES PÔLES D'APPUI

Les communes classées comme pôles d'appui réunissent également une part importante de la population locale et de nombreux emplois. Elles jouent donc un rôle majeur dans la production de logements pour le renouvellement de la population locale et certaines communes sont des moteurs économiques du territoire.

Même si les pôles d'appui affichent un objectif global au-delà des prescriptions SCoT (1 861 au lieu de 1 498), l'objectif 2013-2018 était déjà supérieur au seuil fixé par le SCoT (pour rappel, 1 851 logements au lieu de 1 443 prescrits par rapport à la population de 2013). Cela se justifie par le fait que les pôles d'appui concentrent beaucoup d'activités économiques du territoire. Par ailleurs, certaines communes connaissent actuellement une certaine dynamique de revitalisation économique (Goncelin, Le Cheylas et Le Touvet).

Cette ambition portée par les pôles d'appui respecte l'un des grands fondements du SCoT en matière de rapprochement de l'habitat et des activités économiques.

À l'inverse, Frogès affiche un objectif inférieur aux possibilités offertes par le SCoT (cf. tableau 3 p. 145) du fait de risques naturels importants qui contraignent fortement l'urbanisation de cette commune de la vallée.

Par ailleurs, les communes du Versoud, Montbonnot-Saint-Martin et Saint-Ismier sont soumises aux obligations de la loi SRU. Ensemble, elles concentrent plus de la moitié des objectifs fixés au sein des pôles d'appui.

C'est pourquoi les objectifs de ces pôles sont supérieurs au scénario SCoT (+363 logements en tout, dont 294 dans les communes SRU) de par leurs caractéristiques respectives et le rôle de certaines communes au niveau local.

► ZOOM SUR LES PÔLES SECONDAIRES ET LOCAUX

Avec un objectif de 1 333 logements, les pôles secondaires et locaux ne dépassent pas le maximum autorisé par le SCoT (1 357 logements) alors que dans le précédent PLH, leur objectif dépassait les possibilités SCoT (1 398 d'objectif contre 1 286 prescrits par rapport à la population de 2013).

Ces communes produisent globalement moins de logements du fait de leurs caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques. Quelques communes se distinguent avec des objectifs importants comme Chapareillan, Crêts-en-Belledonne, La Terrasse, Saint-Nazaire-les-Eymes et Tencin qui réunissent 43 % des objectifs fixés dans les pôles secondaires et locaux. Certaines communes affichent ainsi un objectif supérieur aux prescriptions fixées par le SCoT, notamment du fait de leur localisation à proximité d'un pôle principal (Chapareillan) ou de leur caractéristique de commune de vallée avec peu de risques naturels (La Terrasse, Sainte-Marie-d'Alloix, et Tencin) où le développement est plus facile que dans certaines communes classées pôles d'appui.

C'est particulièrement le cas de Tencin. En effet, dans le précédent PLH, la commune affichait un objectif trois fois supérieur aux prescriptions SCoT (138 logements au lieu de 44). En favorisant le développement du logement, cela a permis à Tencin de presque doubler sa population entre 2013 et 2020. La commune a ainsi enregistré la plus forte croissance démographique du territoire sur cette période (+76,6 %). Par ailleurs la commune a bien réalisé son objectif qui n'était pas surévalué au regard du bilan de la production (+134 nouveaux logements). Dans le PLH 2025-2030, l'objectif de la commune reste supérieur au SCoT (143 au lieu de 77).

À l'inverse, La Chapelle-du-Bard a réalisé 19 % de son objectif en produisant 8 logements sur les 42 qui avaient été fixés alors que le SCoT prescrivait un maximum de 18 logements.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 2 :
Document
d'orientations

PLH DU GRÉSIVAUDAN

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

SOMMAIRE

- Préambule
- Un PLH inscrit dans une stratégie globale
- **Volet foncier du PLH**

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

1. MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DES GISEMENTS FONCIERS

Une étude sur les gisements fonciers a été réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG) afin d'identifier les terrains bâtis et non bâtis susceptibles d'être densifiés, recyclés ou de muter pour répondre aux besoins en habitat, en faisant le lien avec les documents d'urbanisme des communes en vigueur. Dans la perspective du ZAN, cet outil sera essentiel pour le suivi de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2031 dans le cadre des observatoires définis par la loi Climat et Résilience. Cette étude sera réactualisée annuellement avec les communes et posera ainsi les bases pour le suivi à terme de l'artificialisation des sols sur le territoire.

Les gisements ont été pré-identifiés géomatiquement et nettoyés manuellement par l'agence sur l'ensemble du territoire. Ce gisement a ensuite été qualifié dans le cadre de rencontres organisées avec les 7 communes pôles du territoire : Allevard, Crolles, Le Versoud, Montbonnot-Saint-Martin, Pontcharra, Saint-Ismier et Villard-Bonnot. Les gisements ont ensuite été vérifiés par la CCLG pour les autres communes ; et ont été qualifiés par la plupart d'entre elles.

L'étude a été menée pendant plusieurs mois et a connu plusieurs phases. Des ajustements ont été faits au fur et à mesure des rencontres et échanges avec les communes afin d'obtenir une étude plus fine qui va au-delà des traitements automatiques réalisés géomatiquement.

Les étapes ont été les suivantes :



ÉTAPE 1

Identification du gisement foncier brut dans les zones urbaines et à urbaniser par l'AURG :

- Repérage des parcelles non bâties, des friches, des grandes parcelles bâties, et des parcelles divisibles,
- Suppression des parcelles en zone A et N ou concernées par les risques naturels.



ÉTAPE 2

Rencontres avec les 7 communes pôles du territoire avec l'AURG :

- Vérification et validation des gisements identifiés,
- Qualification du gisement [opérations en cours, projets sur la période 2025-2030, nombre de logements dans les opérations, gisements contraints, etc.].



ÉTAPE 3

Affinage de l'étude en prenant en compte les PLU en cours de révision et par photo-interprétation des images satellites :

- Suppression des parcelles divisibles contraintes (accès, enclaves, position du bâti ou d'une piscine sur la parcelle, etc.),
- Ajout de certaines parcelles en dessous des seuils retenus.



ÉTAPE 4

Transmission des cartes réalisées par l'AURG aux 35 autres communes pour vérification et qualification des gisements :

- Rendez-vous organisés avec 16 communes,
- Retours par mail ou téléphone de 11 communes,
- Absence de réponse de la part de 9 communes.

FIGURE 9 Seuils retenus pour l'identification des gisements



Parcelles non bâties

≥ 350 m²*



Grandes parcelles bâties

≥ 3 000 m²*

*Seuils fixés par le SCoT



Parcelles bâties divisibles (BIMBY)

Seuils complémentaires pour une analyse plus fine, basés sur les données Perval

Communes pôles

≥ 1 000 m²

Communes de vallée

≥ 1 500 m²

Communes de montagne

≥ 1 800 m²

▼ ZOOM SUR LES RENCONTRES AVEC LES COMMUNES

Les 7 communes pôles du territoire ont été rencontrées en présence du Maire et des élus ou techniciens communaux, de la Vice-Présidente en charge de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat au Grésivaudan, Laurence THÉRY, de l'agence d'urbanisme de la région grenobloise et des techniciens intercommunaux.

Les 35 autres communes du territoire ont d'abord été sollicitées par courrier et par mail. Finalement, 16 communes supplémentaires ont souhaité travailler les gisements lors de rendez-vous organisés entre l'intercommunalité et les Maires, élus et/ou techniciens communaux.



VILLARD-BONNOT
12 mai 2023



SAINT-ISMIER
9 juin 2023



CROLLES
23 juin 2023



PONTCHARRA
11 juillet 2023



MONTBONNOT-SAINT-MARTIN
12 mai 2023



LE VERSOUD
23 juin 2023



ALLEVARD
18 septembre 2023

2. RÉSULTATS DE L'ÉTUDE DES GISEMENTS FONCIERS

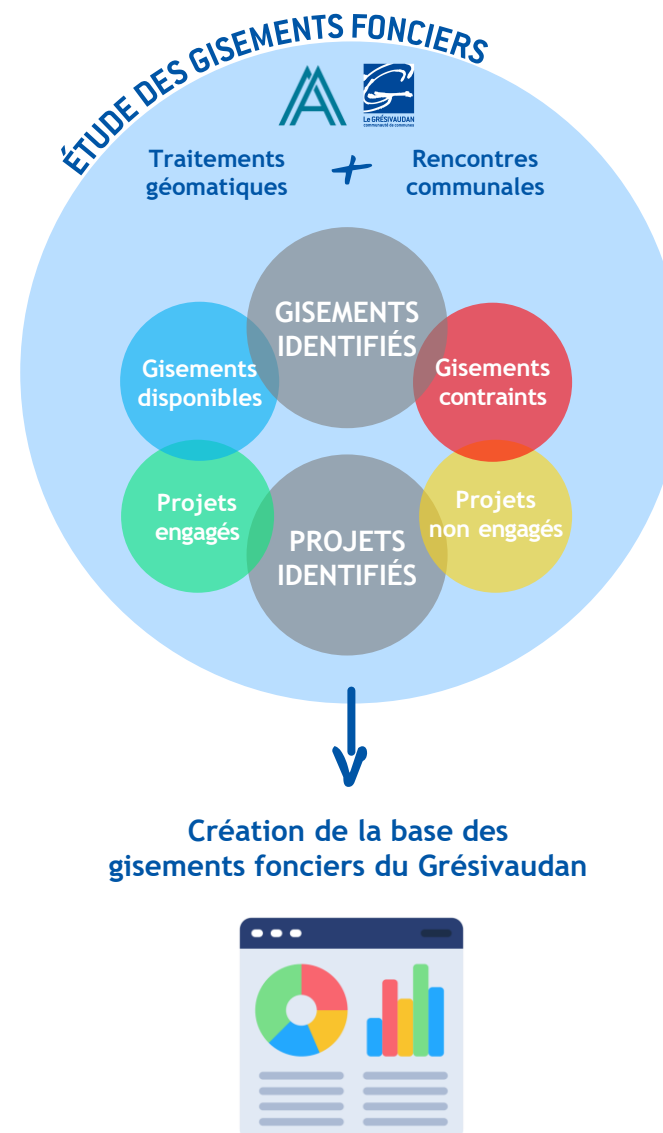
L'étude réalisée a permis d'identifier, notamment au regard des documents d'urbanisme en vigueur, l'ensemble des gisements bâtis et non bâtis à vocation d'habitat :

- Les **gisements disponibles** qui correspondent aux fonciers libres pour la réalisation d'opérations d'habitat ;
- Les **gisements contraints** qui correspondent aux fonciers soumis à des risques naturels, ou à des contraintes liées au relief ou aux réseaux (eau et assainissement). Ces gisements sont soit urbanisables sur une partie, soit non urbanisables au regard des risques non levés ou de la réglementation en vigueur ;
- Les **projets engagés** qui correspondent aux opérations de logements en cours (mis en chantier) dont l'achèvement est prévu à partir du 1^{er} janvier 2024. Ces projets correspondent à des « coups partis » ;
- Les **projets non engagés** qui correspondent aux projets identifiés par les communes, et qui pourraient sortir sur la période 2025-2030, en se basant notamment sur les autorisations d'urbanisme déposées ou à venir.

Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier du PLH, l'étude a permis de créer une base des gisements géolocalisés qui sera mise à jour annuellement en lien avec les communes et bailleurs sociaux afin de :

- Suivre l'évolution des projets identifiés : corrections éventuelles, livraisons, abandons d'opérations, etc. ;
- Identifier les nouveaux projets encore inconnus à ce jour ;
- Orienter le développement résidentiel local pendant plusieurs décennies ;
- Suivre la consommation foncière du territoire liée à l'habitat.

FIGURE 10 Le contenu de l'étude des gisements fonciers



Les gisements disponibles sans projets identifiés (2 569 gisements au total) représentent un potentiel très important qui dépasse largement la période du PLH 2025-2030. Pour rappel, ce potentiel permettra d'orienter le développement résidentiel local pendant plusieurs décennies et sera suivi dans le cadre de l'observatoire du PLH.

Certains gisements aujourd'hui contraints pourraient finalement servir le développement de l'habitat sur certaines communes du territoire en cas de :

- Modification de certaines réglementations en vigueur, notamment par rapport aux risques naturels d'inondations ;
- Levée des risques naturels par la réalisation d'aménagements spécifiques ;
- Réalisation de travaux d'accès aux réseaux ;
- Réalisation de constructions dans la pente qui épousent le dénivelé du terrain (implantation du bâti encastrée ou semi-enterrée).

L'étude réalisée permet de distinguer les gisements situés sur des fonciers bâtis ou non bâtis. Ainsi, la superficie bâtie des fonciers bâtis identifiés représente en moyenne 7,2 %¹ de la superficie totale des terrains.

¹ Les 7,8 % correspondent à la part de superficies déjà bâties (33,8 hectares) sur la superficie totale des fonciers bâtis (434,9+33,8 = 468,7 hectares), soit le calcul suivant : $(33,8/468,7)*100 = 7,2\%$

Partant de ce constat, si l'intégralité des fonciers actuellement non bâtis et tous types de gisements confondus sont urbanisés, environ 28,5 hectares² (sur un total de 396,3 hectares identifiés) sont susceptibles d'être artificialisés sur la période du PLH et au-delà. Cela représente une consommation foncière estimée à 4,7 hectares³ pour les projets (engagés ou non) identifiés sur la période du PLH, sur des fonciers non bâtis.

² $7,2\%$ de 396,3 = 28,5 hectares

³ $7,2\%$ de 65,2 (14,2 + 51) = 4,7 hectares

TABLEAU 13

Nombre de gisements et superficies des fonciers disponibles identifiés

	FONCIERS BÂTIS			FONCIERS NON BÂTIS		TOTAL	
	Nombre de gisements	Superficies non bâties	Superficies déjà bâties	Nombre de gisements	Superficies non bâties	Nombre de gisements	Superficies non bâties
Gisements disponibles	1 218	355,4 ha	27,5 ha	1 172	306 ha	2 390	661,5 ha
Gisements contraints	82	22,6 ha	1,6 ha	86	25,1 ha	168	47,7 ha
Projets engagés (livraison à partir du 1 ^{er} janvier 2024)	56	17,6 ha	1,4 ha	63	14,2 ha	119	31,9 ha
Projets non engagés (susceptibles de sortir sur la période du PLH 2025-2030)	109	39,2 ha	3,3 ha	96	51 ha	206	90,2 ha
TOTAL	1 465	434,9 ha	33,8 ha	1 417	396,3 ha	2 883	831,3 ha

Les chiffres de superficies non bâties représentent le résultat après extraction de la surface bâtie des fonciers bâtis.

3. RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

Le référentiel comptabilise les projets identifiés (engagés ou non, cf. page précédente pour les définitions) sur la période 2025-2030 issus de l'étude des gisements en 2023.

L'étude des gisements a permis d'identifier 325 projets qui pourraient être réalisés sur la période du PLH. Parmi ces projets, 92 % ont été renseignés sur le nombre de logements prévisionnels (soit 299 renseignés et 24 non renseignés).

Les projets renseignés prévoient ainsi la production de 3 569 logements en production neuve ou en mobilisation de l'existant, soit 81 % de l'objectif PLH fixé à 4 394 logements (cf. tableau 10). Parmi cette programmation identifiée, 23,3 % des projets sont déjà engagés.

En matière de programmation sociale, 60 projets sont identifiés et renseignés (cf. tableau 11). Cela représente la production de 846 logements sociaux au total, soit 81 % de l'objectif de logements sociaux fixé dans le PLH et 19,6 % de l'objectif PLH global. Pour rappel, l'objectif de production sociale représente 23,3 % de l'objectif PLH (1 044 logements sociaux sur un objectif total de 4 394 logements). Parmi la programmation sociale identifiée, 18,7 % des projets sont déjà engagés.

Ce référentiel foncier ne tient pas compte des projets qui pourraient répondre aux objectifs de production du PLH et qui ne sont pas encore connus ou développés. Ainsi, les 18,8 % non programmés de l'objectif PLH seront réalisés par des opérations non identifiées à ce jour.



TABLEAU 14 Prévisionnel des projets 2025-2030 en nombre de logements

Pôles	OBJECTIF PLH	PROJETS ENGAGÉS	PROJETS NON ENGAGÉS	TOTAL (PROJETS)
Pôles principaux	1 200	382	309	691
Pôles d'appui	1 861	394	1 912	2 306
Pôles secondaires et locaux	1 333	248	324	572
TOTAL	4 394	1 024	2 545	3 569
Projets identifiés / Objectif PLH	-	23,3 %	57,9 %	81,2 %

TABLEAU 15 Prévisionnel des projets de logements sociaux 2025-2030 en nombre de logements

Pôles	OBJECTIF LLS PLH	PROJETS ENGAGÉS	PROJETS NON ENGAGÉS	TOTAL (PROJETS)
Pôles principaux	344	69	88	157
Pôles d'appui	550	114	510	624
Pôles secondaires et locaux	150	12	53	65
TOTAL	1 044	195	651	846
Projets identifiés / Objectif PLH	-	18,7 %	62,4 %	81,1 %

► TYPE D'URBANISATION DES PROJETS IDENTIFIÉS

Les gisements – et donc les projets – ont été qualifiés selon leur type d'urbanisation :

- **Réhabilitation** : opération qui consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation ;
- **Renouvellement urbain** : action de reconstruire la ville sur elle-même et de recycler ses ressources bâties et foncières ;
- **Densification** : forme d'évolution de la ville qui permet de mieux utiliser les gisements fonciers situés au sein du tissu urbain déjà constitué, notamment en divisant une parcelle déjà bâtie ou en divisant un foncier bâti ;
- **Dent creuse** : parcelle non bâtie entourée de parcelles bâties dans le tissu urbain existant ;
- **Extension urbaine** : parcelle bâtie ou non bâtie en dehors du tissu urbain existant.

Parmi les projets identifiés, 75,3 % se situent dans le tissu urbain existant et 24,7 % ont lieu en extension urbaine. En cohérence avec le SCoT et le ZAN, la programmation tend à développer le territoire de manière sobre en consommation d'espaces. Parmi les projets identifiés en extension urbaine, certains se situent dans des « enclaves », c'est-à-dire des espaces non bâtis ceinturés d'espaces bâtis. Ces enclaves ne sont pas incluses à la délimitation des enveloppes urbaines déterminées selon l'urbanisation existante. C'est en ce sens que les opérations y sont qualifiées d'extension urbaine, pour autant les enclaves se rapprochent des dents creuses et ne participent pas à l'expansion des limites urbaines.

En parallèle des projets identifiés, de nombreuses réhabilitations et extensions ont lieu, ainsi qu'une part de surélévations, qui sont observables grâce à la base ADS du Grésivaudan. Entre 2017 et 2022, 1 165 autorisations d'urbanisme ont été accordées (cf. tableau 13) pour des travaux d'amélioration énergétique, des travaux de réhabilitation, des extensions et des surélévations. Avec les évolutions réglementaires et les dispositifs d'aides mis en place par le Grésivaudan, ce type de demandes d'autorisation d'urbanisme devrait augmenter, répondant ainsi aux objectifs de reprise du parc existant et contribuant à la sobriété foncière du territoire et à l'amélioration du parc de logements en cohérence avec les grandes orientations du SCoT et du SRADDET.

TABLEAU 16 Répartition des projets identifiés selon le type d'urbanisation

	Type d'urbanisation des projets	Projets engagés	Projets non engagés	TOTAL
SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ↓ CONSOMMATION FONCIÈRE	Réhabilitation	7,6 %	8,8 %	8,3 %
	Renouvellement urbain	3,4 %	6,3 %	5,2 %
	Densification	31,9 %	32,2 %	32,1 %
	Dent creuse	34,5 %	26,8 %	29,6 %
	Extension urbaine	22,7 %	25,9 %	24,7 %

TISSU URBAIN EXISTANT

TABLEAU 17 Autorisations d'urbanisme accordées dans les communes adhérentes au service mutualisé ADS intercommunal

Type de demandes d'urbanisme	Nombre d'autorisations accordées sur 6 ans (2017-2022)	Nombre moyen d'autorisations accordées par an
TRAVAUX D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE	480	80
TRAVAUX DE RÉHABILITATION	460	32
EXTENSIONS DE BÂTIS EXISTANTS	189	77
SURÉLEVATIONS DE BÂTIS EXISTANTS	36	6
TOTAL	1 165	194

► SUPERFICIES DES PARCELLES BÂTIES ET NON BÂTIES DES PROJETS IDENTIFIÉS

Dans l'objectif de réduire la consommation d'espaces, le SCoT fixe un maximum de consommation de 150 hectares sur 10 ans pour les opérations d'habitat ou mixtes, soit 90 hectares sur une période de 6 ans. Par ailleurs, sur la période 2011-2021, 61 % des hectares ont été consommés pour des opérations d'habitat. Sur la période 2021-2031, et si l'habitat consomme à nouveau 61 %, les logements devraient consommer environ 114 hectares, soit 68,4 hectares sur 6 ans.

Les projets identifiés sur des espaces non artificialisés (non bâtis) représentent une superficie totale de 65,2 hectares, dont 31,7 % se situent au sein du tissu urbain existant (soit 20,7 hectares en dents creuses).

Cependant, une partie de ces projets est susceptible de ne pas être réalisée (abandon de projets, recours contentieux, faillite, etc.) et une partie de la production de logements reste non identifiée avec des projets inconnus à ce jour. L'estimation de la consommation réelle induite par les opérations d'habitat est donc incomplète mais respectera les prescriptions du SCoT et le ZAN.

TABLEAU 18 Superficies en hectares des parcelles des projets identifiés

Type de foncier des projets identifiés	Projets engagés	Projets non engagés	TOTAL
Foncier bâti	17,6 ha	39 ha	56,6 ha
Réhabilitation	1,3 ha	1,7 ha	3 ha
Renouvellement urbain	0,9 ha	6 ha	6,9 ha
Densification	11,5 ha	21,7 ha	33,2 ha
Extension urbaine	3,9 ha	9,7 ha	13,6 ha
Foncier non bâti	14,3 ha	51 ha	65,2 ha
Dent creuse	7,3 ha	13,5 ha	20,7 ha
Extension urbaine	7 ha	37,5 ha	44,5 ha

► DENSITÉ DES PROJETS IDENTIFIÉS

Les projets peu denses (10 logements ou moins) représentent 17,2 % de la programmation identifiée (615 logements) alors que les projets denses (plus de 20 logements) représentent 67,4 % de la programmation, soit 2 407 nouveaux logements sur 3 569.

TABLEAU 19 Densité de logements des projets identifiés dont le nombre de logements est renseigné

	Densité des projets identifiés	Nombre de projets	Nombre total de logements prévisionnels	Part de nouveaux logements sur le total identifié
FAIBLE DENSITÉ	1	96	96	2,7 %
	2 à 5	94	276	7,7 %
	6 à 10	33	243	6,8 %
	11 à 20	35	547	15,3 %
	21 à 50	24	808	22,6 %
	51 à 100	10	685	19,2 %
FORTE DENSITÉ	Plus de 100	6	914	25,6 %
	TOTAL	298	3 569	100 %

Cette programmation va permettre de poursuivre les efforts en matière de rééquilibrage de la part de l'individuel et du collectif demandée en cohérence avec les orientations du SCoT.

En effet, pour rappel, depuis une dizaine d'années, la part des maisons est en baisse : entre 2008 et 2018, la part du collectif a augmenté de 2,7 points, passant de 34,5 % à 37,2 %. Ce basculement s'observe sur la majorité des communes du territoire et particulièrement à Saint-Ismier et Tencin. Une mixité entre habitat individuel et collectif s'observe particulièrement dans les communes de Pontcharra et Villard-Bonnot, où les parts de l'individuel et du collectif représentent respectivement 50 %.

► PROJETS NON COMPTABILISÉS PAR LE SCOT

Pour rappel, le D00 du SCoT précise que, lorsqu'un maximum à ne pas dépasser est défini (cela concerne toutes les communes du territoire sauf Crolles, Pontcharra et Villard-Bonnot), les objectifs de construction comprennent l'ensemble de l'offre nouvelle en logements, hormis :

- 1 Les logements réalisés par densification d'unités foncières déjà bâties dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m² ;
- 2 Les logements locatifs sociaux réalisés en plus des objectifs correspondant à l'accroissement de l'offre de logements locatif social fixés ;
- 3 Les logements liés à l'activité touristique, foyers logements, maisons pour personnes âgées, logements de fonction, lits spécialisés, etc. ;
- 4 Les logements mis sur le marché suite à la réhabilitation et/ou au changement de destination de bâti existant.

Le tableau 16 ci-après recense le nombre de logements en projet identifiés dans le volet foncier (parmi les projets renseignés sur le nombre de logements) selon les trois catégories identifiées ci-dessus.

TABEAU 20 Nombre de logements renseignés en projets non comptabilisés par le SCoT

Communes	1	2	3	4	TOTAL
Pôles principaux	116	-	-	-	116
Pôles d'appui	202	32*	144	54	435
Pôles sec. et locaux	46	-	36	37	119
TOTAL	364	32	183	91	670

*37 logements en plus déjà engagés à Montbonnot-Saint-Martin, auxquels il faut soustraire les 5 LLS manquants dans l'objectif PLH de logements sociaux de la commune par rapport aux exigences SRU, soit un total de 32 logements en plus des exigences fixées. Explications détaillées ci-contre dans le point 2.

Ainsi, 670 logements en projet n'entrent pas dans la comptabilisation du SCoT sur les 3 569 logements identifiés (dans les projets engagés ou non). Cela représente 18,7 % des logements en projets et 15,2 % de l'objectif PLH. **Les pôles principaux étant soumis à un minimum de logements à produire au regard du SCoT, il est plus pertinent d'observer les logements non comptabilisés hors des pôles principaux.** Cela représente un total de 554 logements non comptabilisés par le SCoT, soit 15,5 % des logements en projets et 12,6 % de l'objectif PLH. Ainsi :

- 1 S'agissant des logements réalisés par densification d'unités foncières déjà bâties dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², hors pôles principaux, cela représente un total de 248 logements non comptabilisés ;
- 2 S'agissant des logements locatifs sociaux réalisés en plus des objectifs correspondant à l'accroissement de l'offre de logements locatif social fixés, seule la commune de Montbonnot-Saint-Martin compte un surplus de 32 logements sociaux qui ne sont pas comptabilisés par le SCoT. En effet, la commune affiche un objectif de 106 LLS dans le PLH mais une programmation plus importante de 143 LLS (cf. « Guide de programmation communale de Montbonnot-Saint-Martin » p. 282), soit un 37 logements de plus que l'objectif affiché de 106. Mais pour répondre aux exigences de la loi SRU, la commune aurait dû afficher un objectif de 111 LLS (au lieu de 106). Avec sa programmation déjà engagée, la commune rattrape ce manque de 5 logements tout en affichant un surplus de 32 logements sociaux par rapport aux exigences liées à la loi SRU ;
- 3 S'agissant des logements liés à l'activité touristique, foyers logements, maisons pour personnes âgées, logements de fonction, lits spécialisés, etc., environ 183 logements sont identifiés parmi les projets renseignés hors pôles principaux, et ne sont pas comptabilisés par le SCoT ;
- 4 S'agissant des logements mis sur le marché suite à la réhabilitation et/ou au changement de destination de bâti existant, 91 logements sont identifiés parmi les projets renseignés hors pôles principaux, et ne sont pas comptabilisés par le SCoT.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 3 :
Programme
d'actions



Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 3 :
Programme
d'actions

PLH DU GRÉSIVAUDAN

PROGRAMME D' ACTIONS

SOMMAIRE

- **Préambule**
- Programme d'actions thématique
- Guides de programmation communale

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

CADRE RÉGLEMENTAIRE

ARTICLE R302-1-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le programme d'actions indique :

- a) 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 ;
- b) Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;
- c) 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, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique [...] ;
- d) 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 ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique [...]. Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

LES 15 ACTIONS DU PLH

AXE 1 Habiter à l'heure des transitions

ORIENTATION 1

Définir une stratégie foncière pour développer un habitat de qualité et anticiper le zéro artificialisation nette

ACTION 1 Intégrer l'habitat dans la stratégie foncière et financière du Grésivaudan

ACTION 2 Diversifier les formes urbaines

ACTION 3 Veiller à la qualité urbaine, architecturale et environnementale de l'habitat

ORIENTATION 2

Réinvestir les parcs de logements anciens, privés et publics

ACTION 4 Améliorer le parc privé

ACTION 5 Améliorer le parc public

AXE 2 Fluidifier les parcours résidentiels

ORIENTATION 3

Produire 4 394 logements, dont 1 044 logements sociaux

ACTION 6 Mettre en œuvre les objectifs fixés par le PLH

ACTION 7 Dynamiser la production de logements sociaux

ORIENTATION 4

Adapter l'offre de logements aux nouvelles attentes résidentielles

ACTION 8 Développer une offre adaptée aux besoins en logements

LES 15 ACTIONS DU PLH

AXE 3 Loger les publics ayant des besoins spécifiques

ORIENTATION 5

Offrir des choix résidentiels diversifiés aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap

ACTION 9 Favoriser le maintien à domicile et développer un parc de logements adapté au vieillissement et au handicap

ORIENTATION 6

Développer l'offre à destination des publics en situation de grande précarité et/ou d'urgence

ACTION 10 Dynamiser l'offre d'hébergements dans le neuf et dans le diffus

ORIENTATION 7

Accompagner l'accès au logement des jeunes et des travailleurs saisonniers

ACTION 11 Identifier la demande pour développer l'offre à destination des jeunes et des saisonniers

ORIENTATION 8

Répondre aux orientations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et aux enjeux de sédentarisation

ACTION 12 Assurer l'accueil des gens du voyage

AXE 4 Animer le PLH et l'évaluer en continu

ORIENTATION 9

Observer et piloter

ACTION 13 Créer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier du PLH

ORIENTATION 10

Assurer une communication efficiente et partagée de la mise en œuvre du PLH

ACTION 14 Rédiger et déployer un plan de communication du PLH, des actions et des dispositifs mis en œuvre

ACTION 15 Lancer un appel à projet exemplaire



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 3 :
Programme
d'actions

PLH DU GRÉSIVAUDAN

PROGRAMME D' ACTIONS

SOMMAIRE

- Préambule
- **Programme d'actions thématique**
- Guides de programmation communale

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

ACTION 1

Intégrer l'habitat dans la stratégie foncière et financière du Grésivaudan



OBJECTIFS

- ▶ Intégrer le logement comme un paramètre de la planification intercommunale
- ▶ Promouvoir un mode d'urbanisation économe des ressources foncières et respectueux du cadre de vie
- ▶ Favoriser la production de logements sur les gisements en renouvellement urbain et les friches
- ▶ Mettre en œuvre les outils opérationnels adaptés et les budgets afférent pour dynamiser les objectifs du PLH



OUTILS & MOYENS

- ▶ Proposer un plan pluriannuel d'investissement (PPI) structuré à l'EPFLD
- ▶ Exploiter et actualiser la base de gisements, prioriser l'urbanisation des gisements les plus stratégiques et qualifier les friches à réinvestir
- ▶ Suivre la consommation foncière
- ▶ Engager la réflexion sur la réalisation d'un schéma de planification à l'échelle intercommunale, si les orientations politiques le nécessitent



PARTENAIRES

- ▶ Communes, SCoT de la Grande Région Grenobloise, EPFLD, AURG, opérateur de suivi-animation d'OPAH/OPAH-RU



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement (APCP n°20 votée au budget de la Communauté de communes) : 2,245 M€ en 2024 et 500 k€/an de 2025 à 2029
- ▶ En fonctionnement : les études nécessaires seront inscrites annuellement au budget



CALENDRIER 2025-2030

- ▶ Une action déjà engagée qui se poursuivra sur la durée du PLH
- ▶ Mettre à jour la base de gisements annuellement avec les communes

CALENDRIER DÉTAILLÉ

- 2025**
 - Définir et structurer un PPI avec l'EPFLD avant sa mise en œuvre
 - Mettre en place un tableau de bord des potentialités foncières avec l'EPFLD
 - Initialiser la réflexion sur le schéma de planification et, au besoin, organiser des temps d'échanges politiques et techniques avec les communes
 - Repérer, en lien avec les communes, les secteurs et gisements susceptibles de recevoir des opérations pouvant être portées par l'EPFLD
- 2026**
 - Mettre en œuvre le PPI concerté avec l'EPFLD
 - Engager une étude sur la consommation foncière et la sobriété
 - Organiser un temps d'échange avec les nouveaux élus (Conférence des Maires et Commission) sur l'avancée de cette fiche action
- 2028**
 - Produire un bilan triennal 2025-2027 de la stratégie foncière
 - Faire aboutir les réflexions sur le schéma de planification intercommunal et le finaliser si nécessaire
- 2030**
 - Produire un bilan de la stratégie foncière mise en place sur la durée du PLH
 - Restituer le bilan en Conseil communautaire ou Conférence des Maires



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Suivi des gisements et des surfaces consommées
- ▶ Nature des nouvelles surfaces artificialisées au regard de l'état initial
Sources : à déterminer : Cerema, MOS (AURG), autre
- ▶ Fonciers maîtrisés, prix des biens et terrains acquis
Sources : CCLG, EPFLD
- ▶ Nombre de logements produits en renouvellement ou réinvestissement
Source : base des gisements (CCLG/AURG)
- ▶ Progression de l'investissement – *Source : budget voté et AP/CP*

ACTION 2

Diversifier les formes urbaines



OBJECTIFS

- ▶ Assurer le développement d'une offre équilibrée et maîtrisée
- ▶ Développer une offre moins consommatrice d'espaces naturels, agricoles et forestiers, plus dense et très qualitative
- ▶ Produire 40 % maximum de l'offre en habitat individuel isolé et 60 % minimum en habitat collectif et intermédiaire
- ▶ Développer les modes d'habiter alternatifs pour tous les ménages, acculturer les élus sur le sujet et favoriser la mise en réseau



OUTILS & MOYENS

- ▶ Développer les opérations d'habitat intermédiaire pour densifier la production de logements en garantissant une qualité d'habiter
- ▶ Organiser des animations sur la diversification des formes urbaines et sensibiliser les acteurs aux nouvelles formes d'habitat grâce à des rencontres et à une communication adaptée
- ▶ Apporter une aide technique pour faciliter les modes d'habiter alternatifs (recherche de l'opérateur, aménagement, montage financier, portage, etc.) aux communes, conjointement à l'action menée avec l'EPFLD



PARTENAIRES

- ▶ Communes, SCoT de la Grande Région Grenobloise, AURG, CAUE, associations (Hameaux Légers), groupes de travail (Habitat léger au Plateau-des-Petites-Roches), Conseil de Développement du Grésivaudan



BUDGET ANNUEL

- ▶ En fonctionnement : 3,8 k€/an (AURG)



CALENDRIER 2025-2030

- ▶ Une action déjà engagée qui se poursuivra sur la durée du PLH
- ▶ Suivre la production de logements individuels et collectifs, d'habitat intermédiaire et d'habitat alternatif dans le cadre de l'observatoire
- ▶ Organiser des animations et/ou « clubs logement » thématiques

CALENDRIER DÉTAILLÉ

- 2025**
 - Identifier les bâtis existants à transformer pour la création d'habitat partagé ou participatif et des fonciers libres pour l'accueil d'habitat léger dans le cadre de la mise à jour annuelle des gisements fonciers
 - Engager une étude sur l'habitat alternatif (types d'habitats, encadrement réglementaire, intégration dans les documents d'urbanisme, retours d'expérience, interview de constructeurs, etc.)
- 2026**
 - Élaborer et finaliser un carnet de bord sur l'habitat alternatif
- 2027**
 - Diffuser le carnet de bord sur l'habitat alternatif
- 2028**
 - Analyser et évaluer l'utilisation du guide de bonnes pratiques (cf. action 3) sur les préconisations liées à la diversification des formes urbaines



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Nombre de logements collectifs et individuels produits par an
- ▶ Nombre de projets aboutis d'habitat intermédiaire et suivi dans le temps
Sources : Insee RP, fichiers fonciers, ODH selon RPLS, recensement communal (CCLG)
- ▶ Nombre de demandes et de projets d'habitats alternatifs
Sources : recensement communal (CCLG), Oasis, Hameaux Légers
- ▶ Nombre d'animations territorialisées organisées et documents mis à disposition des élus et partenaires

ACTION 3

Veiller à la qualité urbaine, architecturale et environnementale de l'habitat



OBJECTIFS

- ▶ Garantir la qualité d'habiter
- ▶ Concevoir un référentiel « habitat durable » pour le territoire
- ▶ Sensibiliser, former et impliquer les élus, techniciens et acteurs locaux aux démarches innovantes et à la qualité environnementale (agents immobiliers, notaires, bailleurs, artisans, etc.), aux enjeux de division parcellaire et de densification des tissus urbains



OUTILS & MOYENS

- ▶ Élaborer un guide de bonnes pratiques et de préconisations qualitatives avec les communes, en s'appuyant sur l'expertise développée par nos partenaires
- ▶ Animer des rencontres thématiques avec les différents acteurs pour partager et promouvoir le nécessaire changement de modèle
- ▶ Sensibiliser les techniciens communaux et intercommunaux sur les formations existantes, et animer des temps d'échanges auprès des élus pour les accompagner dans l'adaptation de leur document d'urbanisme
- ▶ Financer les projets qui accompagnent les usagers aux changements de comportements



PARTENAIRES

- ▶ Communes, bailleurs sociaux, constructeurs, AURG, ABF, CAUE, Ademe, Ageden, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, CLCV



BUDGET 2025-2030

- ▶ En fonctionnement : 25 k€



CALENDRIER 2025-2030

- ▶ Une action déjà engagée qui se poursuivra sur la durée du PLH
- ▶ Organiser des animations et/ou « clubs logement » thématiques

CALENDRIER DÉTAILLÉ

2024/
2025

- Organiser des ateliers avec les élus, partenaires et acteurs locaux pour identifier les besoins et les enjeux du guide
- Réaliser un inventaire des différentes formations existantes à destination des techniciens communaux et intercommunaux en urbanisme, habitat et logement

2025

- Lancer la rédaction du guide de bonnes pratiques
- Diffuser le catalogue de formations existantes auprès des techniciens communaux et intercommunaux

2026

- Approuver et mettre en œuvre la guide de bonnes pratiques
- Engager une réflexion sur l'évolution des modalités de financement des projets qui accompagnent les changements de comportement

2028

- Dresser un bilan pour analyser et évaluer l'utilisation du guide

2029

- Réaliser une enquête auprès des partenaires et acteurs locaux en vue de la mise à jour du guide à la fin du PLH (réalisation, diffusion, traitement et analyse des résultats en interne)



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Efficacité du guide de bonnes pratiques
- ▶ Nombre d'animations thématiques organisées
- ▶ Évolution des documents d'urbanisme

ACTION 4

Améliorer le parc privé



OBJECTIFS

- ▶ Amplifier l'amélioration de l'habitat à travers les différents dispositifs en lien avec le PLH et le PCAET (Rénov'enerGie, OPAH/OPAH-RU, etc.) et soutenir les propriétaires occupants les plus modestes
- ▶ Accompagner la réhabilitation des logements classés E, F et G à l'horizon 2034
- ▶ Accompagner le réinvestissement du parc vacant, remettre des logements sur le marché, recenser et qualifier les îlots concernés



OUTILS & MOYENS

- ▶ Accompagner un objectif de 376 logements par an dans le cadre du dispositif OPAH/OPAH-RU pour la réhabilitation thermique
- ▶ Renforcer le dispositif Rénov'enerGie
- ▶ Accompagner les changements de mode de chauffage à travers des dispositifs d'aides existants ou à mettre en place
- ▶ Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées
- ▶ Repérer les secteurs d'intervention, îlots dégradés et logements vacants
- ▶ Actionner les dispositifs fiscaux et/ou juridiques pour diminuer la vacance
- ▶ Accompagner la réhabilitation des parcs spécifiques (résidences de tourisme, logements pour les travailleurs saisonniers, etc.)



PARTENAIRES

- ▶ Opérateur de l'OPAH/OPAH-RU, communes, AURG, Anah, Ageden, ADIL, CAF, Département, ARS, propriétaires et investisseurs privés, acteurs de l'immobilier (agents immobiliers, notaires, etc.), EPFLD, etc.



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : environ 2,4 M€/an, sauf en 2024
- ▶ En fonctionnement : 800 K€/an (OPAH/OPAH-RU) et 3,8 K€/an (AURG)



CALENDRIER 2025-2030

- ▶ Une action déjà engagée qui se poursuivra sur la durée du PLH
- ▶ Mettre en œuvre les différents dispositifs et dresser leurs bilans
- ▶ Suivre la mission de l'opérateur du suivi-animation de l'OPAH/OPAH-RU
- ▶ Suivre l'étude relative à la réhabilitation thermique des copropriétés et résidences de tourisme des stations de montagne

CALENDRIER DÉTAILLÉ

- 2024** • Lancer le dispositif OPAH/OPAH-RU et communiquer
- Réaliser une analyse des dispositifs fiscaux et juridiques de lutte contre la vacance et la partager aux élus
- 2026** • Engager une réflexion sur l'évolution des dispositifs pour le changement des modes de chauffage
- 2027** • Réfléchir sur la mise en œuvre éventuelle d'outils coercitifs dans le cadre de l'OPAH-RU
- 2029** • Produire un bilan du dispositif OPAH/OPAH-RU



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Secteurs et îlots dégradés, logements indignes/insalubres et copropriétés dégradées *Sources : OPAH/OPAH-RU (Urbanis), Registre National des Copropriétés*
- ▶ Nombre de logements vacants, localisation et durée de la vacance *Sources : Insee RP, fichiers fonciers, Lovac*
- ▶ Évolution des étiquettes énergétiques E, F et G du parc de logements *Sources : ODH selon Imope et RPLS, Ademe*
- ▶ Nombre de dossiers subventionnés à travers les différents dispositifs *Source : dispositifs d'aides du Grésivaudan*
- ▶ Modes de chauffage des résidences principales *Source : Insee RP*

ACTION 5

Améliorer le parc public



OBJECTIFS

- ▶ Amplifier la rénovation et l'adaptation des logements publics à travers les dispositifs d'aides intercommunaux
- ▶ Supprimer les étiquettes E, F ou G dans les logements à forte déperdition thermique à l'horizon 2034
- ▶ Développer les opérations en acquisition-amélioration



OUTILS & MOYENS

- ▶ Accompagner l'amélioration de la qualité environnementale des logements sociaux et communaux
- ▶ Mettre en place le nouveau dispositif d'aides en finançant plus fortement les travaux de changement et d'amélioration des étiquettes énergétiques des logements sociaux classés E, F et G, et en finançant les acquisitions-améliorations dans le parc existant
- ▶ Soutenir la démolition et requalification des logements sociaux obsolètes
- ▶ Accompagner la réhabilitation des logements communaux et mettre à disposition et/ou financer de l'ingénierie pour aider les communes dans le cadre d'un fonctionnement global à déterminer



PARTENAIRES

- ▶ Communes, Département, bailleurs sociaux, Absise



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : 1,6 M€/an en moyenne, sous réserve du vote annuel de budget



CALENDRIER 2025-2030

- ▶ Une action déjà engagée qui se poursuivra sur la durée du PLH
- ▶ Mettre à jour les besoins en continu en suivant les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux

CALENDRIER DÉTAILLÉ

2024/
2030

- Mettre en œuvre le nouveau dispositif d'aides aux bailleurs sociaux et aux logements communaux pour réaliser des réhabilitations plus performantes

2024/
2025

- Mettre à jour l'inventaire des logements communaux et engager une qualification du parc (taux et durée d'occupation, type de ménages, type de bail, état du parc, etc.)

2027

- Produire un bilan des partenariats avec les bailleurs et associations agréées maîtrise d'ouvrage d'insertion

2029

- Produire un bilan des partenariats avec les bailleurs et associations agréées maîtrise d'ouvrage d'insertion



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Suivi des plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux
Source : bailleurs sociaux
- ▶ Évolution des étiquettes énergétiques E, F et G du parc public
Source : ODH selon RPLS
- ▶ Nombre de logements sociaux vendus/sortis du patrimoine des bailleurs
Source : ODH selon RPLS
- ▶ Nombre de logements locatifs sociaux et communaux subventionnés
Source : dispositifs d'aides du Grésivaudan
- ▶ Suivi des logements sociaux obsolètes
Sources : CCLG, bailleurs sociaux, communes

ACTION 6

Mettre en œuvre les objectifs fixés par le PLH



OBJECTIFS

- ▶ Développer une offre de logements équilibrée permettant de répondre aux besoins en logements de la population et des nouveaux ménages, en favorisant le développement résidentiel dans les communes identifiées polarités du territoire et alentours
- ▶ Mobiliser en priorité le parc de logements existant et le foncier (comblement des dents creuses, divisions parcellaires, reconquête de bâtis anciens vacants ou dégradés, changements d'usage, démolition/reconstruction, etc.) pour la création de nouveaux logements



OUTILS & MOYENS

- ▶ Suivre la réalisation des objectifs du PLH en lien avec les communes, les bailleurs sociaux et les services de l'État, et suivre les résultats dans le cadre de l'observatoire du PLH
- ▶ Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs objectifs et dans la démarche de compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH



PARTENAIRES

- ▶ Communes, Département, bailleurs sociaux, Absise



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : chiffré dans les fiches actions n°4 (2,7 M€/an), n°5 (1,6 M€/an) et n°7 (2 M€/an)



CALENDRIER 2025-2030

- ▶ Alimenter la base « habitat/foncier » à l'occasion d'une rencontre annuelle individuelle avec chaque commune et repérer les secteurs et fonciers avec des opérations d'habitat en cours ou en projet pour mettre à jour la base des « gisements », puis actualiser les indicateurs des bases de données
- ▶ Temps d'échanges annuels avec les opérateurs sociaux sur leurs projets d'opérations d'habitat en cours et à venir, en lien avec les actions 5 et 7
- ▶ Produire les bilans annuels du PLH et les restituer dans le cadre des instances dédiées

CALENDRIER DÉTAILLÉ

- | | |
|------|--|
| 2026 | • Point d'étape avec les communes avant la réalisation du bilan triennal |
| 2028 | • Produire un bilan triennal du PLH et suivre la mise en œuvre des objectifs
• Restituer le bilan triennal aux communes |
| 2030 | • Produire un bilan final du PLH et suivre la mise en œuvre des objectifs
• Restituer le bilan final aux communes |



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Évolution des documents d'urbanisme
- ▶ Suivi de la production de logements (nombre, localisation, typologie, granulométrie, etc.) en production neuve et en remobilisation de l'existant
Sources : Insee RP, fichiers fonciers, ODH selon RPLS, recensement communal (CCLG)
- ▶ Suivi des gisements et des avancées territorialisées des projets identifiés
Source : base des gisements (CCLG/AURG)
- ▶ Nombre de logements autorisés et nombre de logements commencés
Source : ODH selon Sitadel

TABLEAU 1 Rappel des objectifs par commune

Communes	Objectif PLH	Dont logements sociaux
Allevard	145	22
Barraux	48	9
Bernin	109	25
Biviers	70	4
Chamrousse	25	0
Chapareillan	132	18
Crêts-en-Belledonne	102	25
Crolles	500	150
Frogès	40	0
Goncelin	145	20
Hurtières	6	0
La Buissonnière	26	0
La Chapelle-du-Bard	21	0
La Combe-de-Lancey	20	0
La Flachère	15	0
La Pierre	20	0
La Terrasse	90	23
Laval-en-Belledonne	40	6
Le Champ-près-Frogès	15	0
Le Cheylas	152	30
Le Haut-Bréda	14	0
Le Moutaret	9	0

Communes	Objectif PLH	Dont logements sociaux
Le Touvet	219	96
Le Versoud*	200	60
Les Adrets	37	0
Lumbin	77	18
Montbonnot-Saint-Martin**	300	106
Plateau-des-Petites-Roches	73	0
Pontcharra	500	134
Revel	36	2
Sainte-Agnès	9	0
Sainte-Marie-d'Alloix	34	4
Sainte-Marie-du-Mont	6	0
Saint-Ismier**	425	170
Saint-Jean-le-Vieux	11	0
Saint-Martin-d'Uriage	126	21
Saint-Maximin	21	0
Saint-Mury-Monteymond	12	0
Saint-Nazaire-les-Eymes	107	12
Saint-Vincent-de-Mercuze	42	0
Tencin	143	23
Theys	72	0
Villard-Bonnot*	200	60
TOTAL GRÉSIVAUDAN	4 394	1 044

*Communes SRU **en carence

ACTION 7

Dynamiser la production de logements sociaux



OBJECTIFS

- ▶ Répondre aux objectifs fixés par le PLH et aux exigences de la loi SRU dans les communes concernées de plus de 3 500 habitants dans l'aire urbaine de Grenoble (Montbonnot-Saint-Martin, Saint-Ismier, Villard-Bonnot, Le Versoud)
- ▶ Produire une offre sociale qualitative
- ▶ Limiter la vente de logements sociaux dans un objectif de mixité sociale et de facilitation des parcours résidentiels



OUTILS & MOYENS

- ▶ Accompagner financièrement la production de logements sociaux
- ▶ Redéfinir, avec les communes volontaires, l'application des secteurs de mixité sociale et des emplacements réservés LLS dans les documents d'urbanisme pour favoriser la maîtrise d'ouvrage directe
- ▶ Accompagner le développement du bail réel solidaire (BRS) dans les secteurs pertinents, dans une proportion raisonnable, pour équilibrer les opérations et réguler le prix du foncier
- ▶ Coordonner la stratégie de vente HLM avec les bailleurs et accompagner les communes qui le souhaitent dans la réflexion et les avis sur la vente des logements sociaux



PARTENAIRES

- ▶ Communes, Département, bailleurs sociaux, Absise



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : 2 M€/an en moyenne, sous réserve du vote annuel de budget



CALENDRIER 2025-2030

- ▶ Actualiser les indicateurs des bases de données « habitat/foncier » et « gisements » dans le cadre de l'observatoire
- ▶ Temps d'échanges annuels avec les communes, bailleurs sociaux et les services de l'État (dans le cadre de sa compétence sur les aides à la pierre) sur l'avancement de la programmation annuelle
- ▶ Produire les bilans annuels du PLH et les restituer dans le cadre des instances dédiées, en lien avec l'action 6

CALENDRIER DÉTAILLÉ

2024/
2030

- Mettre en œuvre le nouveau dispositif d'aides aux bailleurs sociaux pour la production de logements sociaux

2027

- Point d'étape avec les communes avant la réalisation du bilan triennal
- Réfléchir sur les secteurs de mixité sociale et les emplacements réservés pour les logements sociaux dans les documents d'urbanisme avec les communes volontaires



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Suivi des objectifs SRU des communes en carence
- ▶ Suivi de la production de logements sociaux (nombre, localisation, typologie, granulométrie, etc.) neufs et en acquisition-amélioration
- ▶ Nombre de logements locatifs sociaux financés et type de financement
- ▶ Nombre de logements en BRS réalisés
- ▶ Nombre de logements sociaux vendus/sortis du patrimoine des bailleurs
- ▶ Nombre de logements sociaux sous-occupés et suivi de leur évolution

Sources : ODH selon RPLS, bailleurs sociaux, dispositifs d'aides du Grésivaudan

ACTION 8

Développer une offre adaptée aux besoins en logements



OBJECTIFS

- ▶ Répondre aux besoins en logements de tous les ménages en produisant une offre de qualité adaptée en termes de granulométrie, de situation, de prix, etc.
- ▶ Augmenter l'offre de logements abordables
- ▶ Apporter un service de qualité aux demandeurs de logements sociaux



OUTILS & MOYENS

- ▶ Adapter l'offre à la demande et à la population au regard des dynamiques existantes (vieillesse, handicap, jeunes travailleurs, jeunes ménages, familles, familles monoparentales, etc.)
- ▶ Produire une offre abordable tant dans le parc privé que public (accession sociale et abordable dans le parc privé, logements locatifs à loyer modéré, offre privée conventionnée très sociale, bail à réhabilitation, etc.)
- ▶ Développer une offre abordable notamment à proximité des bassins d'emplois et/ou des ZAE pour répondre aux besoins des nouveaux salariés des entreprises du territoire
- ▶ Traiter de manière efficiente la gestion de la demande de logement social



PARTENAIRES

- ▶ Communes, CCAS, État, Département, bailleurs sociaux, Absise, AURG, Action Logement, chambres consulaires, acteurs du développement économique, opérateurs (investisseurs, promoteurs, aménageurs, etc.)



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : chiffré dans les fiches actions n°4 (2,7 M€/an), n°5 (1,6 M€/an) et n°7 (2 M€/an)
- ▶ En fonctionnement : 9,5 K€/an (CLCV) et 9,5 K€/an (ADIL)



CALENDRIER 2025-2030

- ▶ Temps d'échanges annuels avec les opérateurs sociaux sur leur programmation
- ▶ Temps d'échanges avec les communes en lien avec les actions 6 et 13

CALENDRIER DÉTAILLÉ

2024

- Communiquer auprès des propriétaires bailleurs privés sur le conventionnement des logements locatifs à loyer modéré

2025

- Réaliser un état des lieux sur l'accueil du demandeur de logement social et du traitement de sa demande en vue de rédiger une note de propositions sur les perspectives d'amélioration

2027

- Produire un bilan de l'utilisation de l'outil d'enregistrement de la demande de logement social

2030

- Produire un bilan de l'utilisation de l'outil d'enregistrement de la demande de logement social



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Suivi de l'adéquation entre les besoins en logements et la production en termes de granulométrie, localisation, prix, besoins spécifiques, etc.
Sources : Insee RP, ODH selon RPLS, recensement communal (CCLG), bailleurs sociaux, etc.
- ▶ Évolution des prix immobilier et foncier, dans l'ancien et le neuf
Source : OFPI selon Perval
- ▶ Évolution des loyers dans les parcs privé et social
Sources : ODH selon RPLS, Carte des loyers (DGALN/ANIL)
- ▶ Nombre de conventionnements réalisés
Source : OPAH/OPAH-RU (Urbanis)
- ▶ Nombre de logements en accession sociale créés
- ▶ Nombre de logements créés avec un Prêt à Taux Zéro accordé
- ▶ Indicateurs d'utilisation de l'outil d'enregistrement de la demande

ACTION 9

Favoriser le maintien à domicile et le développement d'une offre adaptée au vieillissement et au handicap



OBJECTIFS

- ▶ Accompagner l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap
- ▶ Favoriser le développement d'une offre nouvelle adaptée et inclusive de façon équilibrée



OUTILS & MOYENS

- ▶ Accompagner un objectif de 67 logements par an dans le cadre du dispositif OPAH/OPAH-RU pour l'adaptation des logements
- ▶ S'assurer du bon équilibre territorial pour le développement des résidences services (privées ou sociales) à destination des personnes âgées, et des structures spécialisées à destination des personnes en situation de handicap, en lien avec les communes et le Département
- ▶ Accompagner financièrement le développement d'une offre d'habitat innovante, adaptée, inclusive, intergénérationnelle (privée ou sociale)
- ▶ Veiller au développement d'une offre spécialisée à proximité des polarités commerciales, des services, des transports en commun, etc., tant pour le bien-être des résidents que des personnels



PARTENAIRES

- ▶ Communes, État, Département, bailleurs sociaux, opérateur de l'OPAH/OPAH-RU, Anah, ADIL, ARS, CAF, structures d'accueil, opérateurs (investisseurs, promoteurs, aménageurs, etc.), caisses de retraite, MDPH de l'Isère



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : chiffré dans les fiches actions n°4 (2,7 M€/an), n°5 (1,6 M€/an) et n°7 (2 M€/an)
- ▶ En fonctionnement : chiffré dans la fiche action n°4 (800 K€/an pour l'OPAH/OPAH-RU et 3,8 K€/an pour l'AURG)



CALENDRIER 2025-2030

- ▶ Bilans annuels des dispositifs d'aides dans le cadre de l'actualisation des indicateurs de l'observatoire
- ▶ Suivi annuel avec les communes et bailleurs sociaux pour la production de logements fléchés « seniors » et « handicap »

CALENDRIER DÉTAILLÉ

- | Année | Actions |
|---------------|---|
| 2024 | • Actionner le dispositif OPAH/OPAH-RU pour l'adaptation des logements |
| 2025 | • Affiner et actualiser la connaissance des besoins en matière d'adaptation des logements dans le cadre du dispositif OPAH/OPAH-RU |
| 2025/
2026 | • Étudier la faisabilité d'un recensement des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (présence d'ascenseur, accessibilité PMR à l'entrée de l'immeuble, etc.) |
| 2029 | • Produire un bilan du dispositif OPAH/OPAH-RU
• Restituer le bilan dans le cadre des instances dédiées |



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux « adaptation »
Source : OPAH/OPAH-RU (Urbanis)
- ▶ Nombre de logements adaptés/inclusifs créés dans le parc privé et public
- ▶ Nombre de demandes et d'attributions de logements sociaux à des personnes âgées ou en situation de handicap
- ▶ Suivi de la rotation et de la vacance des logements adaptés
Sources : RPLS, recensement communal (CCLG), bailleurs sociaux
- ▶ Suivi des opérations de résidences services et de structures spécialisées
Sources : recensement communal (CCLG), bailleurs sociaux
- ▶ Nombre de bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée pour l'Autonomie et de l'Allocation aux Adultes Handicapés
Sources : Département, FILEAS Base Communale Allocataires (BCA), CNAF-DSER

ACTION 10

Dynamiser l'offre de logements et d'hébergements dans le neuf et dans le diffus



OBJECTIFS

- ▶ Accroître l'offre d'hébergements d'urgence, d'insertion et transitoire
- ▶ Accompagner les associations œuvrant dans ce domaine, qui font le lien avec les collectivités et avec les ménages
- ▶ Favoriser la mise en réseau des différents acteurs



OUTILS & MOYENS

- ▶ Développer l'offre d'hébergements sur le territoire
- ▶ Mobiliser le parc de logements sociaux pour les ménages les plus fragiles dans le cadre de la politique d'attribution
- ▶ Accompagner la création et la réhabilitation du parc de logements communaux pour répondre aux besoins d'hébergements des ménages précaires ou en situation d'urgence
- ▶ Développer une offre de logements accessibles pour les ménages les plus modestes (logements très sociaux, logements transitoires, etc.)
- ▶ Accompagner le développement de la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) et l'intermédiation locative sur le territoire
- ▶ Soutenir financièrement les associations actives localement



PARTENAIRES

- ▶ Communes, État, Département, bailleurs sociaux, associations (Solid'action, L'Abri Sous La Dent, L'Oiseau Bleu, Un Toit en Belledonne, Un Toit sur un Plateau, Accueil Migrants Grésivaudan, Le Premier Pas, Solidarité Femmes Miléna, etc.), SIAO, Habitat et Humanisme, etc.



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : chiffré dans les fiches actions n°5 (1,6 M€/an) et n°7 (2 M€/an)
- ▶ En fonctionnement : 58 K€/an (L'Oiseau Bleu)



CALENDRIER 2025-2030

- ▶ Une action déjà engagée qui se poursuivra sur la durée du PLH
- ▶ Temps d'échanges annuels avec les communes concernant le parc de logements communaux
- ▶ Bilans annuels dans le cadre des conventions avec les associations subventionnées par la CCLG et bilans partagés avec le SIAO

CALENDRIER DÉTAILLÉ

- 2024/2025**
 - Réunir les acteurs locaux en vue d'établir une réflexion sur l'intervention des acteurs
 - Mettre à jour l'inventaire des logements communaux et engager une qualification du parc (taux et durée d'occupation, type de ménages, type de bail, état du parc, etc.) en lien avec l'action 5
- 2026**
 - Point d'étape avec les associations actives sur la situation de l'hébergement sur le territoire
 - Mettre à jour l'inventaire des logements communaux
- 2028**
 - Point d'étape avec les associations actives sur la situation de l'hébergement sur le territoire
 - Mettre à jour l'inventaire des logements communaux



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Actualisation de l'inventaire des logements et hébergements
- ▶ Nombre de places, logements et hébergements créés et qualitatifs (localisation, public cible, granulométrie, etc.)
- ▶ Suivi sur l'occupation des structures d'hébergement social (urgence, temporaire, transitoire) : nombre de ménages logés, caractéristiques des ménages, durées d'occupation, taux d'occupation, taux de rotation, relogements, etc.

Sources : Département, associations locales, recensement communal (CCLG)

ACTION 11

Identifier la demande pour développer l'offre à destination des jeunes et des travailleurs saisonniers



OBJECTIFS

- ▶ Développer l'offre de logements pour les jeunes (jeunes travailleurs, jeunes ménages, etc.)
- ▶ Accompagner l'offre de logements et d'hébergements pour les travailleurs saisonniers
- ▶ Structurer l'observation des publics jeunes et travailleurs saisonniers



OUTILS & MOYENS

- ▶ Approfondir la connaissance sur les besoins en logements des jeunes et des travailleurs saisonniers
- ▶ Développer une offre abordable en logements et en hébergements pour faciliter l'accès au marché de ces publics en lien avec les communes et bailleurs sociaux
- ▶ Développer une offre d'habitat innovante et/ou intergénérationnelle
- ▶ Consolider les relations avec les partenaires
- ▶ Sensibiliser les entreprises du territoire sur les conditions de mobilité et de logement des jeunes
- ▶ Accompagner les communes touristiques dans l'élaboration de leurs conventions avec l'État



PARTENAIRES

- ▶ Communes, CCAS, État, Département, bailleurs sociaux, Mission Locale, associations (DiGi, ADRETS), entreprises locales



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : chiffré dans les fiches actions n°4 (2,7 M€/an), n°5 (1,6 M€/an) et n°7 (2 M€/an)
- ▶ En fonctionnement : 1 K€/an (DiGi) et prestation pour une étude estimée à 20 K€



CALENDRIER 2025-2030

- ▶ Temps d'échanges avec les communes et leurs CCAS, les entreprises, la Mission Locale et les associations locales actives
- ▶ État des lieux des conventions entre les communes touristiques et l'État

CALENDRIER DÉTAILLÉ

- Engager une étude sur les besoins en logements des jeunes et des travailleurs saisonniers
- 2026**
- Réfléchir sur la création d'un dispositif d'aides aux communes pour la création de logements communaux fléchés jeunes et/ou travailleurs saisonniers
-
- 2027**
- Réfléchir à la mise en place d'outils de suivi de la demande de ces publics dans le cadre de l'étude réalisée



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Nombre de logements et hébergements créés à destination des jeunes et des travailleurs saisonniers
Sources : Département, associations locales, recensement communal (CCLG)
- ▶ Nombre de petits logements créés et poids dans la production globale
Sources : Insee RP, ODH selon RPLS, bailleurs sociaux
- ▶ Suivi de l'accès des jeunes au parc social et au logement en général
Sources : associations locales, RPLS, bailleurs sociaux
- ▶ Typologie des logements conventionnés avec l'OPAH/OPAH-RU
Source : OPAH/OPAH-RU (Urbanis)

ACTION 12

Assurer l'accueil des gens du voyage



OBJECTIFS

- ▶ Développer des aires et terrains d'accueil sur le territoire
- ▶ Rendre aux aires et terrains occupés par des familles sédentaires leur vocation de passage et mettre en place des solutions durables
- ▶ Créer une aire de grand passage



OUTILS & MOYENS

- ▶ Définir une organisation et des moyens suffisants pour assurer la compétence intercommunale « gens du voyage » dans de bonnes conditions, au vu d'un constat partagé entre l'intercommunalité et ses communes membres (qualité des réalisations, gestion des aires, gestion des occupations illicites, mobilisation des moyens humains et continuité du service public, coût financier)
- ▶ Créer des aires et des terrains familiaux locatifs
- ▶ Trouver des solutions d'accueil et/ou de logements à mettre en œuvre face aux enjeux de sédentarisation de certaines familles
- ▶ Participer à l'élaboration du futur schéma départemental dont l'élaboration débutera en 2024



PARTENAIRES

- ▶ Communes, État, Département



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : 833 K€/an en moyenne, sous réserve du vote annuel de budget
- ▶ En fonctionnement : 400 K€/an, sous réserve du vote annuel de budget



CALENDRIER 2025-2030

- ▶ Bilan et perspectives de la mise en œuvre de la compétence intercommunale « gens du voyage »
- ▶ Repérer et suivre les situations de sédentarisation

CALENDRIER DÉTAILLÉ

2024

- Produire un bilan dans le cadre du Schéma Départemental 2018-2024
- Participer à l'élaboration du futur schéma départemental

2025

- Réaliser un terrain familial sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin, à proximité de la sortie d'autoroute A41 en direction de Domène : finalisation des études, dossier d'utilité publique, programme et travaux
- Réaliser une aire d'accueil sur la commune du Versoud : acquisition foncière auprès de propriétaires fonciers, étude et réalisation des travaux

2026/
2028

- Retrouver la vocation de passage de l'aire d'accueil de Pontcharra et reloger les familles sédentarisées en créant un nouveau terrain familial

Horizon
2029

- Réaliser une infrastructure consacrée aux gens du voyage à Villard-Bonnot, dont la nature serait à préciser, à la suite de la fermeture de l'aire existante pour raisons sanitaires multiples
- Poursuivre les réflexions et discussions avec l'État et l'AREA dans la perspective de mutualiser le fonctionnement de l'aire grand froid de La Buisnière et la transformer en aire de grand passage en période estivale



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Réalisation des équipements prescrits par le schéma départemental
- ▶ Nombre d'aires et terrains d'accueil créés (locatif/acquisition)
- ▶ Fonctionnement des aires d'accueil (taux de rotation)
- ▶ Nombre de terrains familiaux de fait (situations régulières et irrégulières)
- ▶ Nombre de familles en voie de sédentarisation (nombre de solutions proposées et abouties)

Source : CCLG

ACTION 13

Créer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier du PLH



OBJECTIFS

- ▶ Mettre en œuvre le PLH grâce à un outil d'aide à la décision
- ▶ Structurer l'observatoire et les dispositifs de suivi de l'habitat, du logement et du foncier, ainsi que des thématiques associées
- ▶ Enrichir et actualiser la connaissance des dynamiques territoriales et du diagnostic habitat, et alimenter les bilans
- ▶ Suivre et animer l'observatoire en lien avec les partenaires et observatoires existants associés (AURG, ODH, OFPI, etc.)



OUTILS & MOYENS

- ▶ Finaliser l'élaboration et la structuration de l'observatoire du PLH
- ▶ Poursuivre le diagnostic en continu
- ▶ Compléter la base Habitat/Foncier et mettre à jour les gisements fonciers en lien avec les communes et bailleurs sociaux pour suivre la production de logements annuellement grâce à la mise en place d'une « enquête habitat »
- ▶ Observer les thématiques réglementaires imposées, puis identifier et valider les thématiques supplémentaires à observer
- ▶ Produire les bilans utiles et obligatoires du PLH (bilans annuels, triennaux et final)



PARTENAIRES

- ▶ Élus, techniciens communaux, bailleurs sociaux, AURG, ODH, OFPI, etc.



BUDGET ANNUEL

- ▶ En fonctionnement : 3,8 K€/an (AURG) et 700 €/an (licences de logiciels)



CALENDRIER 2025-2030

- ▶ Actualiser le diagnostic en continu ainsi que les bases habitat et gisements
- ▶ Produire les bilans annuels du PLH dans le cadre des instances dédiées
- ▶ Mettre en œuvre annuellement les instances partenariales de pilotage et de suivi du PLH

CALENDRIER DÉTAILLÉ

2024/
2025

- Mettre en œuvre l'observatoire, identifier et structurer les indicateurs de suivi du PLH en identifiant et validant les éventuelles thématiques supplémentaires à observer, notamment en matière de réhabilitation
- Construire un dispositif de suivi auprès des communes (enquête habitat) et le mettre en œuvre pour alimenter la base Habitat/Foncier

2026

- Point d'étape avec les communes avant la réalisation du bilan triennal

2027

- Produire un bilan triennal du PLH et suivre la mise en œuvre des objectifs
- Restituer le bilan triennal aux communes

2029/
2030

- Définir les conditions d'évolution du PLH sur la base des bilans et des résultats obtenus
- Produire un bilan final du PLH et suivre la mise en œuvre des objectifs
- Restituer le bilan final aux communes



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Suivi des indicateurs du PLH mentionnés dans toutes les fiches action et répertoriés dans le cadre de la structuration de l'observatoire
- ▶ Nombre de bilans réalisés

FIGURE 1

L'observatoire du PLH



ACTION 14

Rédiger et déployer un plan de communication du PLH, des actions et des dispositifs mis en œuvre



OBJECTIFS

- ▶ Structurer un plan de communication efficient et le partager
- ▶ Développer l'acculturation de l'ensemble des sujets autour de l'habitat et du logement sur le territoire
- ▶ Coordonner et améliorer l'information auprès de tous
- ▶ Mettre en œuvre un PLH co-construit avec tous les acteurs pour la cohérence territoriale au service de la politique locale de l'habitat, et consolider les relations partenariales



OUTILS & MOYENS

- ▶ Élaborer le plan de communication
- ▶ Produire des supports sur le suivi du PLH et ses thématiques
- ▶ Mettre à disposition des documents et informations sur l'habitat et le PLH sur une plateforme de partage à destination des communes
- ▶ Développer la communication autour des thématiques du PLH et des dispositifs d'aides du Grésivaudan
- ▶ Organiser des rencontres régulières avec les différents acteurs privés et publics de l'habitat
- ▶ Intégrer le Conseil de Développement aux travaux et rencontres organisées dans le cadre du PLH



PARTENAIRES

- ▶ Communes, bailleurs sociaux, Absise, AURG, OFPI, ODH, Ageden, maîtres d'ouvrage, opérateurs (investisseurs, promoteurs, aménageurs, etc.), artisans, acteurs de l'immobilier (agents immobiliers, notaires, etc.), Conseil de Développement du Grésivaudan, etc.



BUDGET ANNUEL

- ▶ En fonctionnement : chiffré dans la fiche action n°13 (3,8 K€/an pour l'AURG et 700 €/an pour les licences de logiciels)



CALENDRIER 2025-2030

- ▶ Coordonner et piloter la communication sur le PLH et ses dispositifs
- ▶ Réaliser des supports thématiques
- ▶ Organiser des temps d'échanges annuels avec les différents acteurs (privés et publics) de l'habitat dans le cadre d'animations PLH et de « clubs logement »
- ▶ Alimenter la plateforme de partage avec les communes et les partenaires

CALENDRIER DÉTAILLÉ

- 2024/2025
 - Lancer la plateforme de partage du PLH auprès des communes
 - Structurer le plan de communication et le mettre en œuvre
 - Réfléchir sur les sujets des rencontres à organiser lors des animations PLH et des « clubs logement »
- 2027
 - Dresser le bilan de l'utilisation de la plateforme de partage pour identifier les besoins et les pistes d'améliorations



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Nombre de supports réalisés (type, périodicité, cible, etc.)
- ▶ Nombre de rencontres thématiques organisées (forme, cible, etc.)

ACTION 15

Lancer un appel à projet exemplaire



OBJECTIFS

- ▶ Dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêts porté par la Communauté de Communes, sur un foncier maîtrisé par la puissance publique, un projet innovant répondant aux objectifs du territoire du Grésivaudan dans le cadre de sa politique globale (Projet de Territoire, PLH, PCAET, mobilités, etc.) sera sélectionné
- ▶ Ce projet devra être compatible avec les enjeux portés à travers les trois premiers axes du PLH : « Habiter à l'heure des transitions », « Fluidifier les parcours résidentiels » et « Loger les publics ayant des besoins spécifiques »



OUTILS & MOYENS

- ▶ Portage foncier réalisé par l'intercommunalité, ou par l'EPFLD pour le compte de l'intercommunalité, en vue de le rétrocéder à l'opérateur retenu dans le cadre de l'appel à projet



PARTENAIRES

- ▶ Communes, EPFLD, AURG



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : chiffré dans les fiches actions n°1 (2,2 M€ en 2024 et 500 K€/an de 2025 à 2029), n°4 (2,7 M€/an), n°5 (1,6 M€/an) et n°7 (2 M€/an)



CALENDRIER 2025-2030

- 2025** • Préparer et lancer l'appel à projet
- 2026** • Constituer le jury de sélection pour la sélection du projet retenu
• Mettre en œuvre le projet retenu
- 2027** • Suivre le projet
- 2030** • Dresser le bilan et évaluer l'opportunité de lancer un nouvel appel à projet



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Suivi et bilan de la mise en œuvre du projet



TABLEAU 2 Budget PLH 2025-2030

ACTIONS	DESCRIPTIF	INVESTISSEMENT	FONCTIONNEMENT	TOTAL
Affirmer une stratégie foncière	<ul style="list-style-type: none"> Stratégie foncière et/ou plan d'actions foncières Fonds d'Acquisitions Foncières Interventions de l'EPFLD Mise en compatibilité des PLU 	4 745 000 €	47 800 €	4 792 800 €
Renforcer le parc privé	<ul style="list-style-type: none"> Dispositifs Anah (OPAH/OPAH-RU) Actions envers les propriétaires bailleurs, en faveur de l'intermédiation locative, de la rénovation énergétique, de l'habitat indigne, de la résorption de la vacance, actions ciblées sur les copropriétés 	12 312 200 €	4 022 800 €	16 335 000 €
Soutenir le parc locatif social, Développer l'accession aidée	<ul style="list-style-type: none"> Aides à la production des logements locatifs sociaux (subvention, garantie d'emprunt...) Aides pour la réhabilitation Politique des logements communaux 	21 983 636 €	114 000 €	22 097 636 €
Répondre aux besoins spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> Personnes en perte d'autonomie lié à un handicap ou à l'âge Personnes défavorisées Jeunes Travailleurs saisonniers Gens du voyage 	5 300 000 €	2 774 000 €	8 074 000 €
Piloter et animer le PLH	<ul style="list-style-type: none"> Animation Observatoire de l'habitat et du foncier Communication 	27 000 €	-	27 000 €
TOTAL		44 367 836 €	6 958 600 €	51 326 436 €
<i>Total par an</i>		<i>7 394 639 €/an</i>	<i>1 159 767 €/an</i>	<i>8 554 406 €/an</i>
<i>Total par an par habitant</i>		<i>72,4 €/an/hab.</i>	<i>11,3 €/an/hab.</i>	<i>83,7 €/an/hab.</i>

PROGRAMME D' ACTIONS THÉMATIQUE

Synthèse du budget

TABLEAU 3 Synthèse du budget PLH par an sur la période 2025-2030

ACTIONS	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2030
Action 1	2 245 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	4 745 000 €
Action 2	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	22 800 €
Action 3	-	25 000 €	-	-	-	-	25 000 €
Action 4	100 000 €	2 110 550 €	2 597 600 €	3 247 000 €	4 058 750 €	4 221 100 €	16 335 000 €
Action 5	425 386 €	1 843 000 €	1 843 000 €	1 843 000 €	1 843 000 €	1 843 000 €	9 640 386 €
Action 6*	Cf. actions 4, 5 et 7						
Action 7	763 250 €	2 316 000 €	2 316 000 €	2 316 000 €	2 316 000 €	2 316 000 €	12 343 250 €
Action 8*	19 000 €	19 000 €	19 000 €	19 000 €	19 000 €	19 000 €	114 000 €
Action 9*	Cf. actions 4, 5 et 7						
Action 10*	58 000 €	58 000 €	58 000 €	58 000 €	58 000 €	58 000 €	348 000 €
Action 11*	1 000 €	21 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	26 000 €
Action 12	400 000 €	3 700 000 €	700 000 €	400 000 €	2 200 000 €	300 000 €	7 700 000 €
Action 13	4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €	27 000 €
Action 14*	Cf. action 13						
Action 15*	Cf. actions 1, 4, 5 et 7						
TOTAL	4 019 936 €	10 600 850 €	8 042 900 €	8 392 300 €	11 004 050 €	9 266 400 €	51 326 436 €

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 3 :
Programme
d'actions

PLH DU GRÉSIVAUDAN

PROGRAMME D' ACTIONS

SOMMAIRE

- Préambule
- Programme d'actions thématique
- **Guides de programmation communale**

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

PRÉSENTATION DES GUIDES

Les caractéristiques et référentiels fonciers des communes sont représentés à travers des fiches communales individuelles. Ces fiches font ainsi l'objet de la présente partie « *Guides de programmation communale* » au sein du PLH.

Le premier guide disponible correspond à celui de la programmation intercommunale : il se compose des chiffres-clés du territoire, du bilan de la production de logements depuis 2013 et comporte une section détaillée sur les objectifs du PLH notamment en matière de reprise et de réhabilitation du parc. Enfin, la troisième page de ce guide comporte une cartographie des projets en nombre de logements prévisionnels, ainsi qu'une synthèse de la programmation identifiée dans la partie « *Volet foncier du PLH* ».

Les fiches communales se succèdent par ordre alphabétique à la suite de la fiche intercommunale. Les guides de programmation communal comprennent :

- Une première page de chiffres-clés sur les dynamiques socio-démographiques, les caractéristiques du parc de logements et la consommation foncière ;
- Une deuxième page qui dresse le bilan de la production de logements depuis 2013, un rappel des objectifs du premier PLH 2013-2018, les objectifs du PLH 2025-2030 et le référentiel foncier sous forme de tableau qui recense le nombre de logements prévisionnels dans les projets engagés ou non engagés sur la période du PLH ;
- Et une dernière page avec la cartographie localisant les projets identifiés dans le référentiel foncier.

Certaines données ont été actualisées par rapport au diagnostic et au document d'orientations (notamment le nombre de logements sociaux) car le programme d'actions a été finalisé en 2024.

Un guide de lecture des fiches communales est disponible à la page suivante.

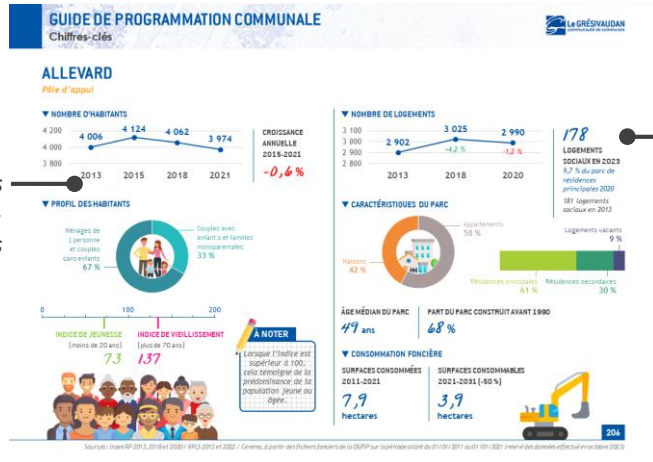
TABLEAU 4 Détails des données observées dans les guides par indicateur

Indicateurs	Sources	Dates observées	Réalisation du traitement
Nombre d'habitants	Insee RP 2021, populations municipales (<i>base pop-historiques-1876-2021</i>)	2013, 2015, 2018 et 2021	Le Grésivaudan
Composition des ménages	Insee RP 2021 (<i>base cc-coupl-fam-men</i>)	2021	Le Grésivaudan
Indice de jeunesse	Insee RP 2020 (<i>base pop-sexe-age</i>)	2020	Le Grésivaudan
Indice de vieillissement	Insee RP 2020 (<i>base pop-sexe-age</i>)	2020	Le Grésivaudan
Nombre de logements	Insee RP 2020 (<i>base cc-logement</i>)	2020	Le Grésivaudan
Nombre de log. sociaux	Répertoire du parc locatif social (RPLS)	2013 et 2023	ODH
Typologie des logements	Insee RP 2020 (<i>base cc-logement</i>)	2020	Le Grésivaudan
RP, RS et LV*	Insee RP 2020 (<i>base cc-logement</i>)	2020	Le Grésivaudan
Âge médian du parc	Insee RP 2020 (<i>base cc-logement</i>)	2020	Le Grésivaudan
Parc construit avant 1990	Insee RP 2020 (<i>base cc-logement</i>)	2020	Le Grésivaudan
Consommation foncière	Cerema, à partir des fichiers fonciers de la DGFIP	Période du 01/01/2011 au 01/01/2021 (<i>relevé des données effectué en octobre 2023</i>)	Le Grésivaudan
Log. autorisés/commencés	Sit@del	2013 à 2022	ODH
Référentiel foncier	Étude des gisements fonciers réalisée en 2023	2023	AURG et Le Grésivaudan

*RP : résidences principales, RS : résidences secondaires et LV : logements vacants

01

PREMIÈRE PAGE :
Chiffres clés de la commune

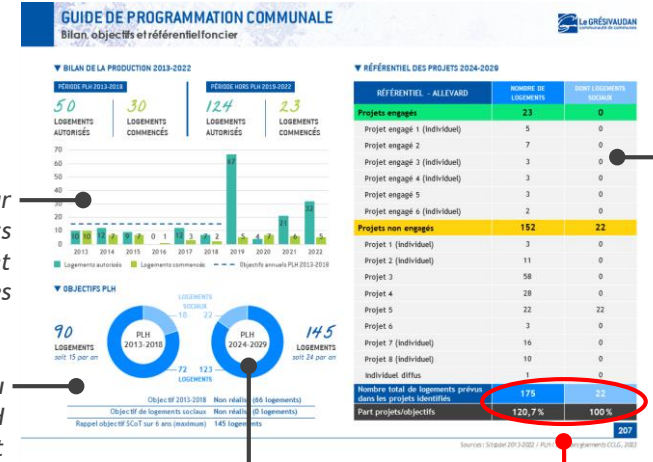


Données socio-démographiques

Données sur le parc et la consommation foncière

02

DEUXIÈME PAGE :
Bilan de la production, objectifs et référentiel foncier



Données sur les logements autorisés et commencés

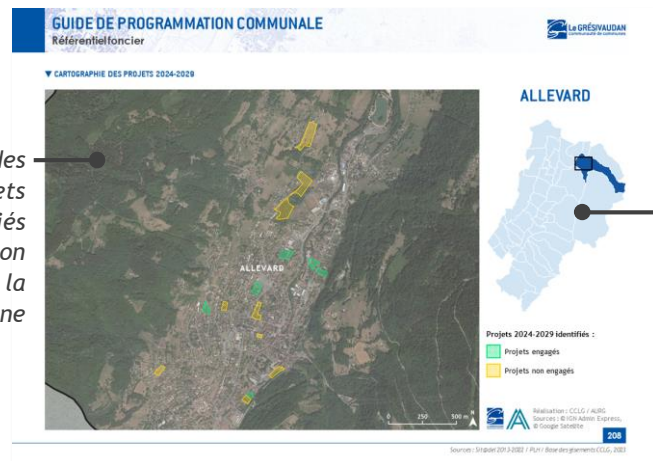
Objectifs du premier PLH 2013-2018 et bilan de la réalisation de cet objectif

Objectifs du nouveau PLH 2025-2030

Référentiel foncier qui recense les projets engagés et non engagés de la commune pour la période 2025-2030

03

TROISIÈME PAGE :
Cartographie du référentiel foncier



Carte des projets identifiés (engagés et non engagés) de la commune

Carton de localisation de la commune sur le territoire de la Grésivaudan

À NOTER

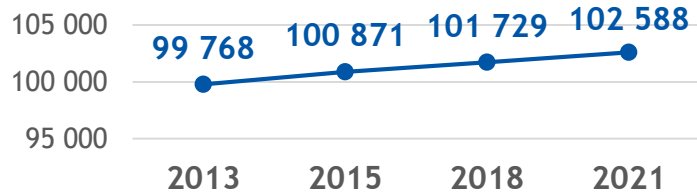
Le taux prévisionnel de réalisation de l'objectif (« Part projets/objectifs ») peut dépasser 100 % lorsque le référentiel recense un nombre de logements programmés plus important que l'objectif fixé.

À l'inverse, ce taux peut être faible si peu d'opérations sont identifiées à ce jour, voire de 0 % si aucun projet n'est programmé ou identifié.

GRÉSIVAUDAN

43 communes

▼ NOMBRE D'HABITANTS

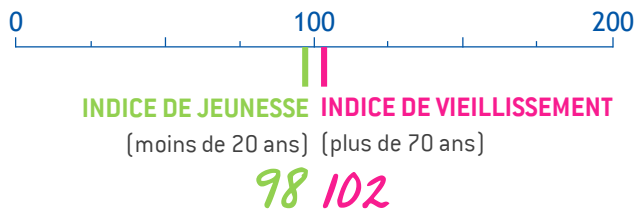
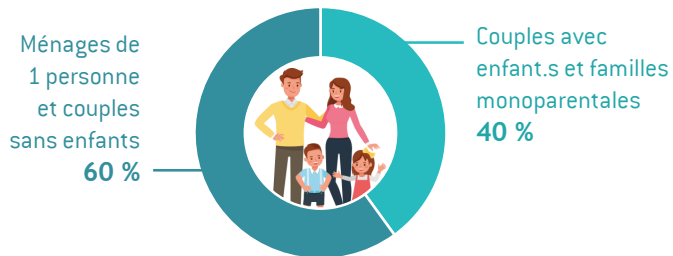


CROISSANCES ANNUELLES

2013-2018 :
+0,4 %

2015-2021 :
+0,3 %

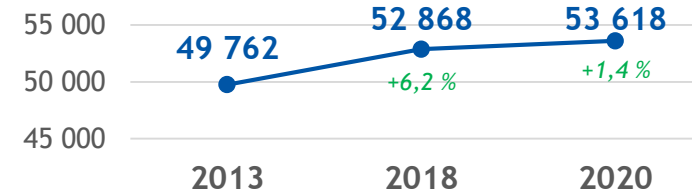
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



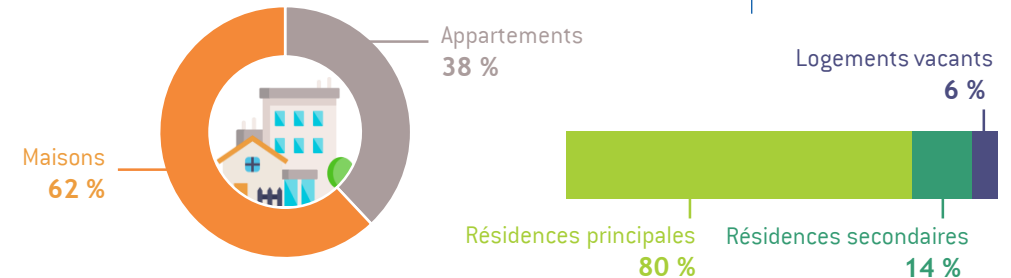
5 030

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023

11,7 % du parc de résidences principales 2020

4 596 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

40 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

59 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

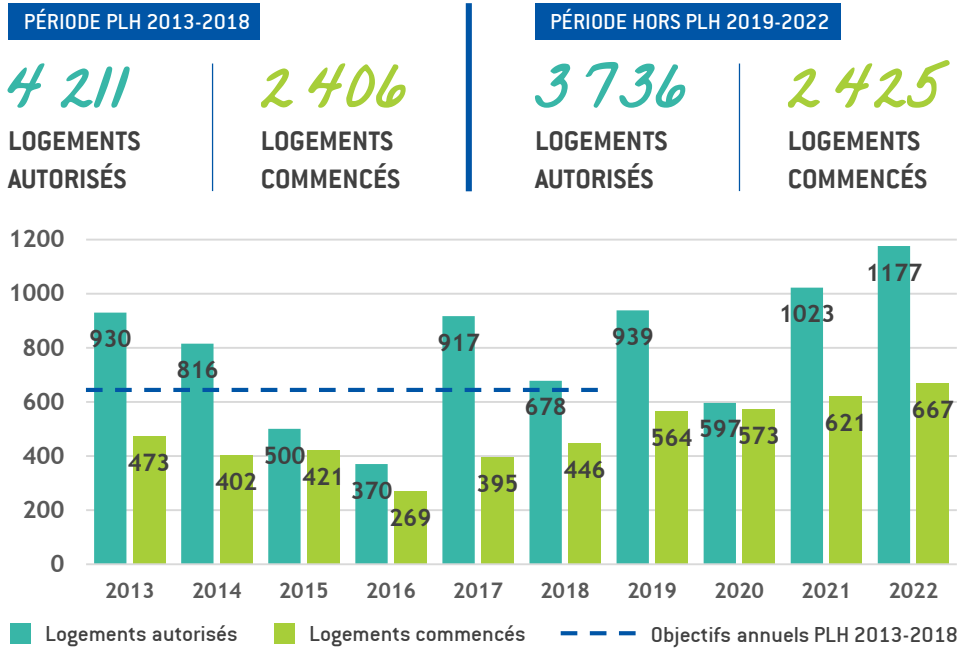
375,2
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

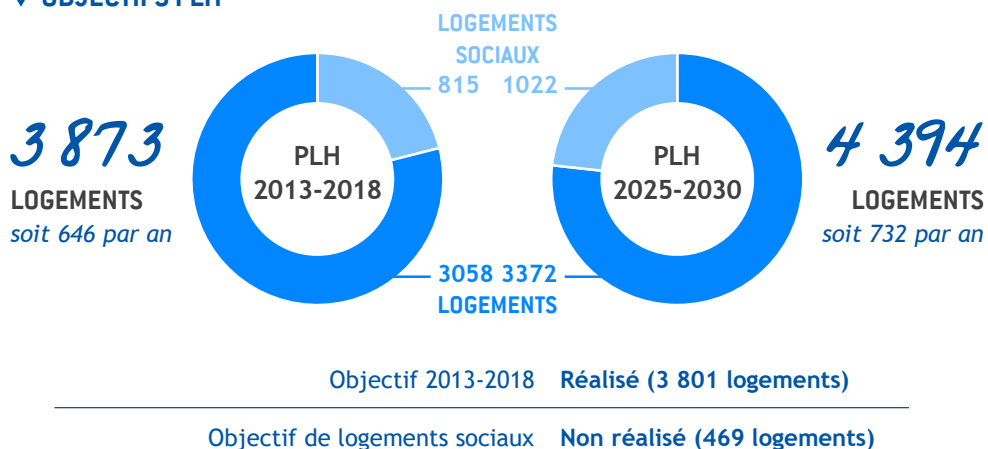
187,6
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



▼ OBJECTIFS DÉTAILLÉS

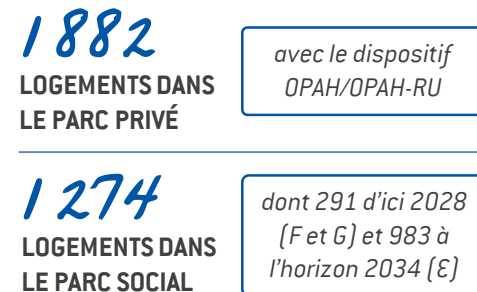
PART DE L'INDIVIDUEL ET DU COLLECTIF



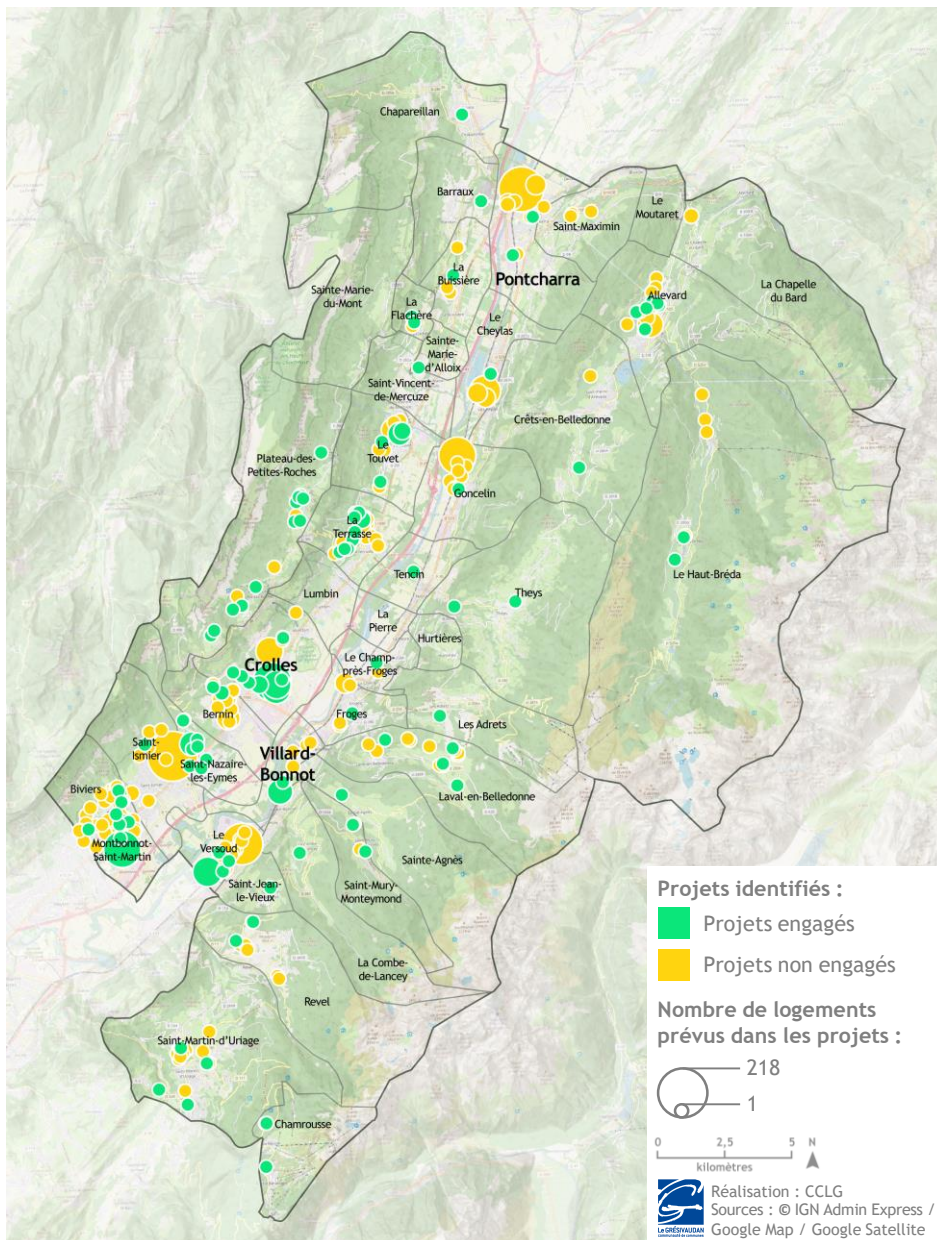
PRODUCTION NEUVE ET REPRISE DANS L'EXISTANT



OBJECTIFS DE RÉHABILITATION DU PARC



▼ GÉOLOCALISATION DES PROJETS ET NOMBRE PRÉVISIONNEL DE LOGEMENTS



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030



3 569

LOGEMENTS IDENTIFIÉS EN PROJETS (ENGAGÉS OU NON)
dont 846 logements sociaux

81 % DE L'OBJECTIF PLH PROGRAMMÉ, SOIT :

PROJETS ENGAGÉS 23,3 %

PROJETS NON ENGAGÉS 57,9 %



ZOOM SUR LA PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

67,4 %

DES PROJETS SONT DENSES (PLUS DE 20 LOGEMENTS) POUR UN TOTAL DE

2 407 LOGEMENTS

17,2 %

DES PROJETS SONT PEU DENSES (MOINS DE 10 LOGEMENTS) POUR UN TOTAL DE

615 LOGEMENTS

75,3 %

DES PROJETS SE SITUENT DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT
soit **24,7 %** en extension urbaine

ENVIRON **183** LOGEMENTS OU PLACES « SPÉCIFIQUES » IDENTIFIÉS DANS LA PROGRAMMATION

- ▶ Habitats inclusifs, adaptés, intergénérationnels, partagés, etc.
- ▶ À destination des personnes âgées ou en situation de handicap, des jeunes, des travailleurs saisonniers et des gens du voyage

487

LOGEMENTS NON COMPTABILISÉS PAR LE SCOT dont 371 hors des pôles principaux (Crolles, Pontcharra et Villard-Bonnot)

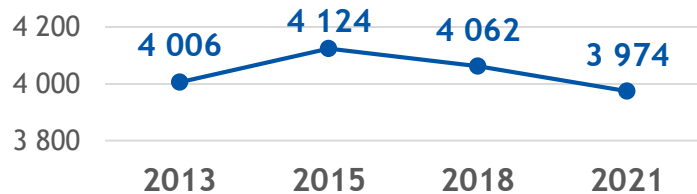
- ▶ Densification de parcelles bâties dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m²
- ▶ Logements locatifs sociaux réalisés en plus des objectifs correspondant à l'accroissement de l'offre fixée
- ▶ Logements remis sur le marché suite à la réhabilitation et/ou au changement de destination de bâti existant



ALLEVARD

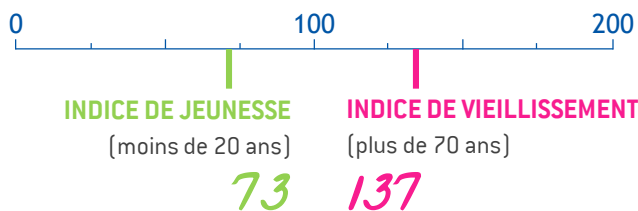
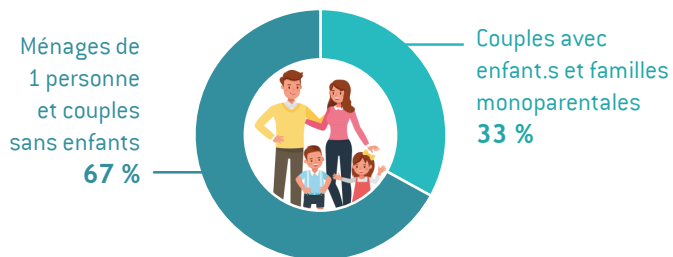
Pôle d'appui

▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
-0,6 %

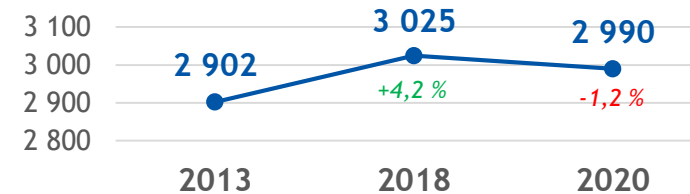
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

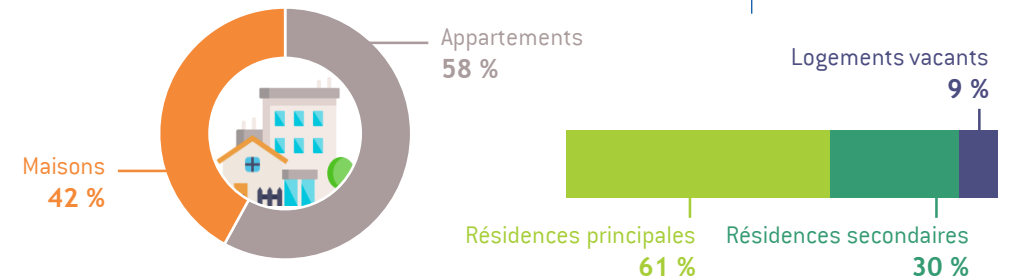
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



178
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
9,7 % du parc de résidences principales 2020
181 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

49 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

68 %

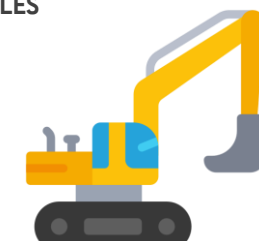
▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

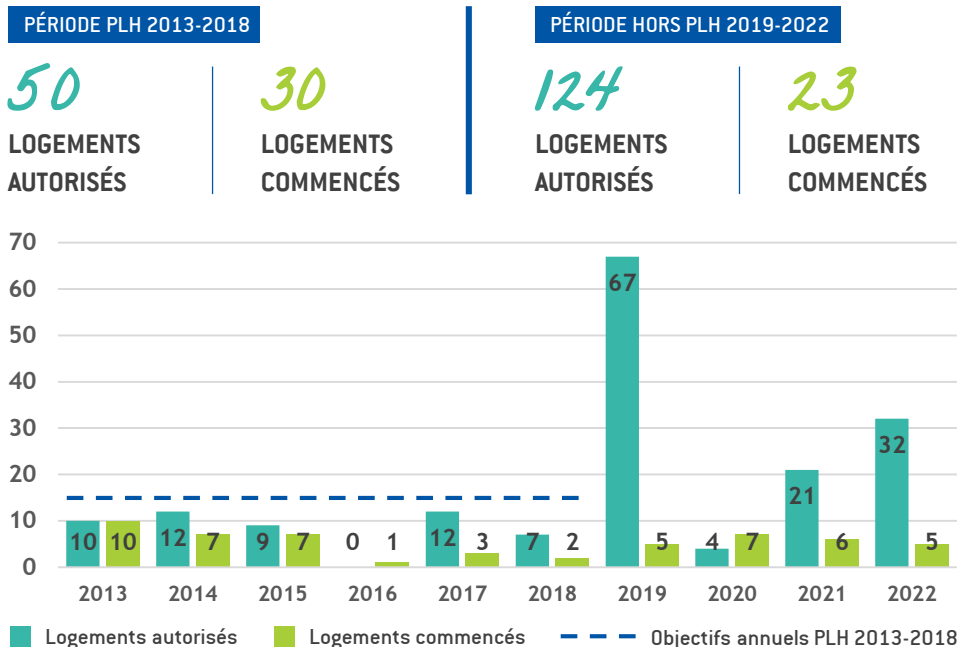
7,9
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

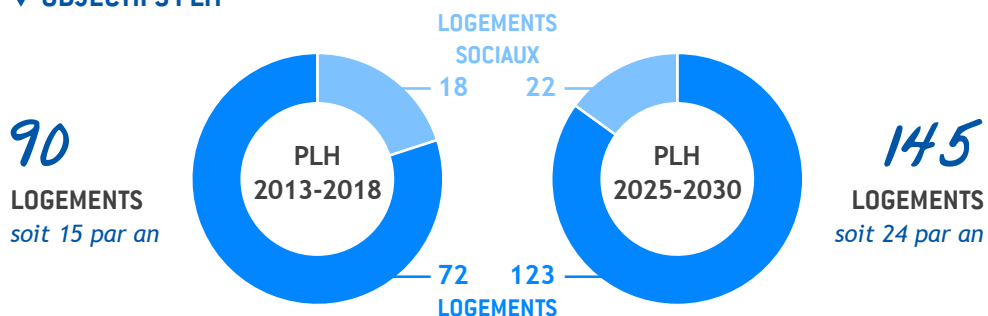
3,9
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (66 logements)

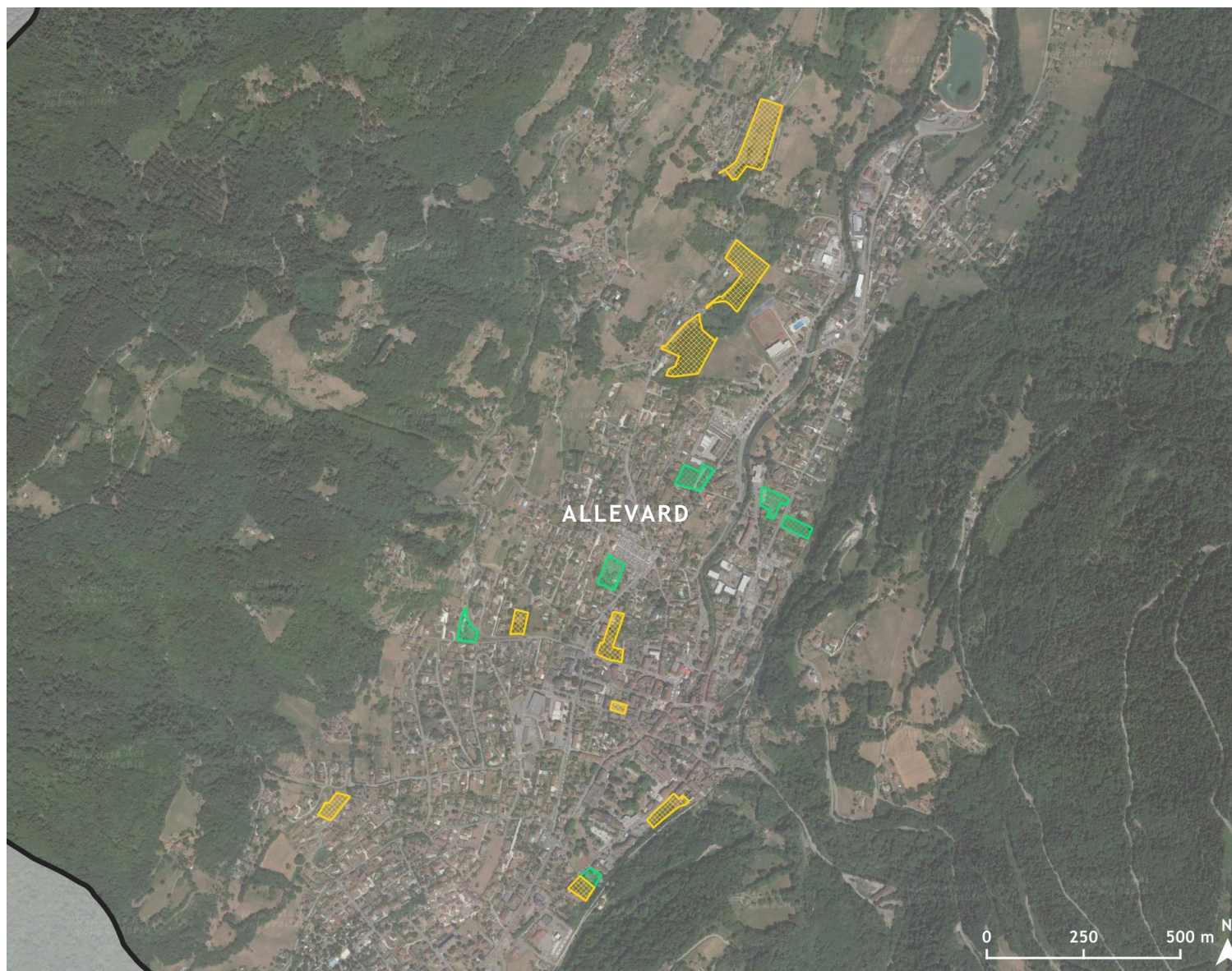
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 145 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - ALLEVARD	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	23	0
Projet engagé 1 (individuel)	5	0
Projet engagé 2	7	0
Projet engagé 3 (individuel)	3	0
Projet engagé 4 (individuel)	3	0
Projet engagé 5	3	0
Projet engagé 6 (individuel)	2	0
Projets non engagés	152	22
Projet 1 (individuel)	3	0
Projet 2 (individuel)	11	0
Projet 3	58	0
Projet 4	28	0
Projet 5	22	22
Projet 6	3	0
Projet 7 (individuel)	16	0
Projet 8 (individuel)	10	0
Individuel diffus	1	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	175	22
Part projets/objectifs	120,7 %	100 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030




ALLEVARD



Projets 2025-2030 identifiés :

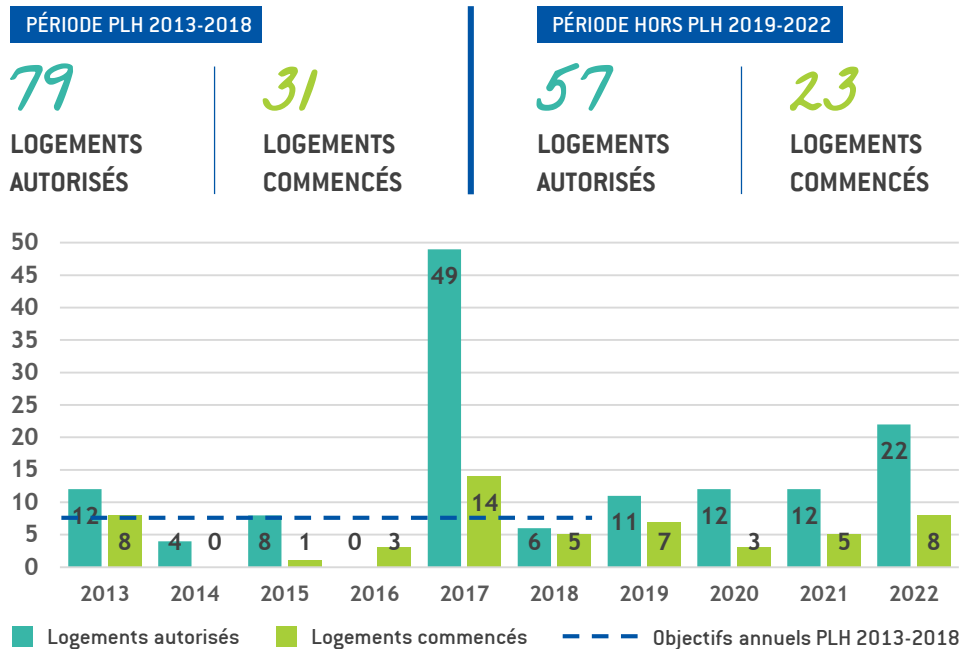
 Projets engagés

 Projets non engagés

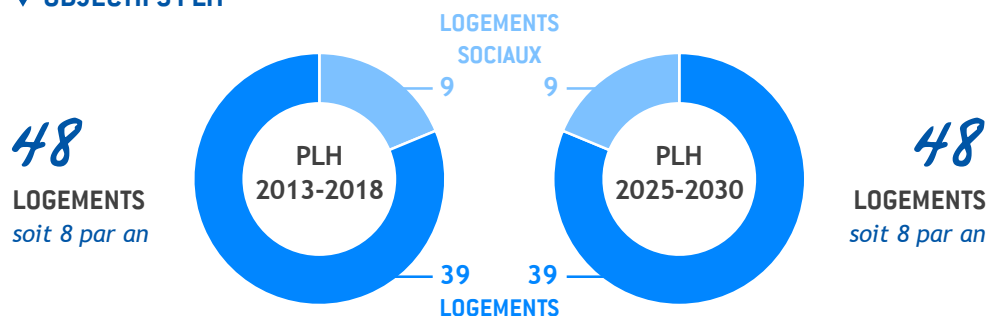


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (50 logements)

Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 70 logements

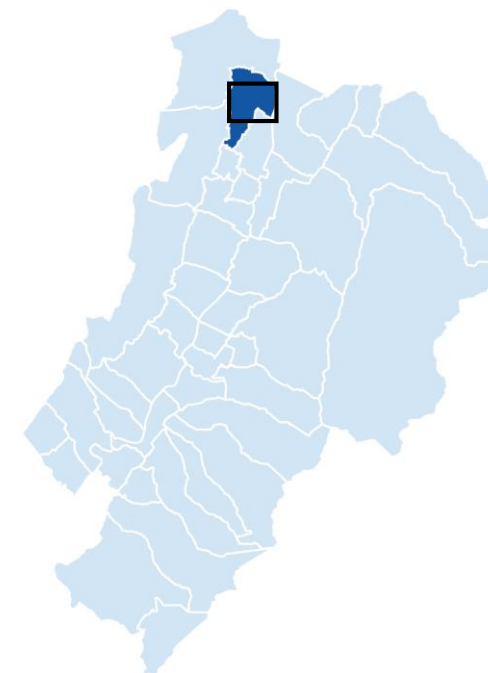
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - BARRAUX	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	1	0
Individuel diffus	1	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	1	0
Part projets/objectifs	2,1 %	0 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030




BARRAUX



Projets 2025-2030 identifiés :

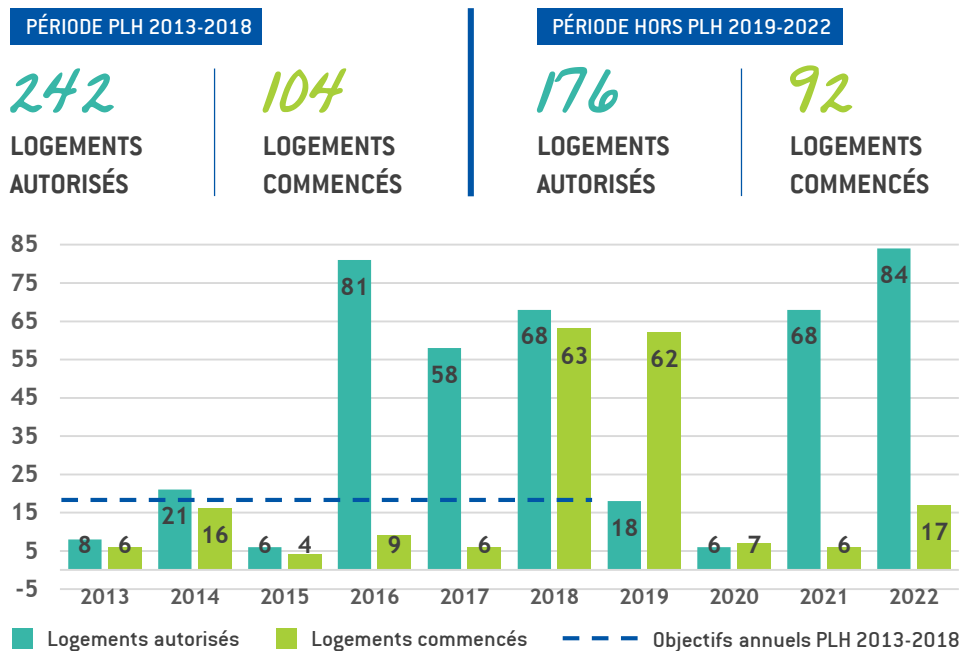
 Projets engagés

 Projets non engagés

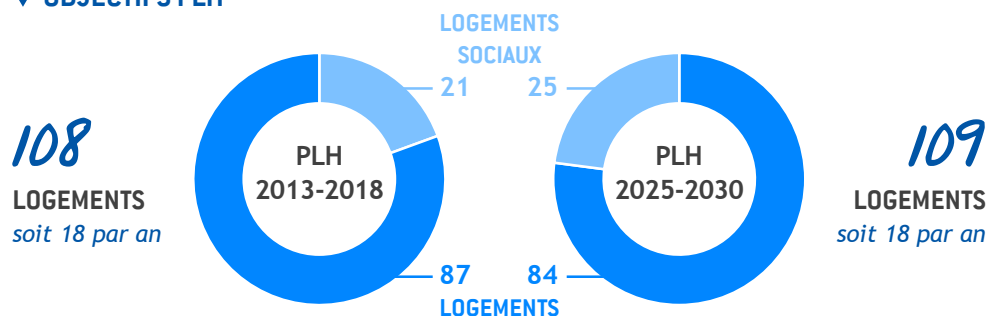


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (95 logements)

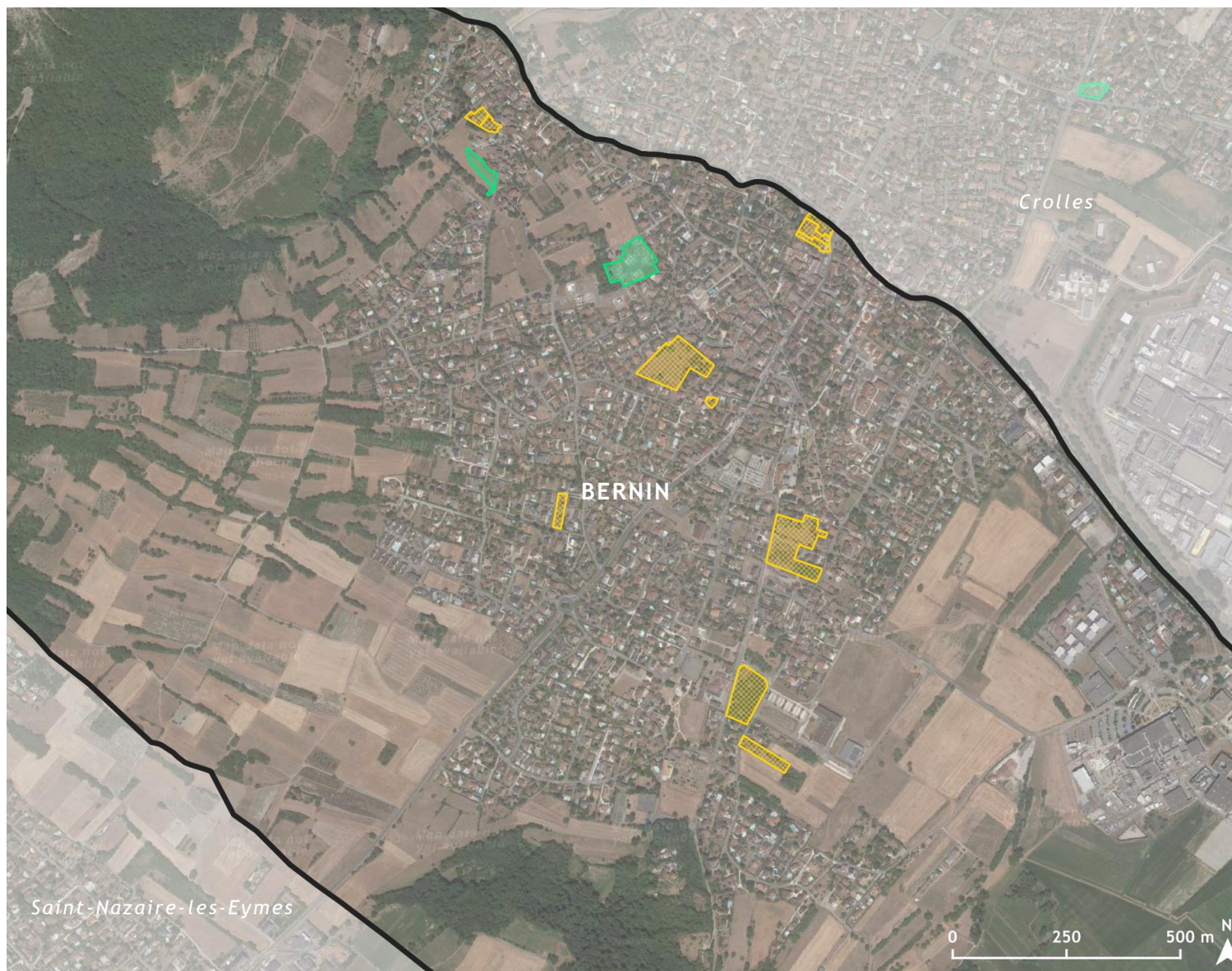
Objectif de logements sociaux Non réalisé (8 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 109 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - BERNIN	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	24	11
Projet engagé 1 (individuel)	4	0
Projet engagé 2	20	11
Projets non engagés	137	14
Projet 1	2	0
Projet 2	2	2
Projet 3	2	0
Projet 4	20	0
Projet 5	4	0
Projet 6	49	12
Projet 7	7	0
Projet 8	3	0
Projet 9	47	0
Individuel diffus	1	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	161	25
Part projets/objectifs	147,7 %	100 %



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



BERNIN



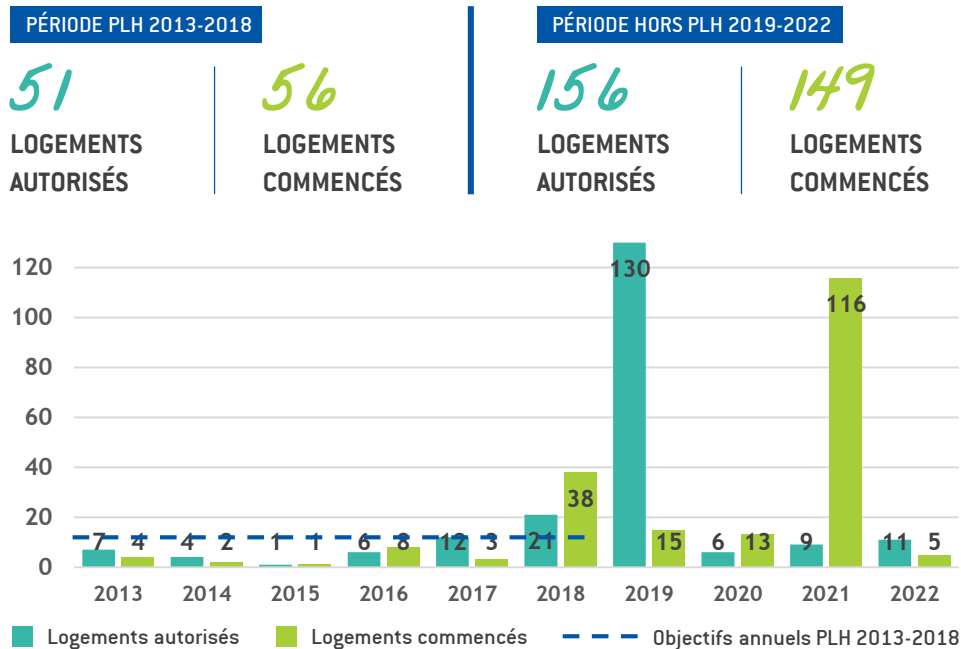
Projets 2025-2030 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés

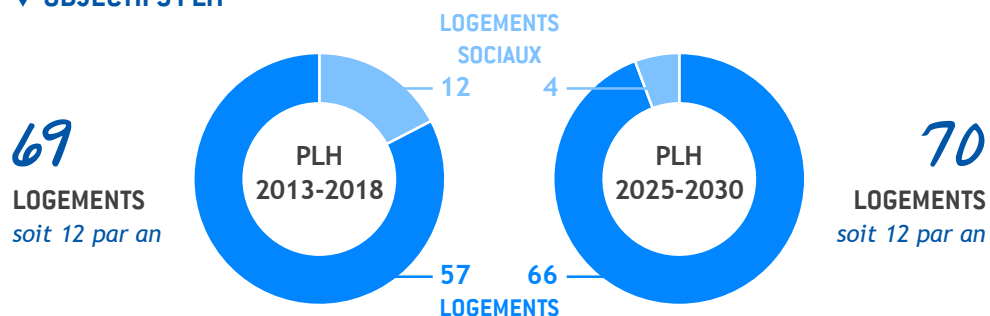


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (58 logements)

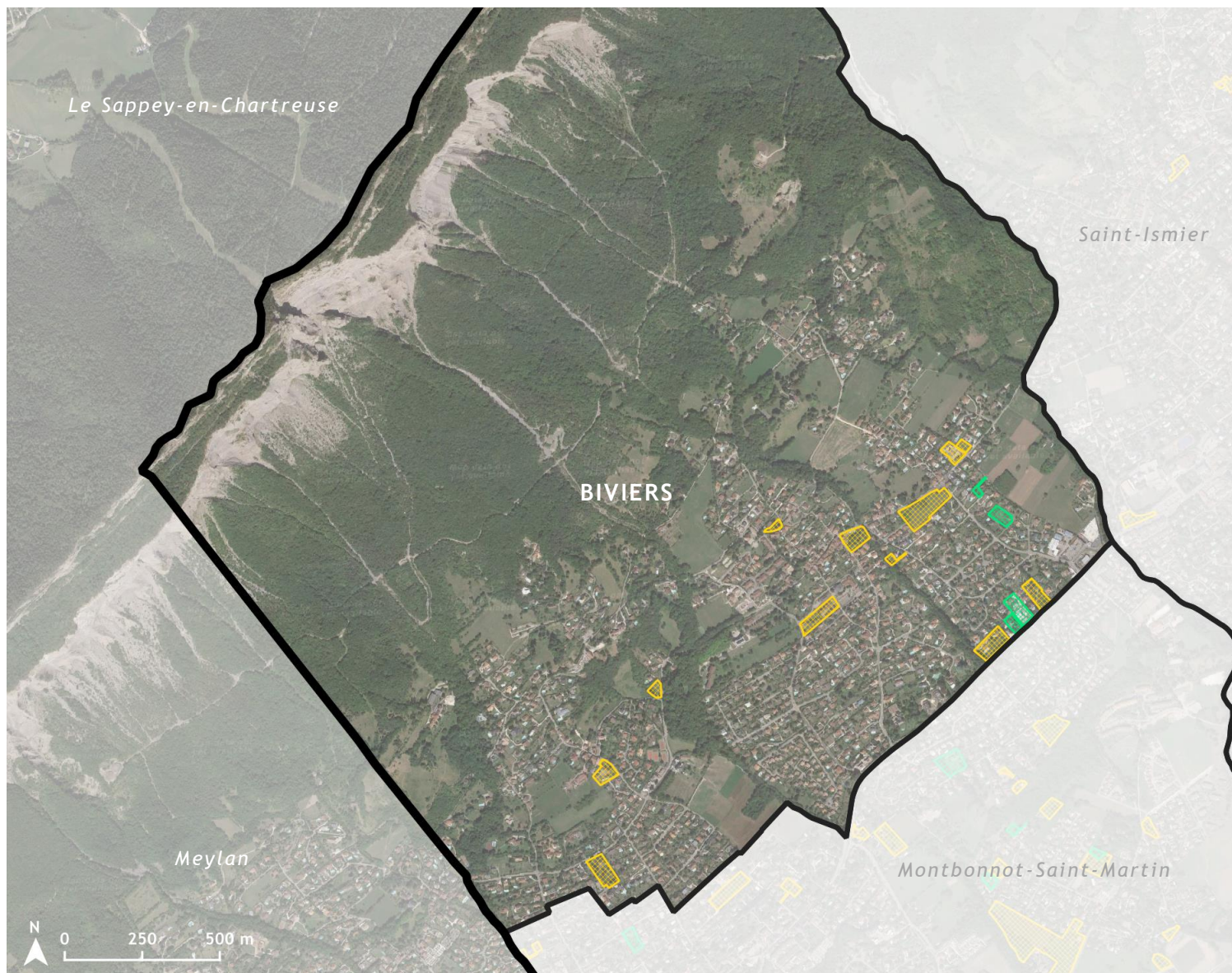
Objectif de logements sociaux Non réalisé (6 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 84 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - BIVIERS	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	12	0
Projet engagé 1 (individuel)	4	0
Projet engagé 2	6	0
Individuel diffus	2	0
Projets non engagés	96	5
Projet 1	4	0
Projet 2 (individuel)	2	0
Projet 3 (individuel)	3	0
Projet 4	10	0
Projet 5	15	0
Projet 6	6	0
Projet 7	2	0
Projet 8	18	0
Projet 9	33	5
Individuel diffus	3	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	108	5
Part projets/objectifs	154,3 %	125 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



BIVIERS



Projets 2025-2030 identifiés :



Projets engagés



Projets non engagés

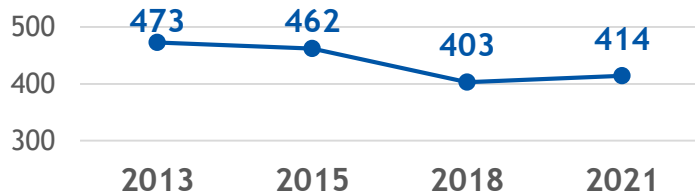


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

CHAMROUSSE

Pôle local

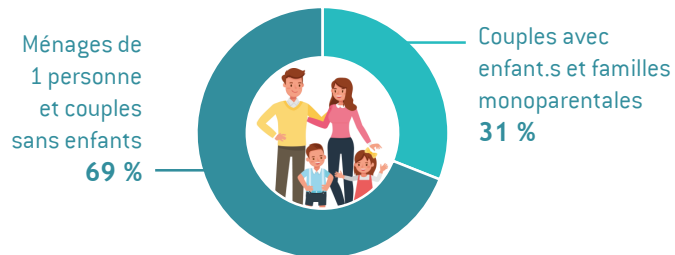
▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021

-1,8 %

▼ PROFIL DES HABITANTS



INDICE DE VIEILLISSEMENT

(plus de 70 ans)

55

INDICE DE JEUNESSE

(moins de 20 ans)

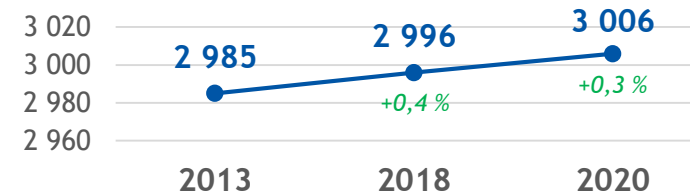
183

► Indice parmi les plus élevés du territoire

À NOTER

Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



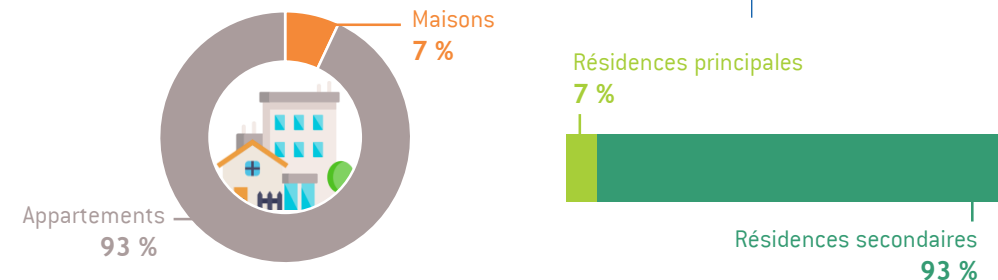
76

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023

38 % du parc de résidences principales 2020

76 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

47 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

85 %

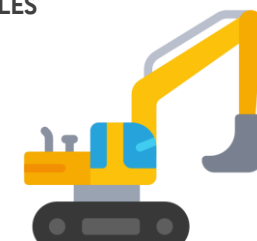
▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

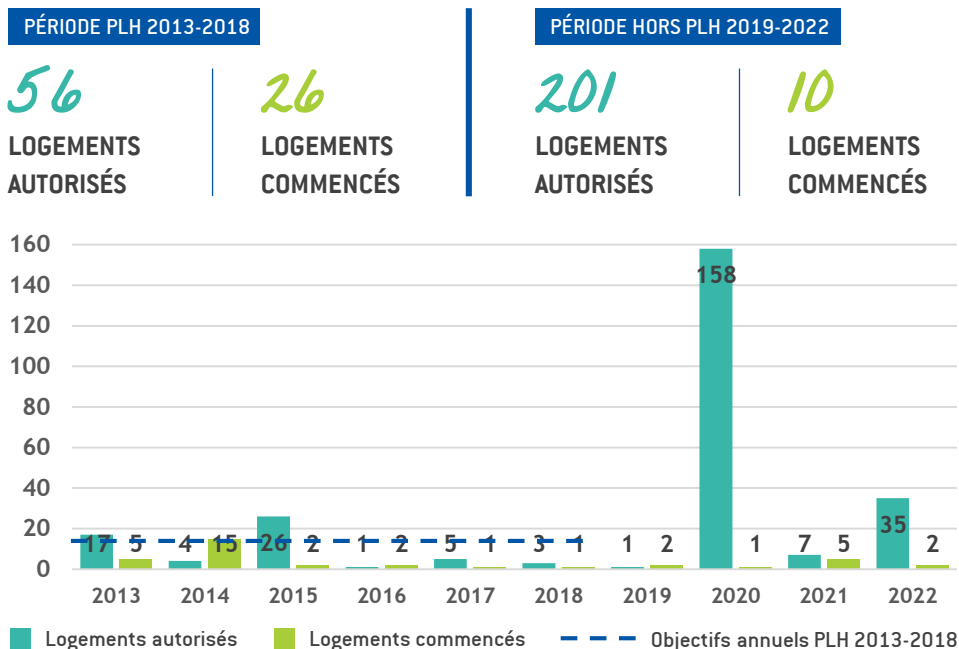
3,7
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

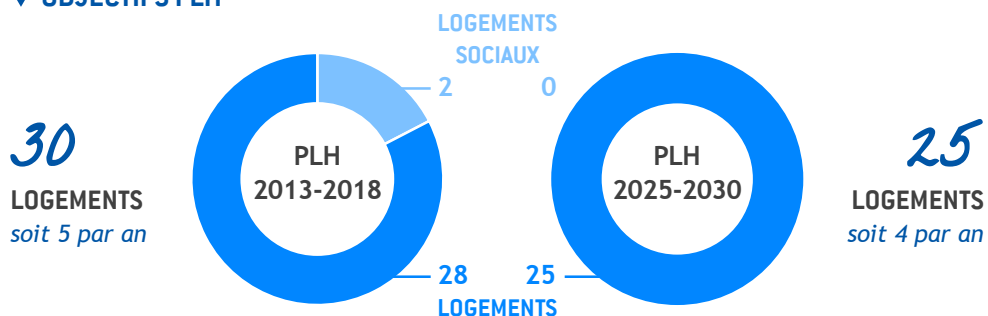
1,8
hectare



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (37 logements)

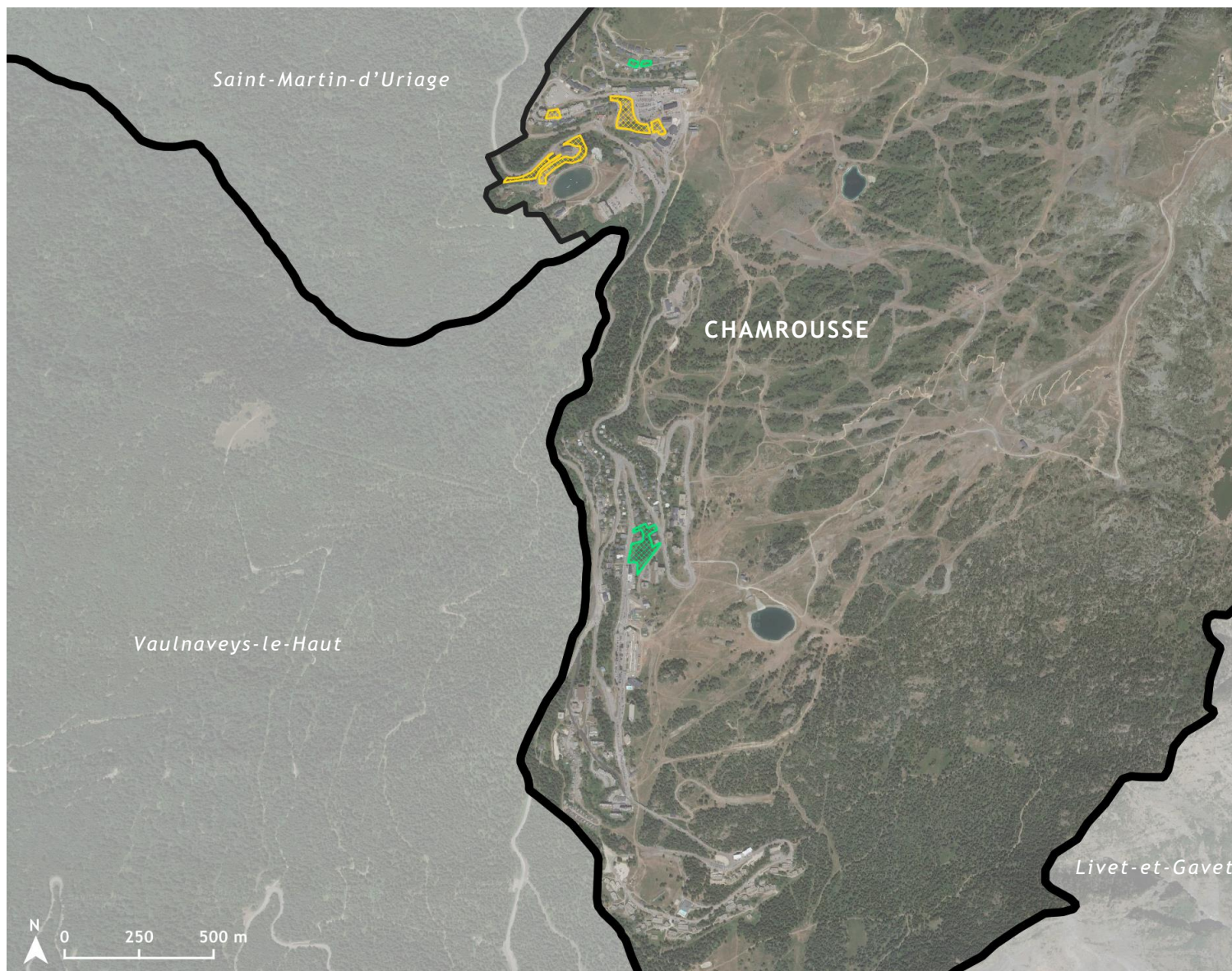
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 15 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - CHAMROUSSE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets non engagés	168	-
Projet 1 - Chamrousse 2030	133	-
Projet 2 - Logements saisonniers	20	-
Individuel diffus	15	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	168	-
Part projets/objectifs	672 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030




CHAMROUSSE



Projets 2025-2030 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés

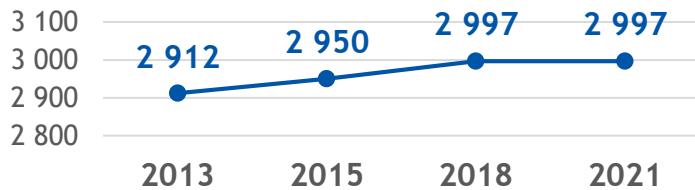


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

CHAPAREILLAN

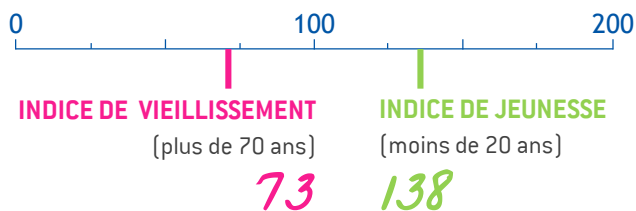
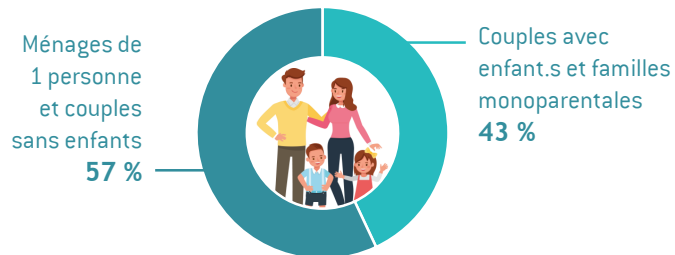
Pôle secondaire

▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
+0,3 %

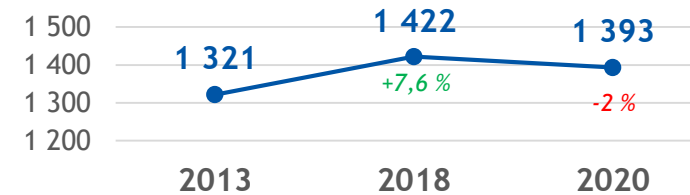
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

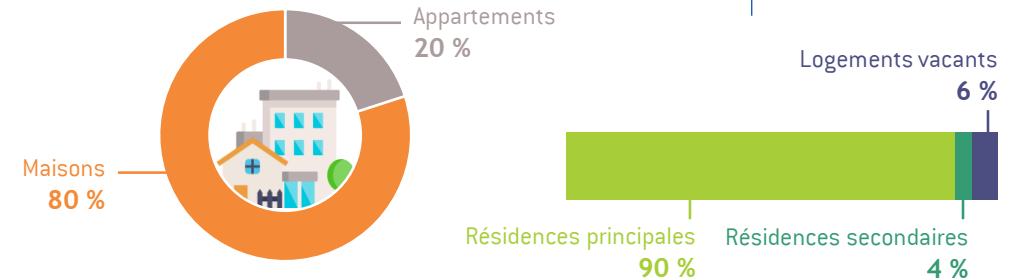
▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



101

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
8,1 % du parc de résidences principales 2020
101 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

45 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

58 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

13,7
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

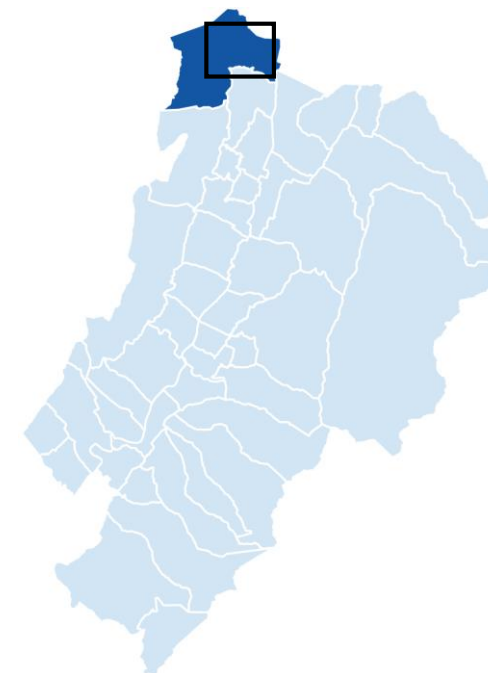
6,9
hectares



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030




CHAPAREILLAN



Projets 2025-2030 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés

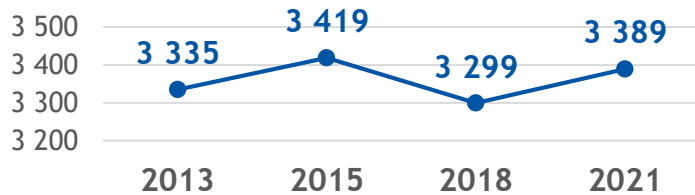


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

CRÊTS-EN-BELLEDONNE

Pôle secondaire

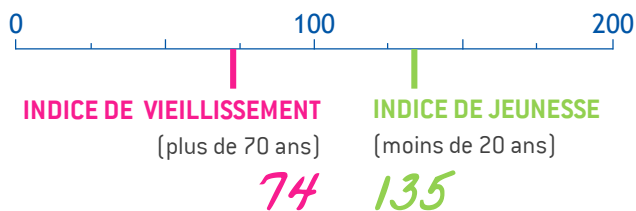
▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021

-0,1 %

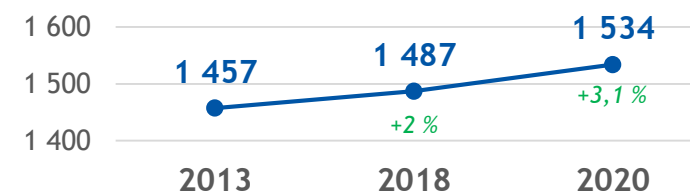
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



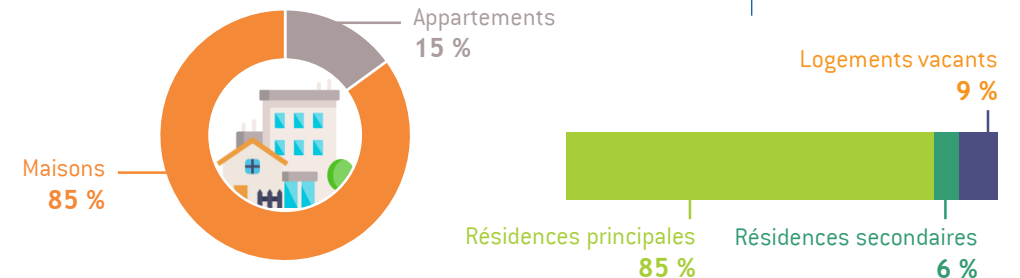
140

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023

10,7 % du parc de résidences principales 2020

141 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

48 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

64 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

14,5 hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (-50 %)

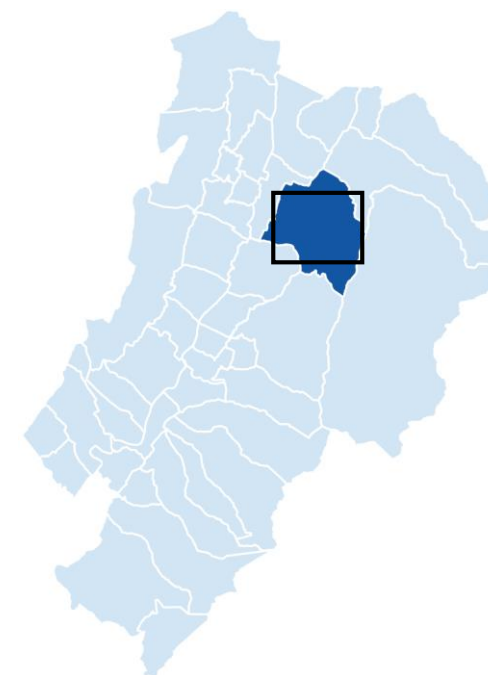
7,3 hectares





▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



CRÊTS-EN-BELLEDONNE



Projets 2025-2030 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés

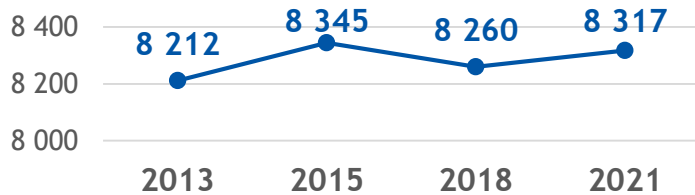


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

CROLLES

Pôle principal

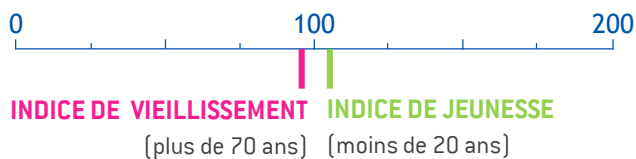
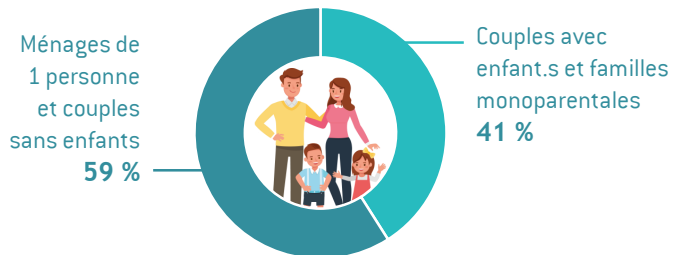
▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021

-0,1 %

▼ PROFIL DES HABITANTS



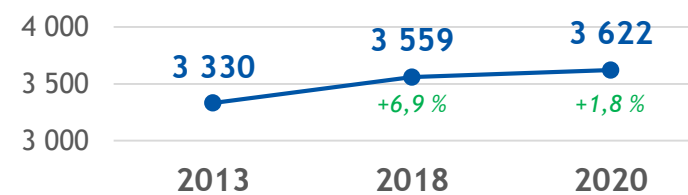
96 104



À NOTER

Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



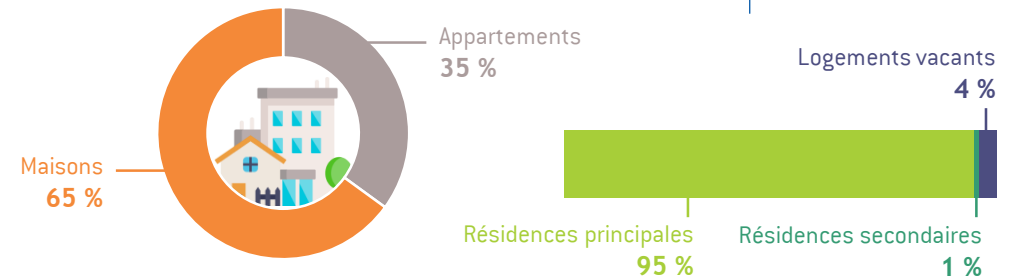
796

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023

23,2 % du parc de résidences principales 2020

719 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



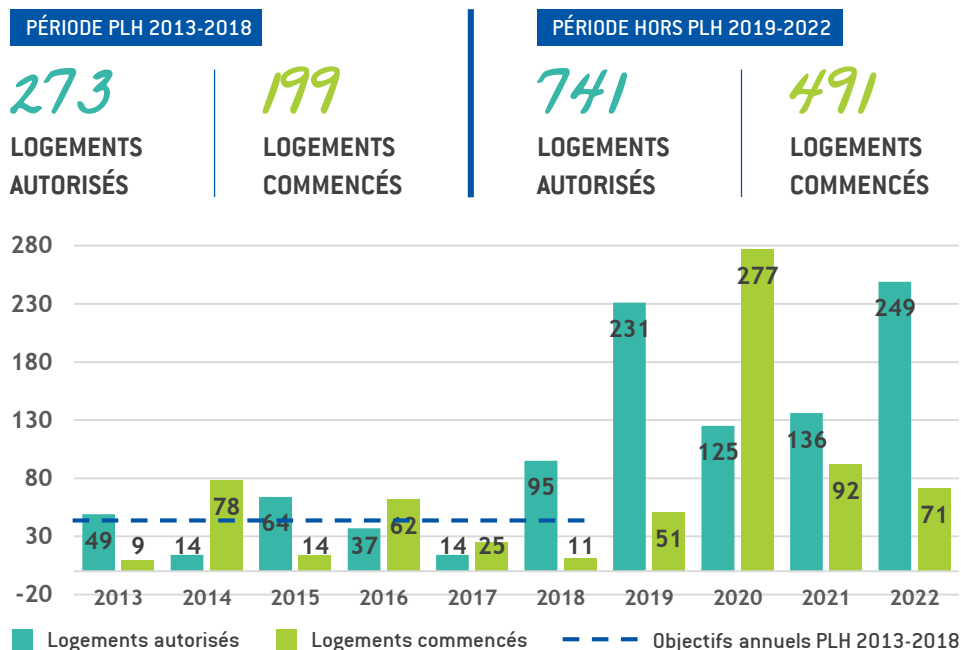
ÂGE MÉDIAN DU PARC

33 ans

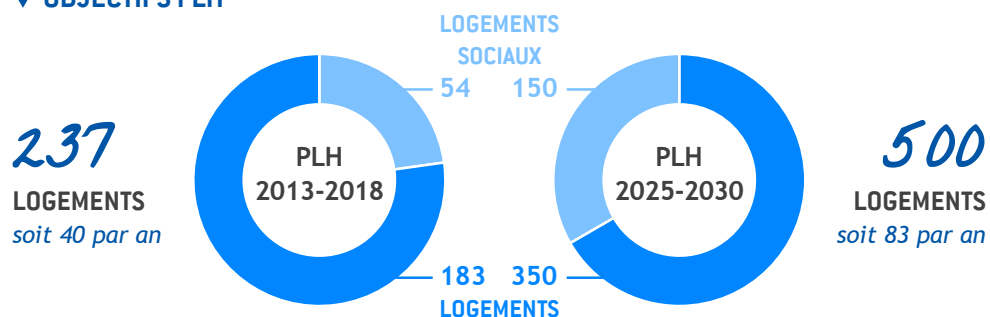
PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

60 %

▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (311 logements)

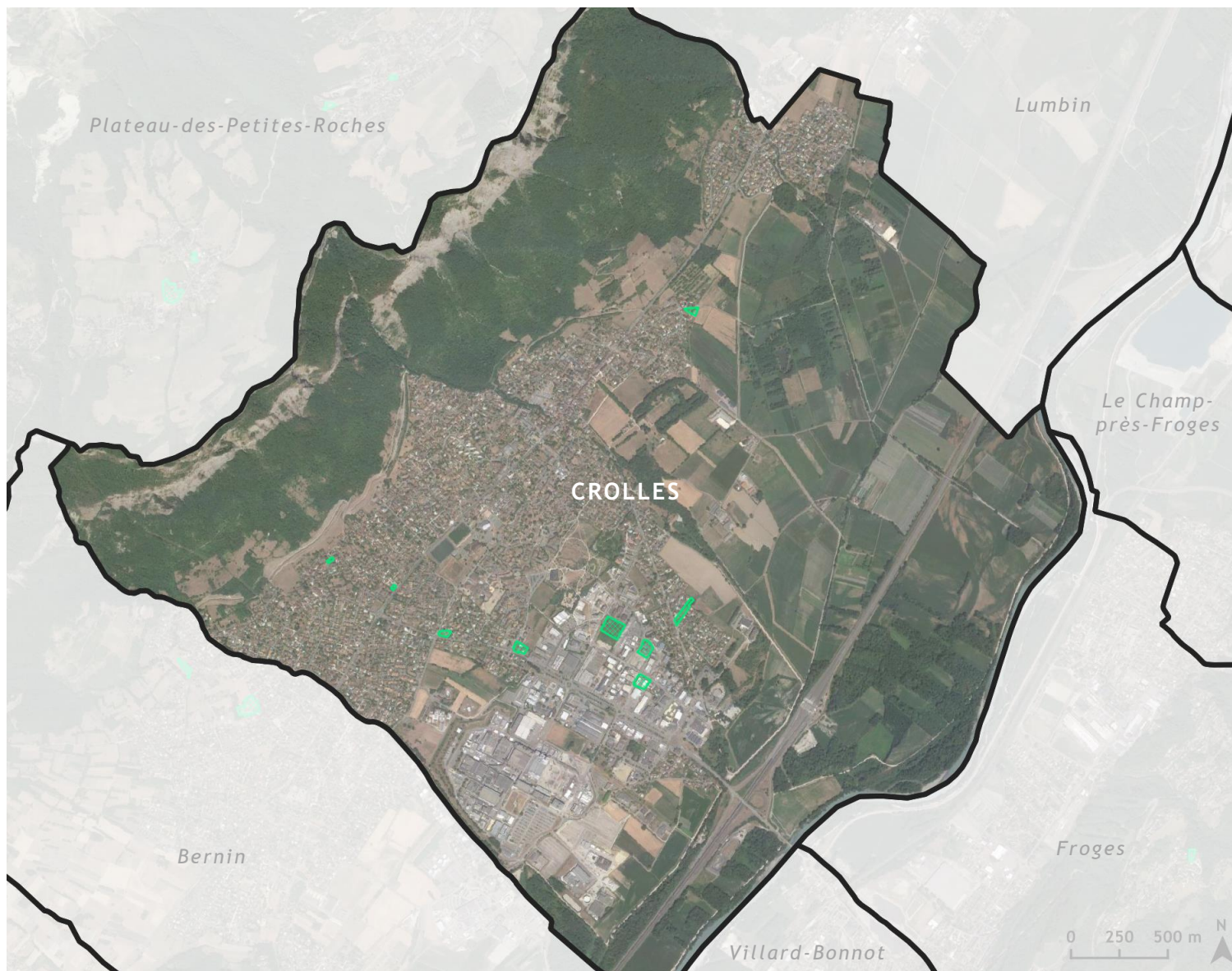
Objectif de logements sociaux Réalisé (65 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (minimum) 299 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - CROLLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	310	69
Projet engagé 1	29	8
Projet engagé 2	130	29
Projet engagé 3	72	22
Projet engagé 4	70	10
Projet engagé 5	5	0
Individuel diffus	4	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	310	69
Part projets/objectifs	62 %	46 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



CROLLES



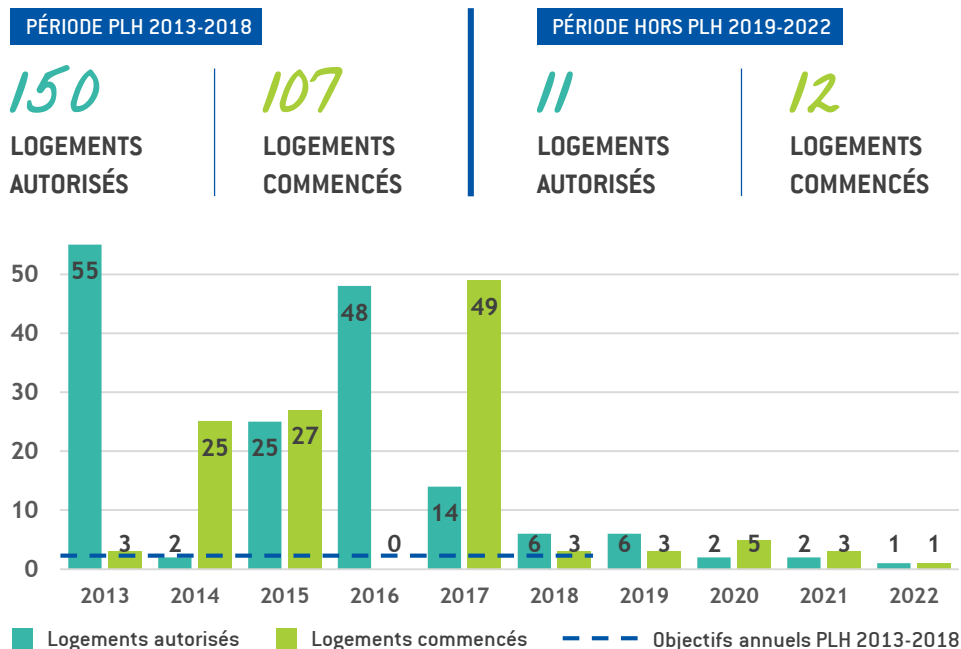
Projets 2025-2030 identifiés :

 Projets engagés

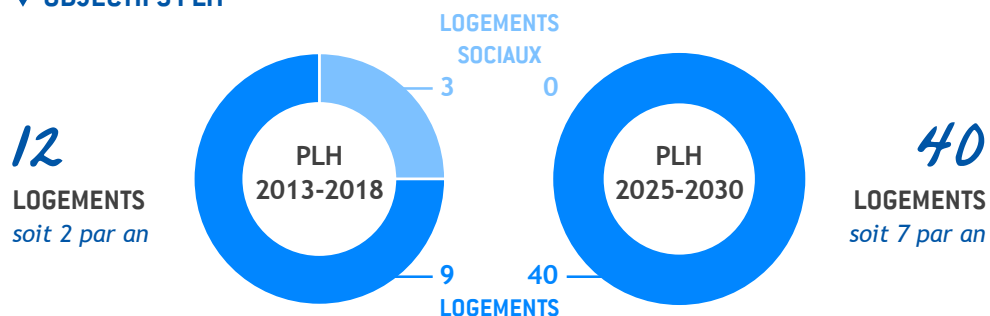


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (79 logements)

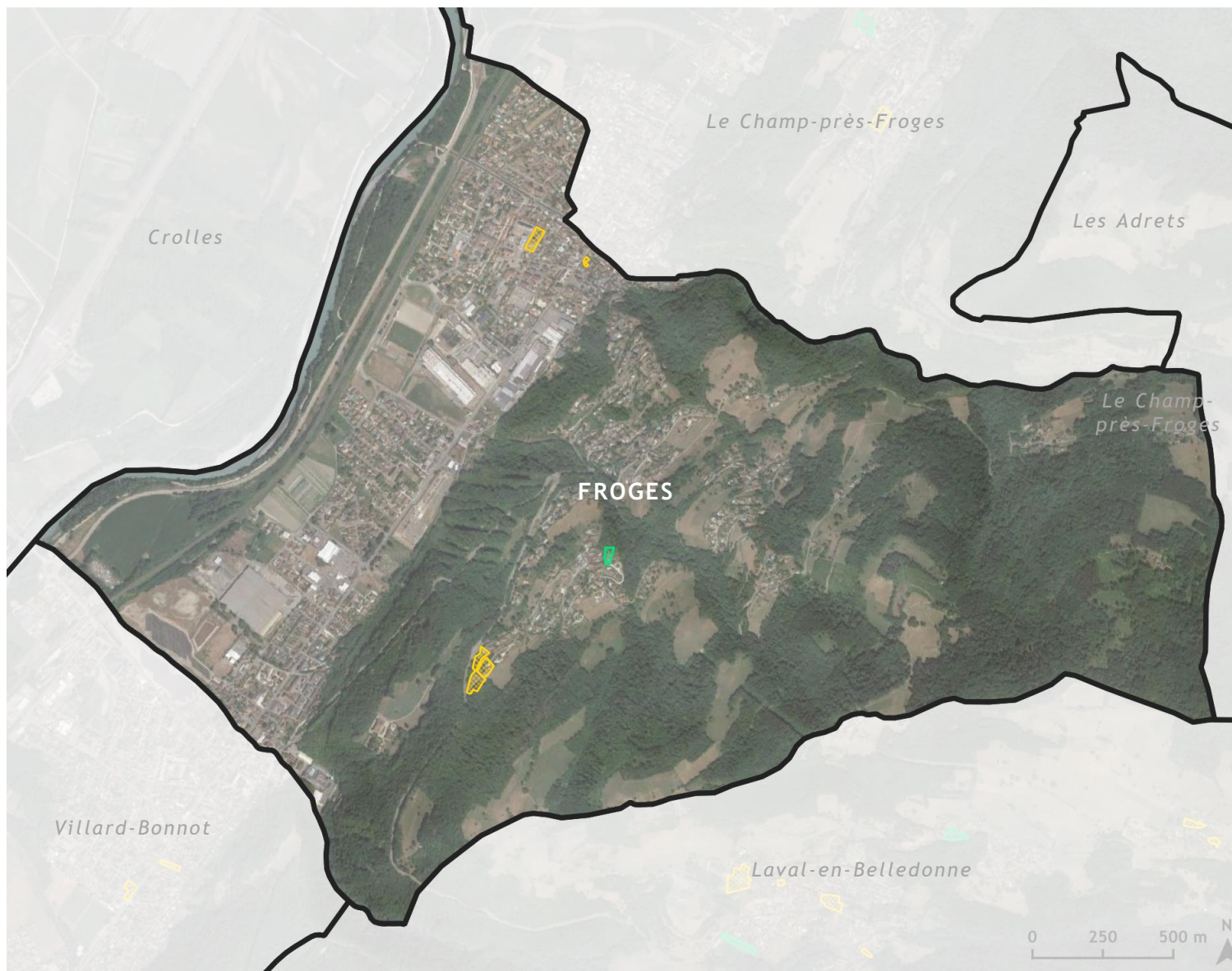
Objectif de logements sociaux Réalisé (5 logements)

Rappel objectif SCot sur 6 ans (maximum) 122 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - FROGES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	1	-
Individuel diffus	1	-
Projets non engagés	43	-
Projet 1 (individuel)	2	-
Projet 2	3	-
Projet 3	36	-
Individuel diffus	2	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	44	-
Part projets/objectifs	110 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030




FROGES



Projets 2025-2030 identifiés :

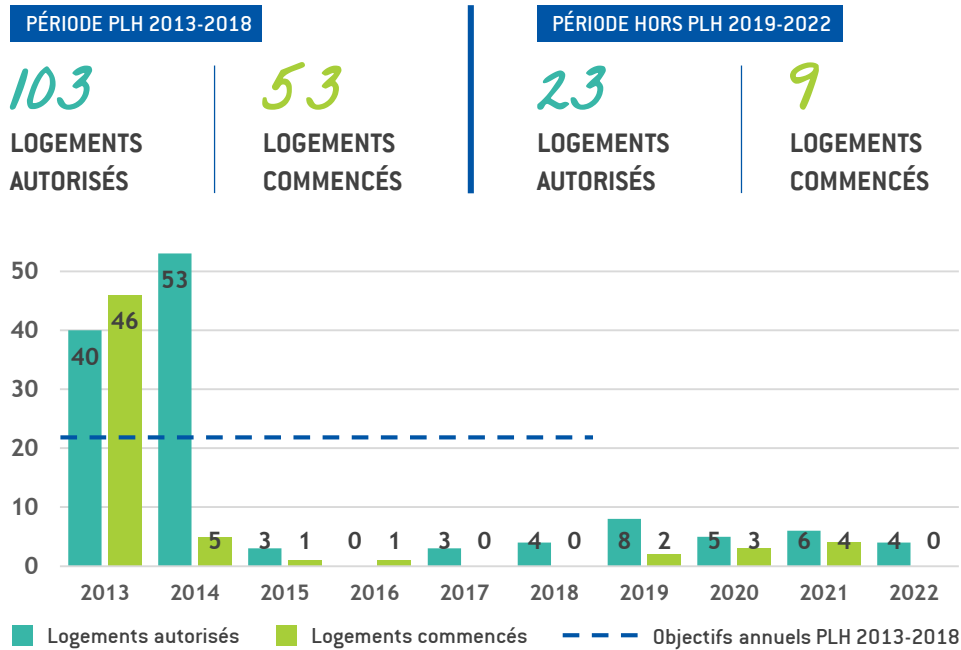
 Projets engagés

 Projets non engagés

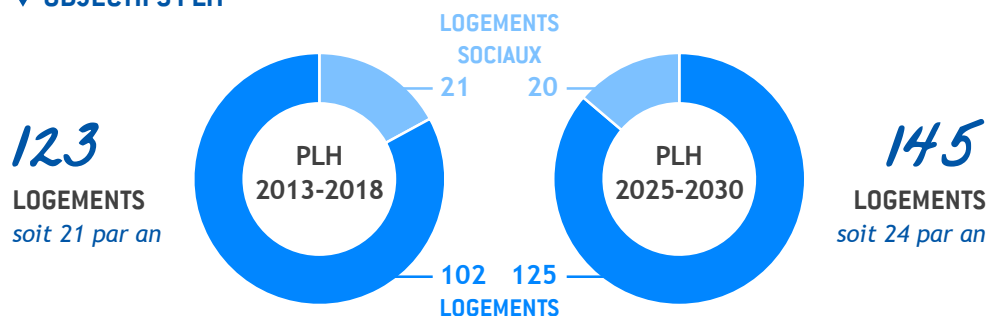


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (74 logements)

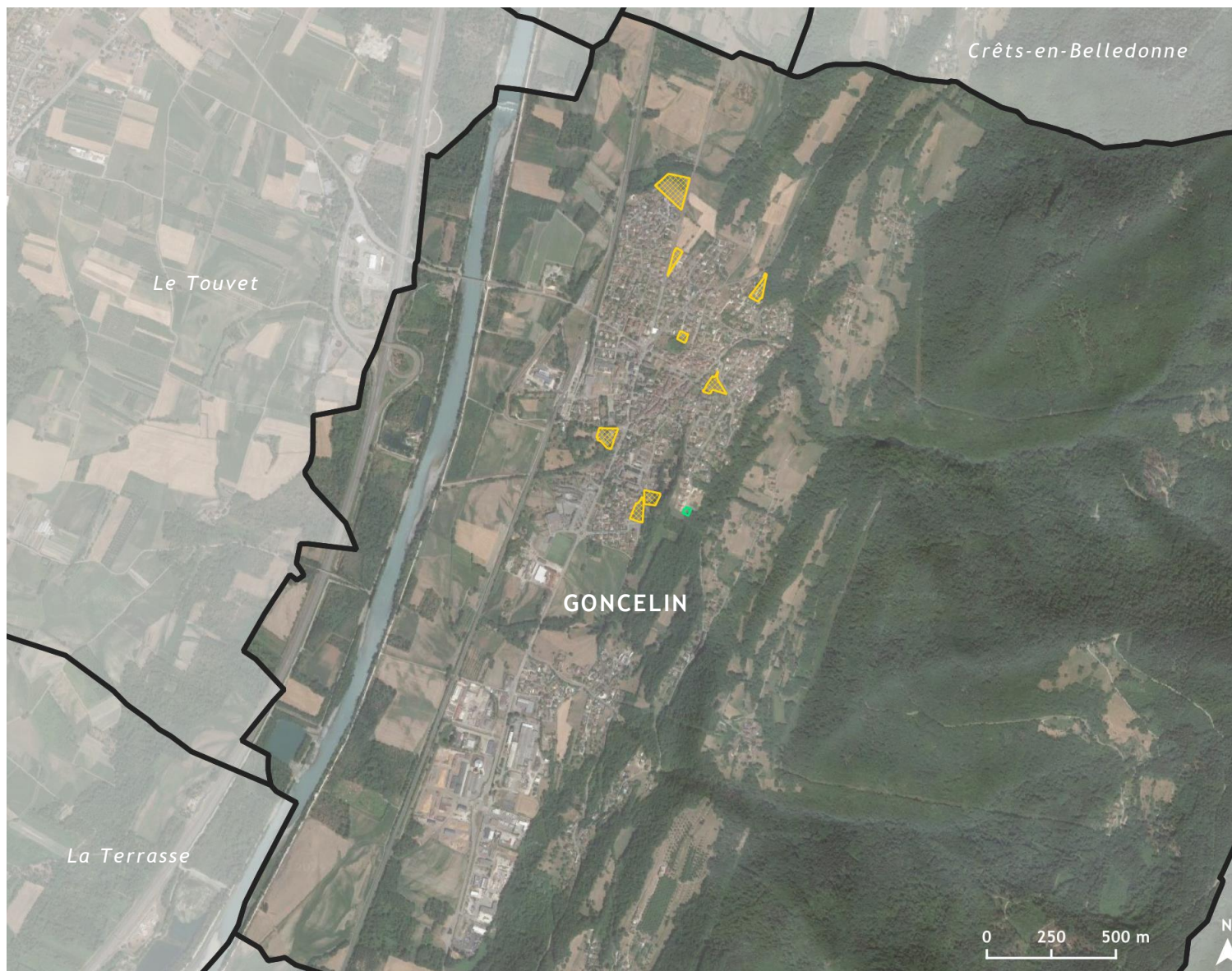
Objectif de logements sociaux Non réalisé (10 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 89 logements

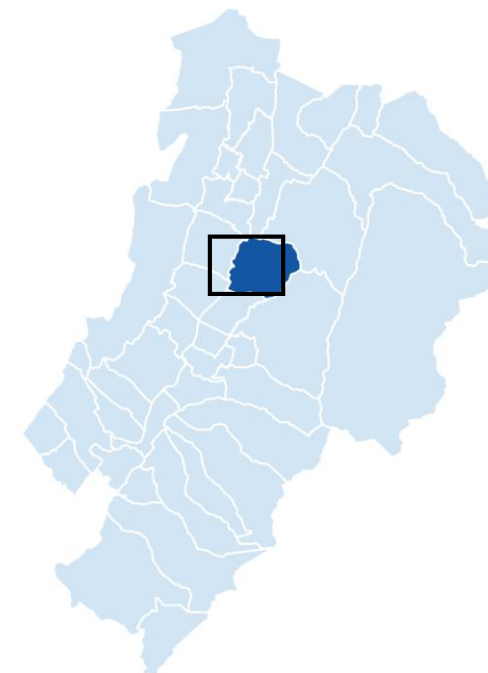
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - GONCELIN	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	1	0
Individuel diffus	1	0
Projets non engagés	167	0
Projet 1	120	0
Projet 2	2	0
Projet 3 (individuel)	2	0
Projet 4	16	0
Projet 5	4	0
Projet 6	19	0
Projet 7 (individuel)	3	0
Individuel diffus	1	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	168	0
Part projets/objectifs	115,9 %	0 %



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



GONCELIN



Projets 2025-2030 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés

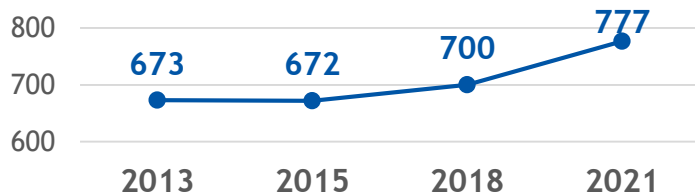


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

LA BUISSIÈRE

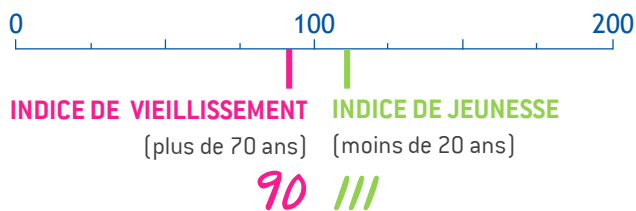
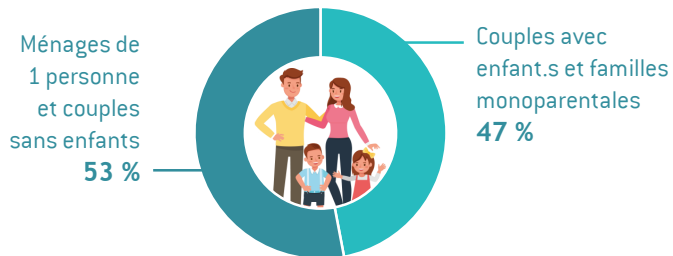
Pôle local

▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
+2,4 %

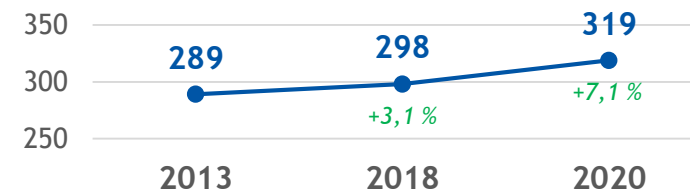
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

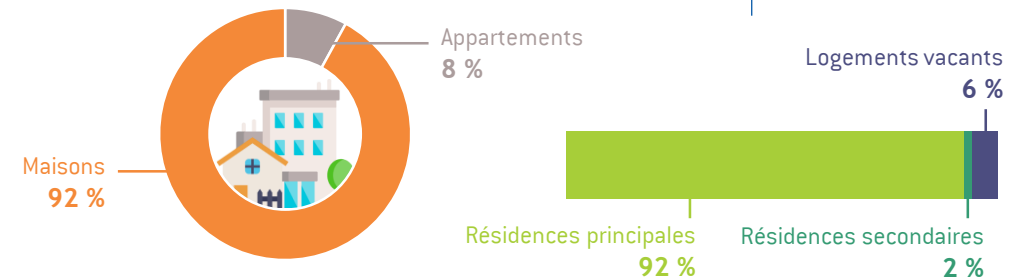
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



5 LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
1,7 % du parc de résidences principales 2020
5 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

47 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

61 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

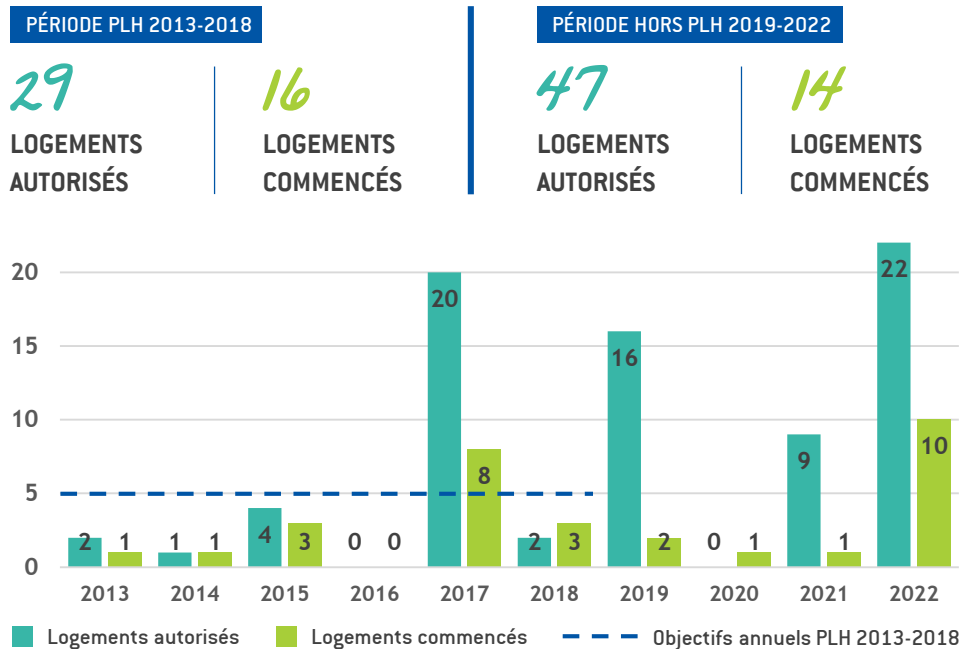
12,1 hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (-50 %)

6,1 hectares



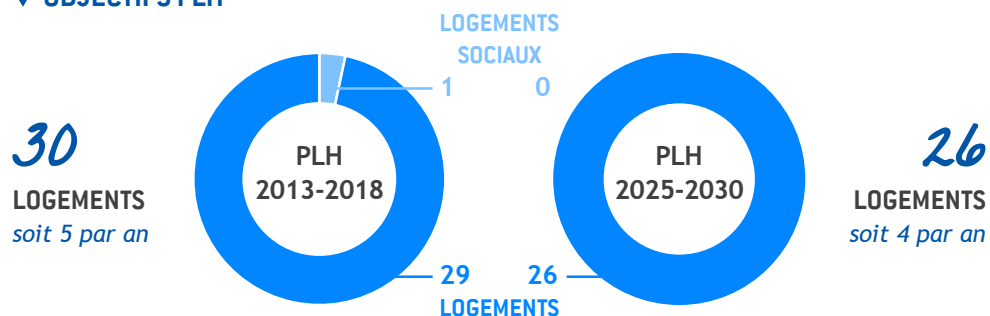
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - LA BUISSIÈRE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	16	-
Projet engagé 1	16	-
Projets non engagés	11	-
Projet 1 - Habitat partagé seniors	4	-
Projet 2	6	-
Individuel diffus	1	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	27	-
Part projets/objectifs	103,8 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ OBJECTIFS PLH

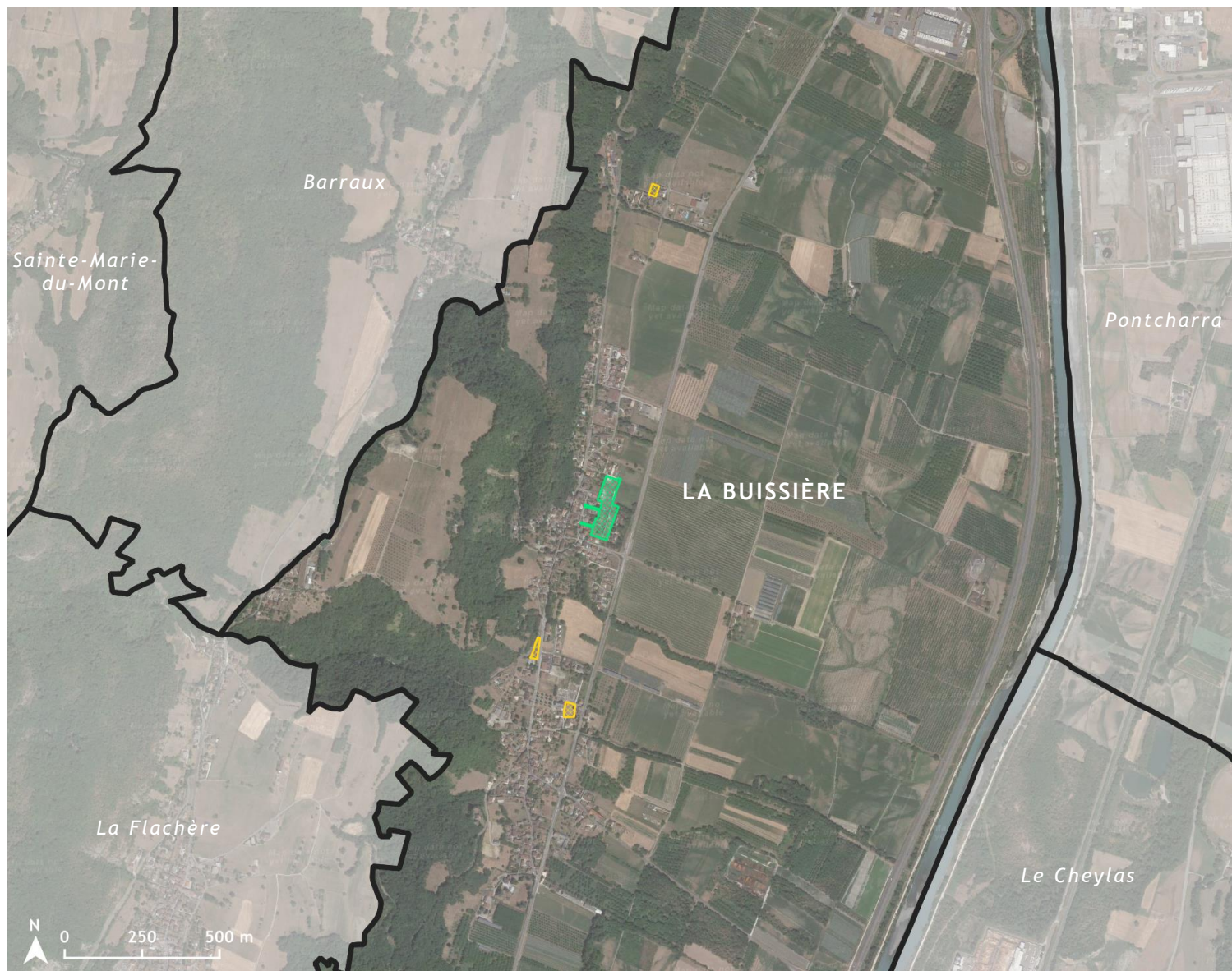


Objectif 2013-2018 Non réalisé (24 logements)

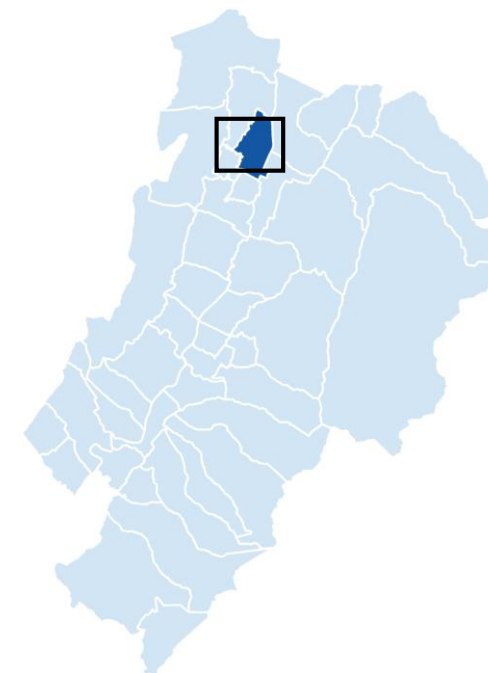
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 26 logements

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030




LA BUISSIÈRE



Projets 2025-2030 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés

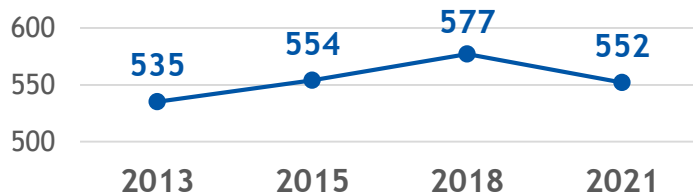


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

LA CHAPPELLE-DU-BARD

Pôle local

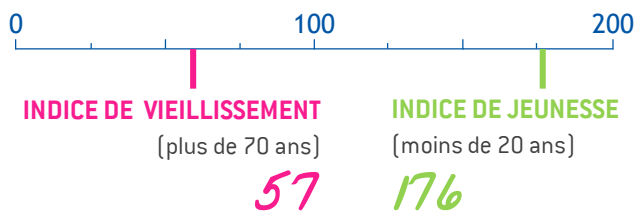
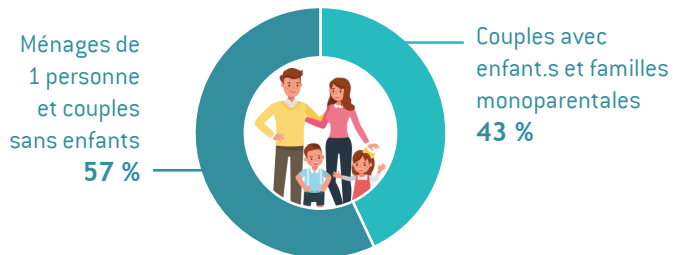
▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021

-0,1 %

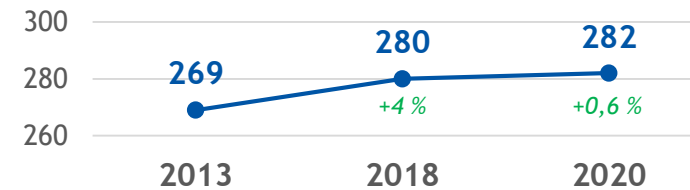
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



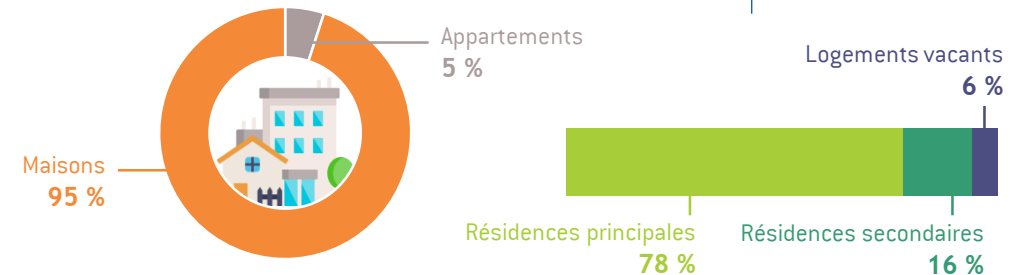
7

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023

3,2 % du parc de résidences principales 2020

7 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

75 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

65 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

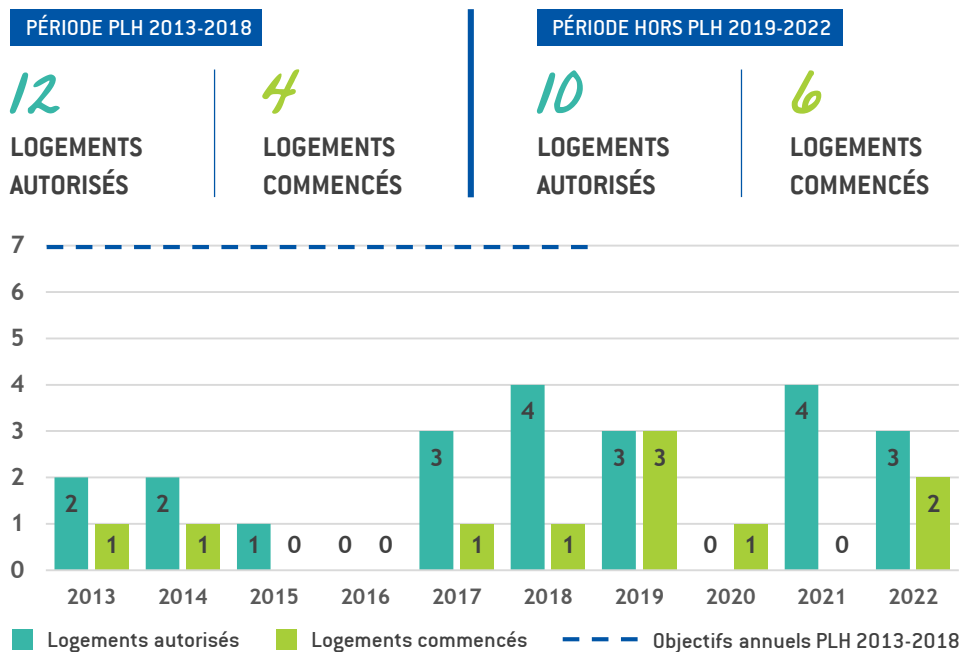
3,1 hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (-50 %)

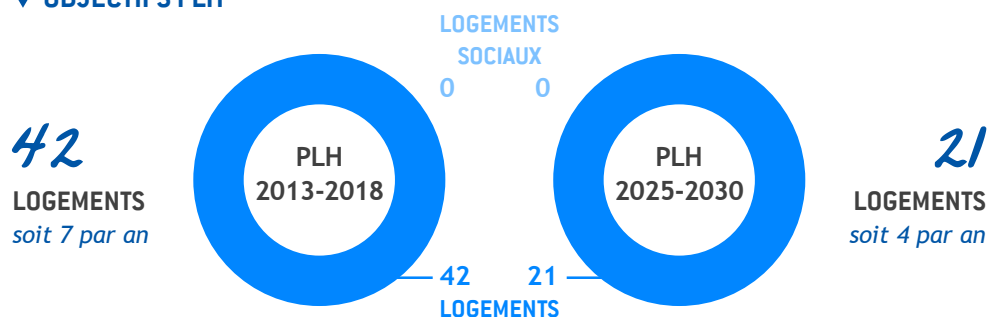
1,5 hectare



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (8 logements)

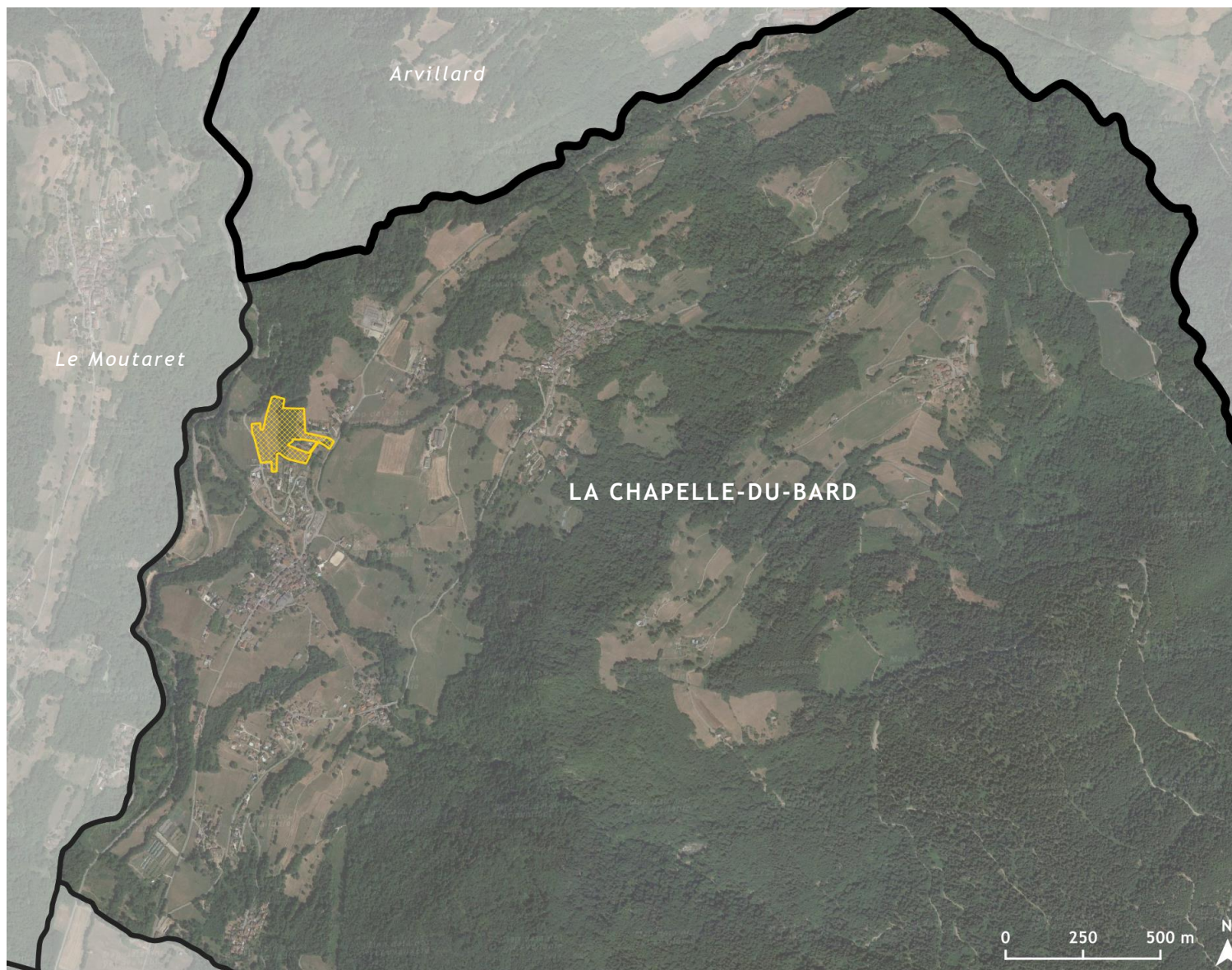
Objectif de logements sociaux Pas d'objectif

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 21 logements

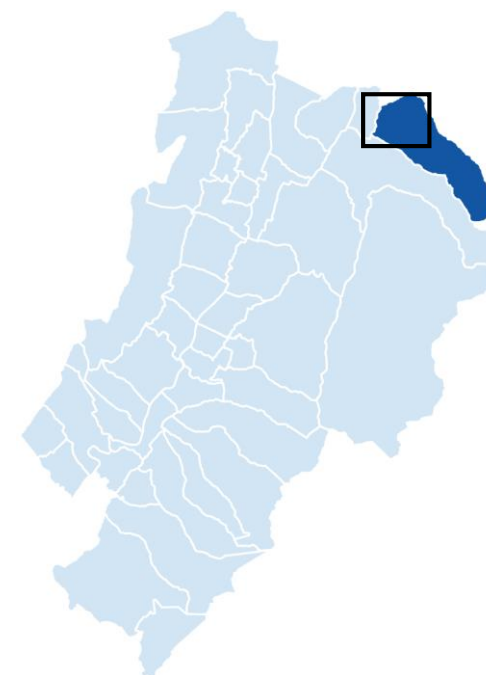
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL LA CHAPELLE-DU-BARD	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets non engagés	20	-
Projet 1	20	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	20	-
Part projets/objectifs	95,2 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



LA CHAPELLE-DU-BARD



Projets 2025-2030 identifiés :



Projets engagés



Projets non engagés

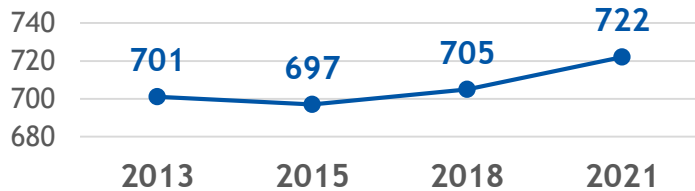


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

LA COMBE-DE-LANCEY

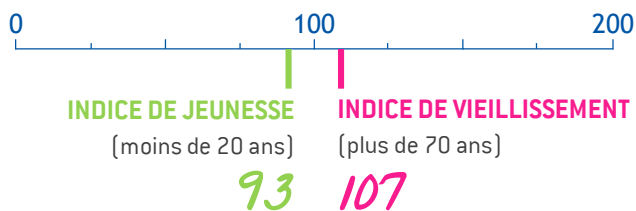
Pôle local

▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
+0,6 %

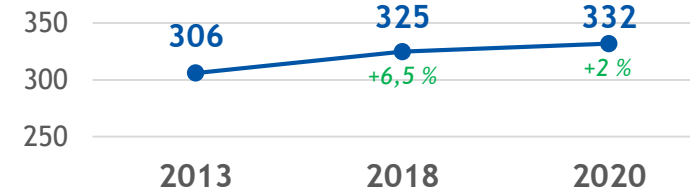
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

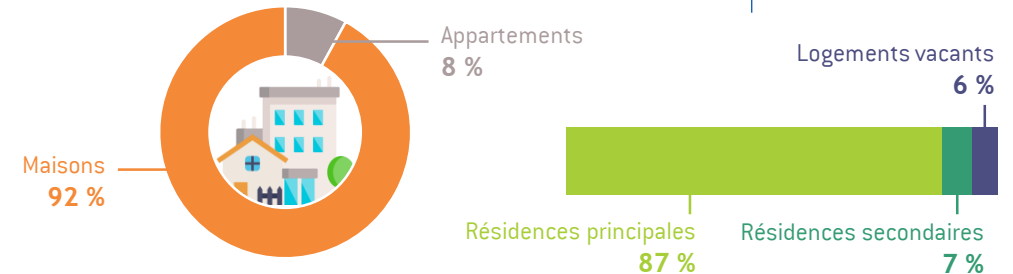
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



2
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
0,7 % du parc de résidences principales 2020
2 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

42 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

60 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

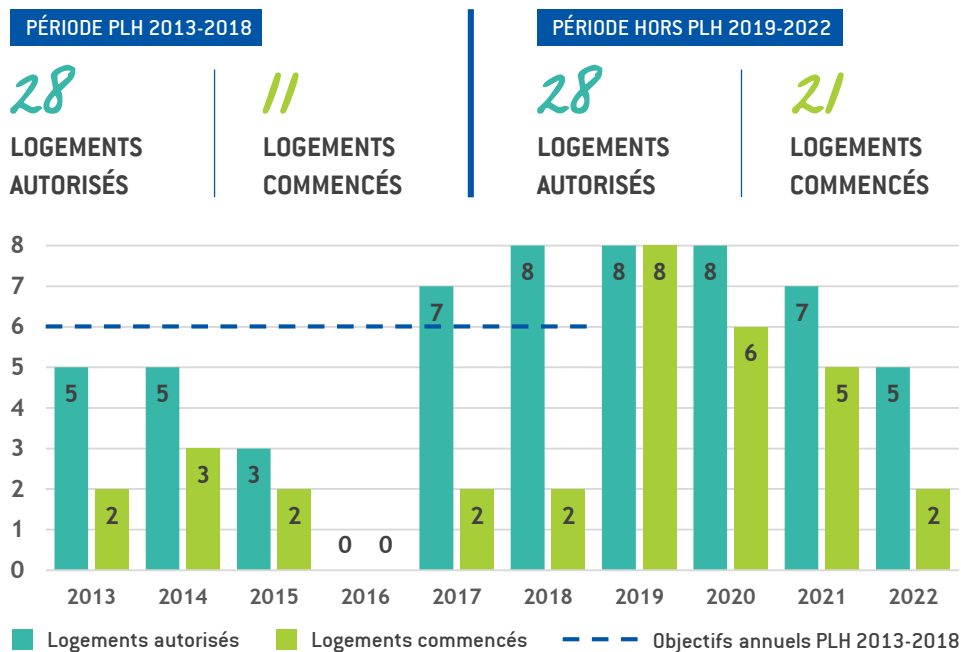
4,7
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (-50 %)

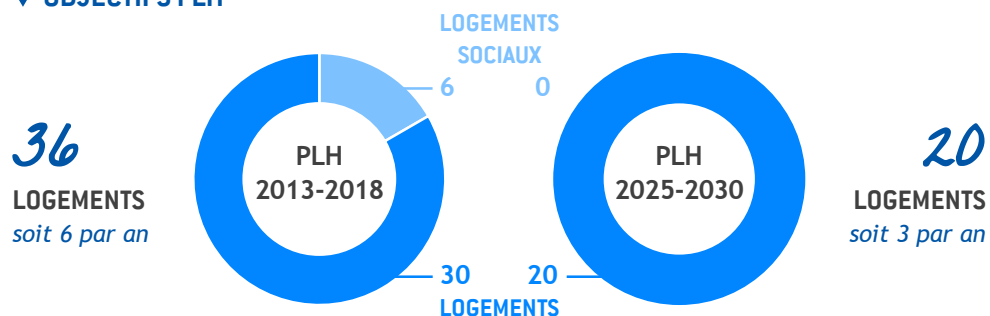
2,4
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (19 logements)

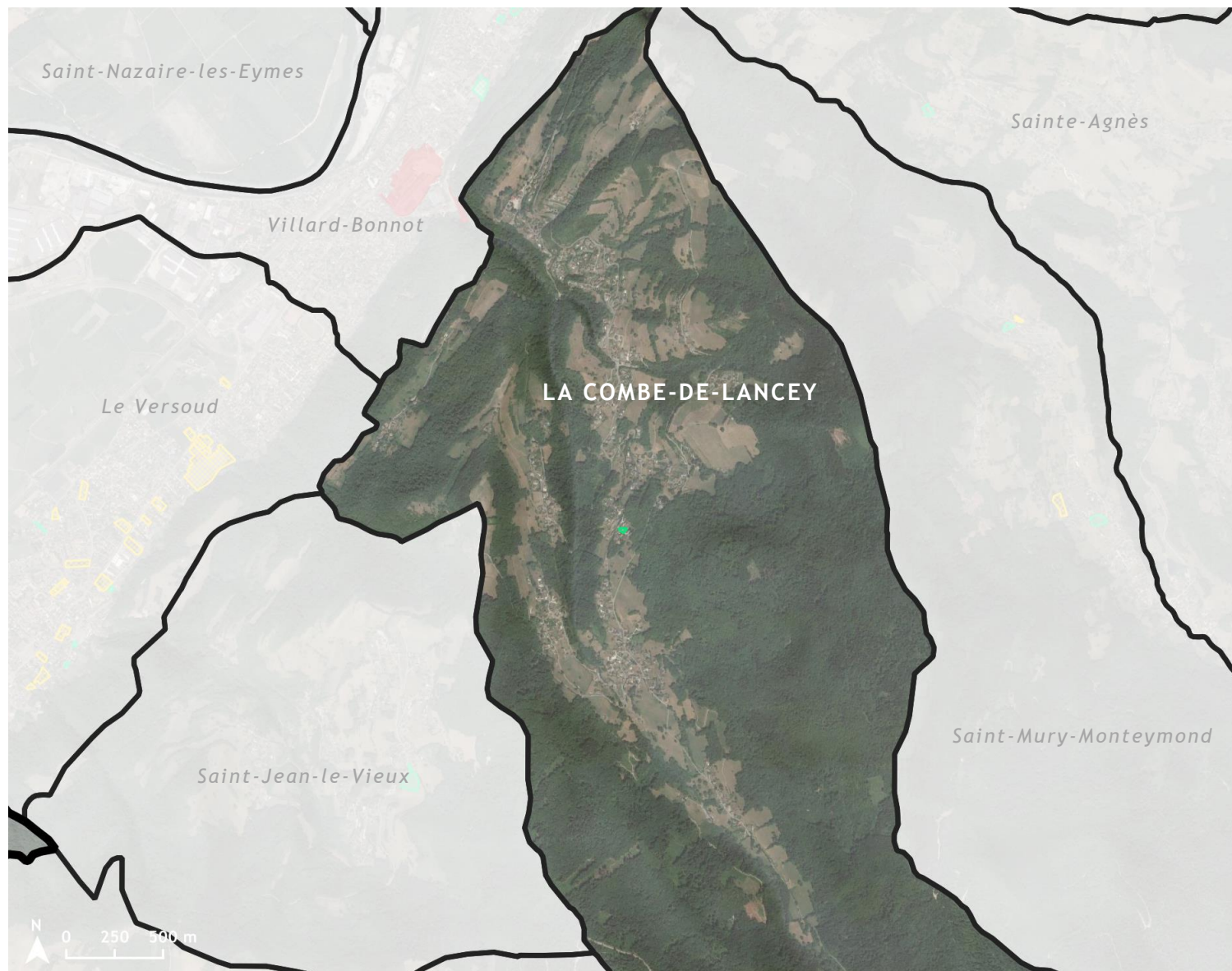
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 26 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL LA COMBE-DE-LANCEY	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	1	-
Individuel diffus	1	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	1	-
Part projets/objectifs	5 %	<i>Pas d'objectif</i>



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



LA COMBE-DE-LANCEY



Projets 2025-2030 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés

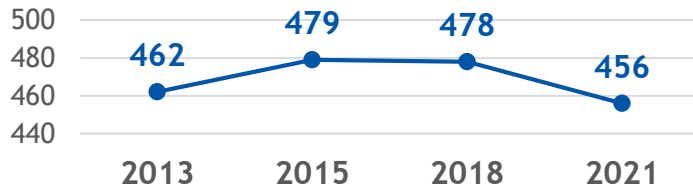


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

LA FLACHÈRE

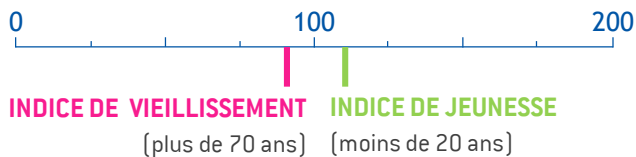
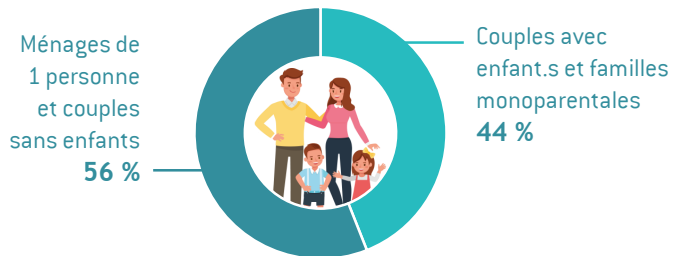
Pôle local

▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
-0,8 %

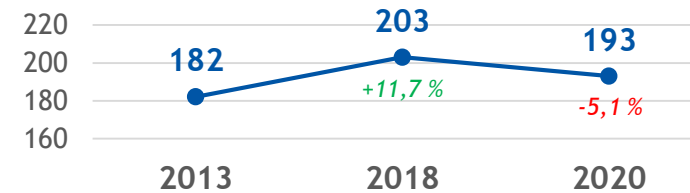
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

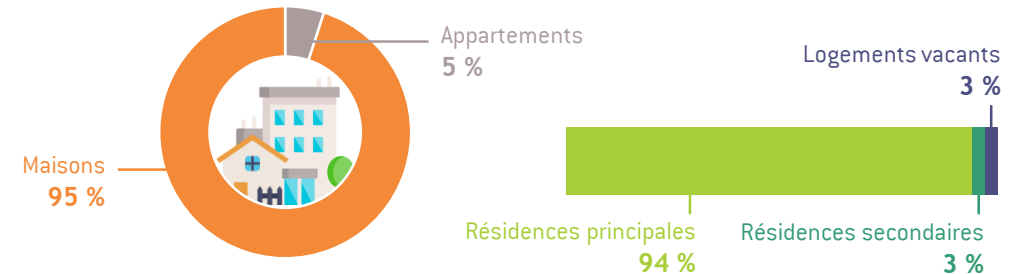
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



0
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

44 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

64 %

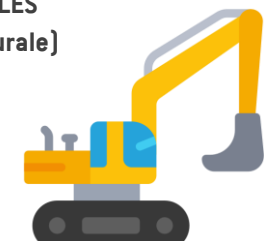
▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

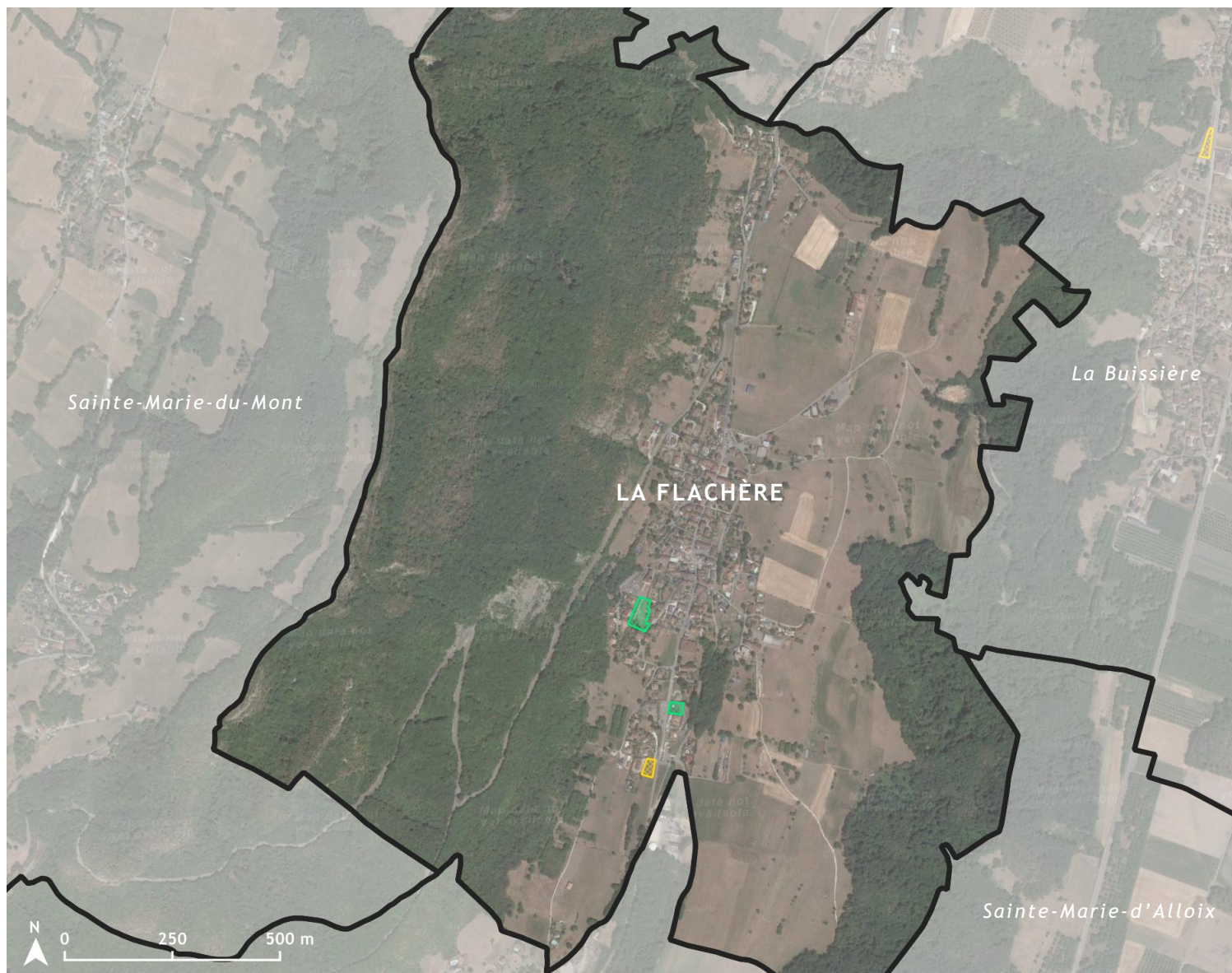
1,2 hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (garantie rurale)

1 hectare



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



LA FLACHÈRE



Projets 2025-2030 identifiés :



Projets engagés

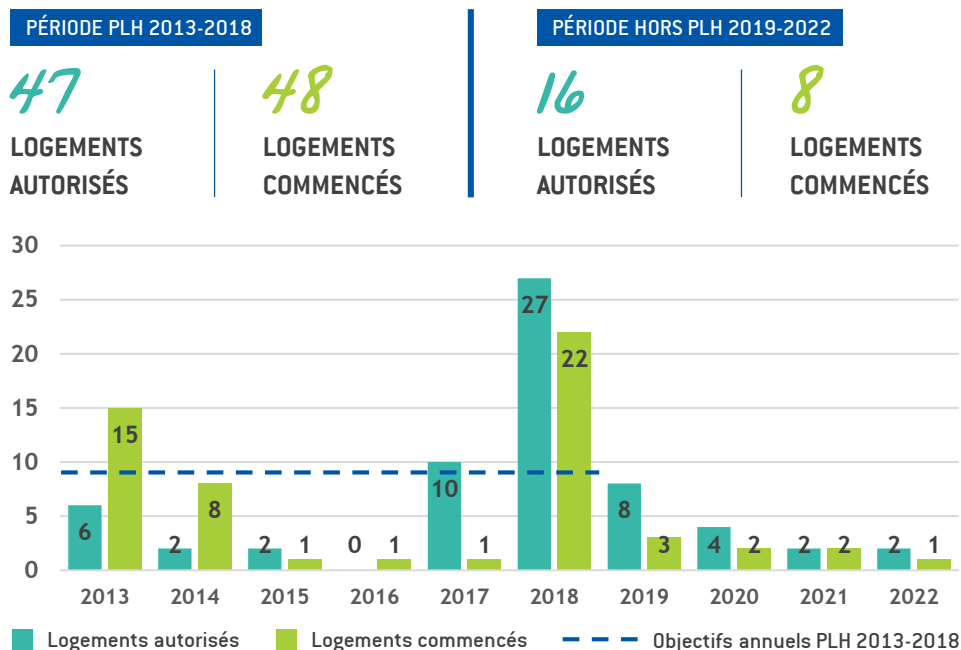


Projets non engagés

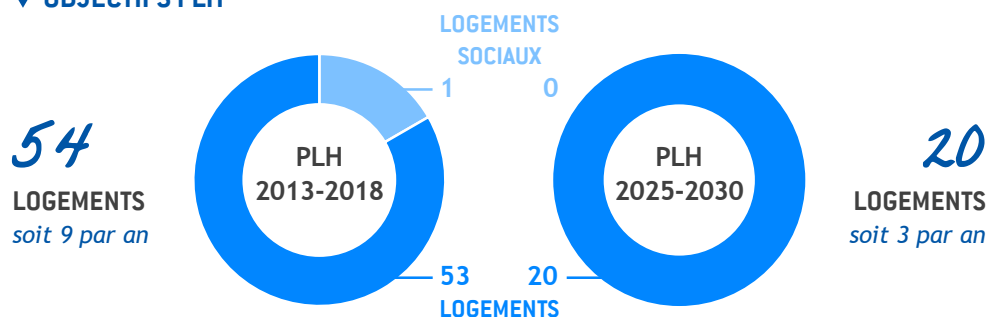


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (25 logements)

Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 20 logements

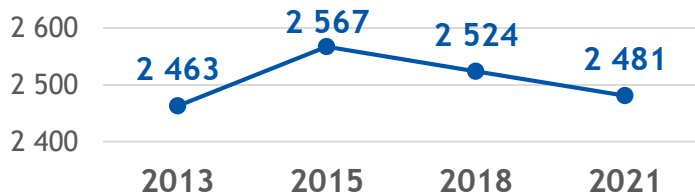
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - LA PIERRE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	Non renseigné	-
Projets non engagés	Non renseigné	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	Non renseigné	-
Part projets/objectifs	0 %	Pas d'objectif

LA TERRASSE

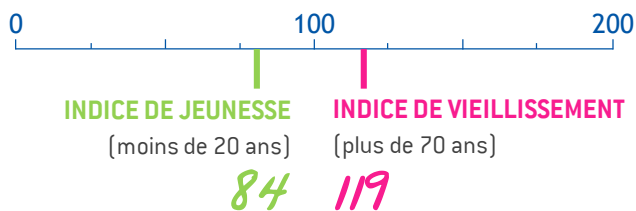
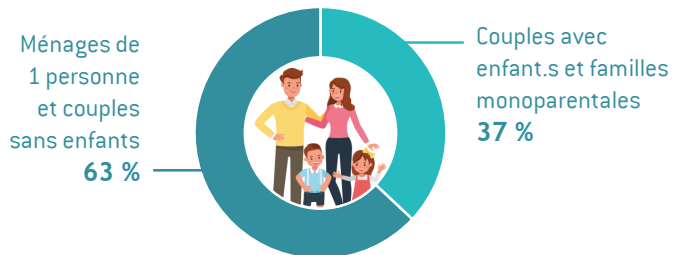
Pôle secondaire

▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
-0,6 %

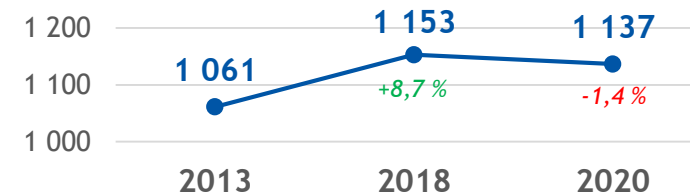
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

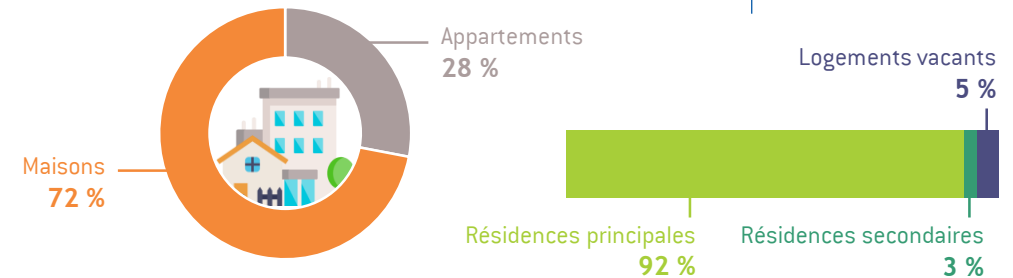
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



96
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
9,2 % du parc de résidences principales 2020
113 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

33 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

45 %

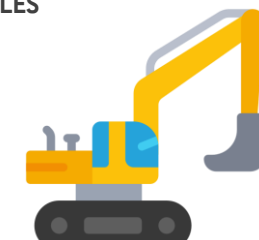
▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

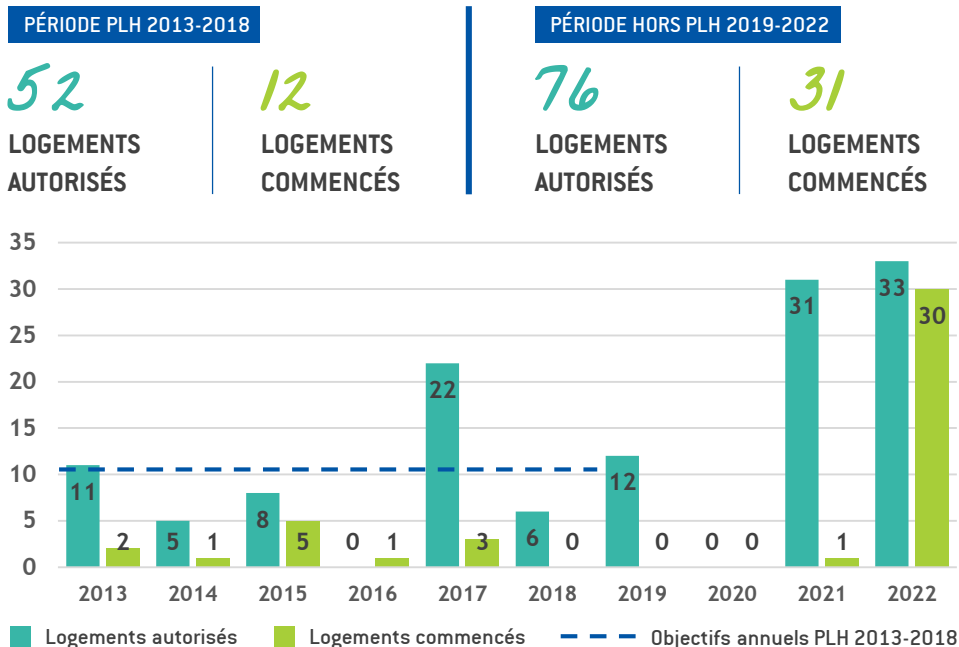
4,6
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (-50 %)

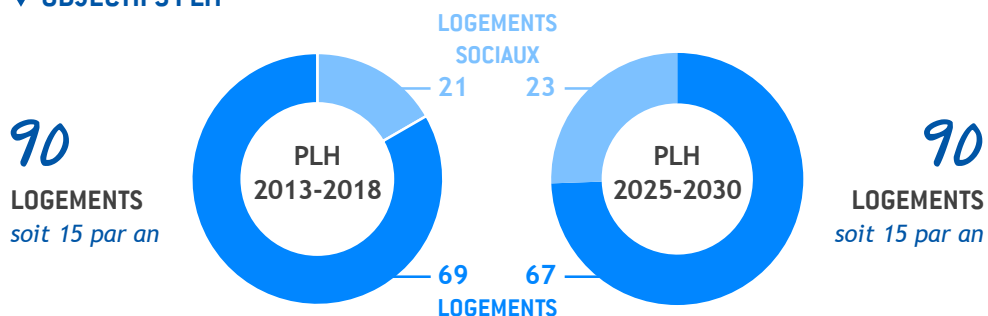
2,3
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (59 logements)

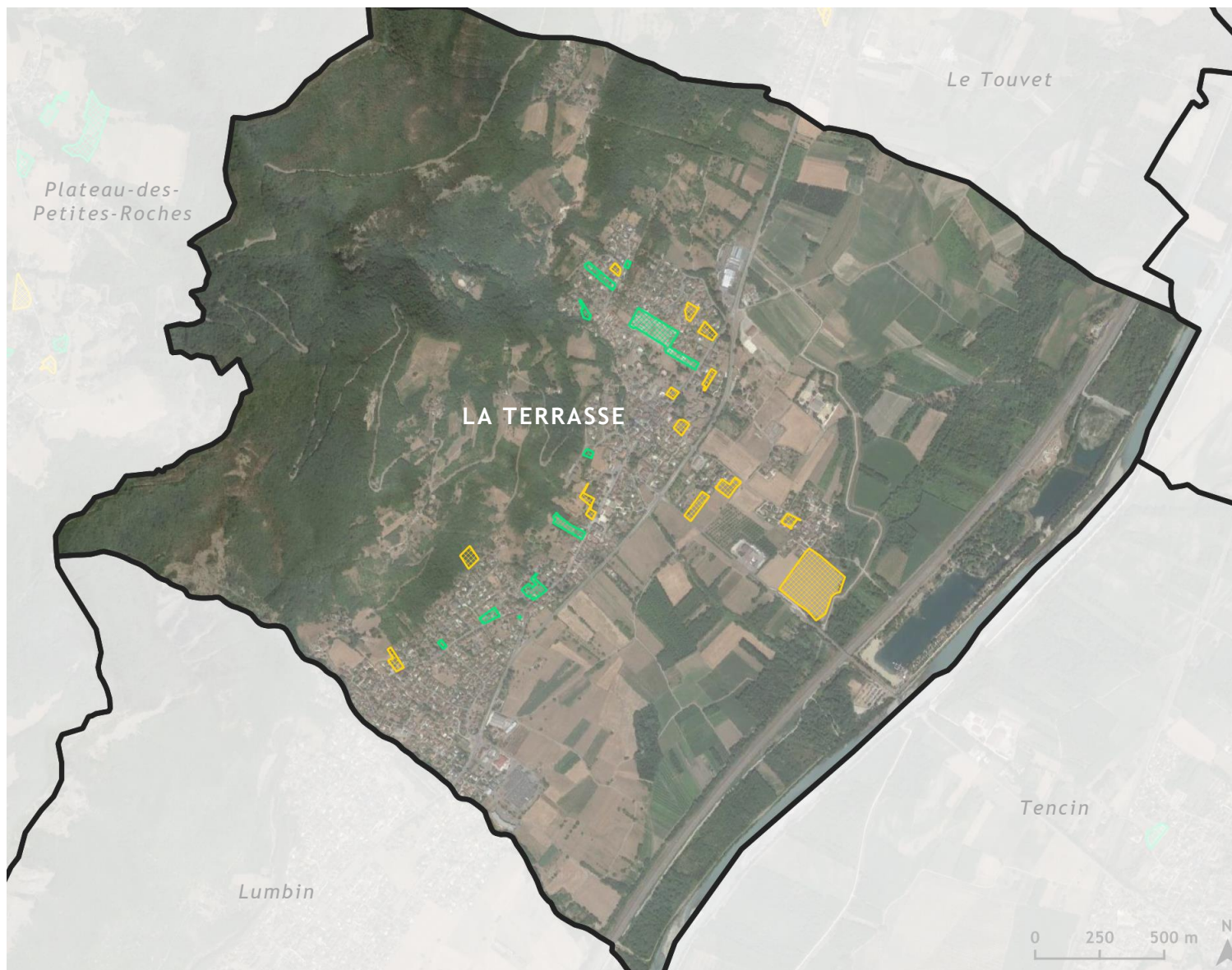
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 90 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - LA TERRASSE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	66	0
Projet engagé 1	27	0
Projet engagé 2	15	0
Projet engagé 3	14	0
Projet engagé 4	2	0
Projet engagé 5	2	0
Individuel diffus	6	0
Projets non engagés	60	41
Projet 1	20	20
Projet 2	9	9
Projet 3	8	8
Projet 4	4	4
Projet 5	4	0
Projet 6	3	0
Projet 7	3	0
Projet 8	2	0
Projet 9	2	0
Projet 10	2	0
Individuel diffus	3	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	126	41
Part projets/objectifs	140 %	178,3 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030




LA TERRASSE



Projets 2025-2030 identifiés :

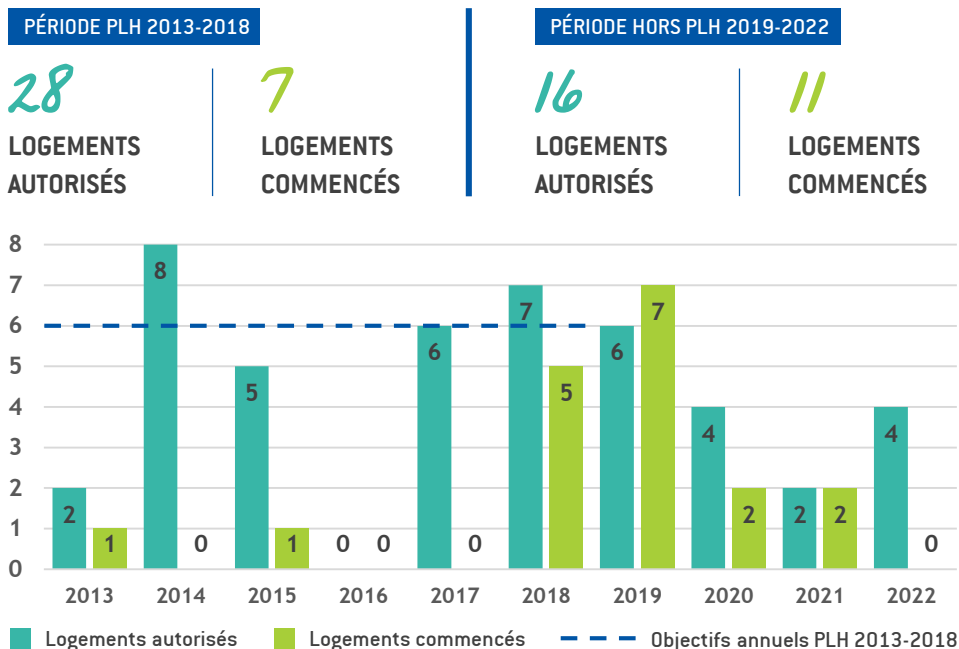
 Projets engagés

 Projets non engagés

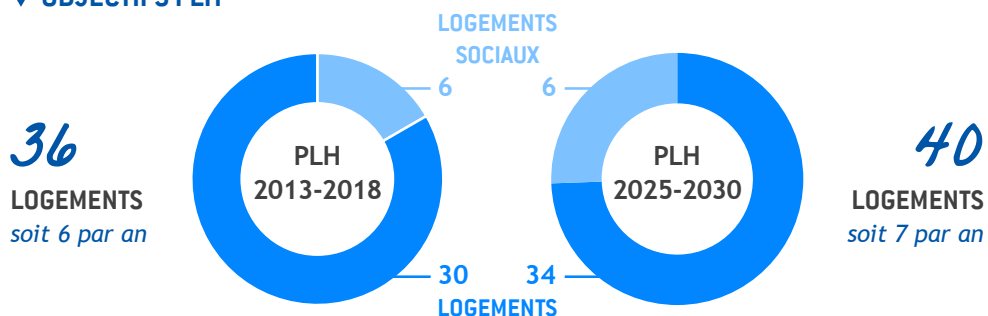


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (32 logements)

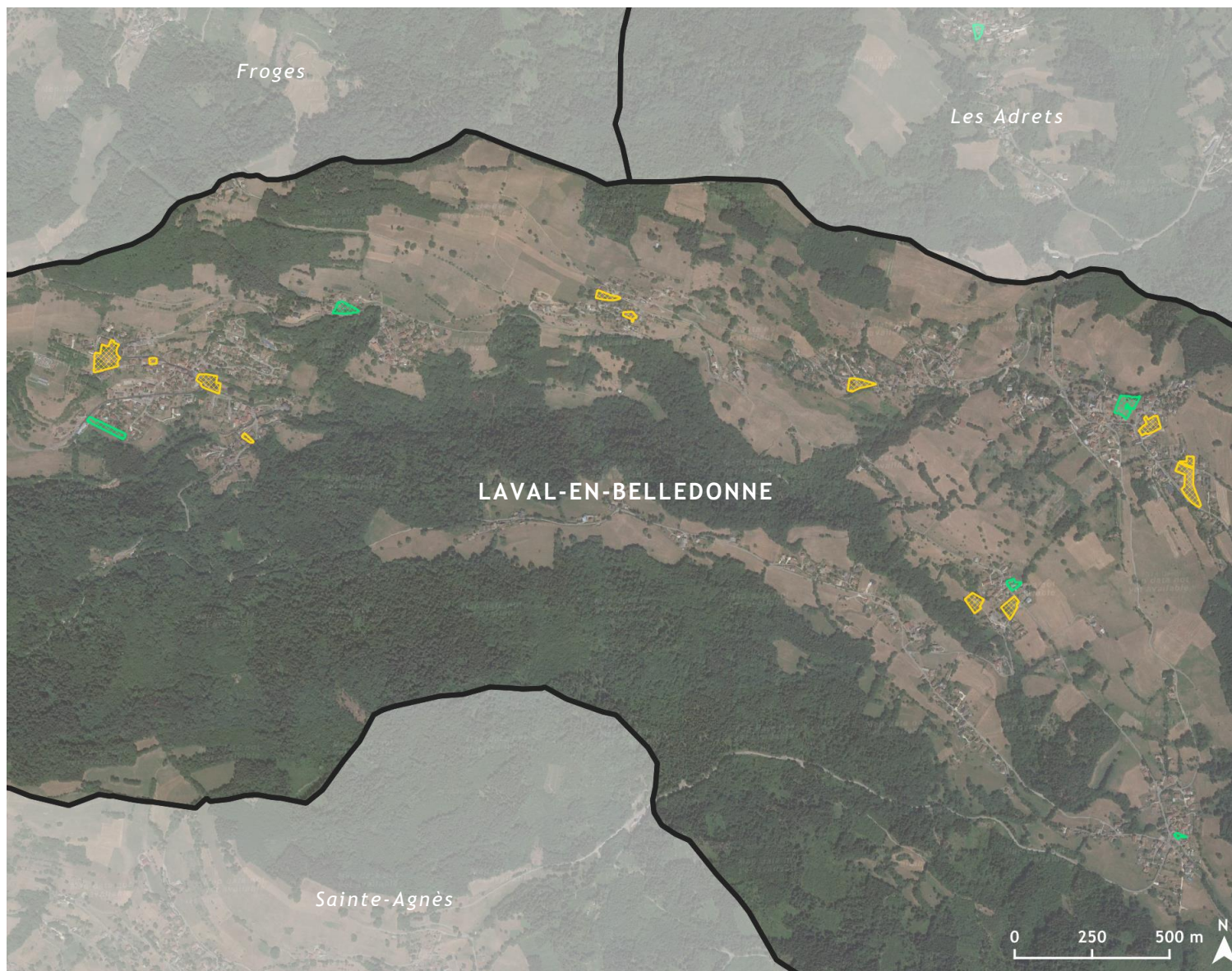
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 35 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL LAVAL-EN-BELLEDONNE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	8	0
Projet engagé 1	5	Non renseigné
Individuel diffus	3	0
Projets non engagés	37	0
Projet 1	3	0
Projet 2	6	Non renseigné
Projet 3	15	Non renseigné
Projet 4	3	0
Projet 5	2	0
Projet 6	3	0
Projet 7	2	0
Projet 8	3	0
Individuel diffus	3	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	45	0
Part projets/objectifs	112,5 %	0 %



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



LAVAL-EN-BELLEDONNE



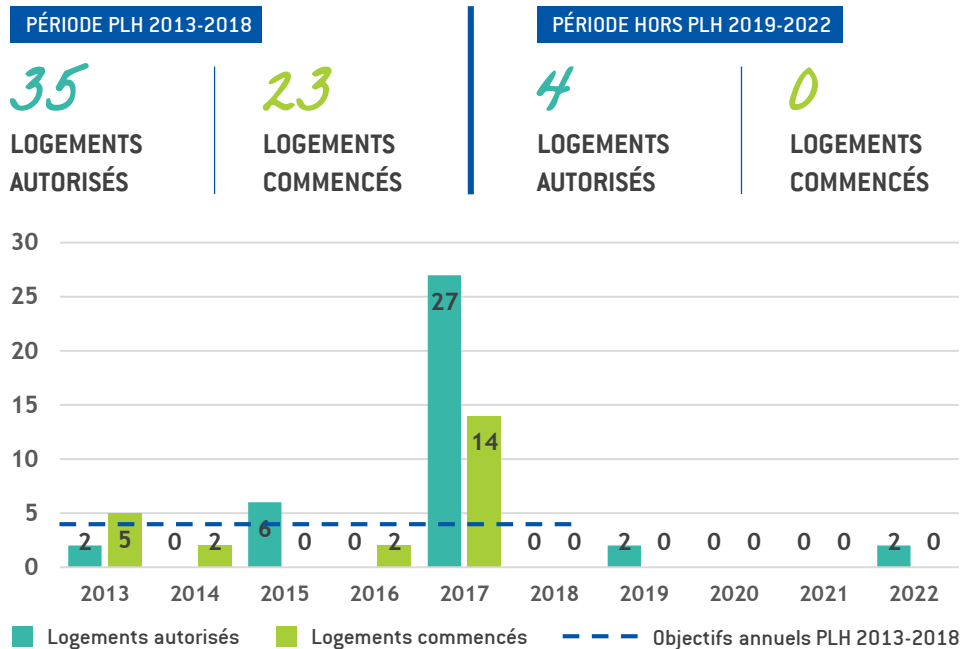
Projets 2025-2030 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés

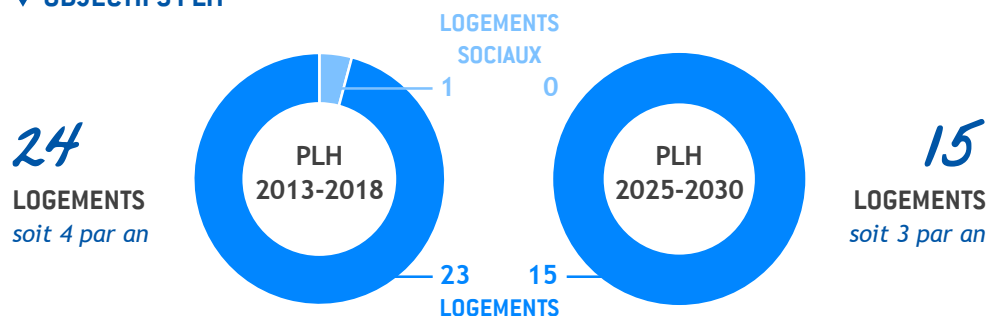


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (36 logements)

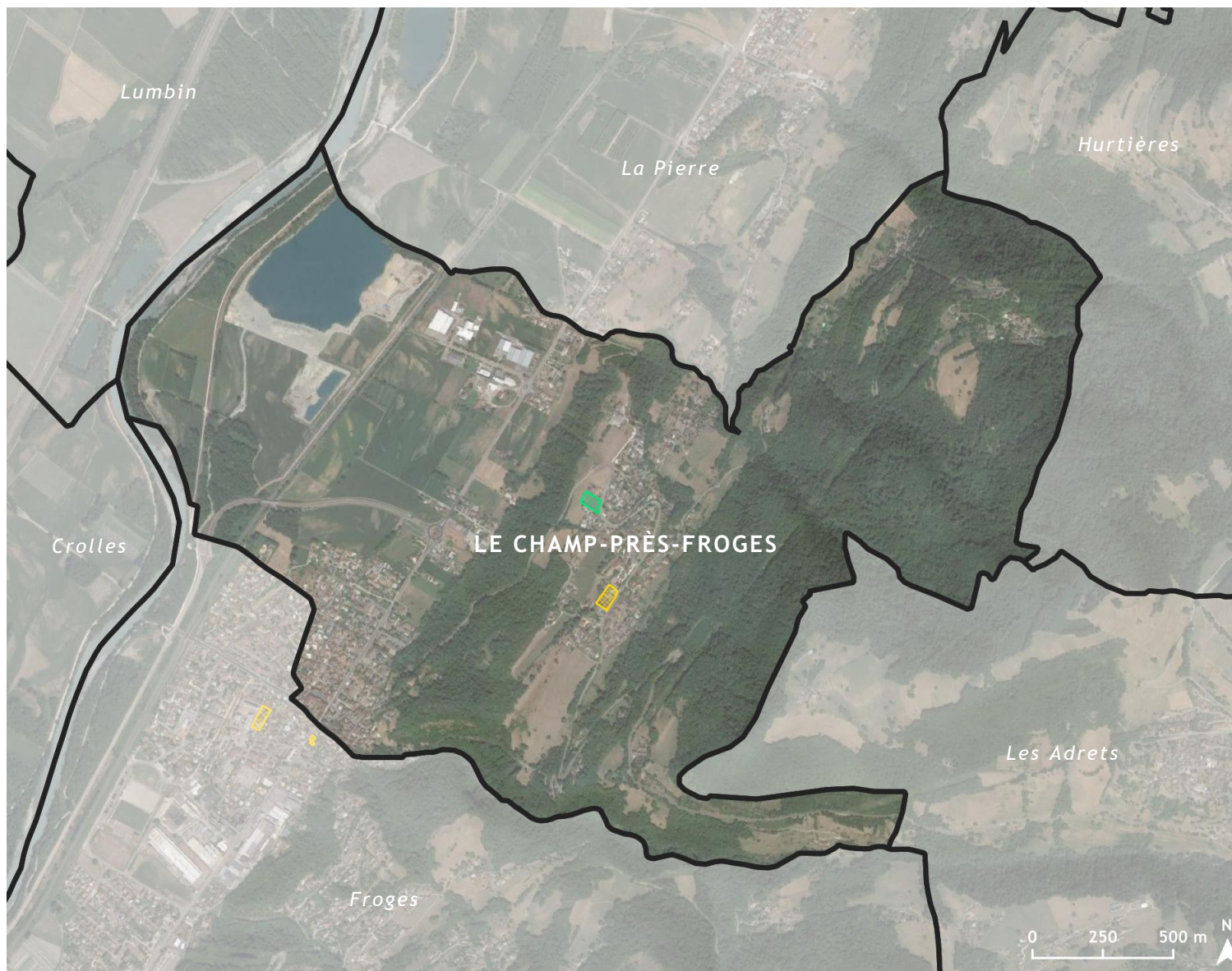
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 44 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - LE CHAMP-PRÈS-FROGES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	1	-
Individuel diffus	1	-
Projets non engagés	1	-
Individuel diffus	1	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	2	-
Part projets/objectifs	13,3 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030




LE CHAMP-PRÈS-FROGÈS



Projets 2025-2030 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés

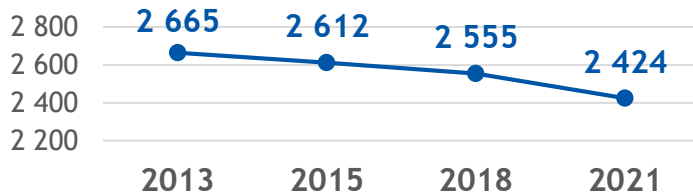


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

LE CHEYLAS

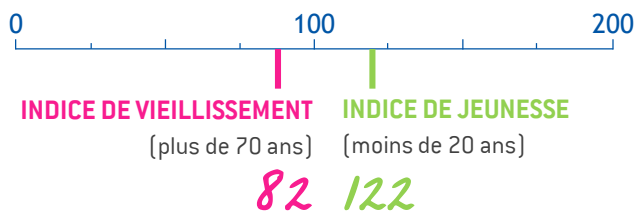
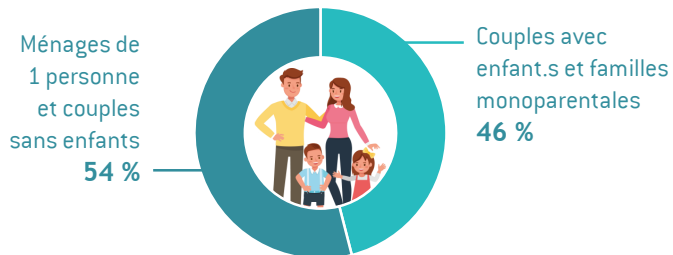
Pôle d'appui

▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
-1,2 %

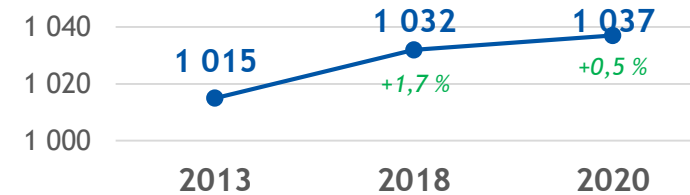
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

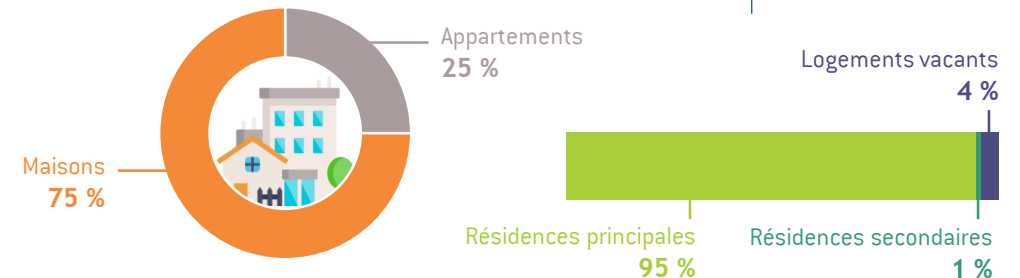
▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



181

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
18,3 % du parc de résidences principales 2020
195 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

32 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

49 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

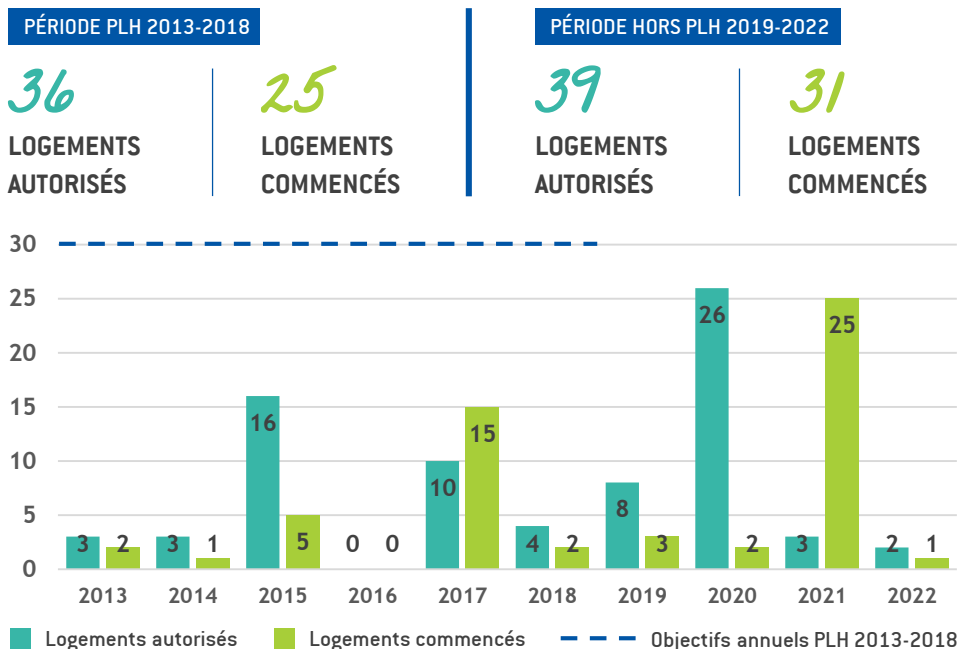
5,2 hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

2,6 hectares



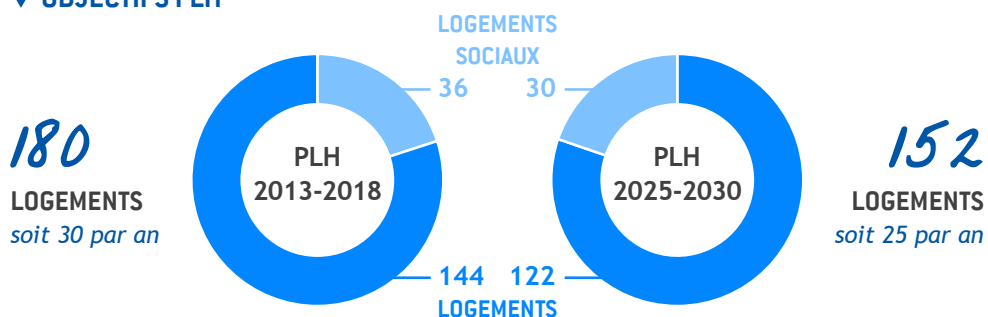
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - LE CHEYLAS	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	1	0
Individuel diffus	1	0
Projets non engagés	152	77
Projet 1 (dont habitats inclusifs)	34	10
Projet 2 (dont logements intergénérationnels et séniors)	84	30
Projet 3	34	13
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	153	53
Part projets/objectifs	100,7 %	176,6 %

▼ OBJECTIFS PLH

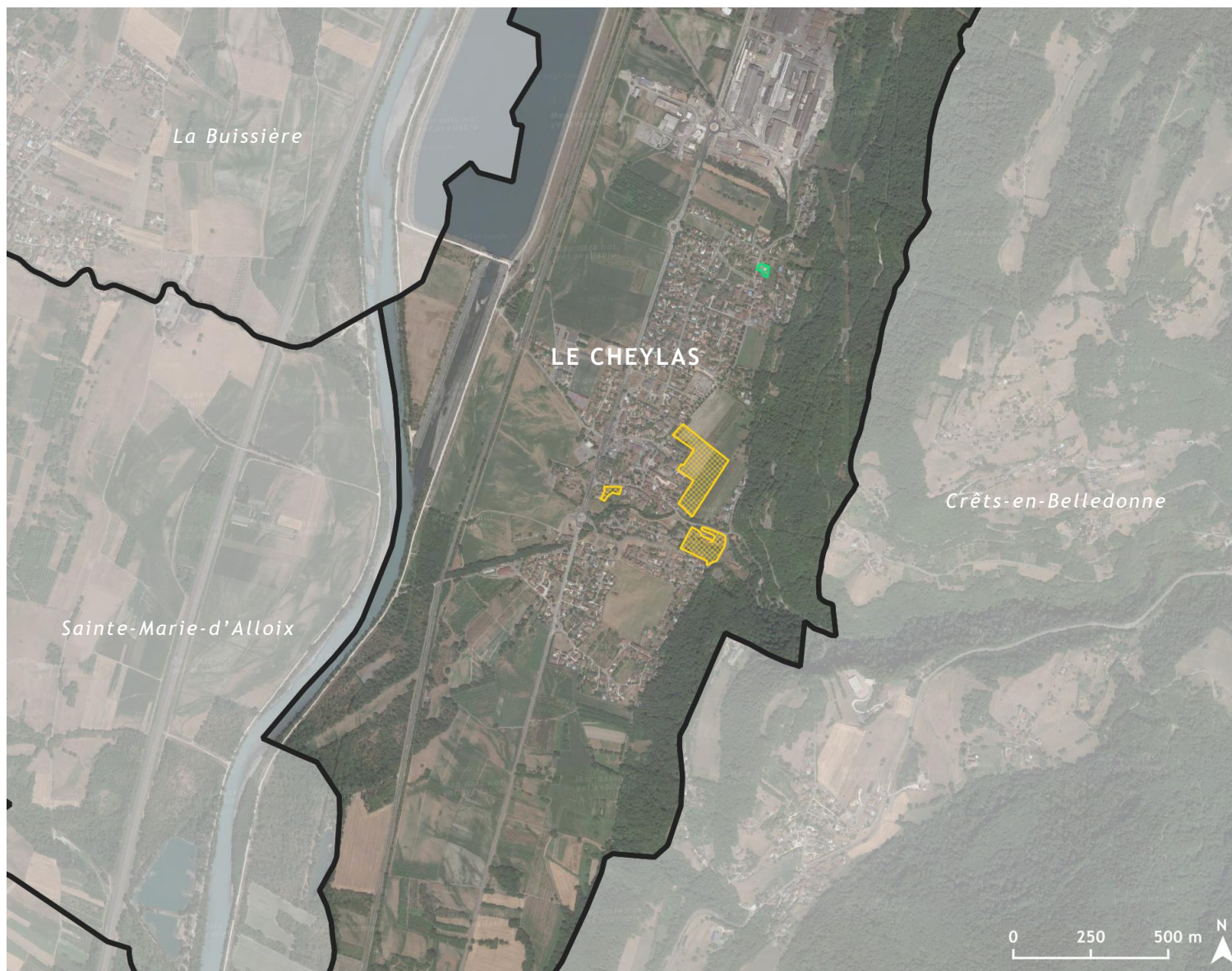


Objectif 2013-2018 Non réalisé (23 logements)

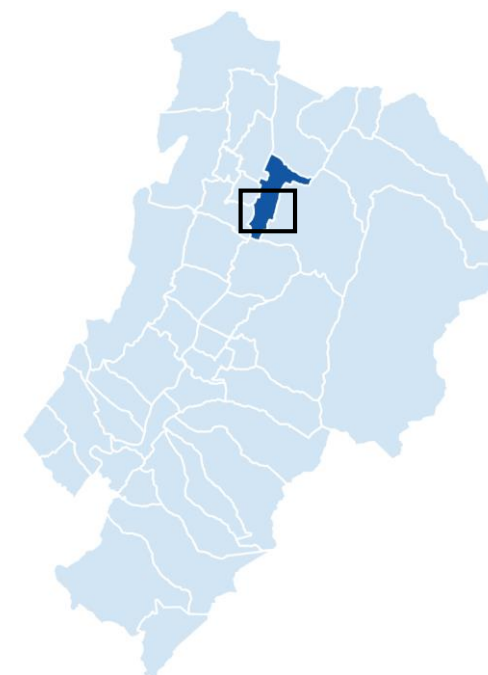
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 91 logements

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030




LE CHEYLAS



Projets 2025-2030 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés

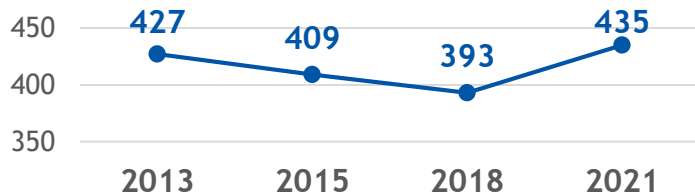


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

LE HAUT-BRÉDA

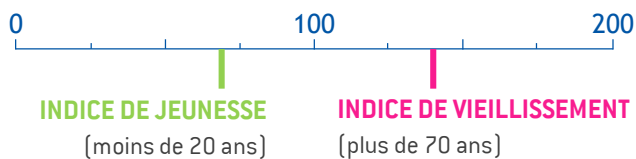
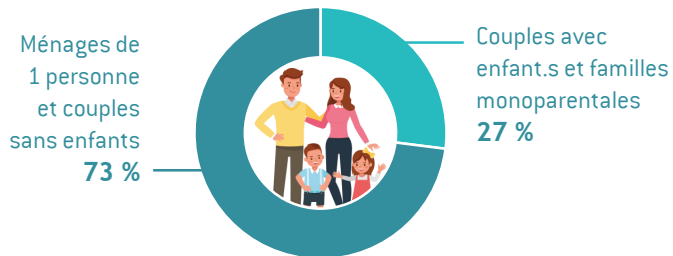
Pôle local

▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
+1 %

▼ PROFIL DES HABITANTS

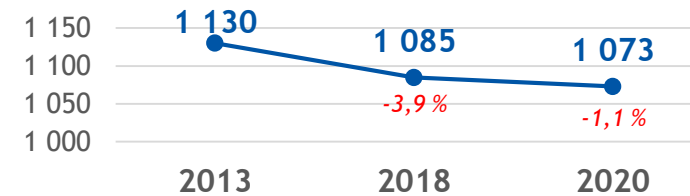


► Indice parmi les plus élevés du territoire

À NOTER

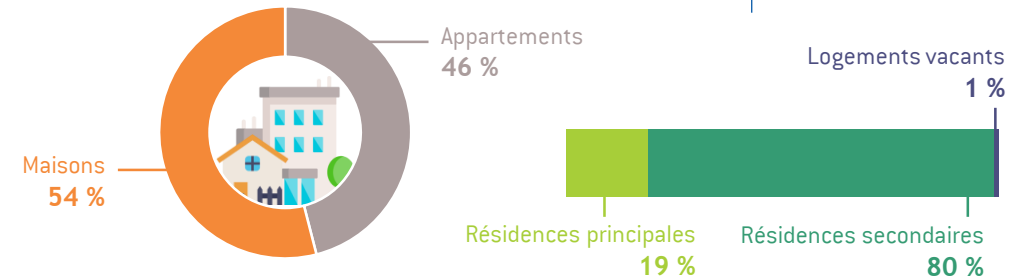
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



9 LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
4,5 % du parc de résidences principales 2020
9 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

40 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

72 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

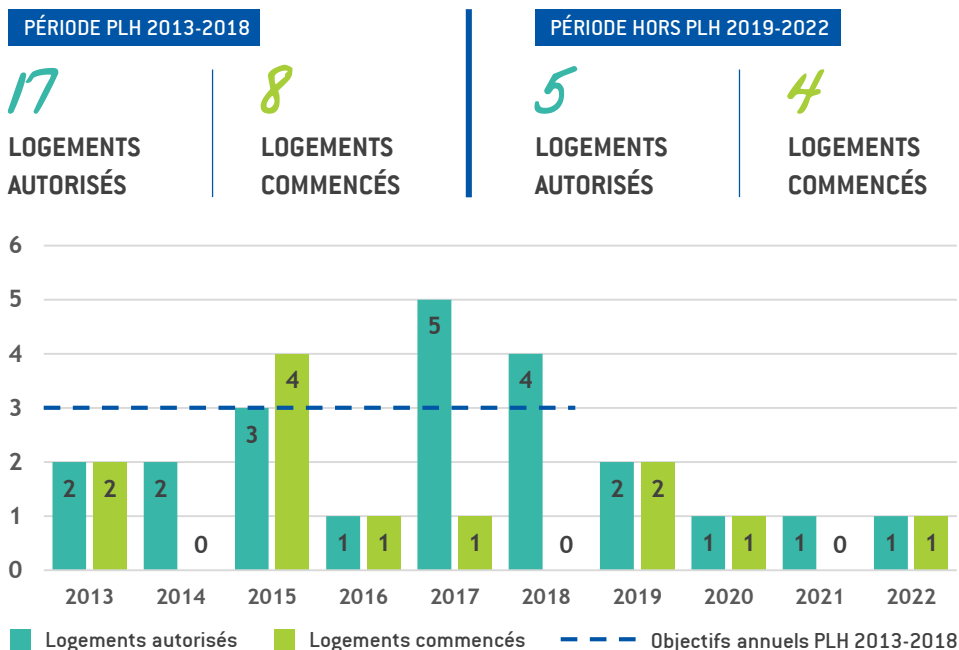
5,6 hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

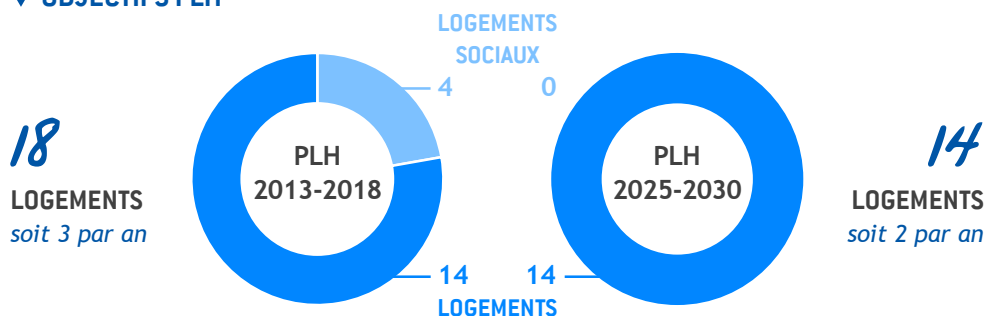
2,8 hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (13 logements)

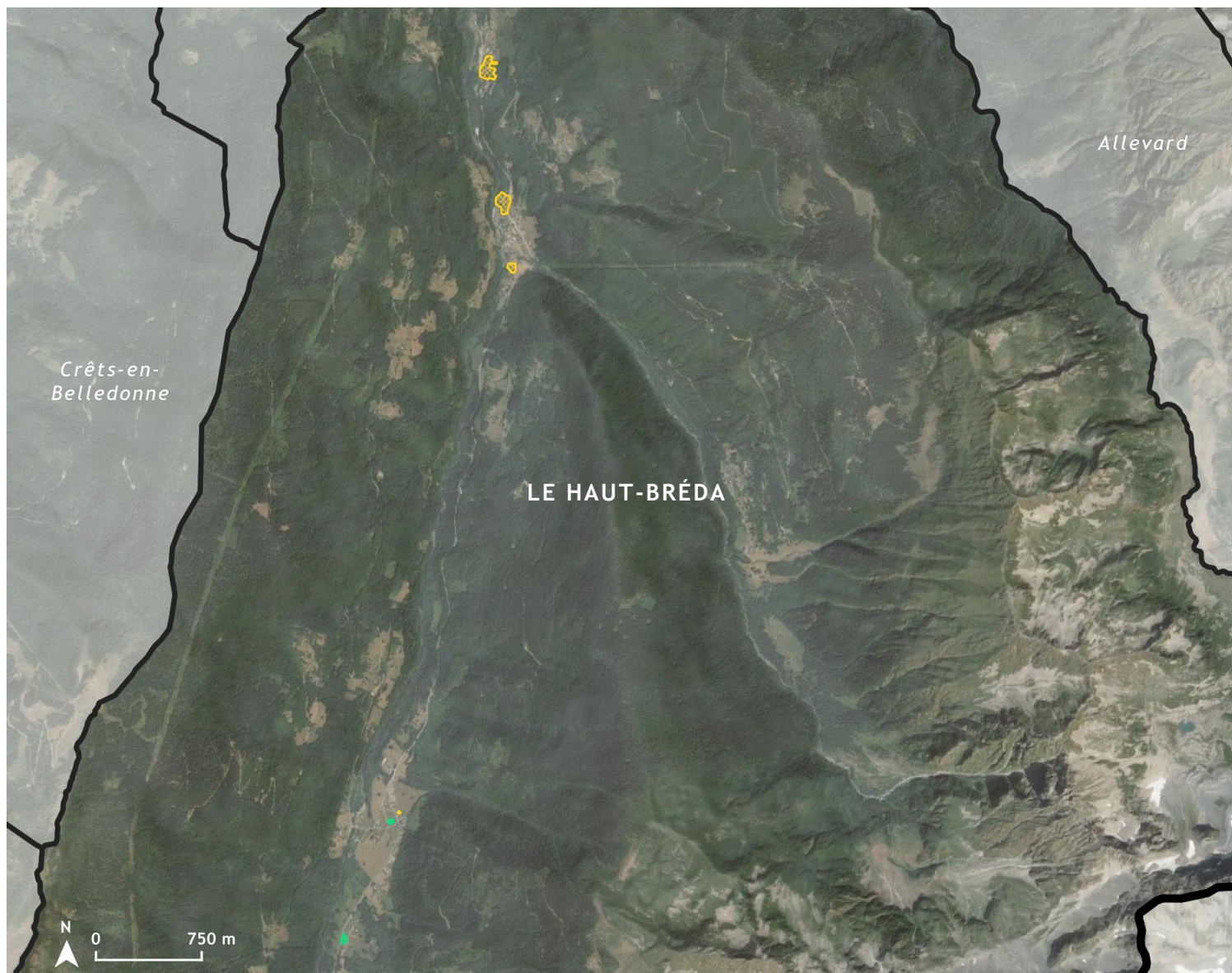
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 14 logements

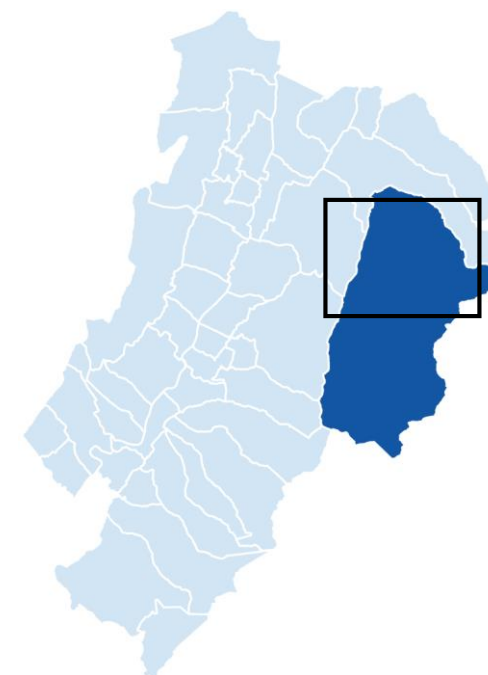
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - LE HAUT-BRÉDA	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	2	-
Individuel diffus	2	-
Projets non engagés	18	
Projet 1	7	-
Projet 2	2	-
Projet 3	8	-
Individuel diffus	1	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	20	-
Part projets/objectifs	142,8 %	Pas d'objectif

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030




LE HAUT-BRÉDA



Projets 2025-2030 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés

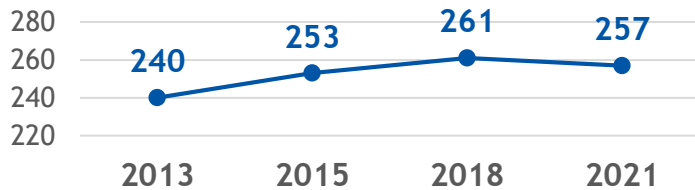


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

LE MOUTARET

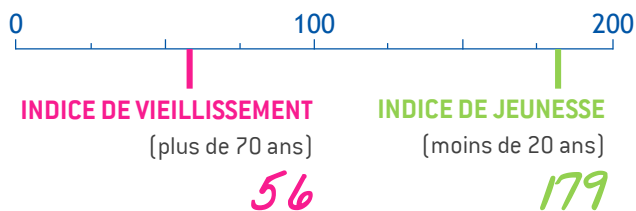
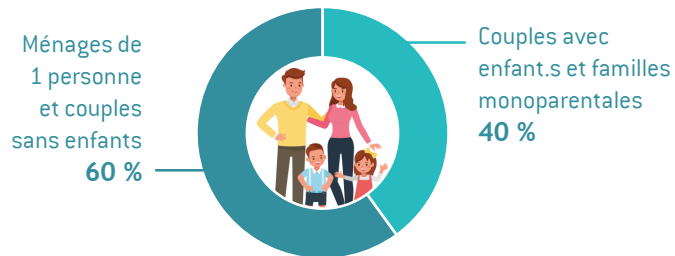
Pôle local

▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
+0,3 %

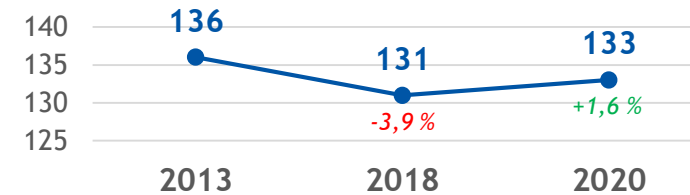
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

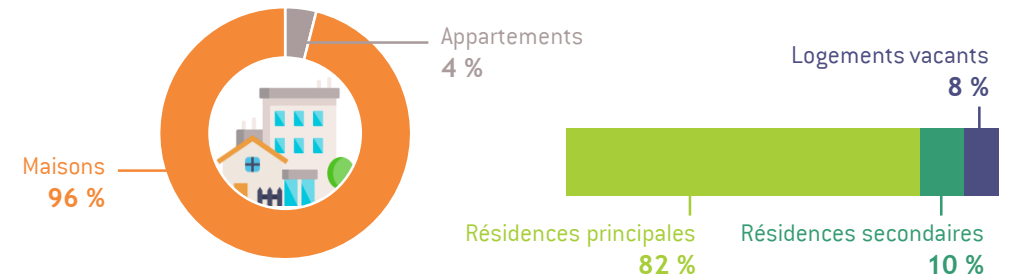
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



0
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

93 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

60 %

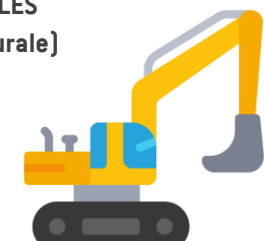
▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

0,5
hectare

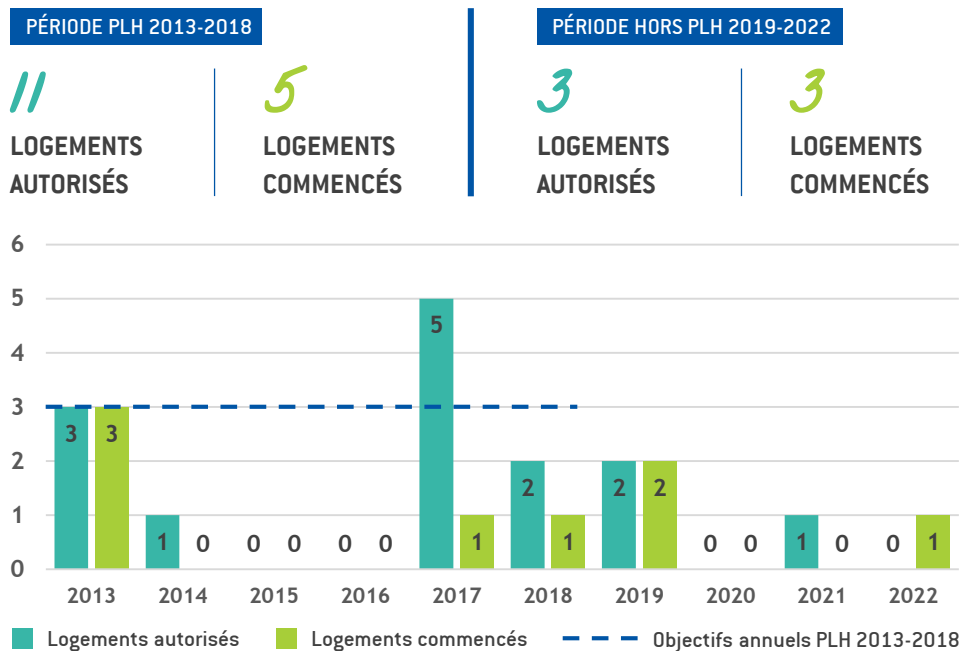
SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (garantie rurale)

1
hectare

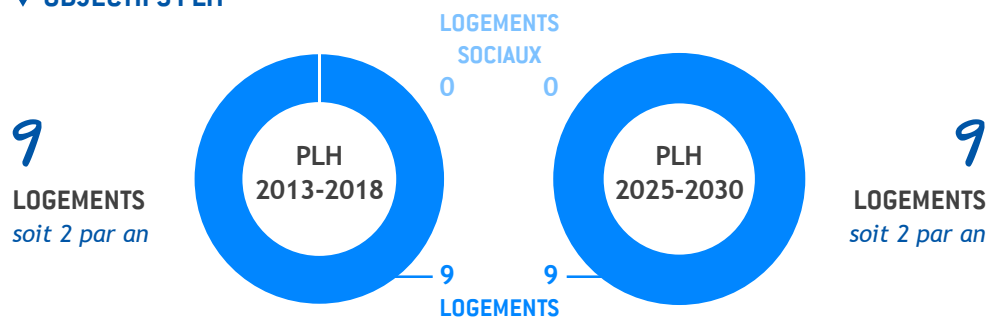


265

▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (1 logements)

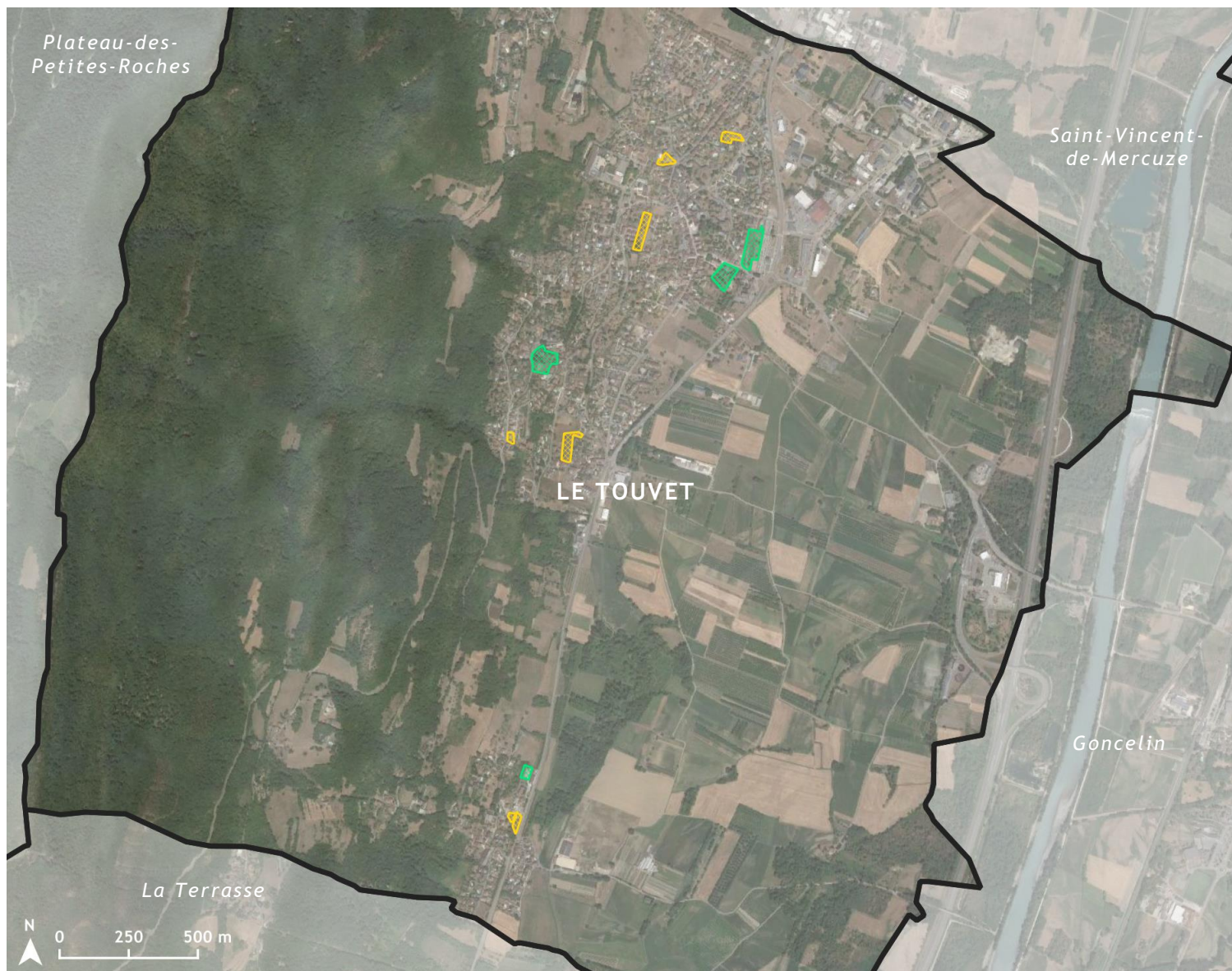
Objectif de logements sociaux Pas d'objectif

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 10 logements

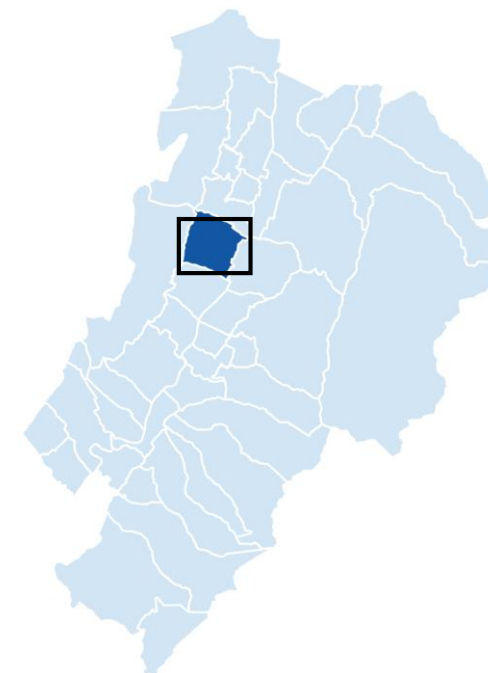
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - LE MOUTARET	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	Non renseigné	-
Projets non engagés	Non renseigné	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	Non renseigné	-
Part projets/objectifs	0 %	Pas d'objectif



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



LE TOUVET



Projets 2025-2030 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés

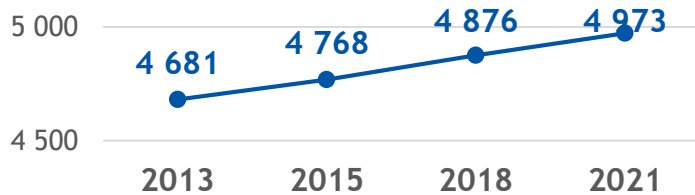


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

LE VERSOUD

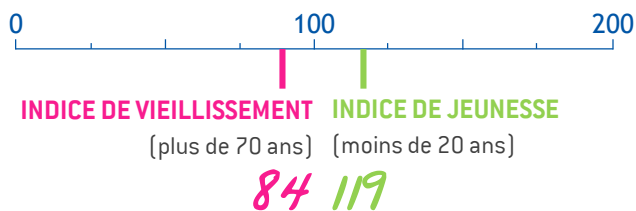
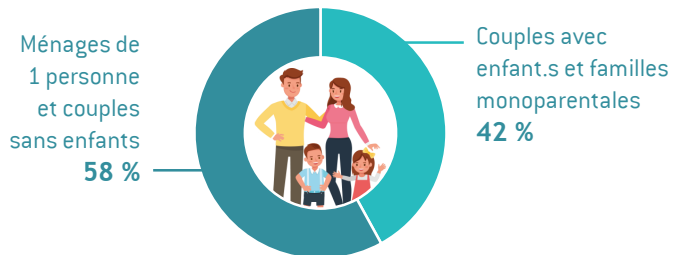
Pôle d'appui

▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
+0,7 %

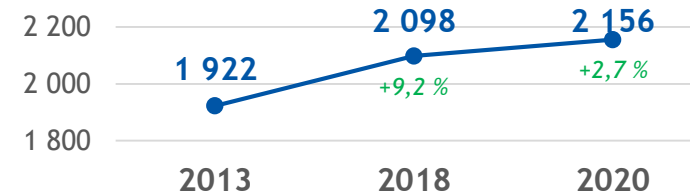
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

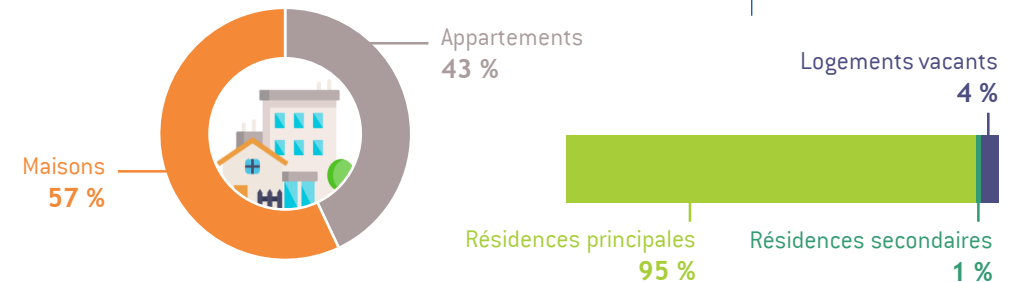
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



341
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
21,2 % du parc de résidences principales 2020
Source : DDT (au 1^{er} janvier 2023)

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

30 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

52 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

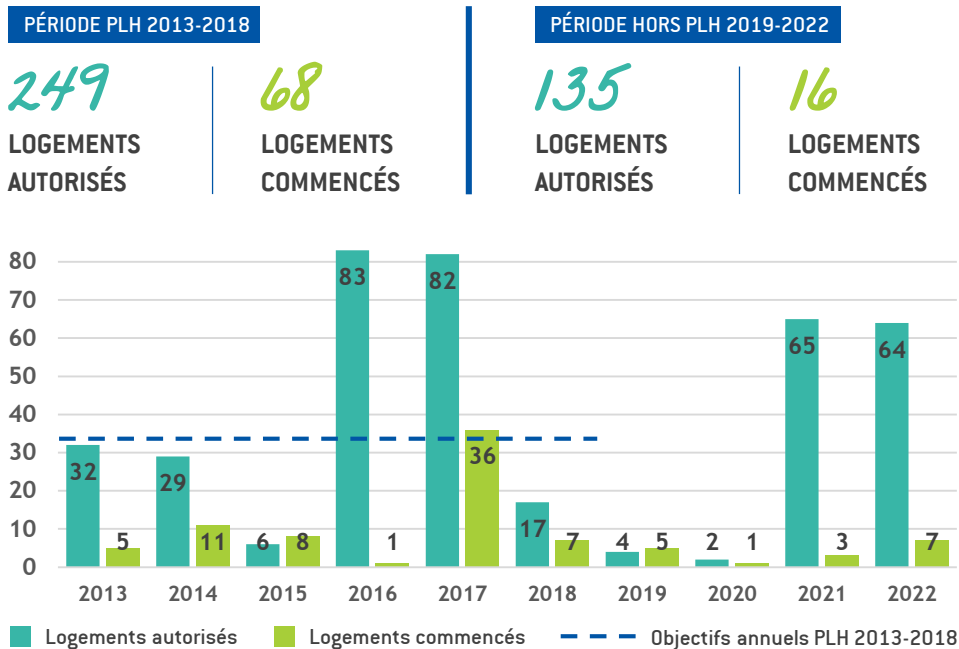
10,6
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

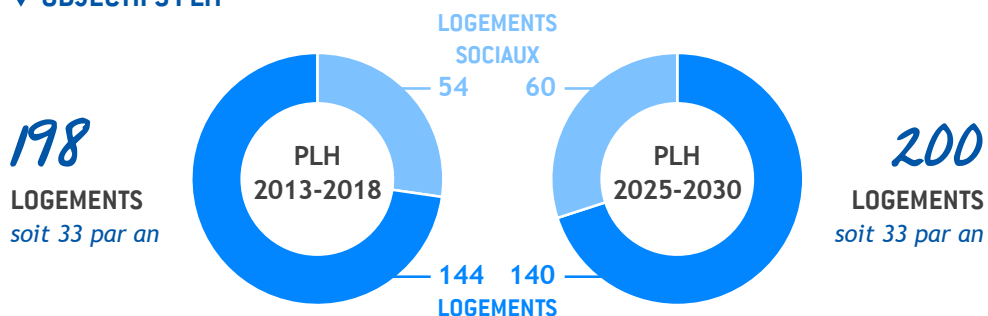
5,3
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (118 logements)

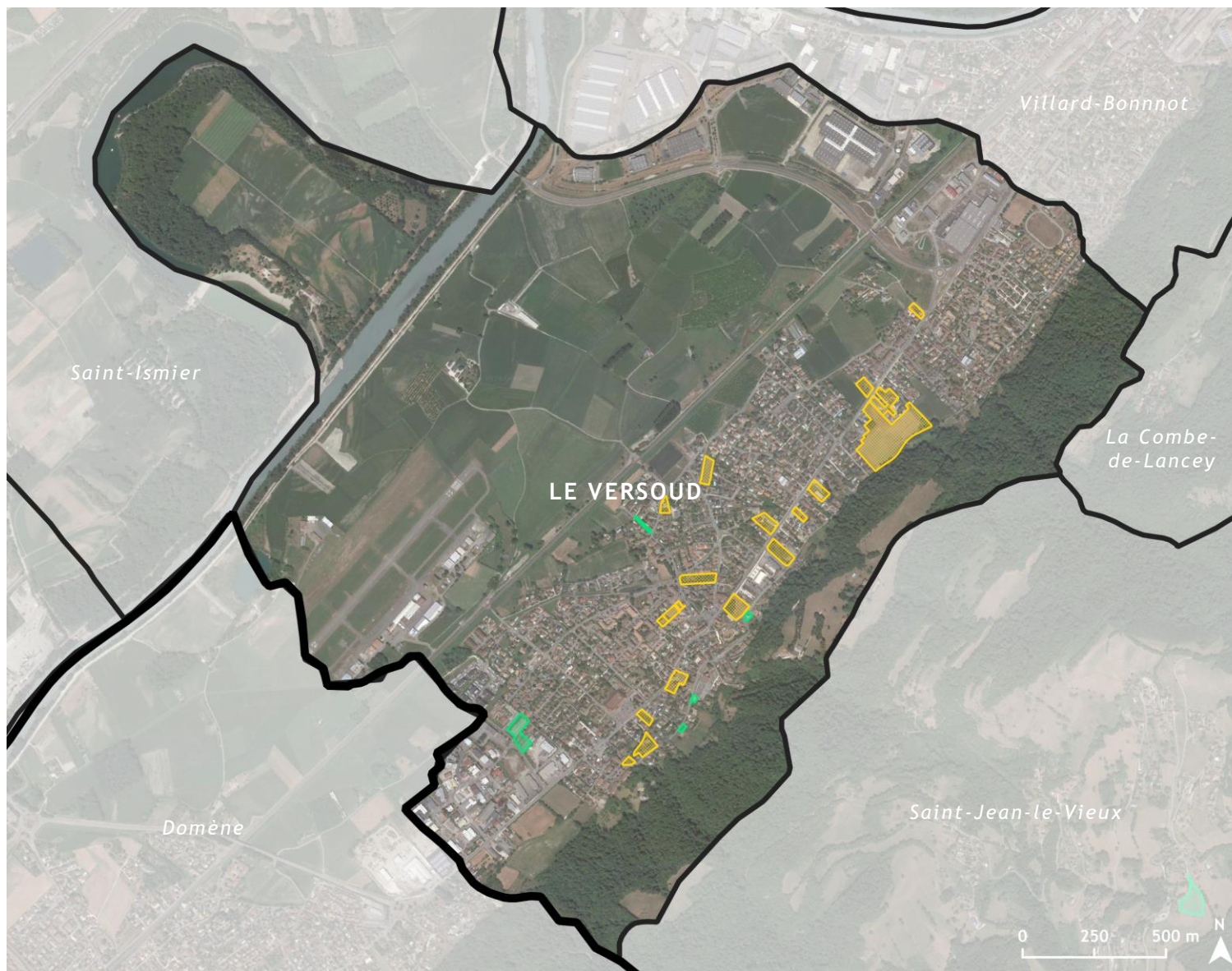
Objectif de logements sociaux Non réalisé (8 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 178 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - LE VERSOUD	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	86	22
Projet engagé 1	77	22
Projet engagé 2 (individuel)	2	0
Projet engagé 3	2	0
Projet engagé 4	3	0
Individuel diffus	2	0
Projets non engagés	346	124
Projet 1	20	6
Projet 2	7	0
Projet 3 (individuel)	6	0
Projet 4 (individuel)	4	0
Projet 5	44	13
Projet 6 (individuel)	2	0
Projet 7	14	0
Projet 8	150	30
Projet 9	23	7
Projet 10	30	30
Projet 11 (individuel)	2	0
Projet 12	2	0
Projet 13 (individuel)	3	0
Projet 14	30	30
Individuel diffus	4	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	432	146
Part projets/objectifs	216 %	243,3 %



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



LE VERSOUD



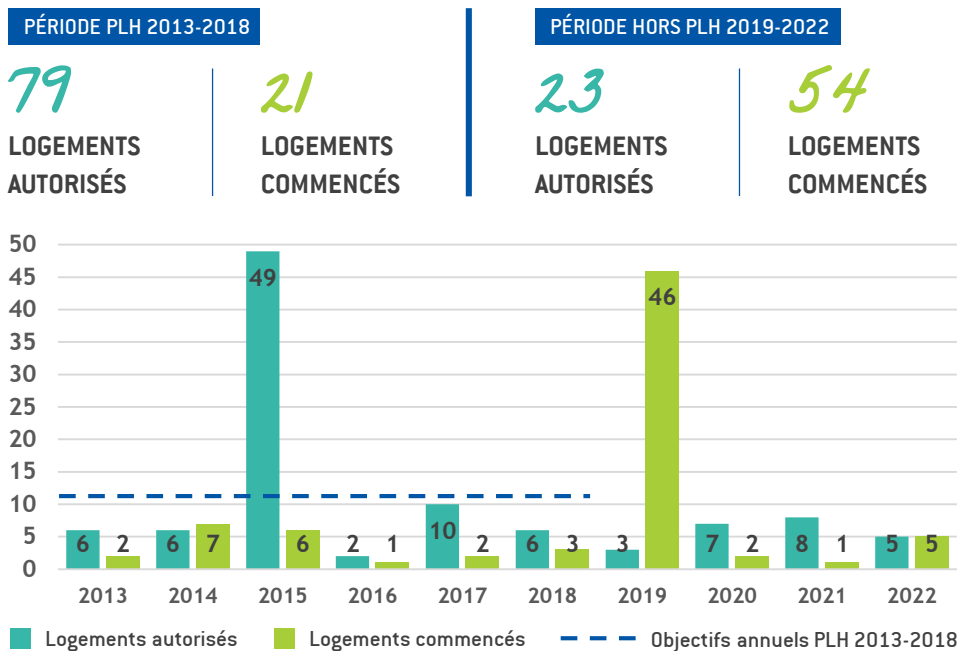
Projets 2025-2030 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés



Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

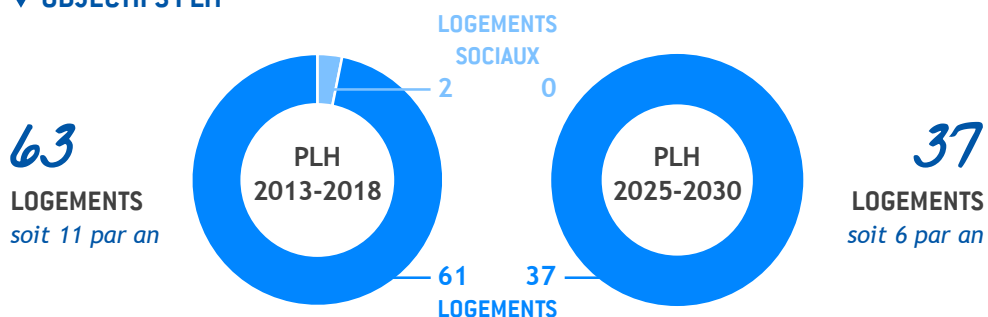
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - LE CHEYLAS	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	1	0
Individuel diffus	1	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	1	-
Part projets/objectifs	2,7 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ OBJECTIFS PLH

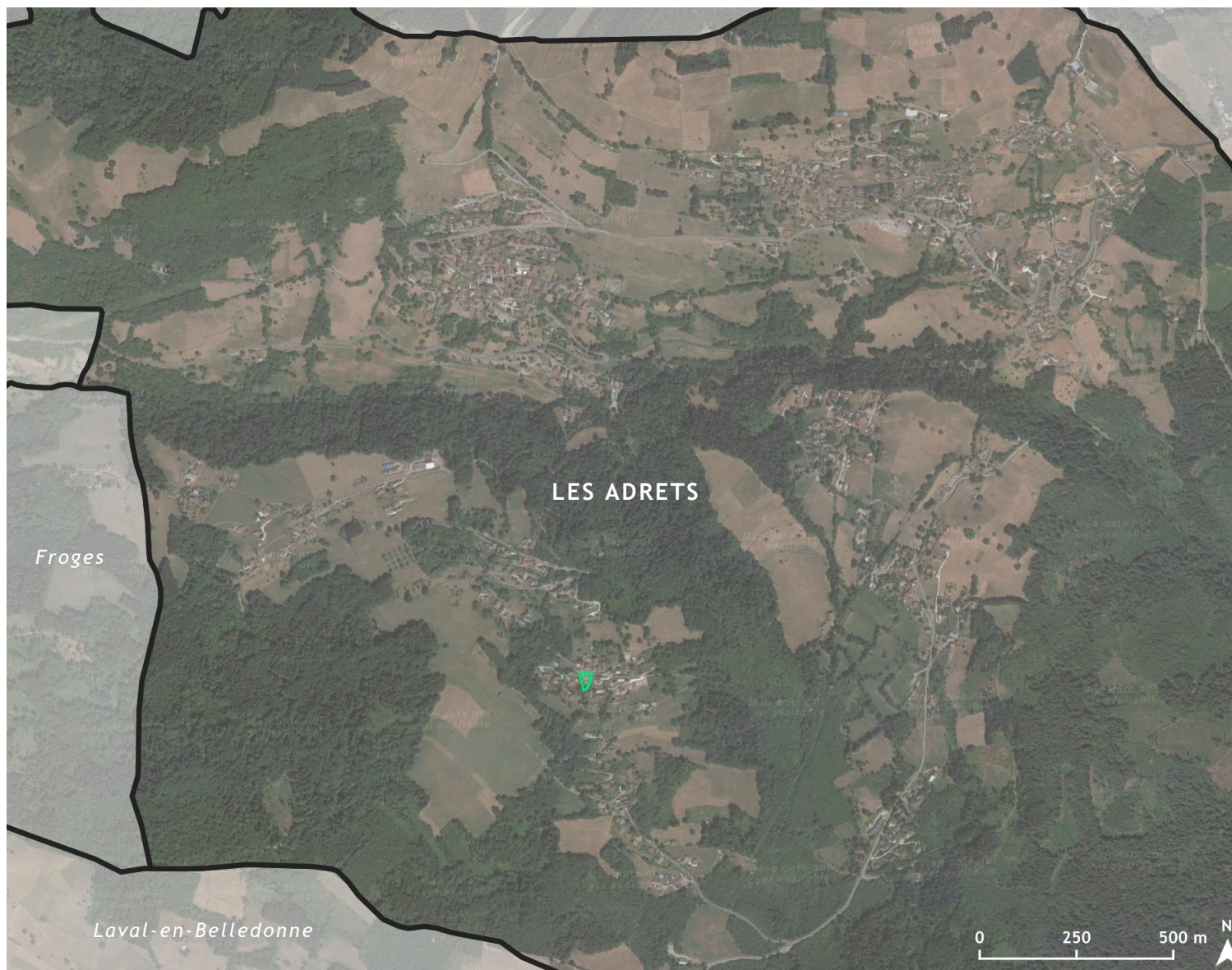


Objectif 2013-2018 Non réalisé (42 logements)

Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 38 logements

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030




LES ADRETS



Projets 2025-2030 identifiés :

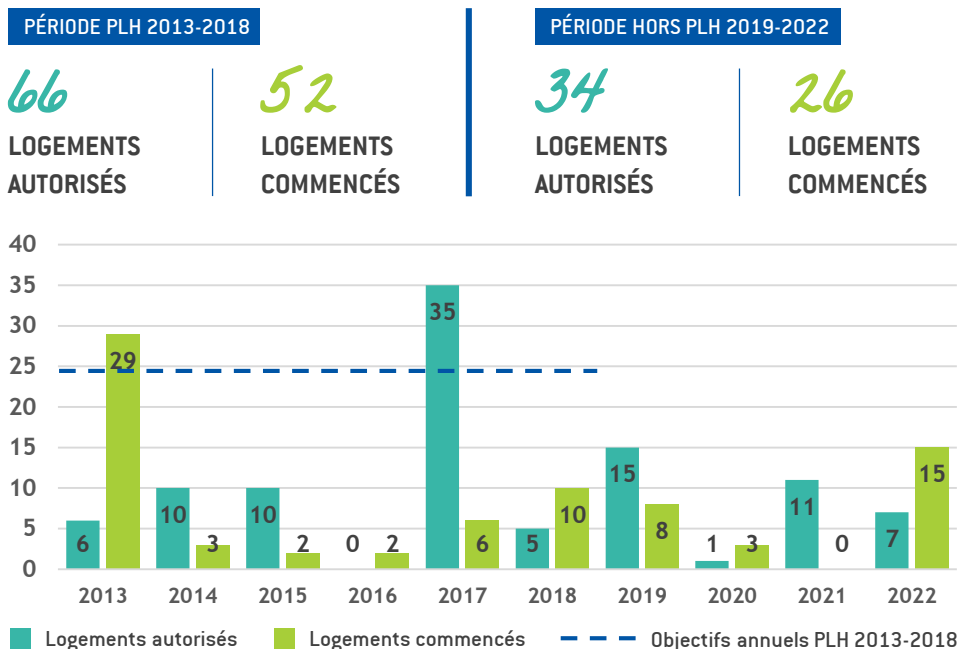
 Projets engagés

 Projets non engagés

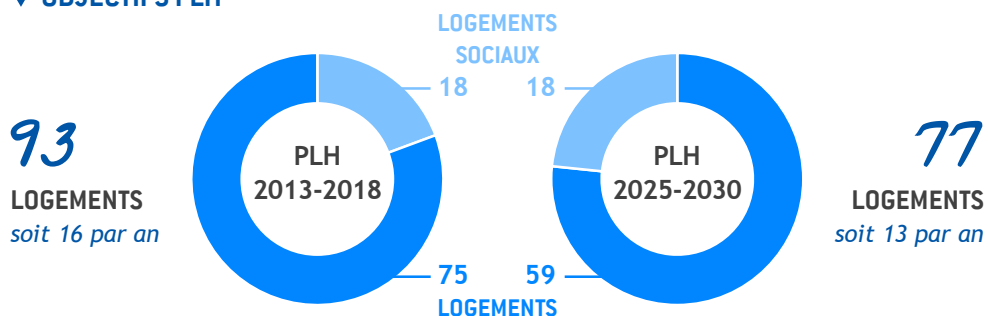


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (106 logements)

Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 78 logements

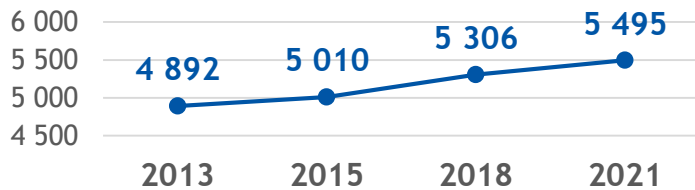
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - LUMBIN	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	Non renseigné	Non renseigné
Projets non engagés	Non renseigné	Non renseigné
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	Non renseigné	Non renseigné
Part projets/objectifs	0 %	0 %

MONTBONNOT-SAINTE-MARTIN

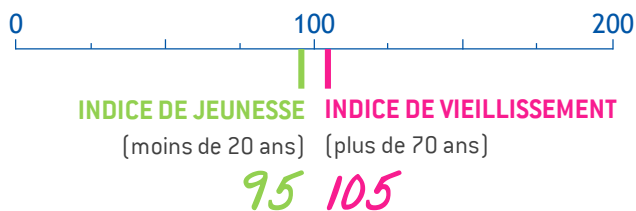
Pôle d'appui

▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
+1,6 %

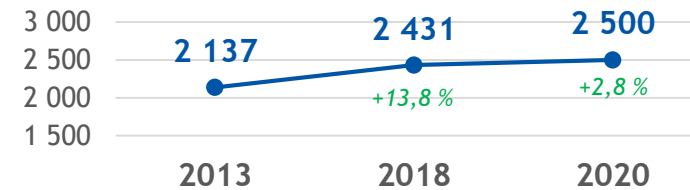
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

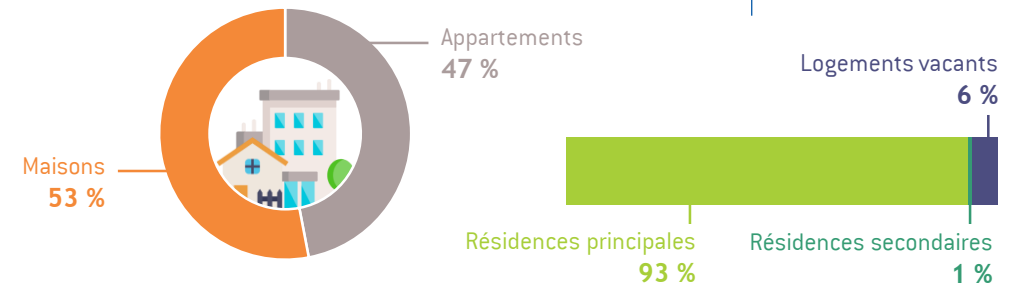
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



323
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
12 % du parc de résidences principales 2020
Source : DDT (au 1^{er} janvier 2023)

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

26 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

38 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

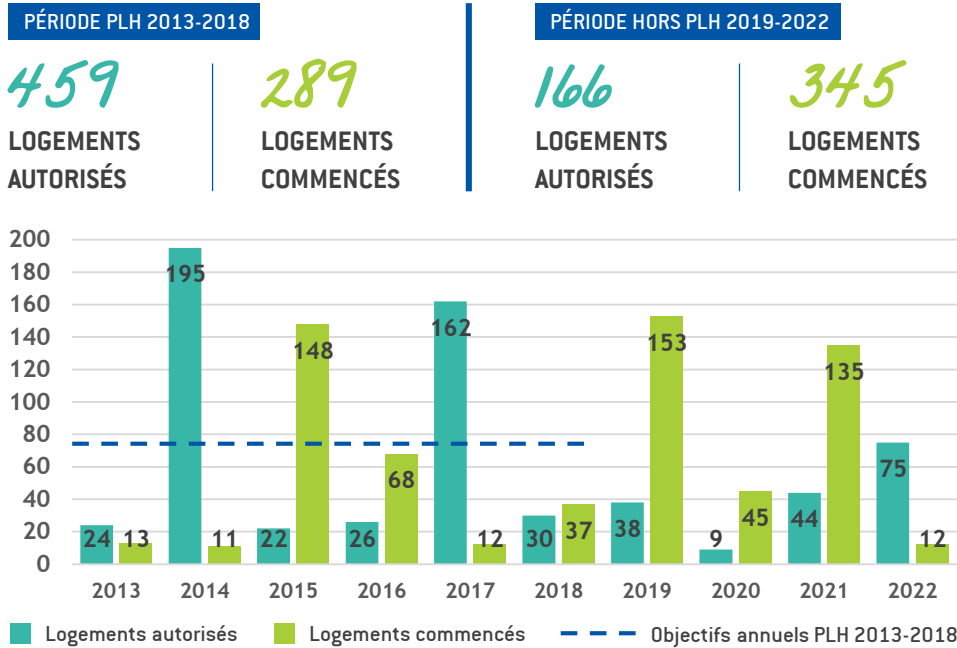
21,4
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

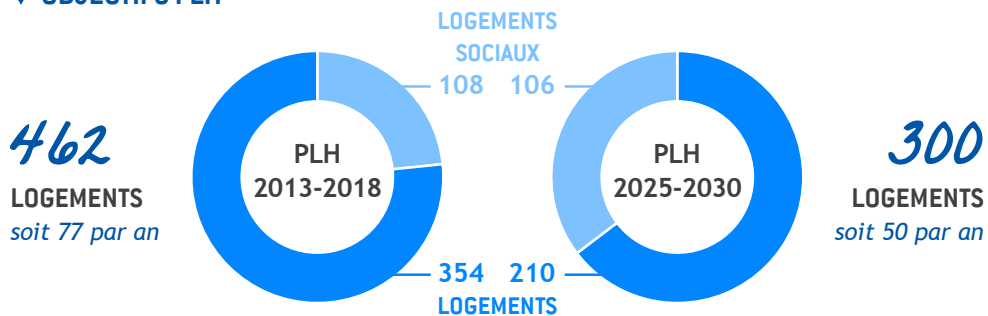
10,7
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (561 logements)

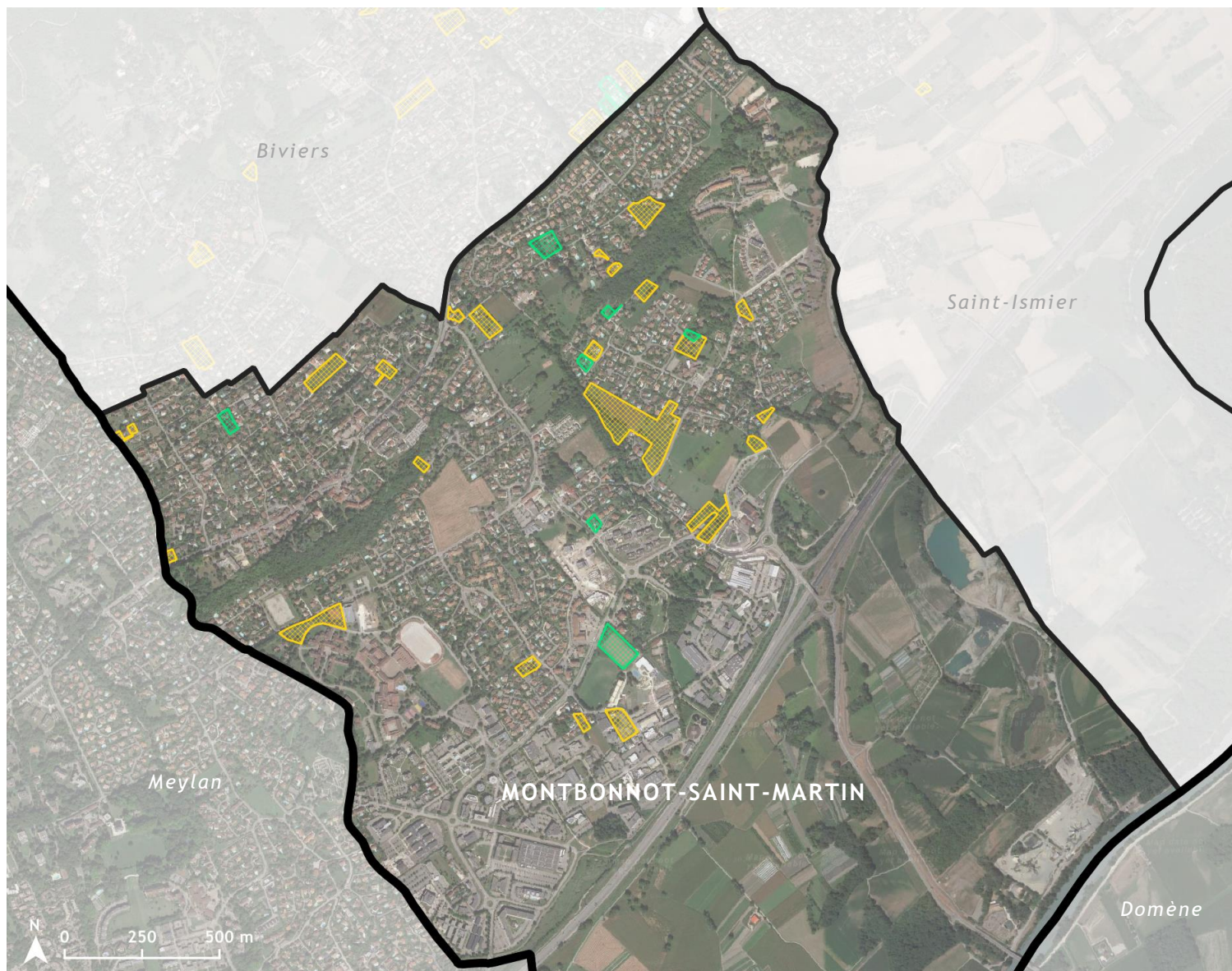
Objectif de logements sociaux Réalisé (111 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 197 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

MONTBONNOT-SAINT-MARTIN	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	169	37
Projet engagé 1	2	0
Projet engagé 2 (dont résidence seniors)	119	30
Projet engagé 3	2	0
Projet engagé 4	3	0
Projet engagé 5	8	2
Projet engagé 6 (individuel)	2	0
Projet engagé 7	12	0
Projet engagé 8	15	5
Individuel diffus	6	0
Projets non engagés	296	106
Projet 1	2	0
Projet 2	3	0
Projet 3	3	0
Projet 4	20	7
Projet 5 (gens du voyage)	7	7
Projet 6	35	35
Projet 7	55	19
Projet 8	14	3
Projet 9	2	0
Projet 10	8	2
Projet 11	3	0
Projet 12	24	7
Projet 13	70	21
Autres opérations dans le diffus	50	5
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	465	143
Part projets/objectifs	155 %	135 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030




MONTBONNOT-SAINT-MARTIN



Projets 2025-2030 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés

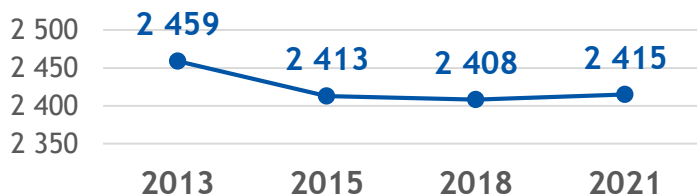


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

PLATEAU-DES-PETITES-ROCHES

Pôle secondaire

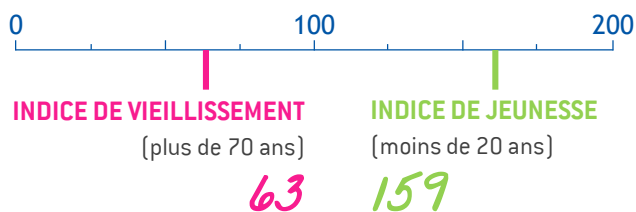
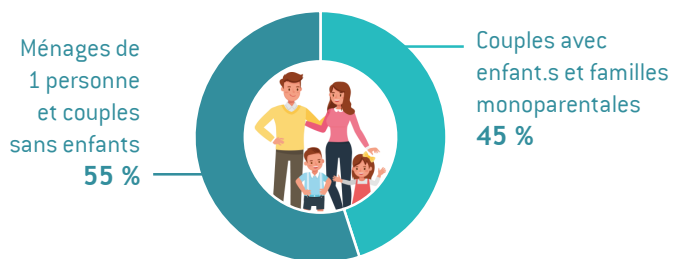
▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021

0 %

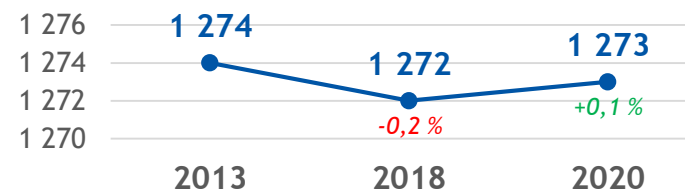
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



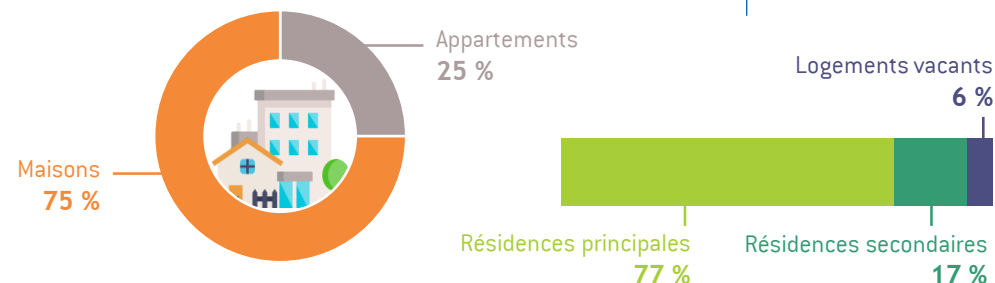
205

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023

21 % du parc de résidences principales 2020

209 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

44 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

70 %

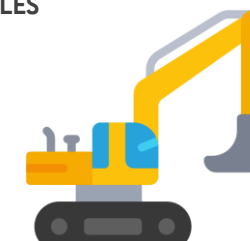
▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

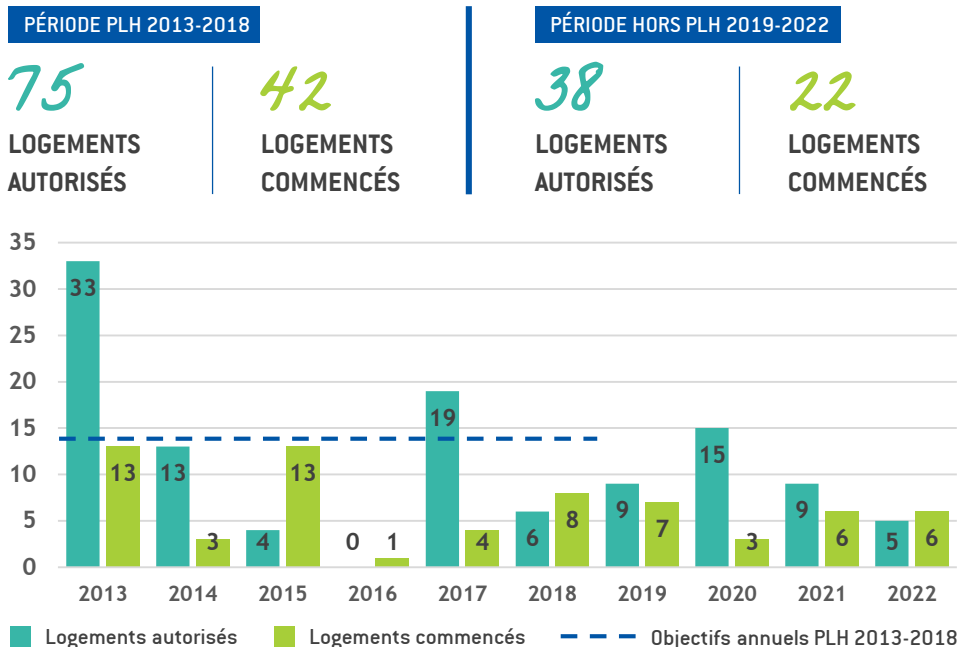
9,5 hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (-50 %)

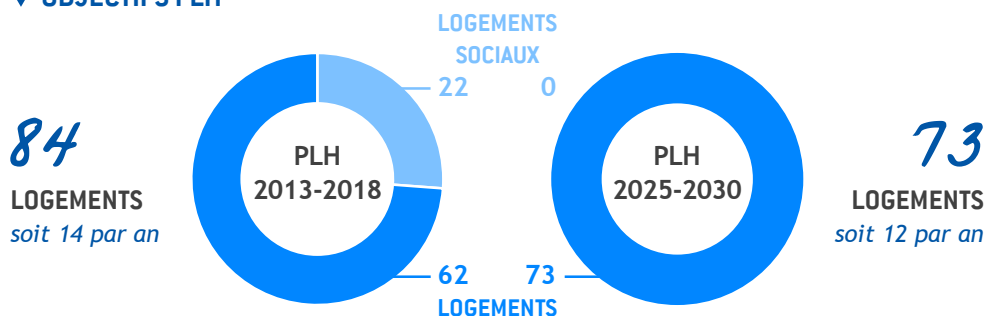
4,8 hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (54 logements)

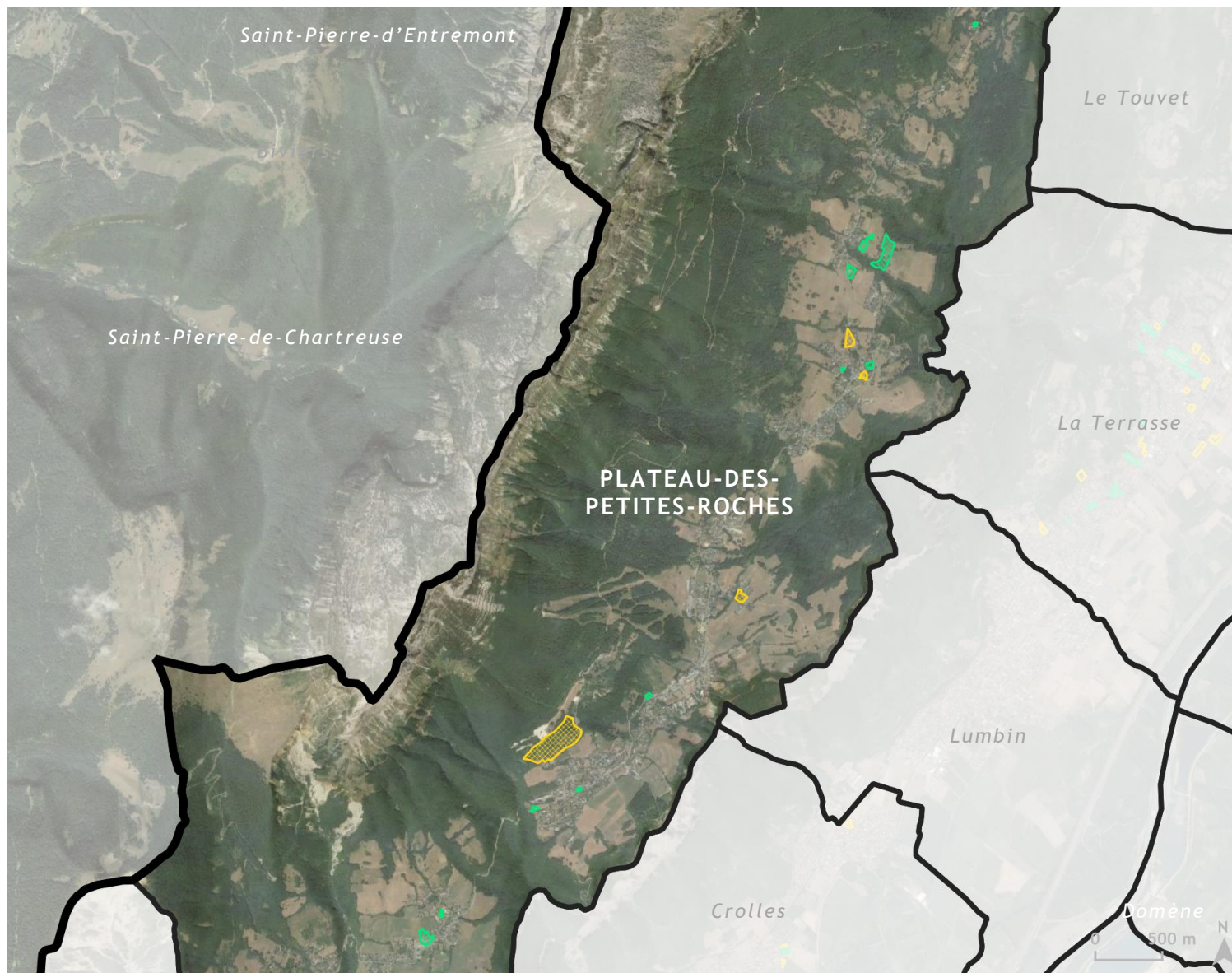
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 86 logements

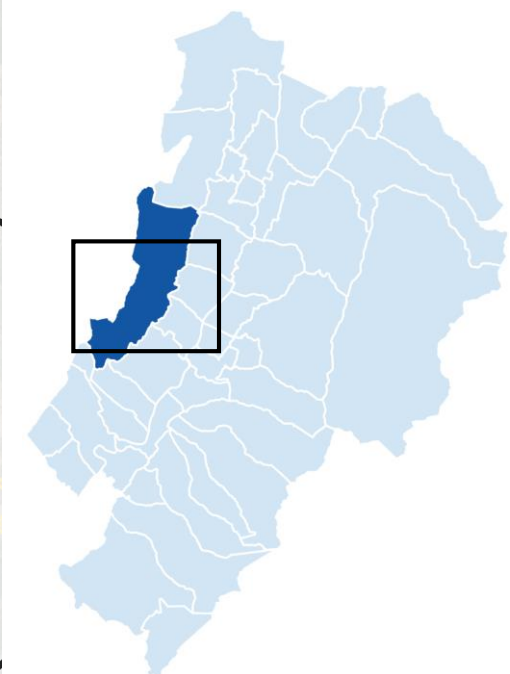
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL PLATEAU-DES-PETITES-ROCHES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	23	-
Projet engagé 1 (logements fléchés seniors)	12	-
Individuel diffus	11	-
Projets non engagés	27	-
Projet 1	16	-
Projet 2	6	-
Projet 3	5	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	50	-
Part projets/objectifs	68,5 %	<i>Pas d'objectif</i>



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



PLATEAU-DES-PETITES-ROCHES



Projets 2025-2030 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés

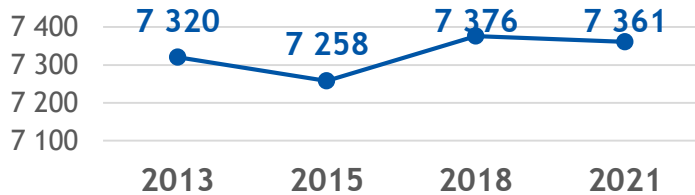


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

PONTCHARRA

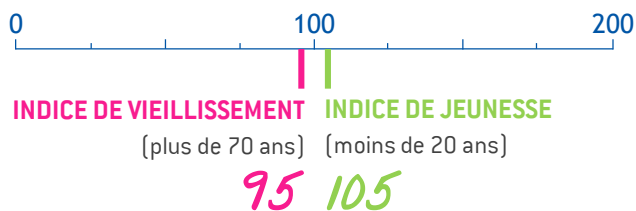
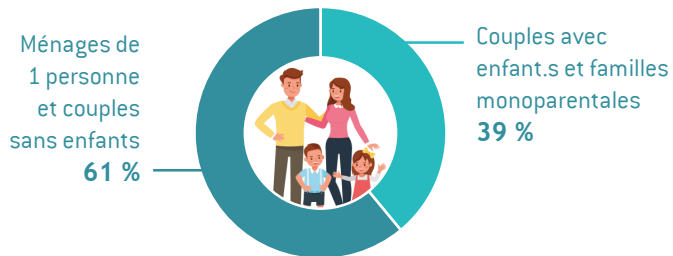
Pôle principal

▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
+0,2 %

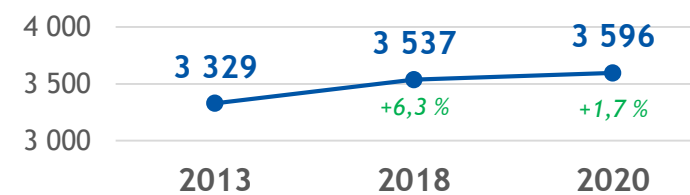
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

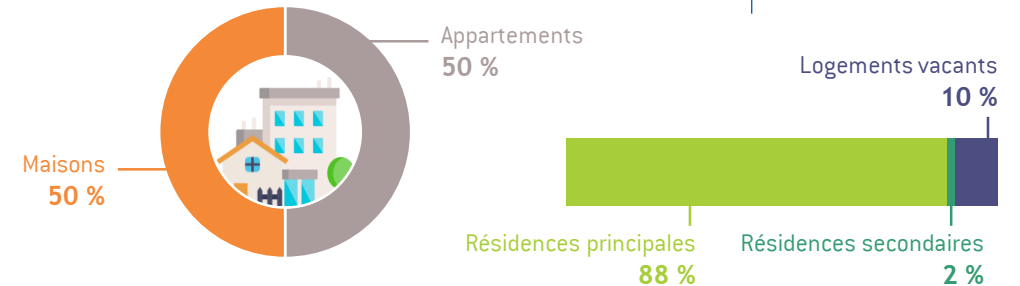
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



623
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
19,5 % du parc de résidences principales 2020
556 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

42 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

58 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

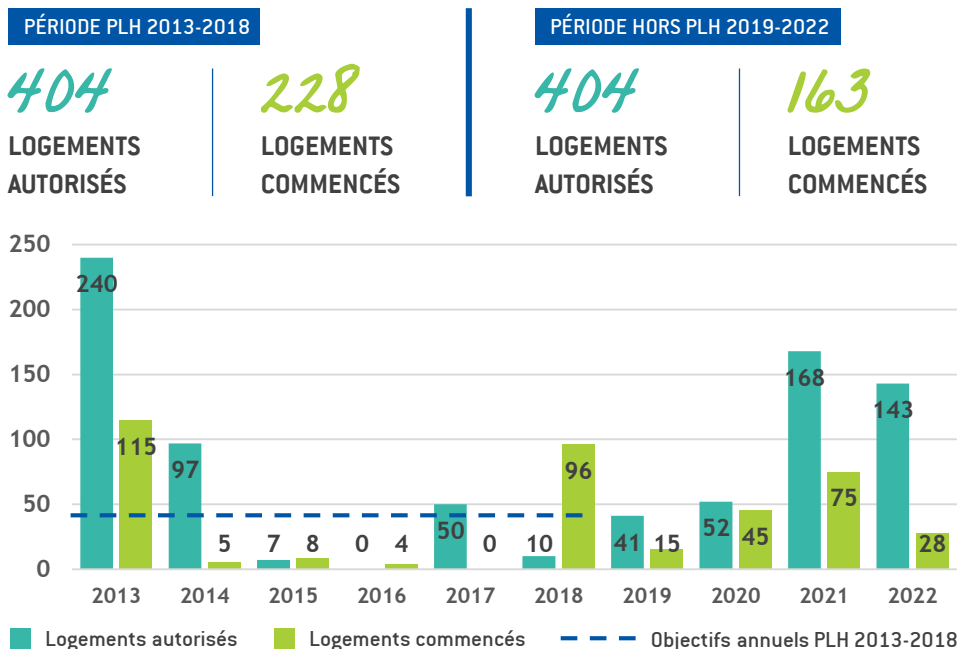
19,9
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (-50 %)

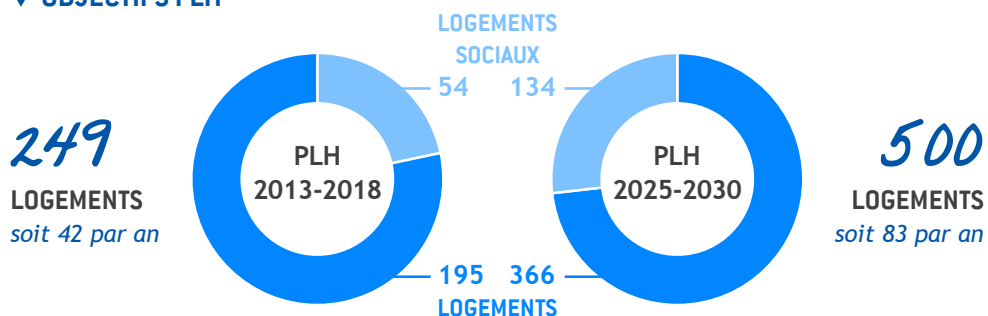
9,9
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (331 logements)

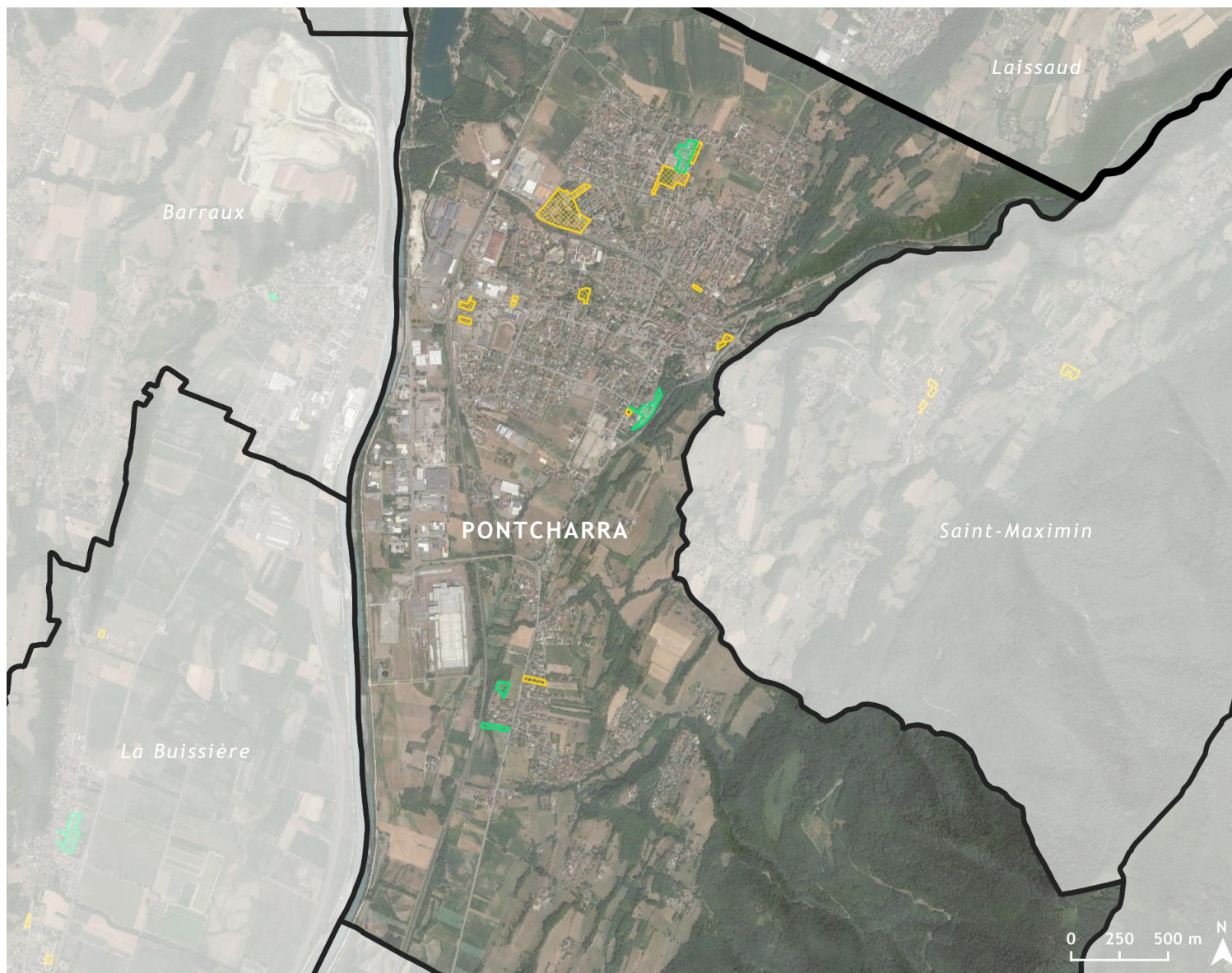
Objectif de logements sociaux Réalisé (63 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (minimum) 265 logements

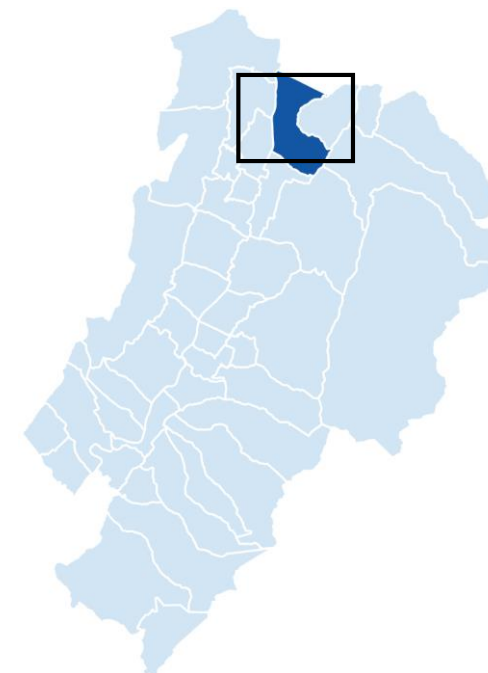
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - PONTCHARRA	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	7	0
Projet engagé 1	5	0
Projet engagé 2	2	0
Projets non engagés	287	71
Projet 1 (démolition/reconstruction)	19	19
Projet 2	27	0
Projet 3	19	0
Projet 4 (individuel)	4	0
Projet 5	177	52
Projet 6	36	0
Projet 7 (individuel)	2	0
Individuel diffus	1	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	294	71
Part projets/objectifs	58,8 %	53 %



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



PONTCHARRA



Projets 2025-2030 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés

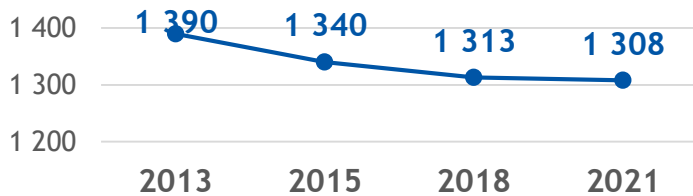


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

REVEL

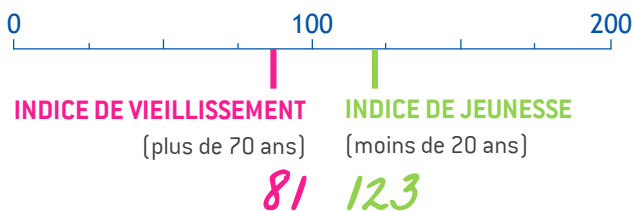
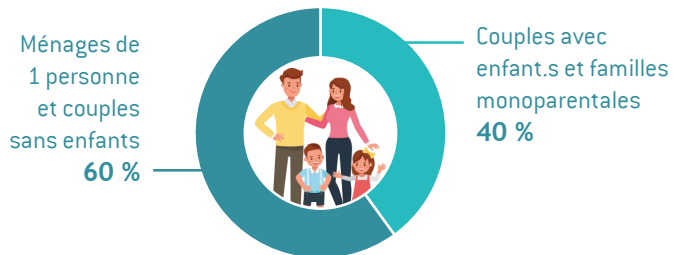
Pôle local

▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
-0,4 %

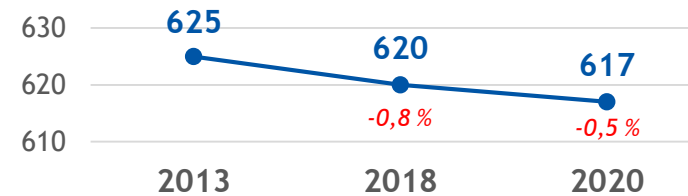
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

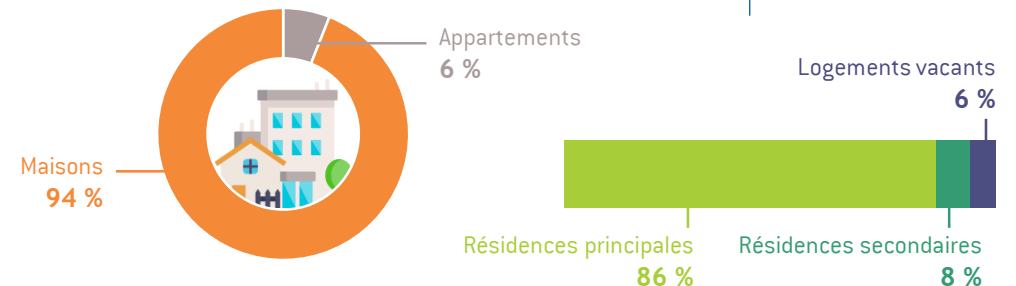
▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



14

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
2,6 % du parc de résidences principales 2020
14 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

46 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

68 %

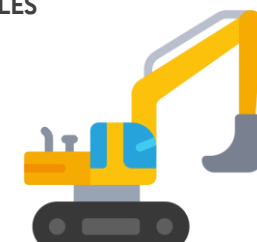
▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

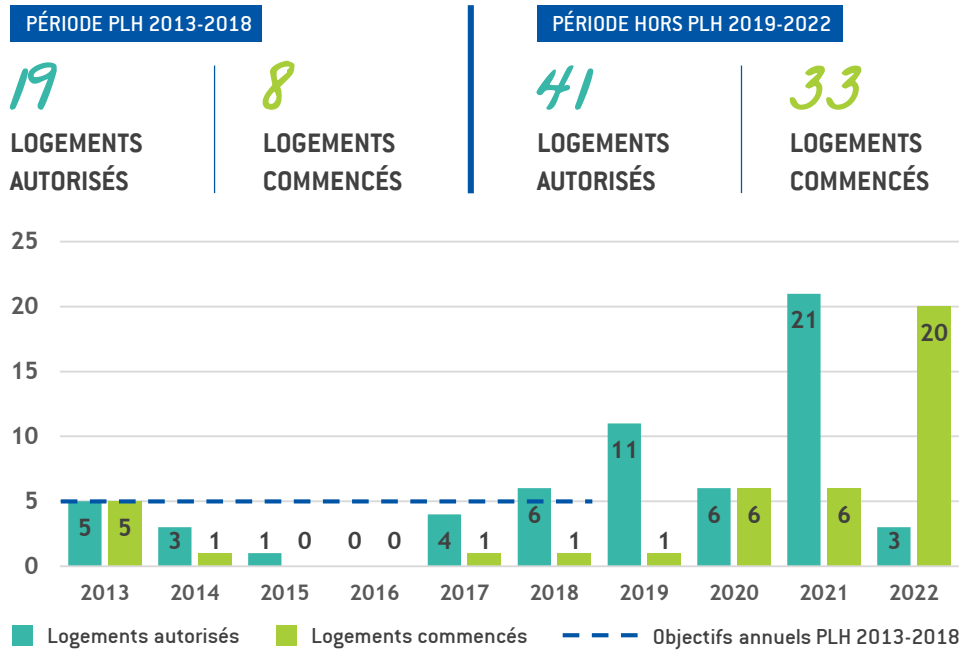
5,3 hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (-50 %)

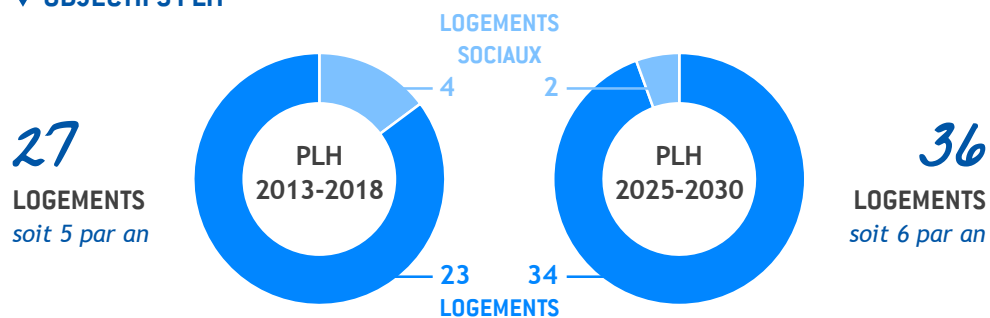
2,7 hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (19 logements)

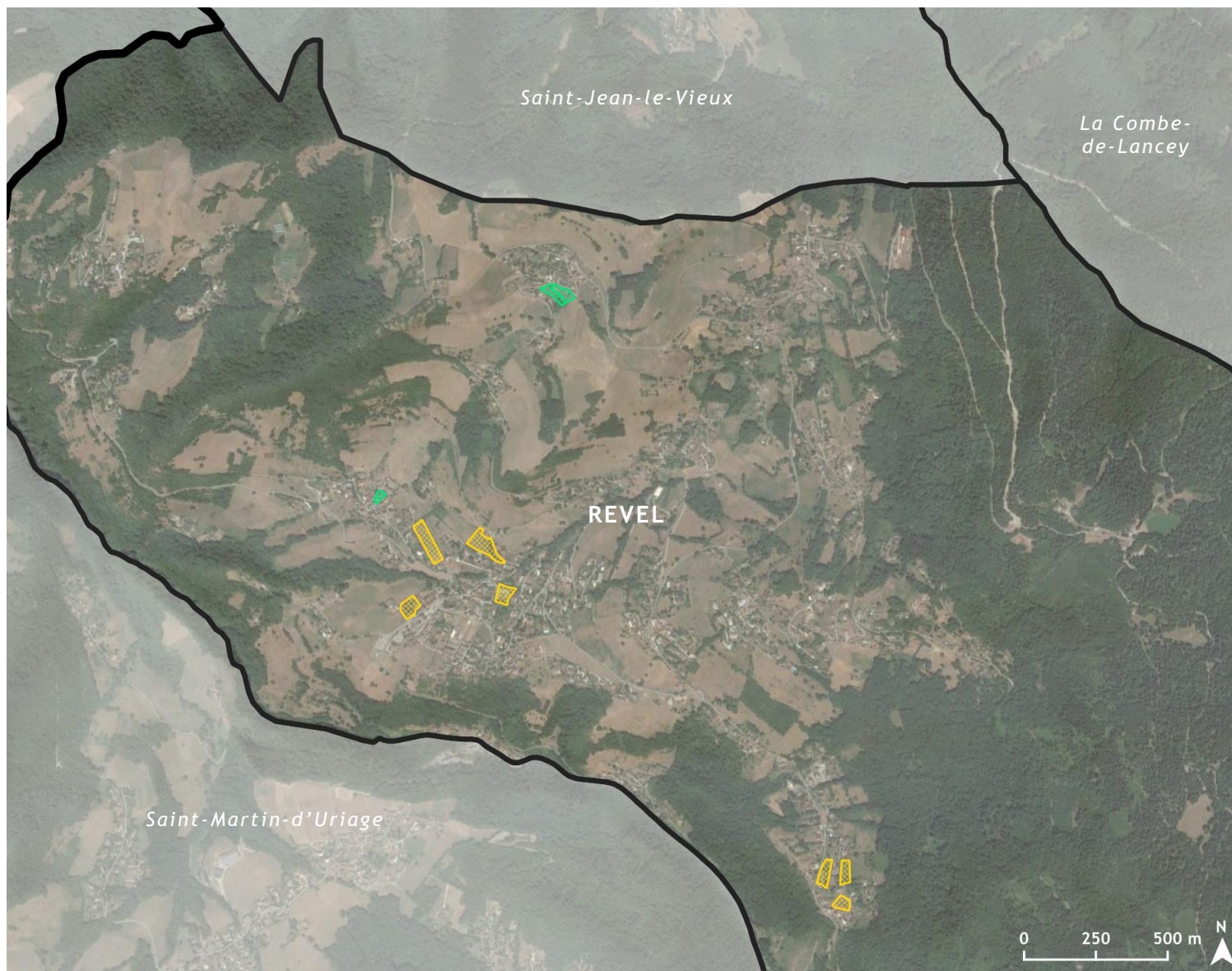
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 47 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - REVEL	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	3	0
Individuel diffus	3	0
Projets non engagés	19	0
Projet 1	3	0
Projet 2	5	0
Projet 3	3	0
Projet 4	5	0
Projet 5	3	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	22	0
Part projets/objectifs	61,1 %	0 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030




REVEL



Projets 2025-2030 identifiés :

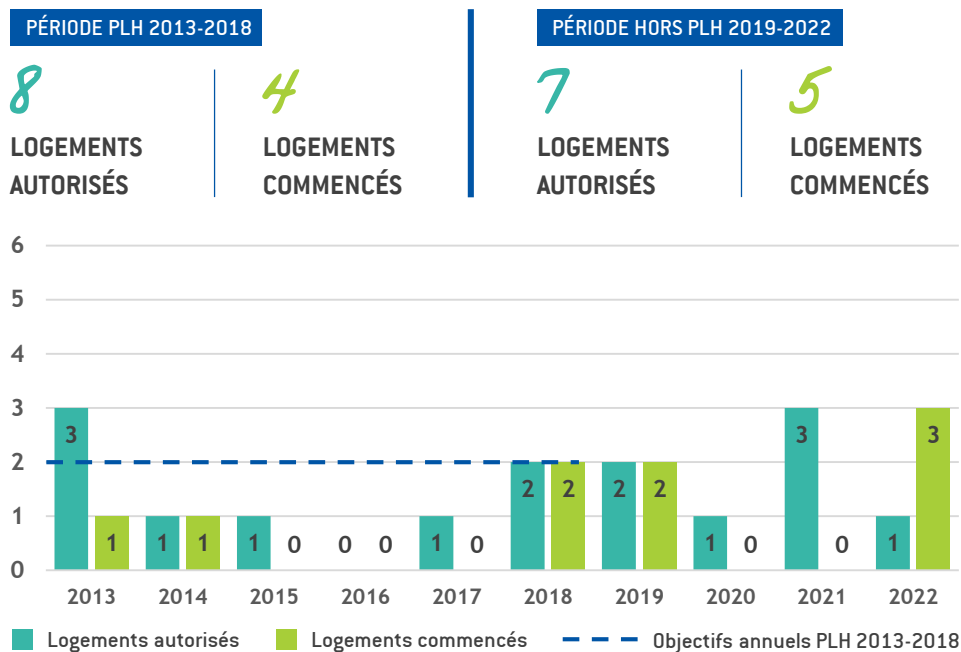
 Projets engagés

 Projets non engagés

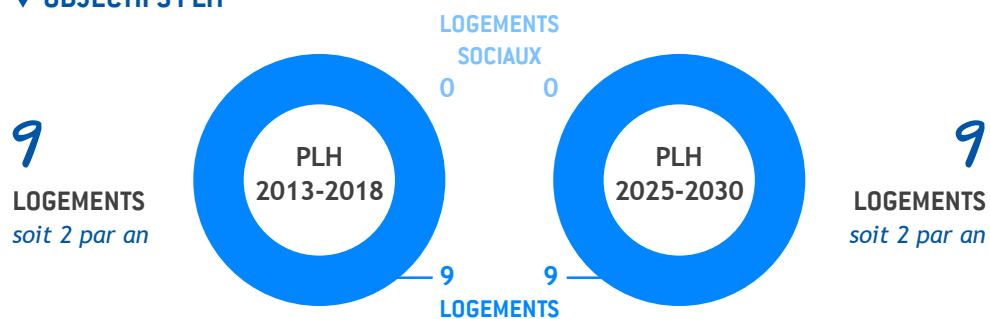


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH

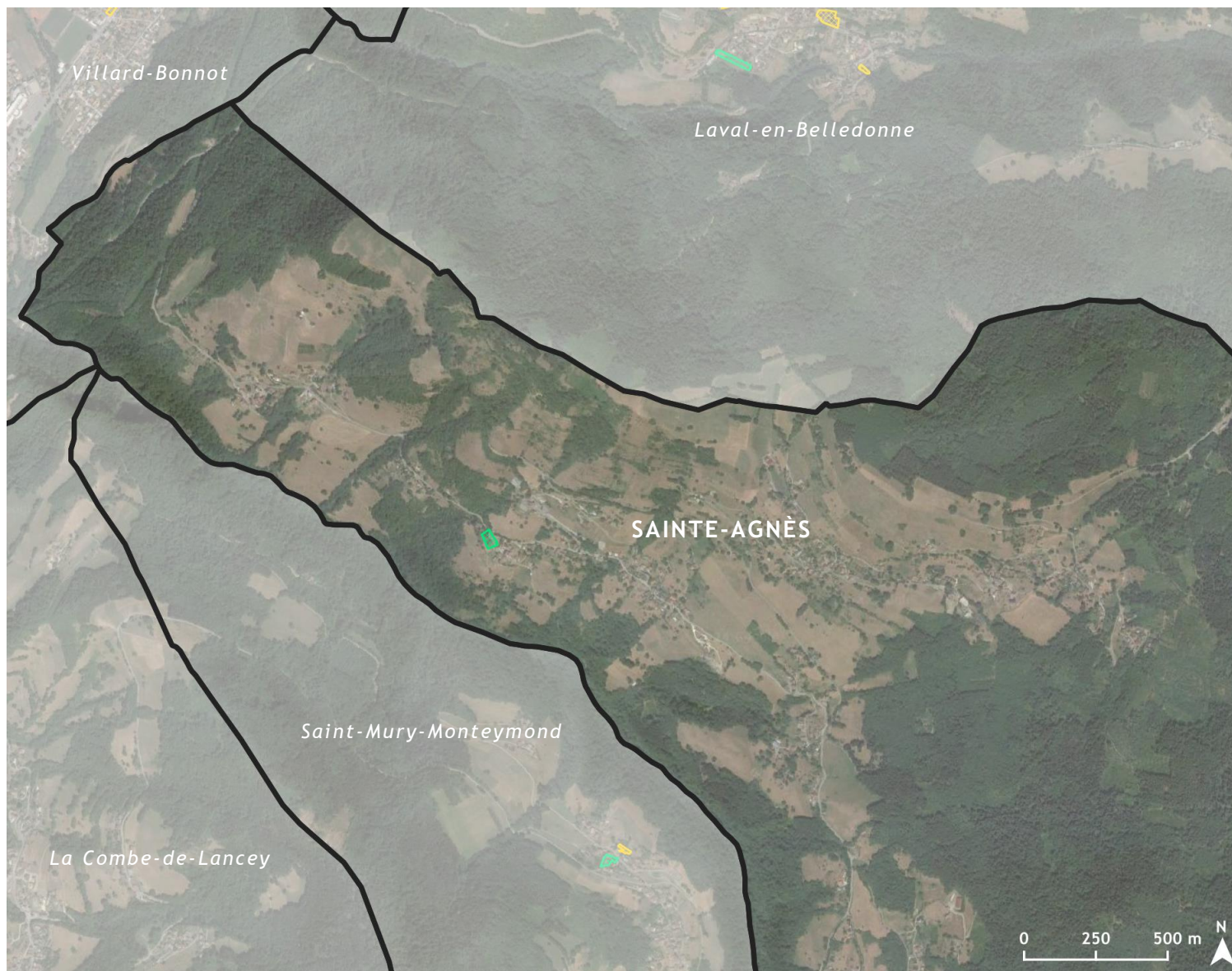


Objectif 2013-2018	Réalisé (12 logements)
Objectif de logements sociaux	Pas d'objectif
Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum)	20 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - SAINTE-AGNÈS	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	1	-
Individuel diffus	1	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	1	-
Part projets/objectifs	11,1 %	<i>Pas d'objectif</i>



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



SAINTE-AGNÈS



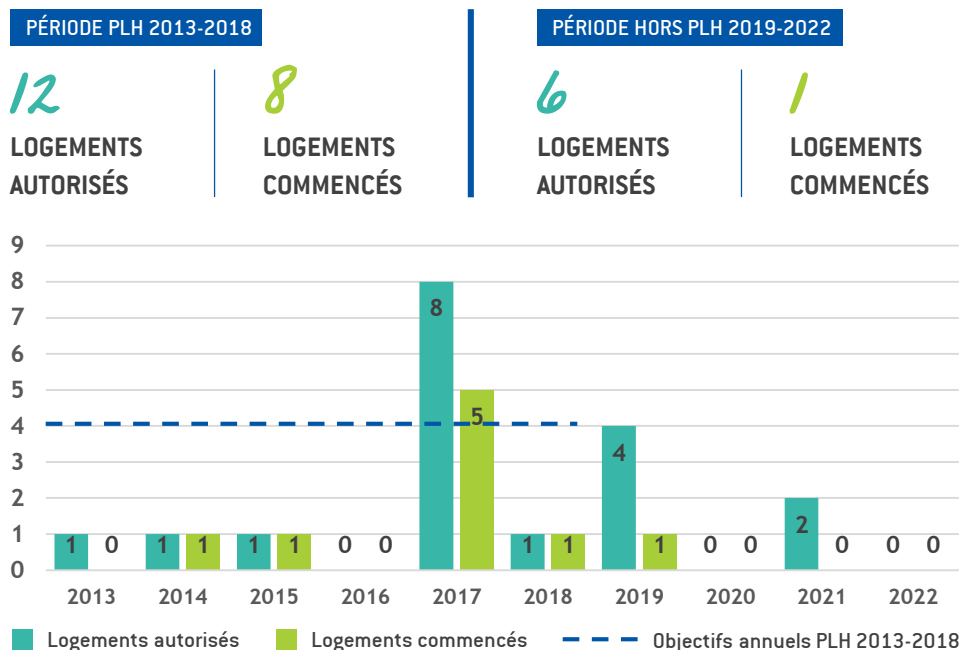
Projets 2025-2030 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés

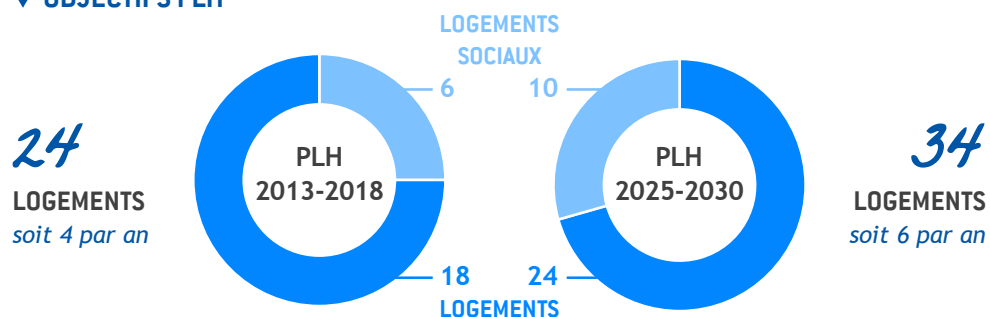


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (6 logements)

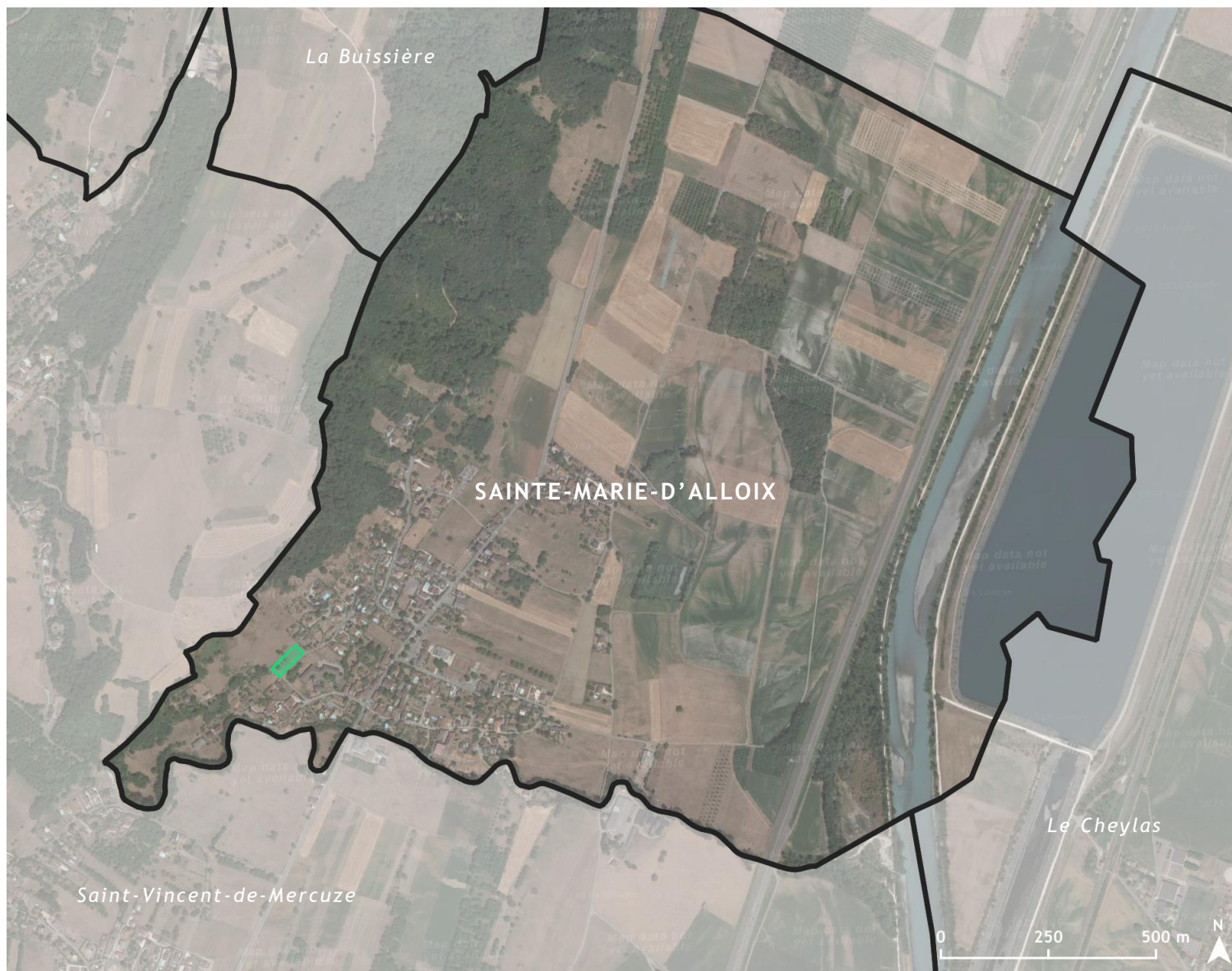
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 17 logements

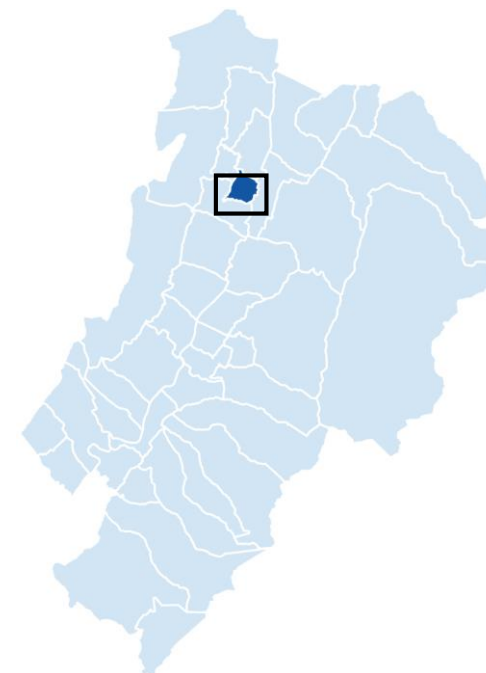
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL SAINTE-MARIE-D'ALLOIX	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	5	5
Projet engagé 1	5	5
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	5	5
Part projets/objectifs	14,7 %	125 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



SAINTE-MARIE-D'ALLOIX



Projets 2025-2030 identifiés :



Projets engagés

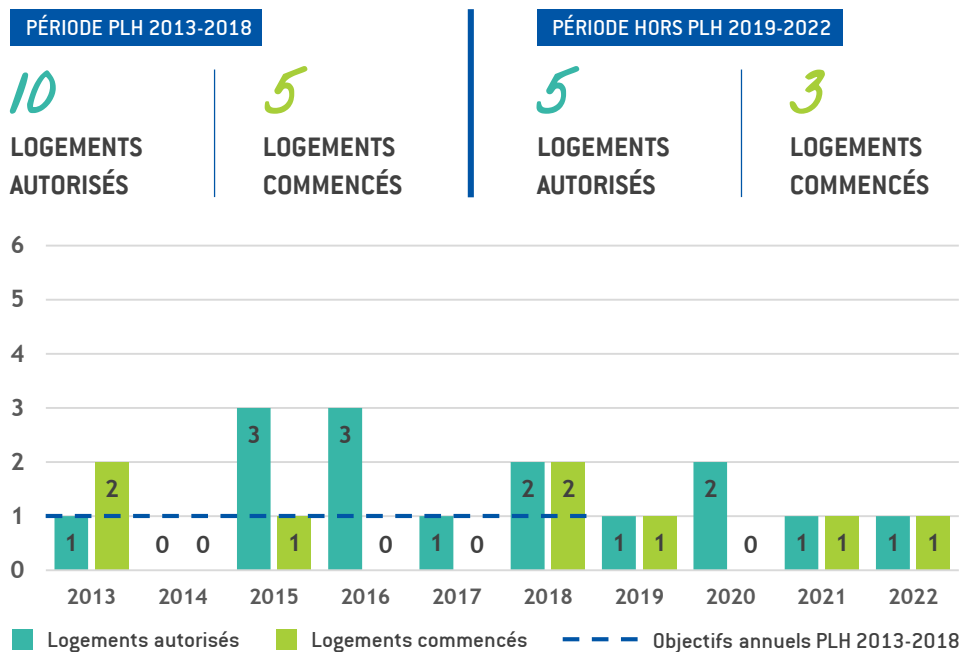


Projets non engagés



Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

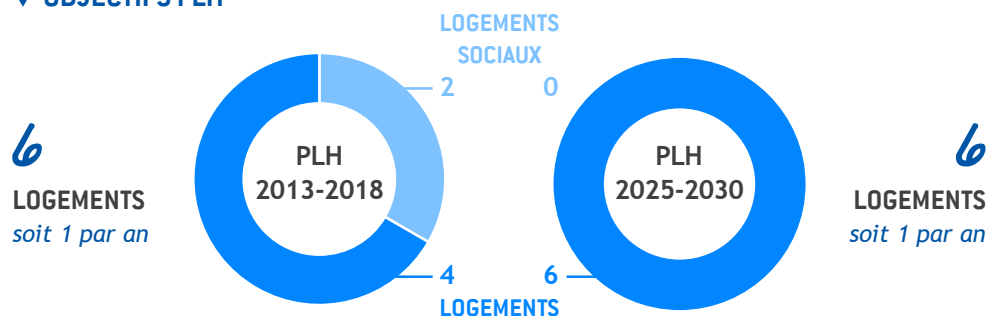
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL SAINTE-MARIE-DU-MONT	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	1	0
Projet engagé 1	1	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	1	0
Part projets/objectifs	17 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (7 logements)

Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 8 logements

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



SAINTE-MARIE-DU-MONT



Projets 2025-2030 identifiés :



Projets engagés

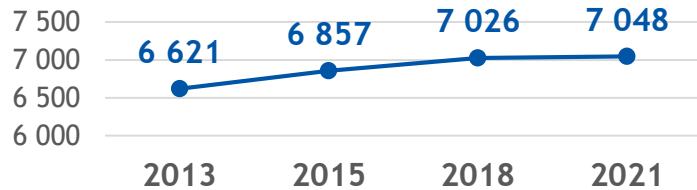


Réalisation : CCLG
Sources : © Google Satellite

SAINT-ISMIER

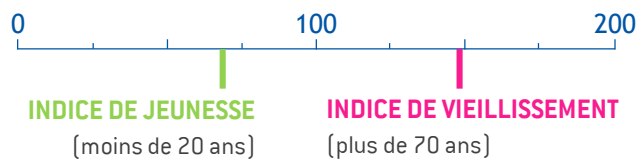
Pôle d'appui

▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
+0,5 %

▼ PROFIL DES HABITANTS

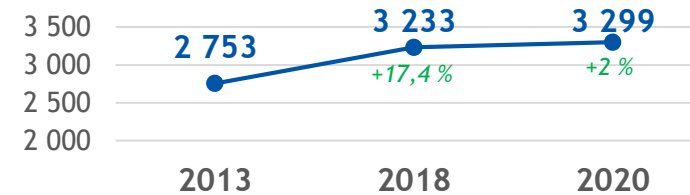


► Indice parmi les plus élevés du territoire

À NOTER

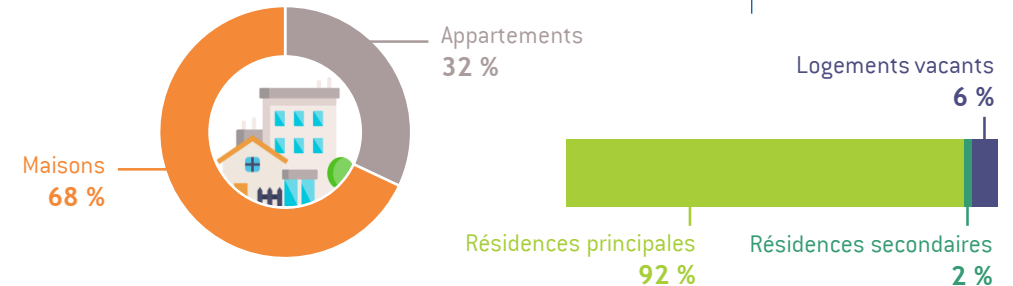
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



359
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
11,5 % du parc de résidences principales 2020
Source : DDT (au 1^{er} janvier 2023)

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

34 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

55 %

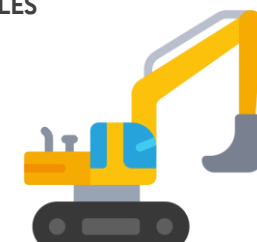
▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

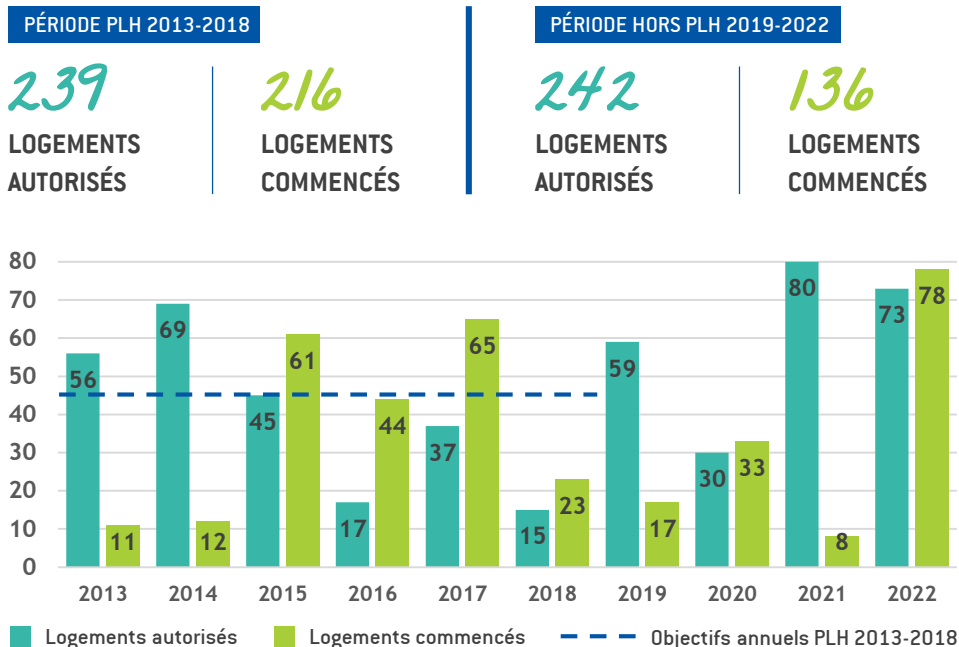
18,2
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

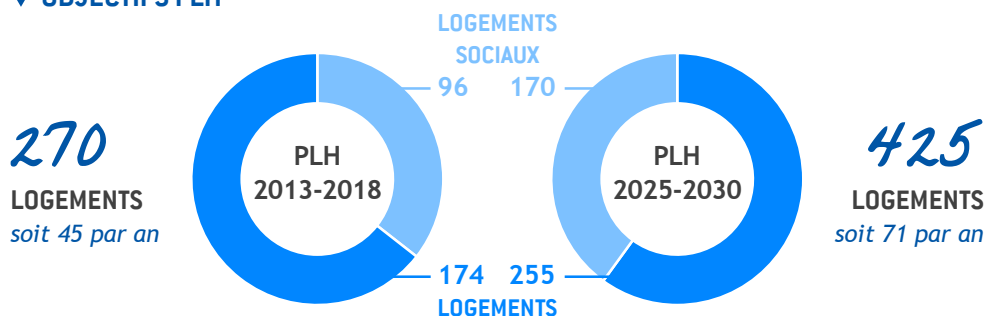
9,1
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (416 logements)

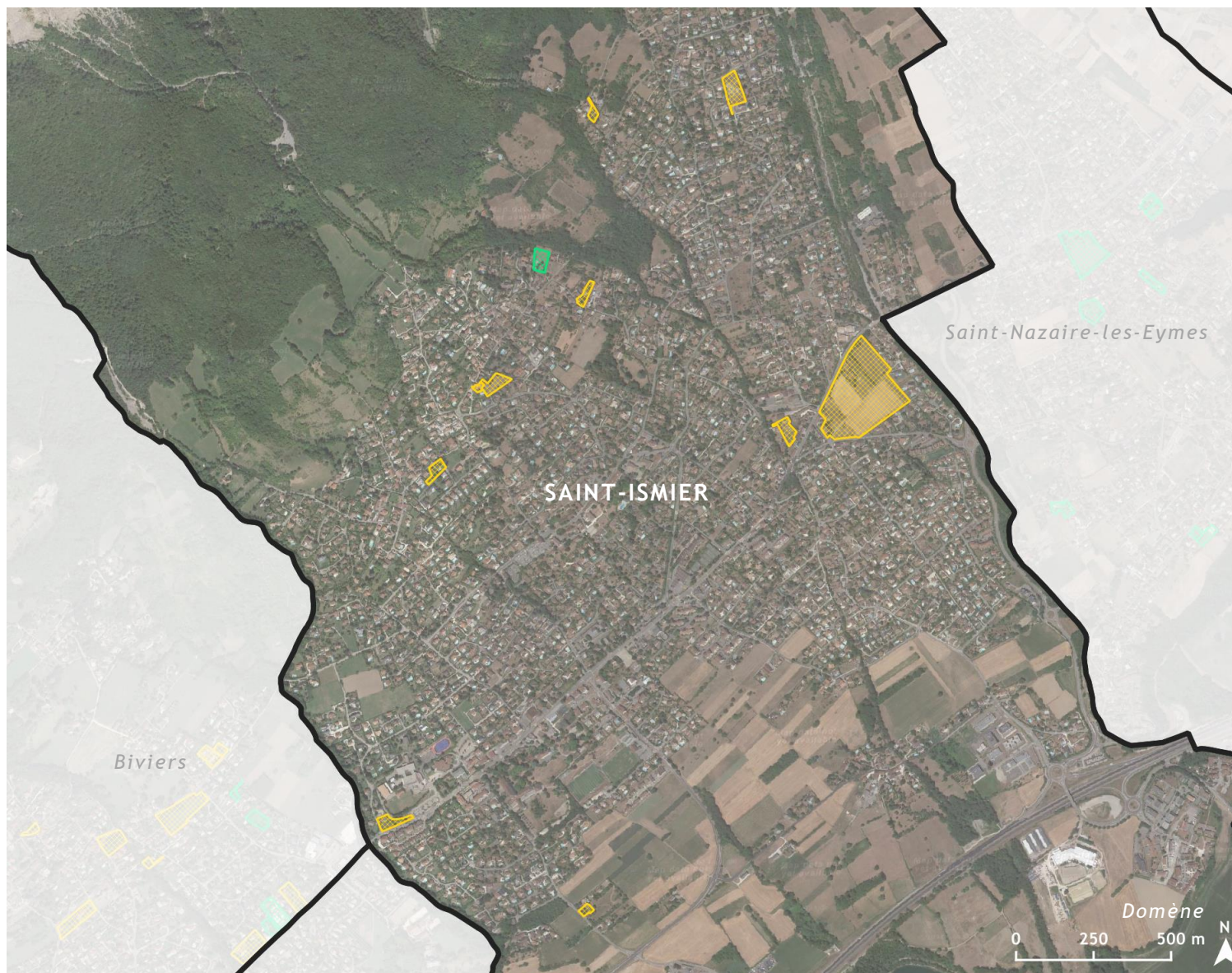
Objectif de logements sociaux Réalisé (115 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 254 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - SAINT-ISMIER	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets non engagés	255	26
Projet 1	3	0
Projet 2	21	21
Projet 3 (individuel)	2	0
Projet 4	2	0
Projet 5	5	5
Projet 6 (individuel)	2	0
Projet 7	218	À déterminer
Projet 8 (EHPAD)	84	84
Projet 9	59	18
Individuel diffus	2	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	314	128
Part projets/objectifs	73,8 %	75,3 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030




SAINT-ISMIER



Projets 2025-2030 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés

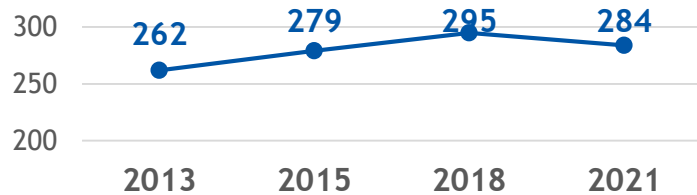


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

SAINT-JEAN-LE-VIEUX

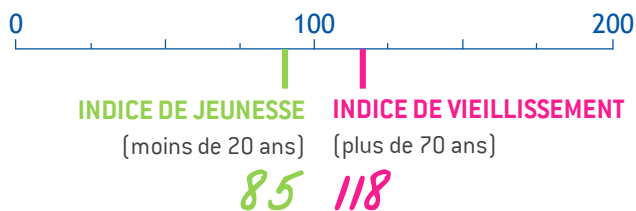
Pôle local

▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
+0,3 %

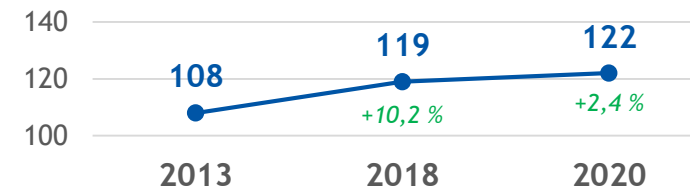
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

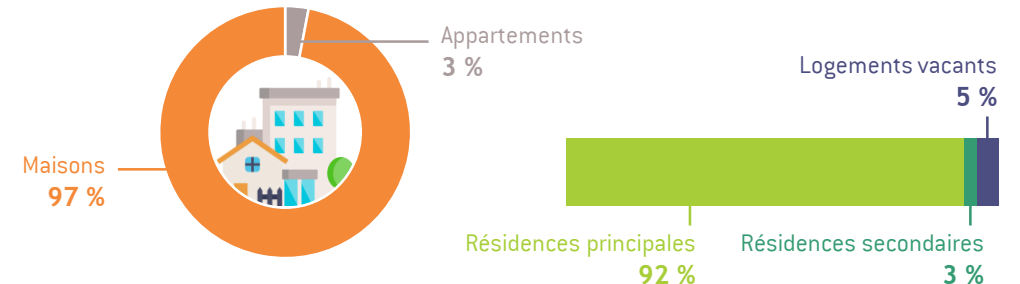
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



0
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

46 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

51 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

3,2
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

1,6
hectare





▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



SAINT-JEAN-LE-VIEUX



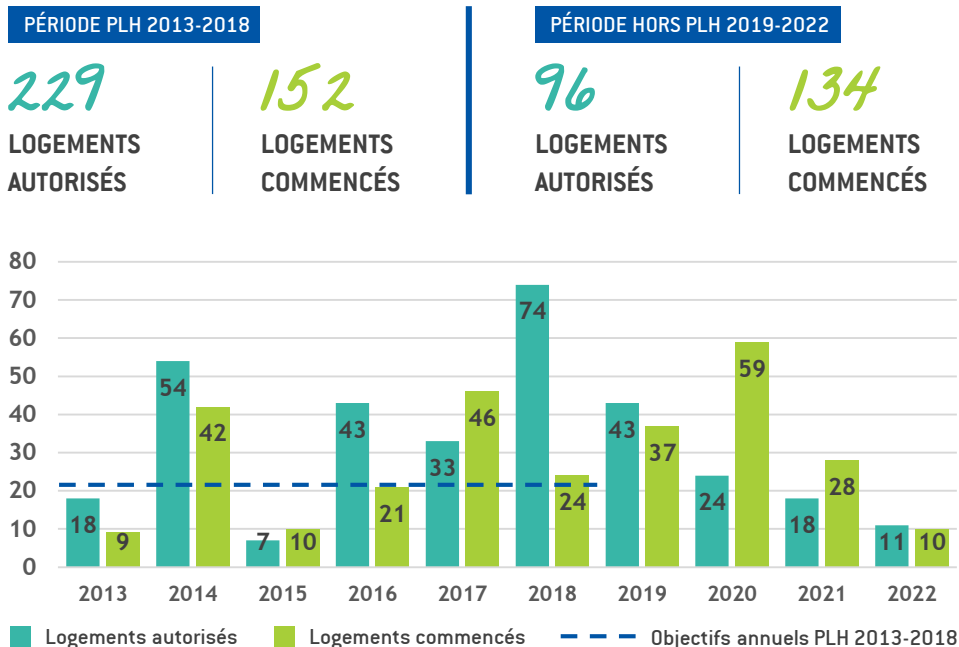
Projets 2025-2030 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés

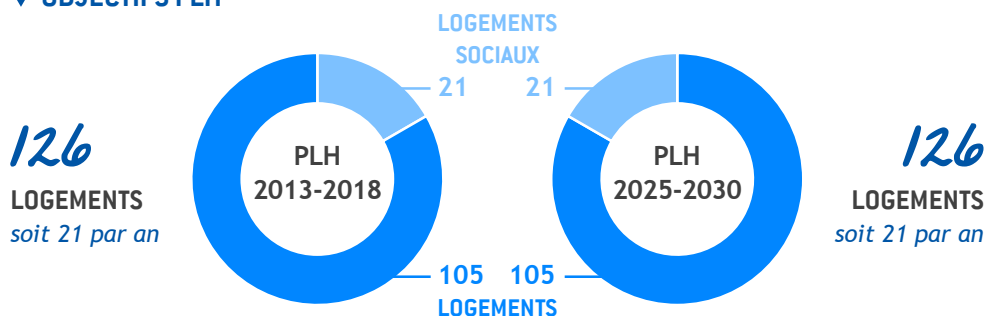


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (197 logements)

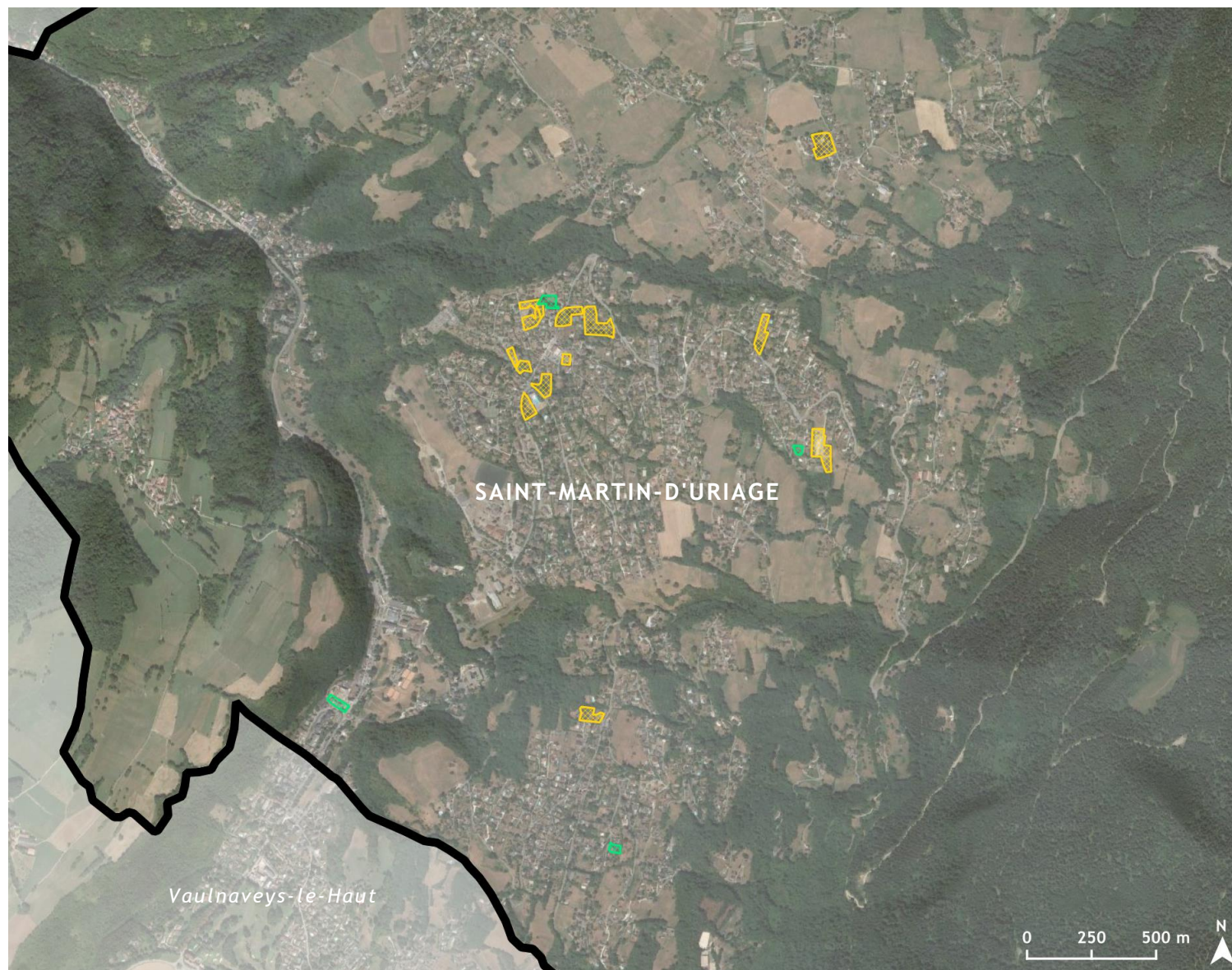
Objectif de logements sociaux Non réalisé (2 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 198 logements

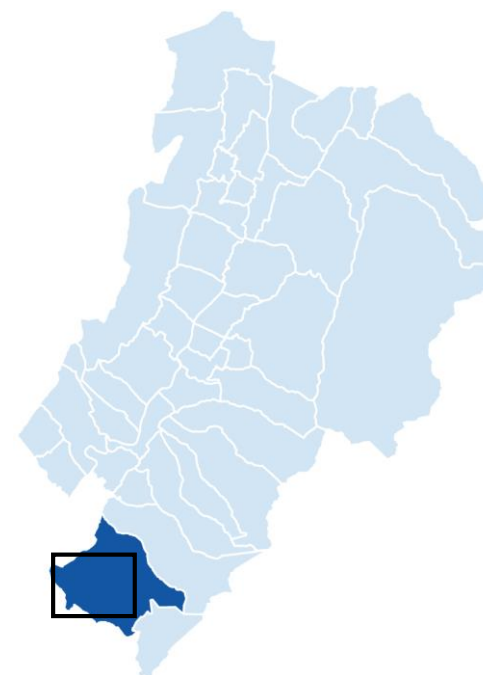
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL SAINT-MARTIN-D'URIAGE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	41	2
Projet engagé 1	8	2
Projet engagé 2	14	0
Projet engagé 3	4	0
Projet engagé 4	15	0
Projets non engagés	133	31
Projet 1	8	2
Projet 2	6	2
Projet 3	12	3
Projet 4	8	0
Projet 5	12	0
Projet 6	7	0
Projet 7	6	0
Projet 8	20	10
Projet 9	8	0
Projet 10	12	0
Projet 11	14	0
Projet 12	6	0
Projet 13	14	14
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	174	33
Part projets/objectifs	138 %	157,1 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



SAINT-MARTIN-D'URIAGE



Projets 2025-2030 identifiés :



Projets engagés



Projets non engagés

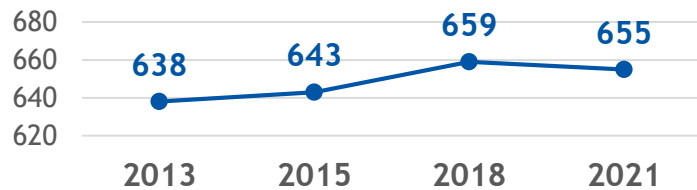


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

SAINT-MAXIMIN

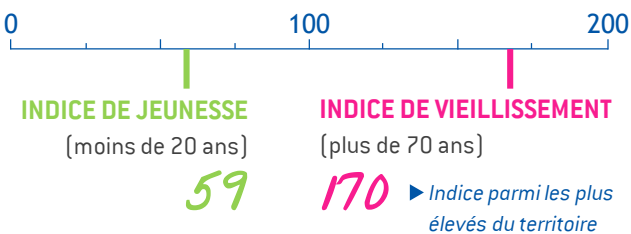
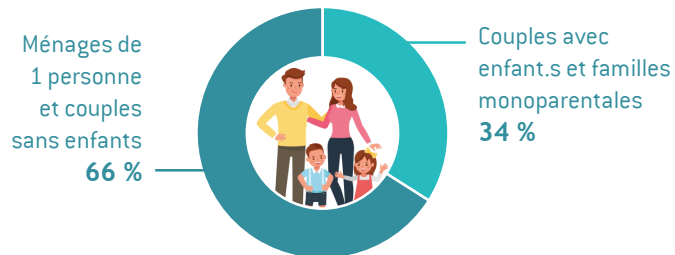
Pôle local

▼ NOMBRE D'HABITANTS



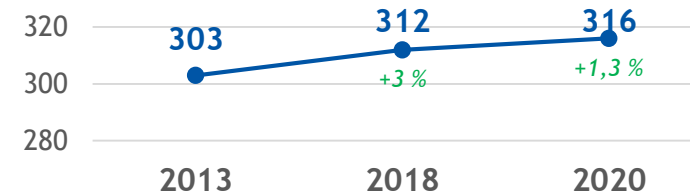
CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
+0,3 %

▼ PROFIL DES HABITANTS



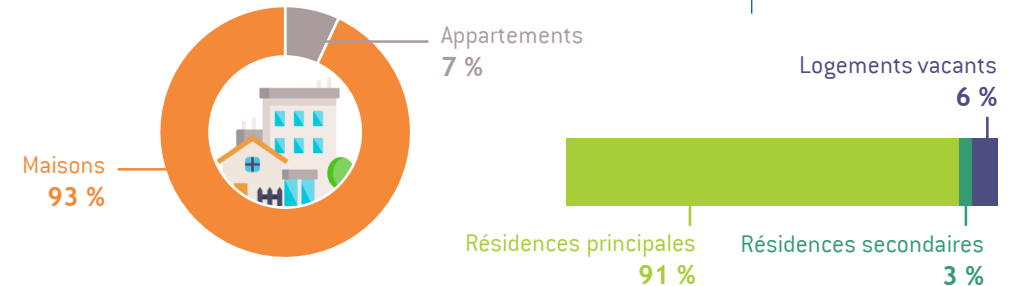
À NOTER
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



4 LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
1,4 % du parc de résidences principales 2020
4 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

52 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

66 %

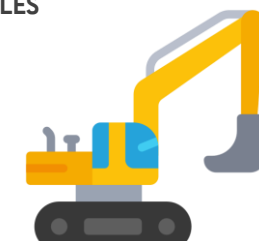
▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

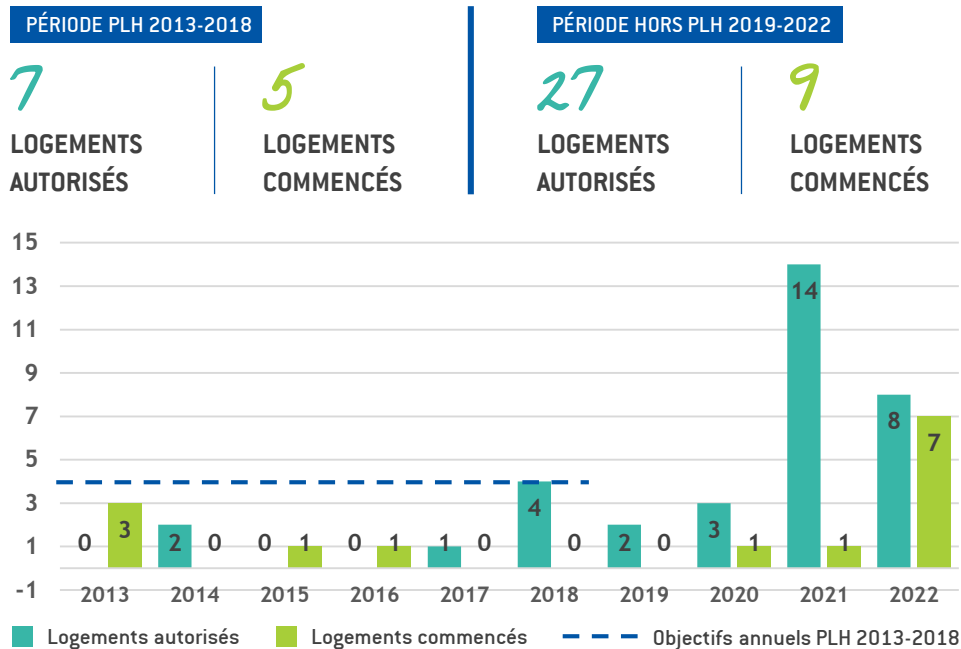
2,9 hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (-50 %)

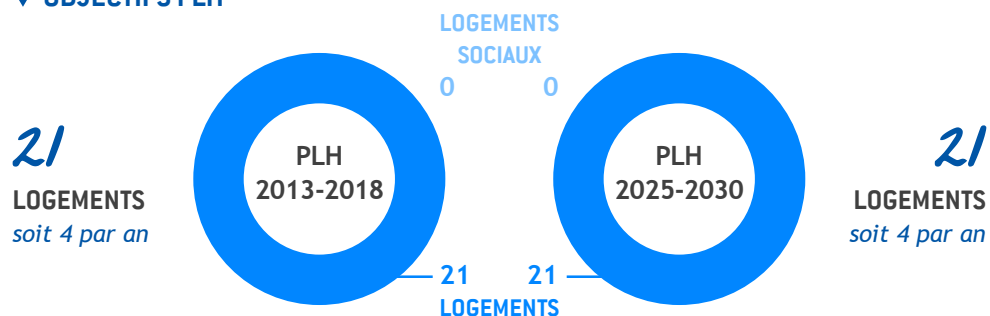
1,4 hectare



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (18 logements)

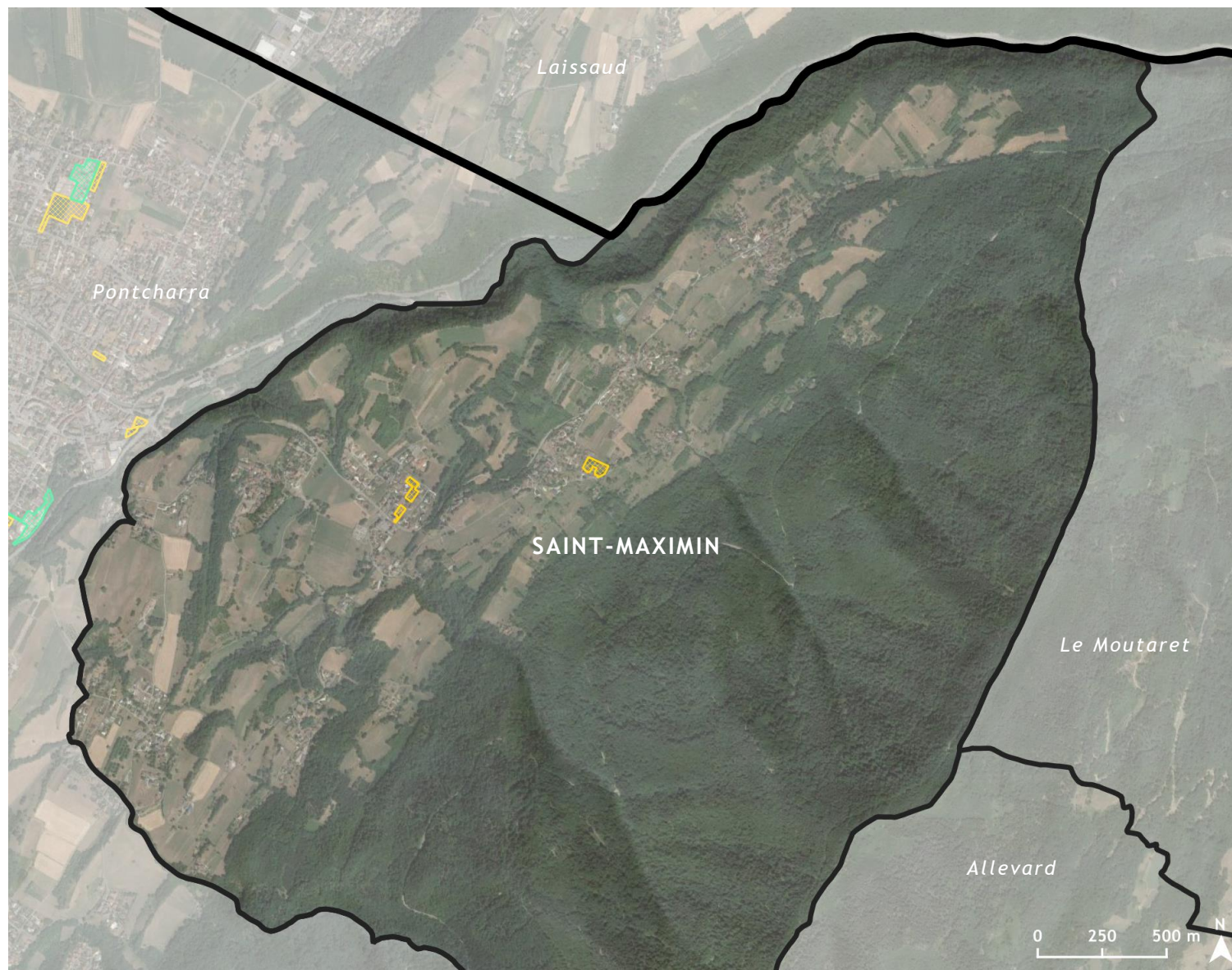
Objectif de logements sociaux Pas d'objectif

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 24 logements

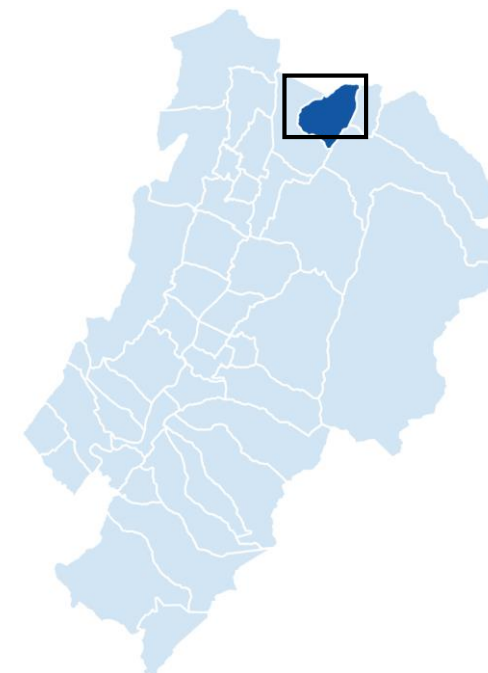
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - SAINT-MAXIMIN	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets non engagés	14	-
Projet 1	2	-
Projet 2	4	-
Projet 3	7	7
Individuel diffus	1	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	14	7
Part projets/objectifs	66,6 %	Pas d'objectif



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



SAINT-MAXIMIN



Projets 2025-2030 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés

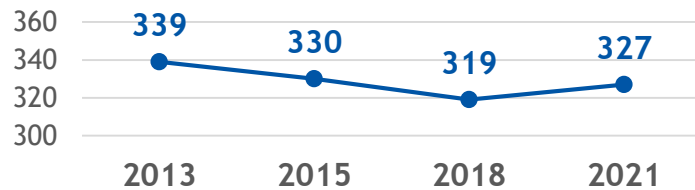


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

SAINT-MURY-MONTEYMOND

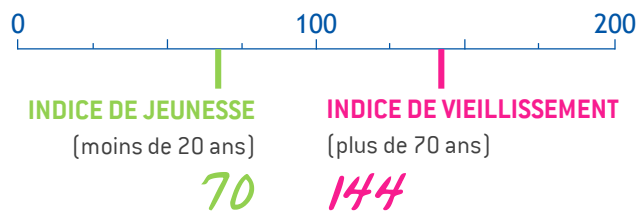
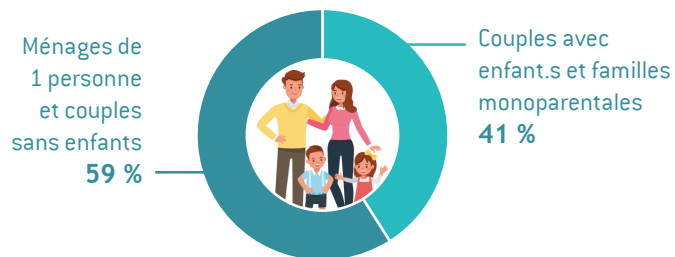
Pôle local

▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
-0,2 %

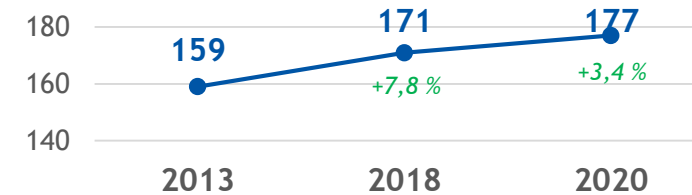
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

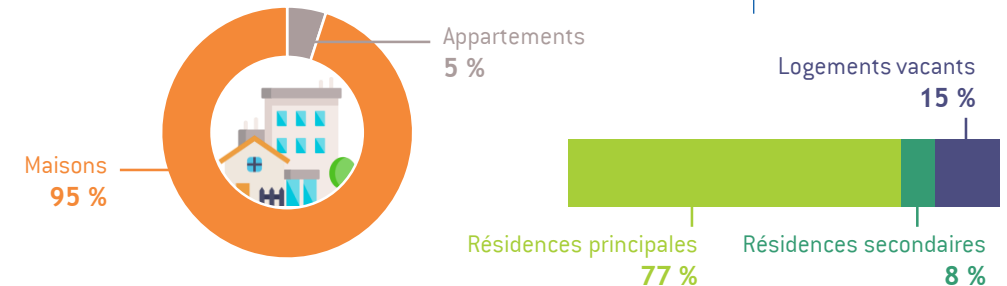
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



9
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
6,6 % du parc de résidences principales 2020
0 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

56 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

67 %

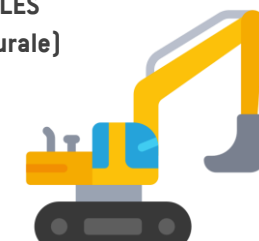
▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

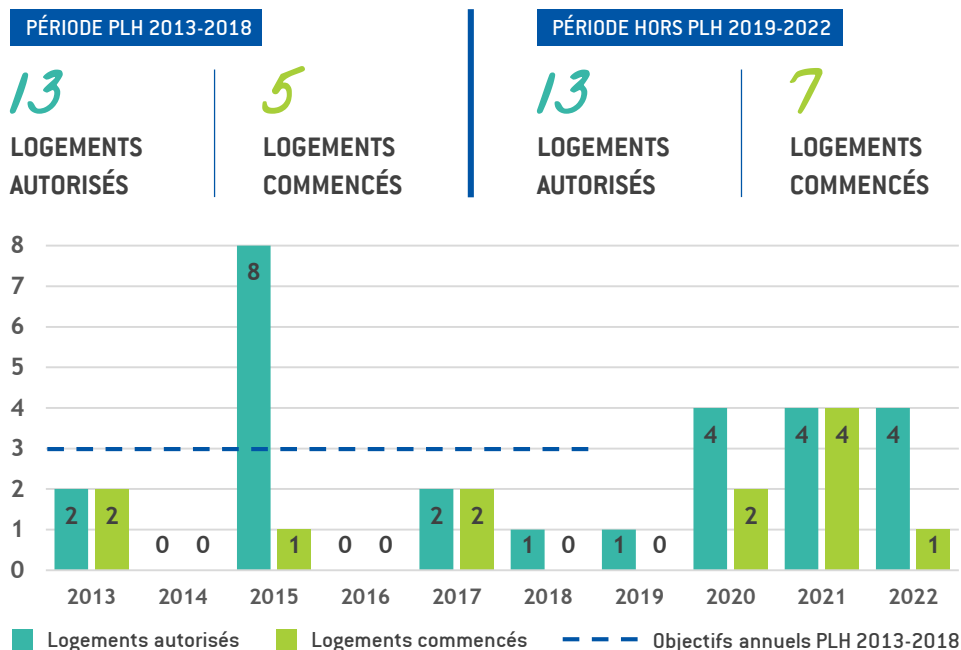
1,7
hectare

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (garantie rurale)

1
hectare



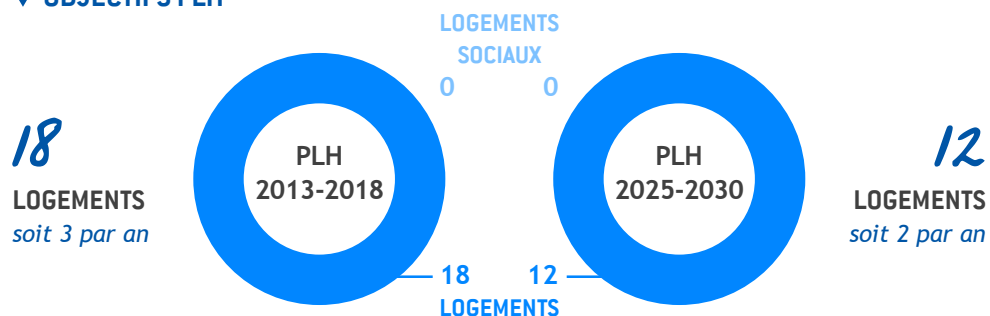
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL SAINT-MURY-MONTEYMOND	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	10	-
Projet engagé 1	6	-
Projet engagé 2	4	-
Projets non engagés	14	-
Projet 1	4	-
Projet 2	10	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	24	-
Part projets/objectifs	200 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ OBJECTIFS PLH

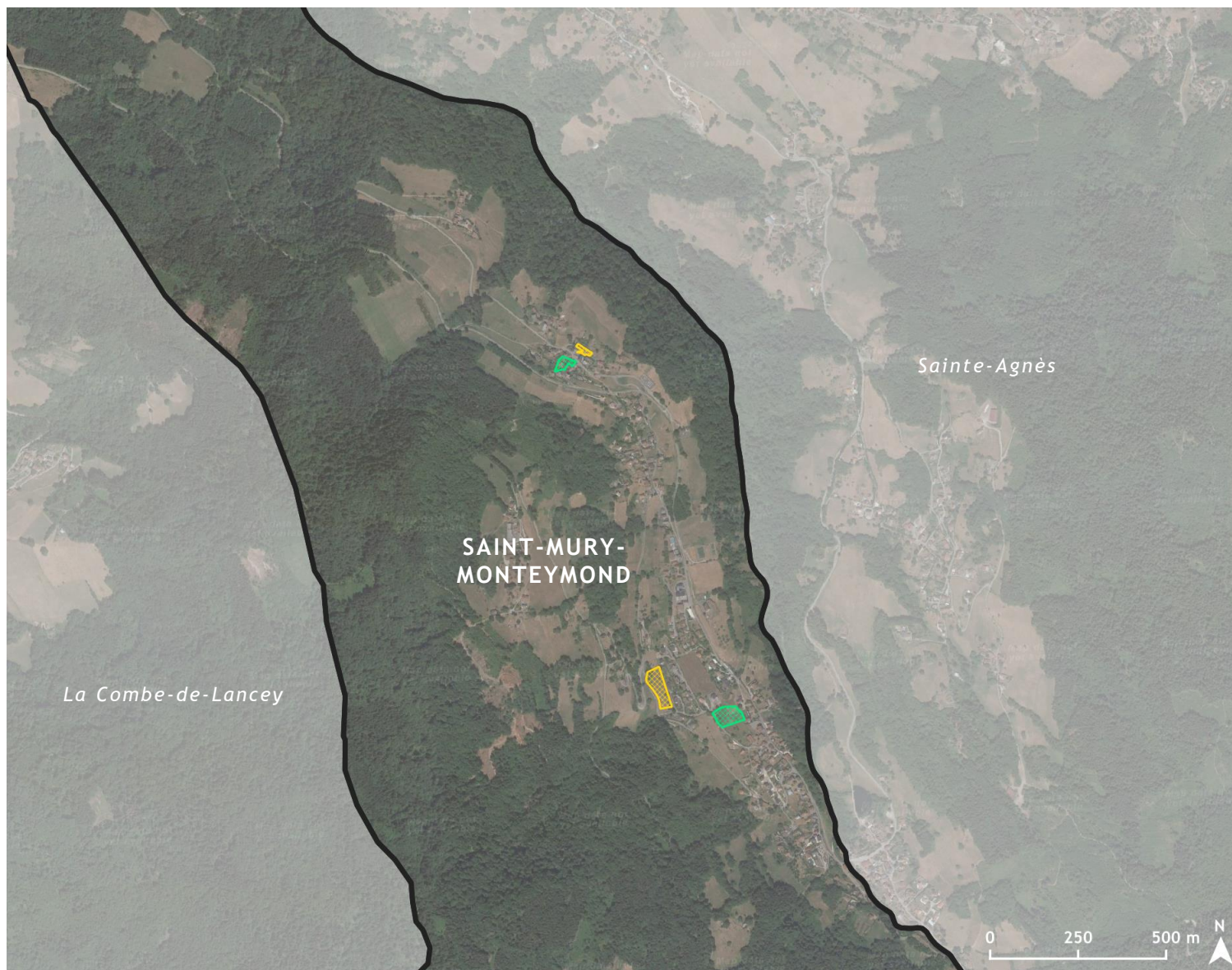


Objectif 2013-2018 Non réalisé (10 logements)

Objectif de logements sociaux Pas d'objectif

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 12 logements



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



SAINT-MURY-MONTEYMOND



Projets 2025-2030 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés

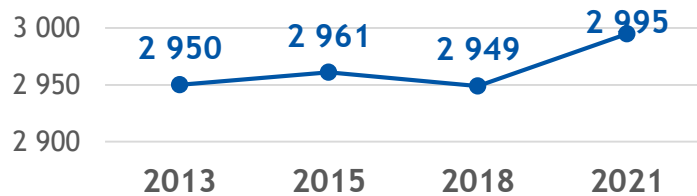


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES

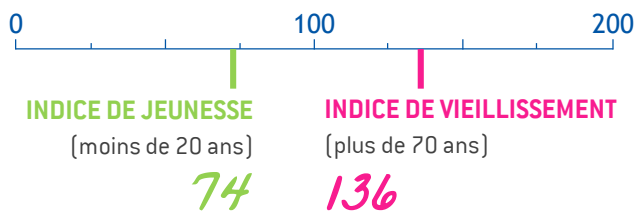
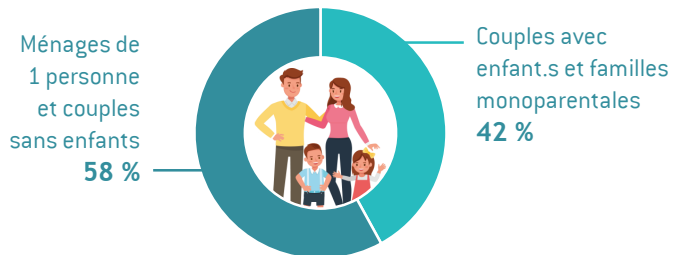
Pôle secondaire

▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
+0,2 %

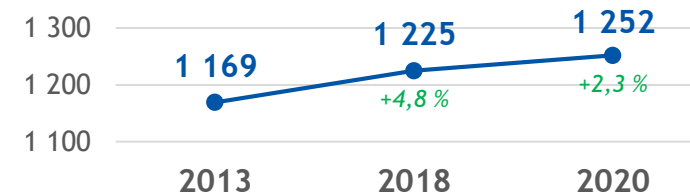
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

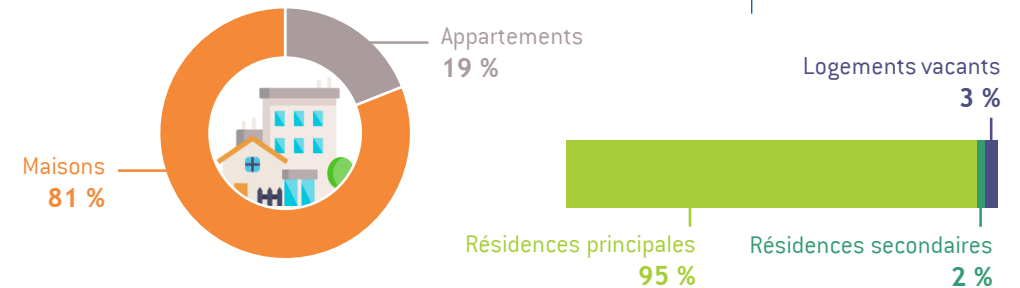
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



25 LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
2,1 % du parc de résidences principales 2020
14 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

36 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

53 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

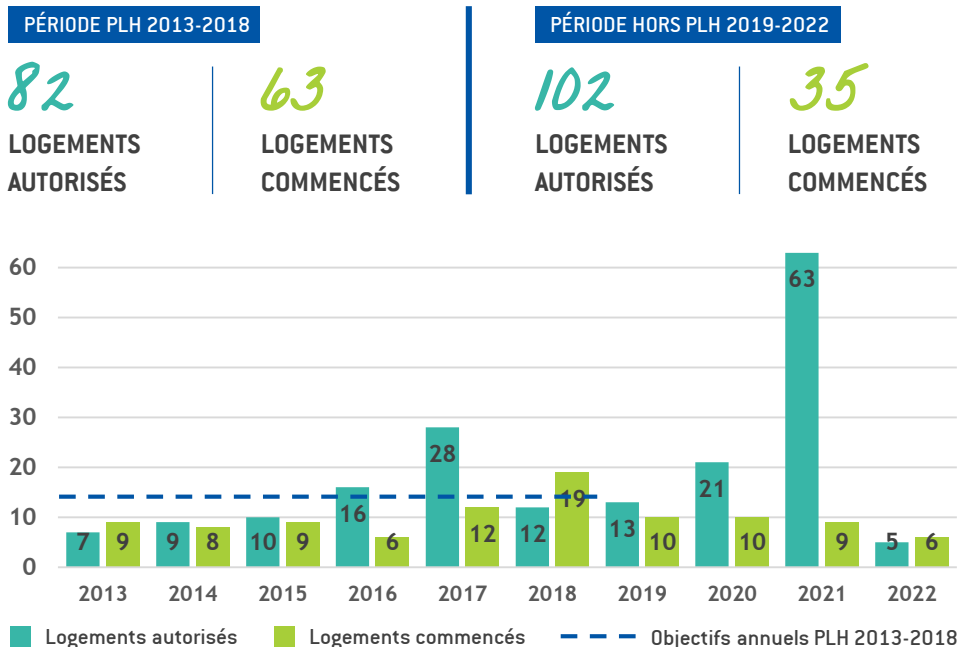
5,8 hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (-50 %)

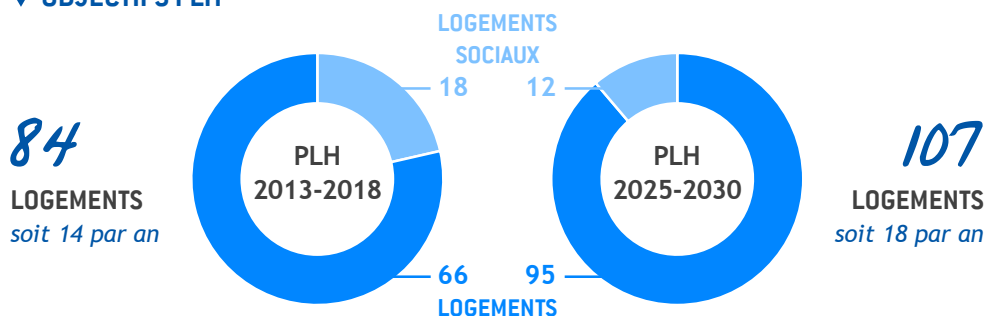
2,9 hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (74 logements)

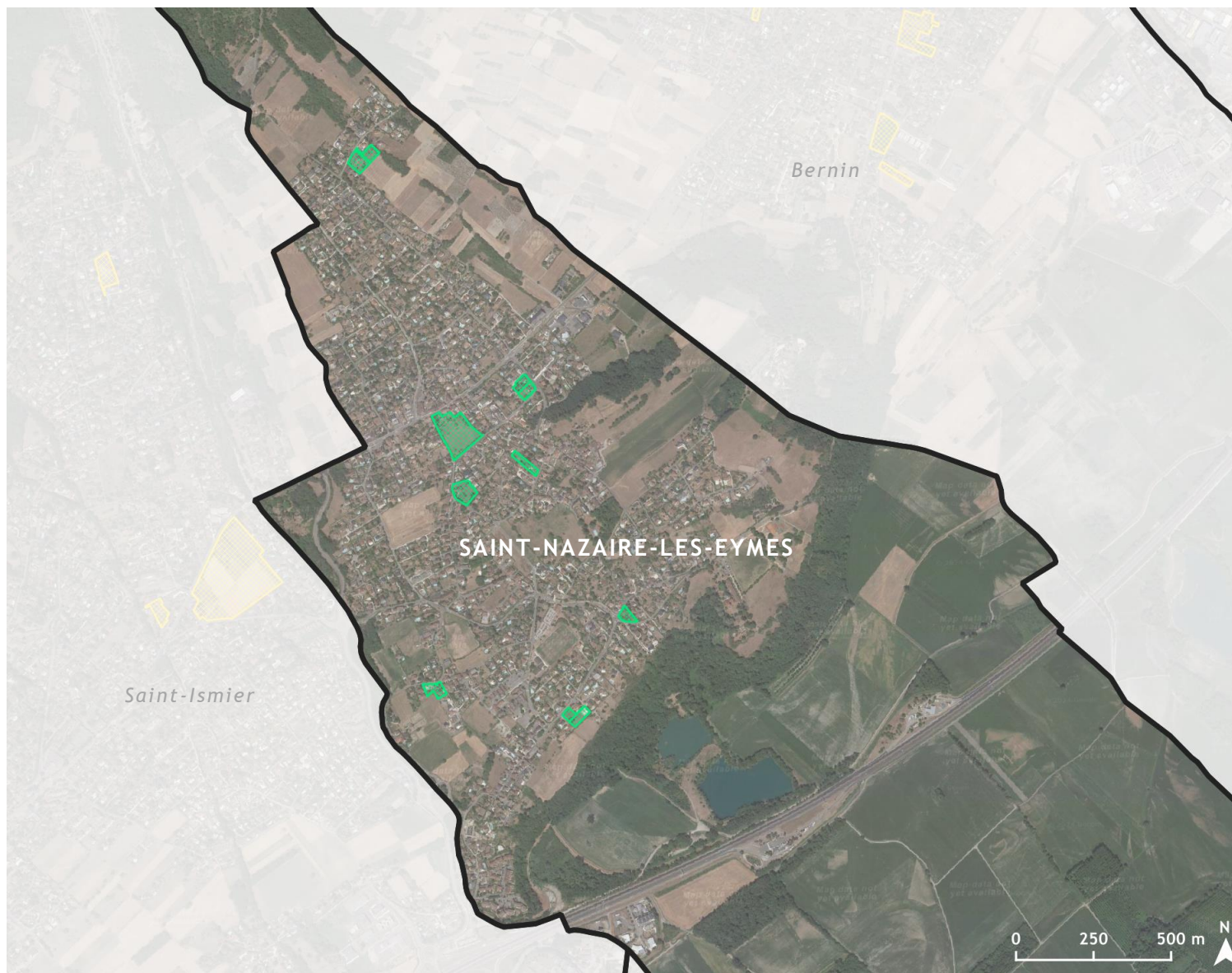
Objectif de logements sociaux Non réalisé (11 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 107 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	64	12
Projet engagé 1	2	0
Projet engagé 2 (individuel)	2	0
Projet engagé 3	50	12
Projet engagé 4	2	0
Projet engagé 5 (individuel)	2	0
Individuel diffus	6	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	64	12
Part projets/objectifs	59,8 %	100 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES



Projets 2025-2030 identifiés :



Projets engagés



Projets non engagés

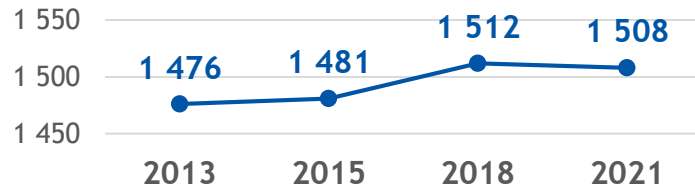


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

SAINT-VINCENT-DE-MERCUZE

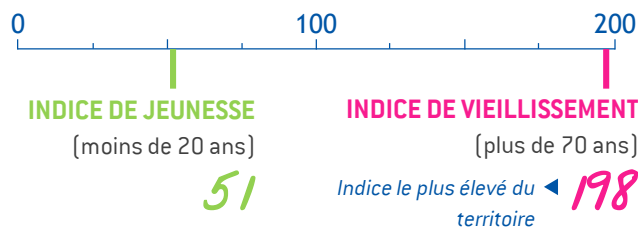
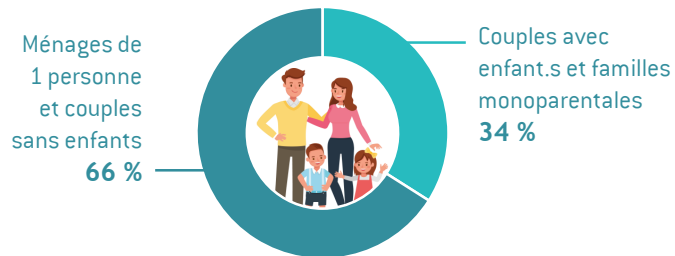
Pôle local

▼ NOMBRE D'HABITANTS



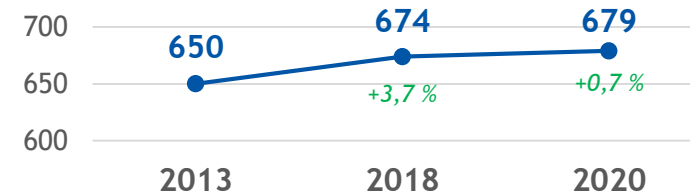
CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
+0,3 %

▼ PROFIL DES HABITANTS



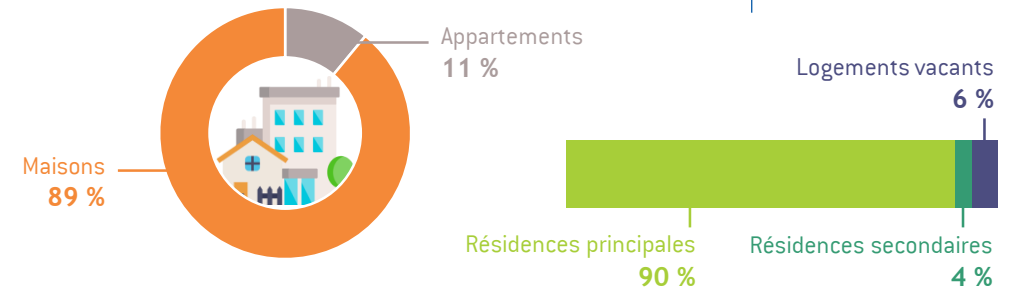
À NOTER
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



4
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
0,7 % du parc de résidences principales 2020
0 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

41 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

62 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

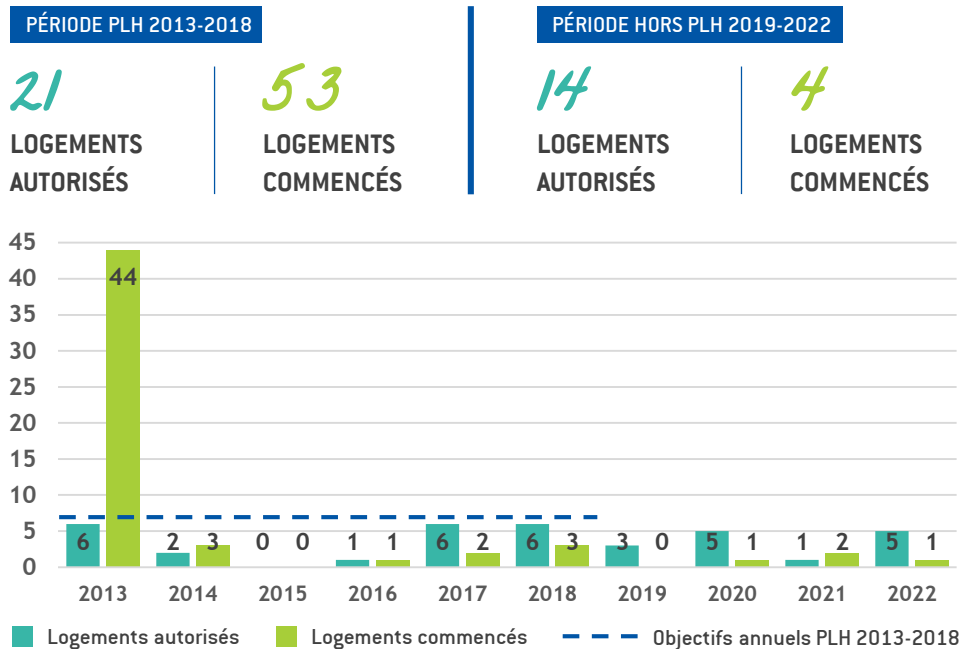
7,8 hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (-50 %)

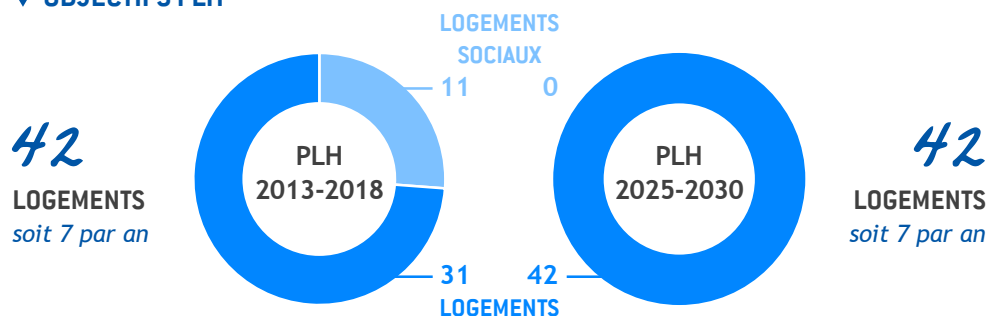
3,9 hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (68 logements)

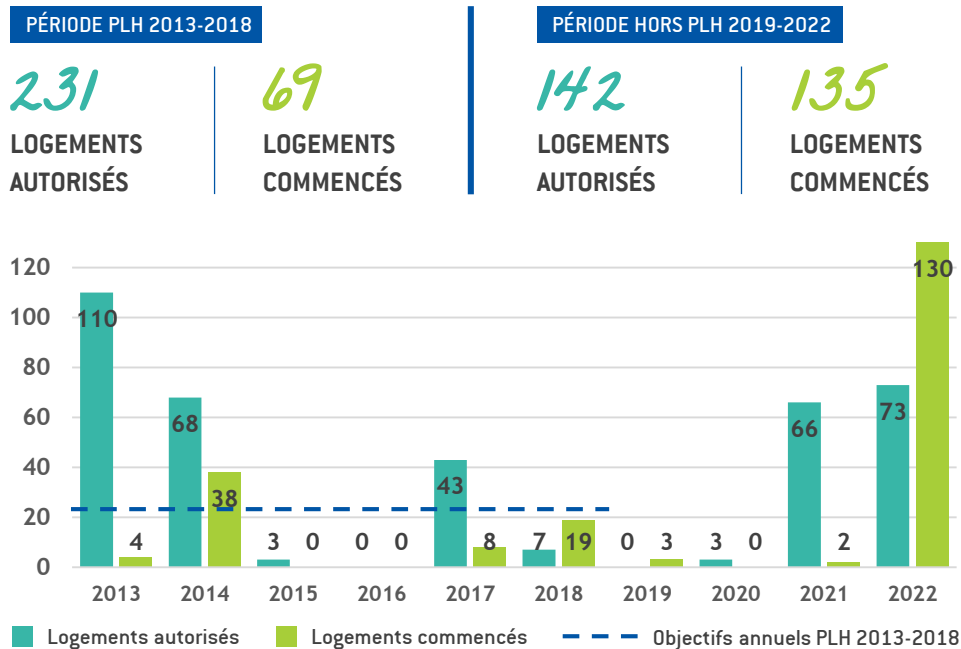
Objectif de logements sociaux Non réalisé (4 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 54 logements

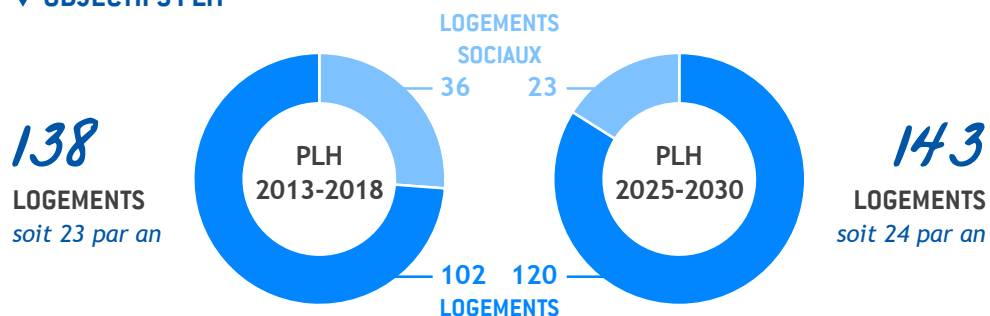
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL SAINT-VINCENT-DE-MERCUZE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	Non renseigné	Non renseigné
Projets non engagés	Non renseigné	Non renseigné
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	Non renseigné	Non renseigné
Part projets/objectifs	0 %	0 %

▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (134 logements)

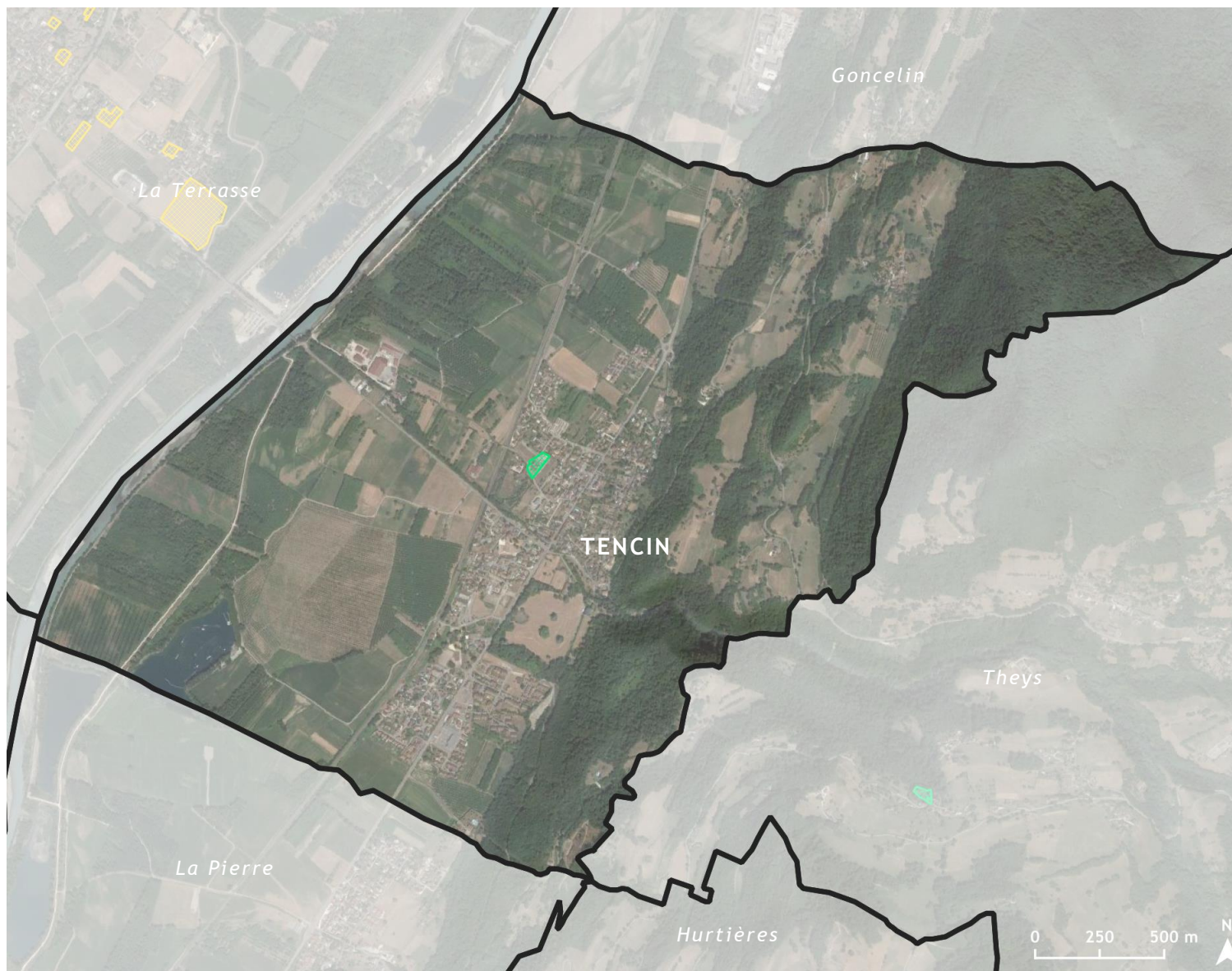
Objectif de logements sociaux Non réalisé (18 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 77 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - TENCIN	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	3	0
Projet engagé 1	3	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	3	0
Part projets/objectifs	2 %	0 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030




TENCIN



Projets 2025-2030 identifiés :

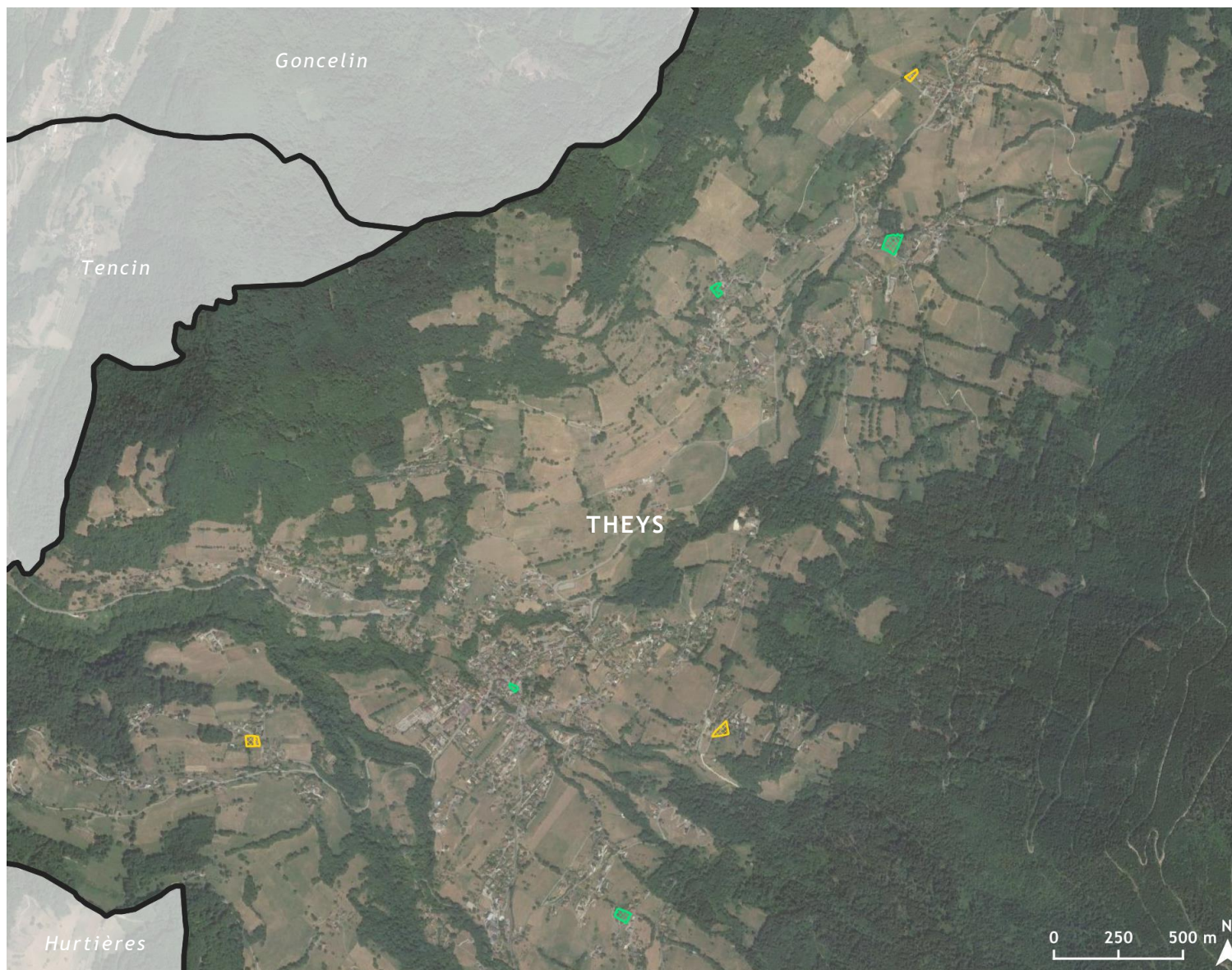
 Projets engagés

 Projets non engagés

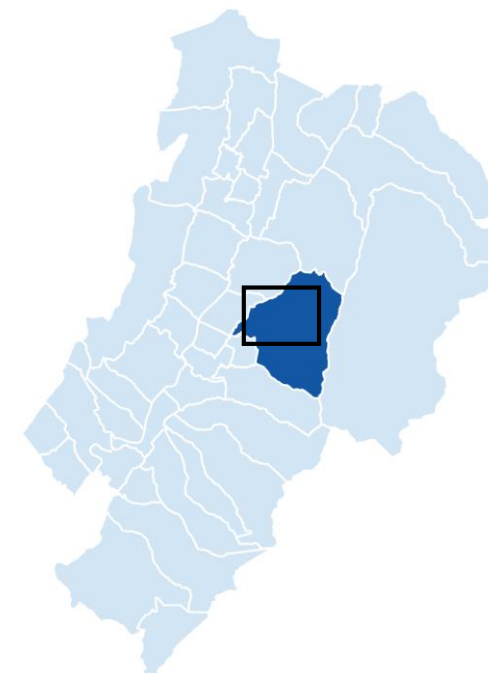


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



THEYS



Projets 2025-2030 identifiés :



Projets engagés



Projets non engagés

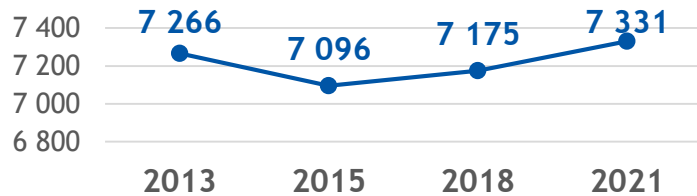


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

VILLARD-BONNOT

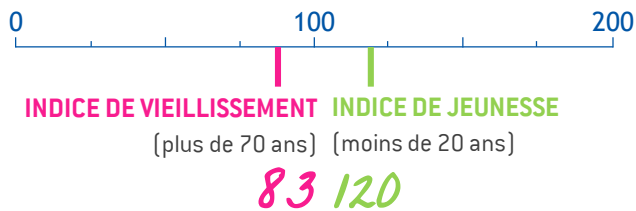
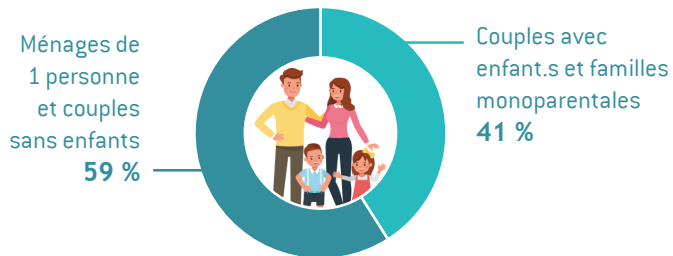
Pôle principal

▼ NOMBRE D'HABITANTS



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
+0,5 %

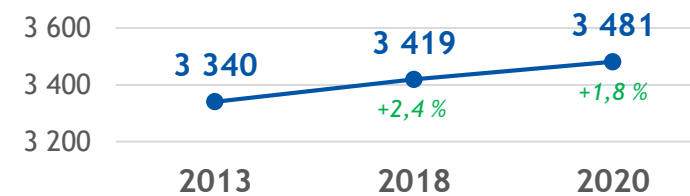
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

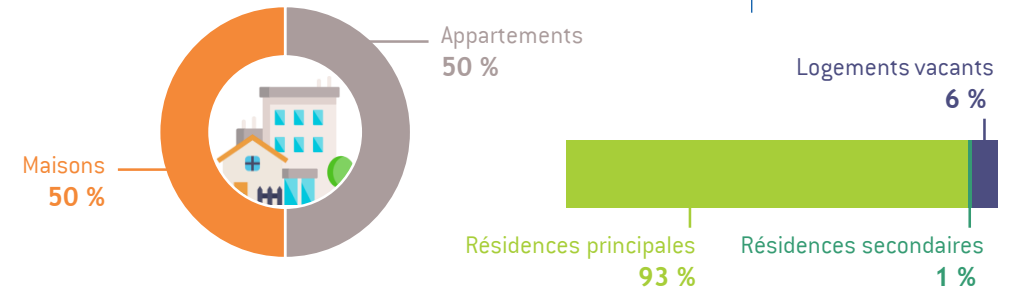
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



571
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
21,7 % du parc de résidences principales 2020
Source : DDT (au 1^{er} janvier 2023)

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC

52 ans

PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

72 %

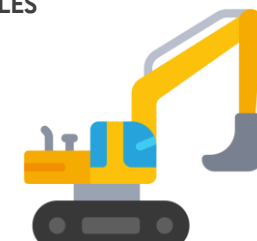
▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

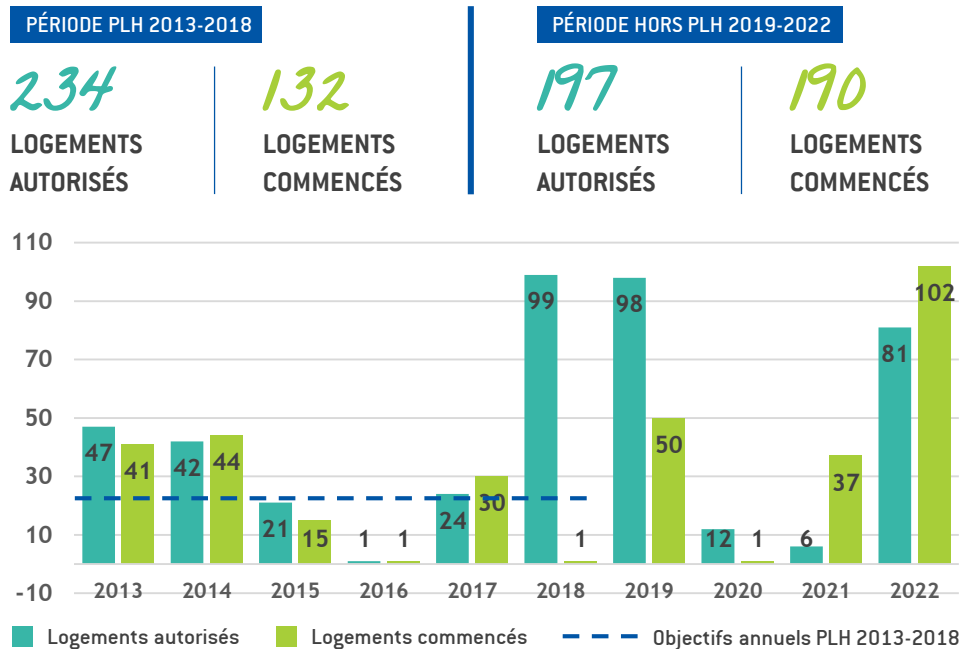
32,7
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

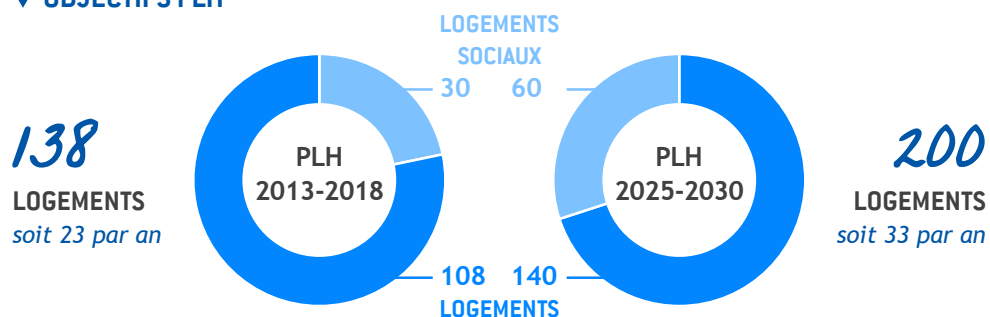
16,3
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (331 logements)

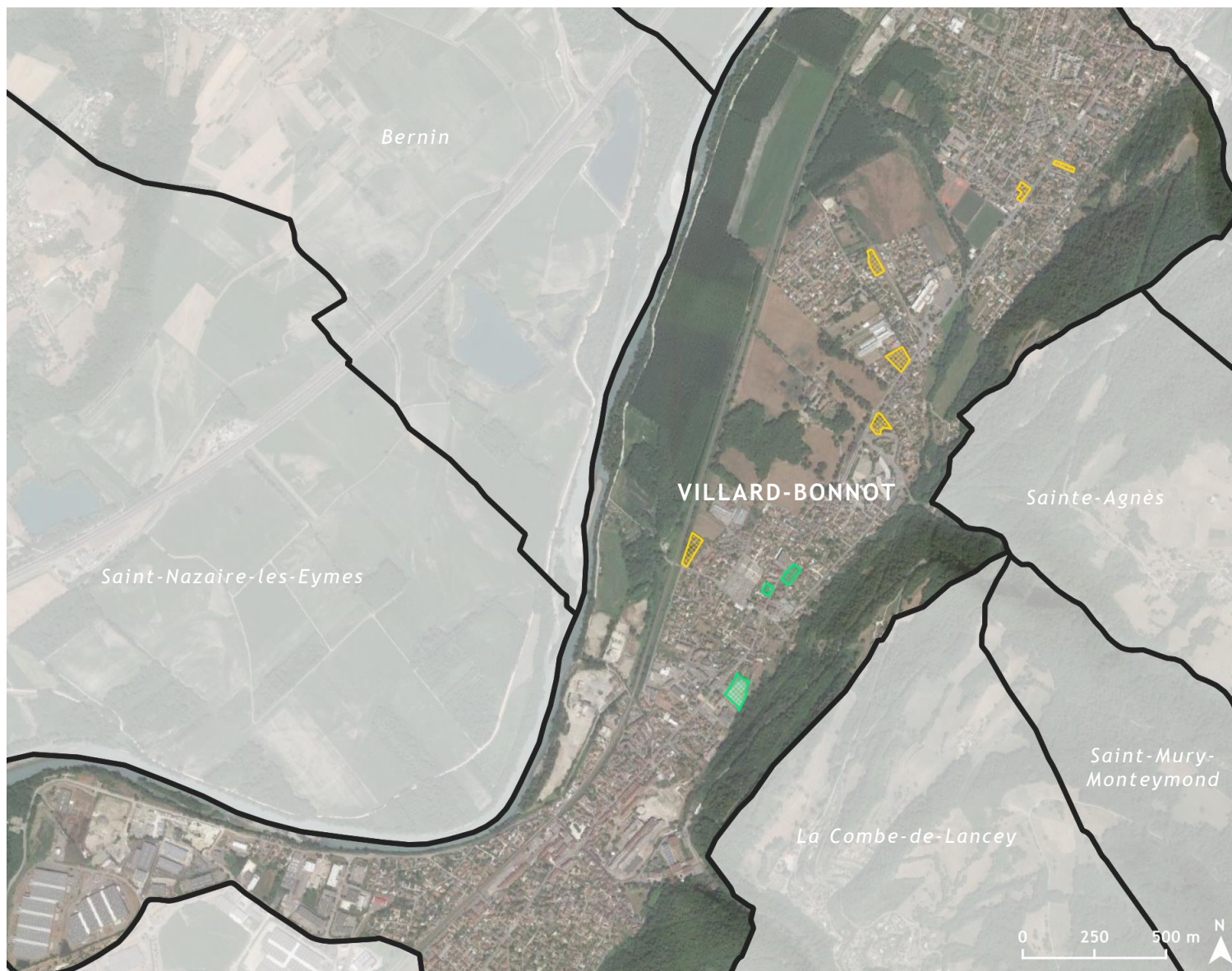
Objectif de logements sociaux Réalisé (63 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (minimum) 265 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

RÉFÉRENTIEL - VILLARD-BONNOT	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	65	0
Projet engagé 1	56	dont BRS
Projet engagé 2 (individuel)	4	0
Projet engagé 3 (individuel)	5	0
Projets non engagés	23	17
Projet 1 (individuel)	2	0
Projet 2 (individuel)	4	0
Projet 3	17	17
Individuel diffus	1	0
Friche des Papeteries de Lancey	À déterminer	À déterminer
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	89	17
Part projets/objectifs	17,8 %	12,7 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030




VILLARD-BONNOT



Projets 2025-2030 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

**PROGRAMME
LOCAL
DE
L'HABITAT
2025-2030**

PLH DU GRÉSIVAUDAN

TABLES DES FIGURES

SOMMAIRE

- Table des figures du diagnostic
- Table des figures du document d'orientations
- Table des figures du programme d'actions

À noter : les images vectorielles utilisées dans ce document proviennent de bibliothèques libres de droits (Adobe Stock et Flaticon) et ont parfois été modifiées.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

DIAGNOSTIC

▼ CARTES

DYNAMIQUES TERRITORIALES

CARTE 1	Morphologie urbaine du territoire	19
CARTE 2	Structuration des polarités pour le développement urbain et l'habitat	20
CARTE 3	Répartition des habitants en 2018	21
CARTE 4	Variation annuelle de la population entre 2008 et 2013	22
CARTE 5	Variation annuelle de la population entre 2013 et 2018	22
CARTE 6	Indice de vieillissement de la population en 2018	23
CARTE 7	Concentration de l'emploi en 2017	25
CARTE 8	Répartition des emplois en 2019	25
CARTE 9	Niveau de vie médian en 2018	27
CARTE 10	Déplacements d'échanges tous modes confondus	28
CARTE 11	Principales origines et destinations des actifs du Grésivaudan en 2016	29

PARC DE LOGEMENTS

CARTE 12	Répartition des résidences principales en 2018	33
CARTE 13	Part de résidences secondaires en 2018	34
CARTE 14	Taux de vacance en 2018	35
CARTE 15	Taux de maisons individuelles en 2018	36
CARTE 16	Évolution de la part des logements collectifs entre 2008 et 2018	36
CARTE 17	Résidences principales de 1 ou 2 pièces en 2018	38
CARTE 18	Résidences principales de 4 pièces ou plus en 2018	38
CARTE 19	Nombre et part de logements sociaux dans le parc de résidences principales en 2022	40
CARTE 20	Taux de vacance dans le parc social en 2020	43
CARTE 21	Taux de rotation du parc social en 2020	44
CARTE 22	Localisation des opérations et projets d'habitats alternatifs en 2023	48

ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS

CARTE 23	Typologie des communes selon l'ancienneté de construction des résidences principales du parc de logements en 2018	51
CARTE 24	Part du parc privé potentiellement dégradé en 2021	53

CARTE 25	Localisation des copropriétés potentiellement fragilisées	54
CARTE 26	Part des ménages en précarité énergétique en 2020	55
CARTE 27	Géolocalisation des étiquettes E, F et G des parcs privé et social	57
CARTE 28	Géolocalisation des étiquettes E, F et G du parc social	58
CARTE 29	Localisation et nombre de logements communaux en 2023	62

MARCHÉS FONCIERS & IMMOBILIERS

CARTE 30	Répartition des écarts de prix entre la médiane communale et départementale	65
CARTE 31	« Zonage ABC » des communes du territoire	66
CARTE 32	Prix médian de l'individuel ancien entre 2019 et 2021	68
CARTE 33	Prix médian du collectif ancien entre 2019 et 2021	71
CARTE 34	Prix médian du collectif neuf entre 2019 et 2021	74
CARTE 35	Prix médian des terrains à bâtir entre 2019 et 2021	76
CARTE 36	Part des acquéreurs internes au Grésivaudan entre 2015 et 2019 (individuel ancien, collectif ancien et terrains à bâtir)	79

CONSOMMATION FONCIÈRE & PRODUCTION NEUVE

CARTE 37	Évolution de l'urbanisation du territoire entre 1950 et 2020	83
CARTE 38	Surfaces consommées pour de l'habitat par an entre 2011 et 2021	85

PUBLICS SPÉCIFIQUES

CARTE 39	Part des 60 ans et plus en 2018	93
CARTE 40	Part des 75 ans et plus en 2018	93
CARTE 41	Propriétaires occupants ayant un problème fonctionnel sévère potentiel	94
CARTE 42	Offre existante et projets à destination des personnes âgées en 2023	96
CARTE 43	Offre dédiée aux personnes en situation de handicap en établissements	97
CARTE 44	Indice de défavorisation sociale en 2015	99
CARTE 45	Localisation des logements accueillant des personnes en situation d'urgence	101
CARTE 46	Offre identifiée et dédiée aux jeunes	104
CARTE 47	Localisation des aires d'accueil et terrains familiaux existants ou à créer	107
CARTE 48	Localisation des établissements et logements à destination des publics ayant des besoins spécifiques	122

▼ FIGURES (1/2)

PRÉAMBULE

FIGURE 1	Le PLH au regard des documents-cadres	13
FIGURE 2	Résultats/objectifs du PLH 2013-2018	15
FIGURE 3	Le contenu du PLH	16

DYNAMIQUES TERRITORIALES

FIGURE 4	Évolution de la population entre 1968 et 2018	21
FIGURE 5	Part de la population par âge en 2013 et en 2018	23
FIGURE 6	Répartition des ménages en 2018	24
FIGURE 7	Évolution de la composition des ménages entre 2008 et 2018	24
FIGURE 8	Évolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968	24
FIGURE 9	Répartition des différents secteurs d'activité en 2018	26
FIGURE 10	Évolution des secteurs d'activité entre 1968 et 2018	26
FIGURE 11	Répartition des emplois et des actifs du Grésivaudan par CSP	27
FIGURE 12	Parts modales des modes de transport utilisés dans le Grésivaudan	28

PARC DE LOGEMENTS

FIGURE 13	Évolution de la structure du parc de logements depuis 1968	33
FIGURE 14	Logements vacants selon l'année de construction en 2021	35
FIGURE 15	Évolution de la part des types de résidences principales dans le parc de logements	36
FIGURE 16	Nombre de pièces moyen selon le type de résidence principale	37
FIGURE 17	Ancienneté d'emménagement des ménages en 2018	39
FIGURE 18	Statut d'occupation des résidences principales en 2018	39
FIGURE 19	Statut d'occupation des résidences principales en fonction de l'âge de la personne de référence en 2018	39
FIGURE 20	Nombre et part de logements sociaux par bailleurs en 2022	40
FIGURE 21	Part de logements sociaux par nombre de pièces en 2020	42
FIGURE 22	Évolution de la demande de logements sociaux par composition familiale	42
FIGURE 23	Évolution du ratio demandes/attributions	43
FIGURE 24	Attributions des logements sociaux en fonction du nombre de pièces en 2020	44
FIGURE 25	Nombre de logements par type d'habitat léger en 2024	48

ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS

FIGURE 26	Périodes de construction du parc de logements	51
FIGURE 27	Périodes de construction des résidences principales selon le type de logement	51
FIGURE 28	Nombre de logements sociaux par année de construction de l'immeuble	52
FIGURE 29	Périodes de construction du parc de logements sociaux	52
FIGURE 30	Typologies des copropriétés en 2022	54
FIGURE 31	Répartition des étiquettes énergétiques du parc privé en 2021	56
FIGURE 32	Consommation moyenne des logements par étiquette énergétique	56
FIGURE 33	Consommation moyenne des logements par étiquette énergétique et selon l'année de construction (en kWhEP/m ² .an)	56
FIGURE 34	Nombre et part de logements sociaux par étiquettes énergétiques en 2022	57
FIGURE 35	Programmation 2023-2025 de résorption des étiquettes E, F et G du parc social	58
FIGURE 36	Répartition des combustibles des résidences principales en 2018	59
FIGURE 37	Répartition des combustibles selon la période de construction du parc	59
FIGURE 38	Répartition des combustibles selon le statut d'occupation du parc de résidences principales en 2018	59

MARCHÉS FONCIERS & IMMOBILIERS

FIGURE 39	Répartition des transactions par type de bien entre 2018 et 2020	65
FIGURE 40	Volumes de transactions et prix médian de l'individuel ancien entre 2006 et 2021	67
FIGURE 41	Détail des valeurs de marchés de l'individuel ancien en 2021	67
FIGURE 42	Prix de l'individuel ancien dans le marché isérois en 2021	68
FIGURE 43	Part des transactions de l'individuel ancien selon leur étiquette énergétique entre 2017 et 2021	69
FIGURE 44	Prix médians de l'individuel ancien en fonction de leur étiquette énergétique entre 2017 et 2021	69
FIGURE 45	Volume de transactions et prix médian du collectif ancien entre 2006 et 2021	70
FIGURE 46	Détail des valeurs de marchés du collectif ancien en 2021	70
FIGURE 47	Prix du collectif ancien dans le marché isérois en 2021 (en mètres carrés)	71

▼ FIGURES (2/2)

MARCHÉS FONCIERS & IMMOBILIERS

FIGURE 48	Part des transactions de collectif ancien selon leur étiquette énergétique entre 2017 et 2021	72
FIGURE 49	Prix médians du collectif ancien en fonction de leur étiquette énergétique entre 2017 et 2021	72
FIGURE 50	Volume de transactions et prix moyens du collectif neuf entre 2007 et 2020	73
FIGURE 51	Commercialisation des logements collectifs neufs entre 2007 et 2020	73
FIGURE 52	Prix moyens du collectif neuf sur le marché isérois en 2021 (en mètres carrés)	74
FIGURE 53	Volumes de transactions et prix médians des terrains à bâtir entre 2006 et 2021	75
FIGURE 54	Détail des valeurs de marché des terrains à bâtir en 2021	75
FIGURE 55	Prix des terrains à bâtir dans le marché isérois en 2021	76
FIGURE 56	Part de logements sociaux par loyer au mètre carré en 2022	77
FIGURE 57	Acquéreurs du collectif neuf entre 2019 et 2021	78
FIGURE 58	Provenance des acquéreurs entre 2017 et 2021	78
FIGURE 59	Revenu disponible médian par ménage et budget théorique pour l'achat d'un bien avec un apport de 20 000 €	79

CONSOMMATION FONCIÈRE & PRODUCTION NEUVE

FIGURE 60	Évolution de la surface artificialisée entre 2011 et 2021 (en hectares)	84
FIGURE 61	Destination des surfaces nouvellement artificialisées entre 2011 et 2021	84
FIGURE 62	Parts de l'individuel et du collectif dans le parc de logements actuel et objectifs fixés par le SCoT de 2013	85
FIGURE 63	L'efficacité démographique des logements supplémentaires	86
FIGURE 64	Construction de logements neufs selon la nature entre 1990 et 2020	86
FIGURE 65	Illustration à titre d'exemple d'un comblement par densification	88
FIGURE 66	Illustration à titre d'exemple d'une opération « BIMBY »	88
FIGURE 67	Illustration à titre d'exemple d'une surélévation	89
FIGURE 68	Illustration à titre d'exemple d'une réhabilitation de bâti ancien	89
FIGURE 69	Illustration à titre d'exemple de possibilités diverses de densification	89

PUBLICS SPÉCIFIQUES

FIGURE 70	Évolution du nombre de bénéficiaires de l'APA à domicile	94
FIGURE 71	L'offre existante à destination des personnes âgées	95
FIGURE 72	L'offre existante à destination des personnes en situation de handicap	98
FIGURE 73	Le parcours résidentiel des jeunes	102
FIGURE 74	Le parcours résidentiel des travailleurs saisonniers locaux et externes	105

▼ TABLEAUX

MARCHÉS FONCIERS & IMMOBILIERS

TABLEAU 1	Logements sociaux manquants dans les communes SRU en 2021	41
TABLEAU 2	Bilan et obligations SRU pour la 7 ^{ème} période triennale (2020-2022)	41
TABLEAU 3	Les opérations et projets d'habitat participatif et/ou partagé sur le territoire	46
TABLEAU 4	Prix d'achat médian en fonction de l'origine des acquéreurs entre 2017 et 2021	79
TABLEAU 5	L'offre d'hébergements sur le territoire	100
TABLEAU 6	Ménages prioritaires pour logement sur le contingent préfectoral et DALO	100
TABLEAU 7	Les obligations adaptées du schéma départemental d'accueil des gens du voyage	106

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

▼ CARTES

CARTE 1	Part de la contribution par commune à la production de logements 2013-2018	147
CARTE 2	Part de la contribution par commune à la production de logements 2025-2030	147
CARTE 3	Part de la contribution par commune à la production de logements sociaux 2013-2018	149
CARTE 4	Part de la contribution par commune à la production de logements sociaux 2025-2030	149

▼ FIGURES

FIGURE 1	Les axes du PLH	135
FIGURE 2	Axe 1 : Habiter à l'heure des transitions	136
FIGURE 3	Axe 2 : Fluidifier les parcours résidentiels	137
FIGURE 4	Les objectifs du PLH	142
FIGURE 5	Les objectifs du PLH par polarité	142
FIGURE 6	Schéma de la production de logements dans le PLH 2025-2030	151
FIGURE 7	Les dispositifs d'aides pour la réhabilitation du parc privé en 2024	153
FIGURE 8	Les dispositifs d'aides pour la réhabilitation du parc public en 2024	154
FIGURE 9	Seuils retenus pour l'identification des gisements	161
FIGURE 10	Le contenu de l'étude des gisements fonciers	163

▼ TABLEAUX

TABLEAU 1	Les objectifs détaillés par polarités (dont logements sociaux)	143
TABLEAU 2	Les objectifs du PLH en matière de granulométrie des logements	143
TABLEAU 3	Les objectifs détaillés par commune	144
TABLEAU 4	Les objectifs de logements sociaux détaillés par polarités	147
TABLEAU 5	Objectifs de logements sociaux et projections par polarités	148
TABLEAU 6	Objectifs et obligation SRU sur le territoire	148
TABLEAU 7	Répartition prévisionnelle des LLS par type de financement	150
TABLEAU 8	Les objectifs de réhabilitation de l'OPAH/OPAH-RU	152
TABLEAU 9	Programmation 2023-2025 de résorption des étiquettes E, F et G du parc social	152
TABLEAU 10	Financements OPAH pour les propriétaires bailleurs	155

TABLEAU 11	Primes complémentaires en OPAH-RU	155
TABLEAU 12	Scénario SCoT et objectifs PLH par polarités (dont logements sociaux)	156
TABLEAU 13	Nombre de gisements et superficies des fonciers disponibles identifiés	164
TABLEAU 14	Prévisionnel des projets 2025-2030 en nombre de logements	165
TABLEAU 15	Prévisionnel des projets de logements sociaux 2025-2030 en nombre de logements	165
TABLEAU 16	Répartition des projets identifiés selon le type d'urbanisation	166
TABLEAU 17	Autorisations d'urbanisme accordées dans les communes adhérentes au service mutualisé ADS intercommunal	166
TABLEAU 18	Superficies en hectares des parcelles des projets identifiés	167
TABLEAU 19	Densité de logements des projets identifiés dont le nombre de logements est renseigné	167
TABLEAU 20	Nombre de logements renseignés en projets non comptabilisés par le SCoT	168

PROGRAMME D' ACTIONS

▼ FIGURES

FIGURE 1	L'observatoire du PLH	189
FIGURE 2	La base Habitat/Foncier du PLH	190
ZOOM	Les dispositifs d'aides intercommunaux pour la réhabilitation du parc privé en 2024	194
ZOOM	Les dispositifs d'aides intercommunaux pour la réhabilitation du parc public en 2024	195

▼ TABLEAUX

TABLEAU 1	Rappel des objectifs par commune	181
TABLEAU 2	Budget PLH 2025-2030	195
TABLEAU 3	Synthèse du budget PLH 2025-2030	196
TABLEAU 4	Détails des données observées dans les guides par indicateur	201

**PROGRAMME
LOCAL
DE
L'HABITAT
2025-2030**

PLH DU GRÉSIVAUDAN

ANNEXE

SOMMAIRE

- Contrat de Mixité Sociale de la commune de Saint-Ismier

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

Contrat de mixité sociale Période 2023-2025

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Saint-Ismier

Entre :

La commune de Saint-Ismier, représentée par Monsieur Henri BAILE, maire, ci-après désignée par le terme « Commune » ;

Et :

L'État, représenté par Monsieur Louis Laugier, préfet du département de l'Isère, ci-après désigné par le terme « État » ;

Et :

La communauté de communes Le Grésivaudan, représentée par Monsieur Henri BAILE, son président, ci-après désignée par le terme « CCLG » ;

Et :

L'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné, représenté par Monsieur Vincent REMY, son directeur, ci-après désigné par le terme « EPFLD ».



Préambule Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

Au 1^{er} janvier 2023, la commune de Saint-Ismier disposait de 12,3 % de logements sociaux pour une obligation de 20 % fixée par décret pour une période de trois ans.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la Loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires, en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires. C'est dans ce cadre et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour produire du logement social que la commune de Saint-Ismier a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément aux articles L302-8 et L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Saint-Ismier d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale. Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme et de mettre en synergie les différents partenaires. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Un comité de suivi technique du présent contrat est constitué. Il sera composé de la Commune (service et commission urbanisme), de l'État (direction départementale des territoires : service logement et construction et service aménagement), de la CCLG (Direction Aménagement, logement et environnement), et de l'EPFLD (directeur ou représentant de l'établissement).

L'État organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations en projet ou en cours sera actualisée par avenant au cours de cette réunion annuelle et sera affinée pour la période triennale suivante compte tenu de la mise en place du PLU. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Le contrat de mixité social s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet : points de repères sur le logement social dans la commune ;
- 2^{ème} volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social ;
- 3^{ème} volet : objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025.

Présentation de la commune

1. Présentation de la commune

Saint-Ismier est une commune de la vallée du Grésivaudan située entre Grenoble (14km) et Chambéry (50km).

Le territoire communal s'étend sur 1500 hectares entre le massif de la Chartreuse (sommet du Saint-Eynard 1495m) et la Plaine de l'Isère (217m), parcourue d'Est en Ouest par la RD1090 et l'autoroute A41.

Elle est délimitée physiquement à l'Ouest par le torrent de Corbonne et à l'Est par le torrent du Manival.



Le territoire communal se découpe ainsi en plusieurs entités définies par le relief. Il est étagé de manière à présenter en sa partie Nord un couvert boisé sur les coteaux les plus abrupts, bordés de prairies pâturées qui assurent la transition avec les espaces urbanisés. La RD1090 crée ensuite une première coupure physique dans la structuration de l'espace communal, avec une urbanisation plus récente dans sa partie Sud, vers la vallée, érodant petit à petit les espaces agricoles situés entre cette infrastructure et la deuxième coupure physique, (plus marquée car très peu franchissable) du territoire, l'A41. Puis la partie la plus au Sud de Saint-Ismier, hormis le hameau de la Bâtie, est vouée essentiellement aux terres agricoles et aux zones humides liées à l'Isère.

L'implantation de l'habitat est ainsi fortement déterminée par le relief et ses contraintes : l'ensemble des zones d'habitat sont regroupées sur les coteaux aux pentes les plus faibles, entre les bois et barres rocheuses de Chartreuse et la plaine agricole inondable de l'Isère.

Saint-Ismier s'inscrit dans l'aire d'influence de l'agglomération grenobloise : sa place dans le Grésivaudan, sa position stratégique en entrée d'agglomération et sa connexion aux différents réseaux d'infrastructures, l'insèrent directement dans le réseau des pôles urbains de l'Est de la Région Urbaine Grenobloise.

Depuis septembre 2024, les réseaux de transports en commun relient la Métropole de Grenoble au Grésivaudan. De nouvelles lignes avec un meilleur service et cadencement ont été créés dans le Grésivaudan.

La C9 relie désormais Grenoble Verdun à Brignoud en passant par Domène et Inovalée et la C10 permettra de relier Crolles à Echirolles en passant par Saint-Ismier et Inovalée.

La commune de Saint-Ismier fait partie de plusieurs périmètres administratifs :

- Une des 15 communes du canton du Moyen Grésivaudan ;
- Une des 43 communes de la Communauté de communes du Grésivaudan ;
- Une des 72 communes (42 en Isère et 30 en Savoie) du Parc Naturel Régional de Chartreuse ;
- Une des 261 communes du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Région de Grenoble (GRéG.).

Au 1^{er} janvier 2020, la commune comptabilise 7 046 habitants, ce qui en fait la 4^{ème} commune du Grésivaudan après Crolles, Pontcharra et Villard-Bonnot.

Documents d'urbanisme en vigueur :

- La commune de Saint-Ismier est couverte par le SCOT de la Grande Région de Grenoble approuvé en 2012 ;
- La commune de Saint-Ismier est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4/07/2012. La dernière version en vigueur est celle de la déclaration de projet n°2 approuvée le 7 décembre 2023.
- La révision du document a été prescrite le 17/12/2020
- La commune est également couverte par un PPRN approuvé le 07/11/2011 et le PPRI Isère amont approuvé le 30/07/2007.

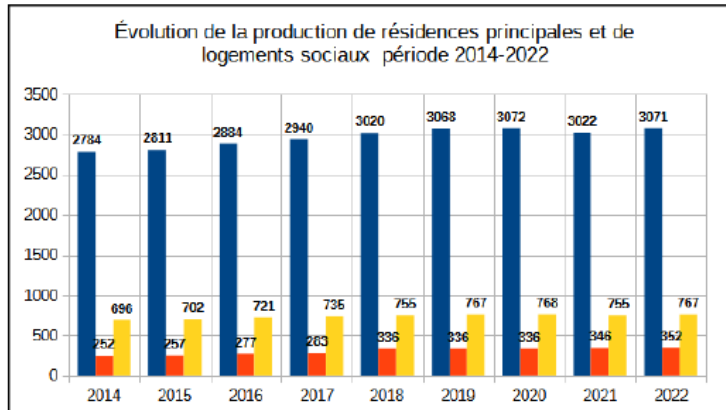
1^{er} volet : points de repères sur le logement social sur la commune de Saint-Ismier

1. Évolution du taux de logement social

Sur la base de l'inventaire des logements sociaux et résidences principales livrés entre 2014 et 2022, la part des logements sociaux dans le total des résidences principales produites sur la période est de 34 % : + 100 LS contre + 287 RP.

La production de logements sociaux reste insuffisante pour enclencher une dynamique forte de rattrapage, seule à même de permettre l'atteinte de l'obligation de mixité sociale.

Le diagramme suivant est réalisé sur la base des logements présents dans l'inventaire (logement livrés). Le faible niveau des logements agréés sur 2020-2022 va contribuer à ralentir l'évolution constatée compte tenu de ce qui précède. Le nombre de logements sociaux livrés sur les années 2023-2025 devrait être ralenti.



Source : inventaire annuel SRU

■ résidences principales
■ logements sociaux
■ nombre de logements sociaux à produire au taux SRU

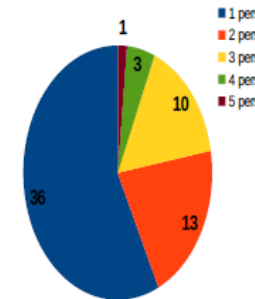
2. État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Niveau de tension sur la demande au 31/12/2023 : nombre de demandes actives en accès (76) / nombre de demandes satisfaites en accès (16) soit un bail signé pour près de 5 demandes actives.

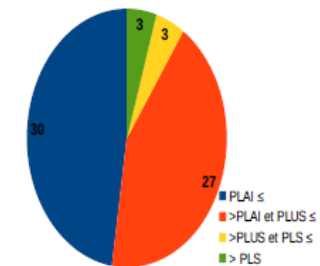
Source : ODH

• Caractéristiques de la demande sociale

Demands en accès-taille des ménages au 31/12/2021

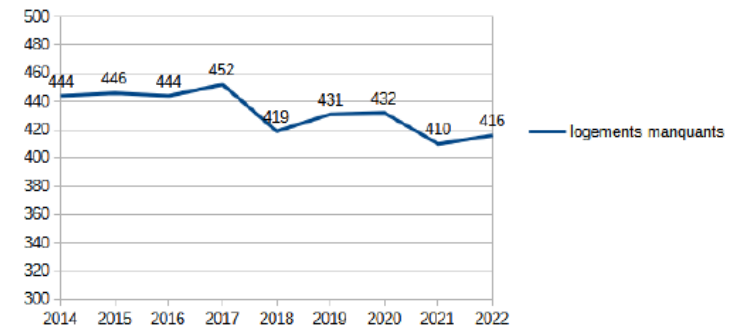


Demande en accès-plafonds de ressources



3. Dynamique de rattrapage SRU

Nombre de logements manquants: période 2014-2022



Résultats des dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU	2014-2016		2017-2019		2020-2022		
Obligation en % de résidences principales (RP)	25		25		25		
Objectifs en nombre de logements	113		147		215		
Réalisés	53		34		6		
Taux d'atteinte	47 %		23.13 %		2.8 %		
% PLAI	% PLS	26.16 %	28.57 %	38.24 %	0 %	40 %	.

Source : DDT-SLC-LP inventaire annuel-bilan triennal SRU

Objectif pour la période triennale 2023-2025 :

Le taux cible est de 20 % des RP. L'objectif de production (agrément) pour la période 2023-2025 est de 33 % des logements manquants en 2022, soit 87 LS dont 30 % de PLAI, soit 26 PLAI minimum et 26 PLS maximum (PLS = BRS, PSLA, PLS).

2^{ème} volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1. Action foncière

Le prix du foncier sur le territoire de la commune est un des freins au développement du logement social. Avec un coût au mètre carré parmi les plus élevés du département. Pour pallier ces difficultés, deux solutions ont été mises en place. La première a été la création d'un fond de minoration à l'échelle de la CCLG pour permettre de porter le foncier sur certaines opérations. Cette solution a notamment été utilisée pour le projet en 100% social de Corbonne puisque l'opération est à proximité immédiate de l'ensemble des aménités (transport public, école, collège, salle de spectacle, locaux associatifs, terrains de sport). La deuxième solution mise en place a été l'adhésion de la CCLG à l'EPFL du Dauphiné, qui aura la capacité de porter financièrement et techniquement le foncier dans le cadre d'opérations urbaines, notamment celles visant à produire du logement social. Un travail entre la Commune et l'EPFL est en cours pour définir les périmètres d'action prioritaires et la mise en place d'une veille foncière sur le territoire communal. Dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain par le préfet sur la commune de Saint Ismier, le préfet a délégué son droit à un bailleur social en juin 2024 pour la réalisation d'un projet d'environ 11 LLS auquel la commune sera associée. L'utilisation de cet outil pour favoriser la production de logement social pourrait être renouvelée, en fonction des opportunités.

2. Urbanisme et aménagement

Les principales difficultés du PLU en vigueur vis-à-vis de la production du logement social sont qu'il n'impose pas de taux de mixité sociale en dehors de certains périmètres restreints et qu'il ne favorise pas la densité des formes urbaines nécessaires à la réalisation d'opérations de logements sociaux. La révision du PLU a été prescrite le 17 décembre 2020. Dans le cadre de l'évolution programmée de son PLU, la Commune envisage de généraliser un taux de 35% de logement locatif social à partir d'une opération de 3 logements sur l'ensemble du territoire. De plus, la commune souhaite intégrer des tenements spécifiques qui feront l'objet d'une servitude de mixité sociale : secteur « Petites Roches », secteur « Clos des Vignes » et secteur « Pont Rivet », ainsi que le long de la RD1090. Concernant la densification le long de la RD1090, il est prévu, entre autres, d'augmenter les règles de hauteurs sur certains secteurs afin d'améliorer le bilan financier des opérations en logement social. L'Etat demande une traduction opérationnelle du rattrapage de production de logement social dans l'évolution programmée de son PLU et veillera à l'utilisation des différents outils au service de la mixité sociale et du développement de l'offre de LLS, en lien avec le futur PLH.

3. Programmation et financement du logement social

La programmation annuelle du logement social sur le territoire du Grésivaudan est travaillée en concertation avec les organismes HLM, les communes et les services de l'Etat. Les organismes HLM formulent une demande préalable d'agrément aux services de l'Etat, et déposent par la suite des demandes de financement à la communauté de communes Le Grésivaudan. Les dossiers sont examinés et validés par le conseil communautaire au fil de l'eau dans le cadre de dispositifs financiers déjà approuvés. Toutes les opérations de logements locatifs sociaux PLUS PLAI reçoivent un financement de la communauté de communes, sans exception, ainsi qu'une garantie d'emprunt, soit à parité avec les communes (celles de + de 2000 habitants) soit à 100 % pour les petites communes. La communauté de communes garantit également le produit d'accession sociale Bail réel solidaire.

L'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné a inscrit dans son Programme Pluriannuel d'Intervention en vigueur un axe d'intervention spécifique sur la réponse aux besoins en logements permettant de répondre aux besoins des collectivités en la matière. Son intervention permettra d'accompagner la Commune dans l'atteinte des objectifs de production nécessaire à la levée des arrêtés de carence en cours ou à intervenir.

L'engagement de l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné à intervenir sera conditionné à l'engagement formel des parties prenantes dont la Commune et l'EPCI, à apporter leurs contributions financières au financement de l'opération et à réaliser l'opération à court terme (3 ans).

Dans l'hypothèse où malgré les aides décrites ci-dessus, l'équilibre financier prévisionnel de l'opération n'était pas atteint et qu'un déficit foncier persistait, le financement de ce déficit sera assuré pour au moins la moitié par la commune, et pour l'autre partie par l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné, au titre de sa politique de minoration foncière, et par une aide exceptionnelle à définir au cas par cas entre les signataires.

A noter que l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné participera à la prise en charge du déficit foncier à hauteur de 15% du prix de revient du portage de l'opération dans la limite maximum de 49% du déficit, conformément à la délibération en date du 16 juin 2022 du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné.

Par ailleurs, l'EPFL du Dauphiné pourra utiliser le fond SRU associé à la commune pour améliorer le financement du déficit d'opérations foncières réalisées par l'EPFL du Dauphiné sur la commune concernée dans la limite de la provenance des sommes versées par l'État. Ce fond est constitué des sommes prélevées annuellement par l'État, aux communes déficitaires en logements sociaux.

Ce fonds sera soit affecté à la réduction du prix de revient, soit utilisé pour couvrir la part communale attendue pour la participation au déficit d'opérations foncières réalisées par l'EPFL du Dauphiné. La méthode la plus avantageuse pour la commune sera retenue.

L'utilisation du fonds SRU, n'exclut pas en complément l'application des principes de minoration classique (toujours dans la limite de 49% du déficit résiduel).

4. Attribution aux publics prioritaires

La commune de Saint-Ismier est membre du Comité Local de l'Habitat (CLH) du Sizov (SI) et participe à une Commission Sociale Intercommunale (CSI) élargie en partenariat avec le CLH Moyen Grésivaudan (MG).

Fonctionnement :

Les logements PLAI sont remis à disposition de la CSI SI MG pour étude des dossiers prioritaires sur le territoire des 14 communes. Chaque commune peut faire remonter des dossiers, la CSI se réunit une fois par mois.

Le taux de tension du logement social sur le territoire de la CCLG est caractérisé par :

- 4 demandes pour 1 attribution en 2020 (source : PLH CCLG, 2024) ;
- 1807 demandes d'attributions ont été formulées en 2022 (accès à un logement social ou mutation au sein du parc HLM)
- 669 attributions de logements ont été réalisées (soit un tiers des demandes satisfaites), dont 101 dans des logements neufs livrés ; soit un taux de rotation dans le parc ancien de 11,5% (qui correspond à la moyenne du Département)

3ème volet : objectifs, engagement et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, « il détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements (comptabilisés à l'inventaire) et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires »

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025.

Engagements de l'État :

Dans le cadre de la gestion des aides à la pierre, l'État s'engage à :

- Assurer la réservation des crédits d'aides à la pierre de l'État pour la réalisation des projets prévus au CMS dans le cadre de la programmation triennale ;
- Accompagner la commune sur la mise en œuvre des opérations programmées au CMS : financement des opérations de logements sociaux au titre des aides à la pierre, calibrage et montage financier, expertise sur l'habitat spécifique, dialogue avec les opérateurs notamment.

En cas de recours d'un tiers sur un projet comportant une part conséquente de logements sociaux, l'État s'engage à apporter son soutien à la commune par la réalisation d'un mémoire en intervention.

L'État s'engage à mobiliser l'enveloppe de subvention disponible pour certaines des opérations issues de la mise en œuvre du droit de préemption urbain du préfet selon les modalités fixées pour l'année en cours. Cette aide est accordée aux logements sociaux PLAI, et PLUS le cas échéant, en complément des aides classiques, dans le cadre d'une instruction réalisée par l'État au niveau national. La reconduction de cette aide octroyée encore en 2024 n'est pas automatique pour les autres années de la période triennale.

Engagements de la CCLG :

Ce contrat de mixité sociale s'inscrit en cohérence avec le Programme local de l'habitat 2024-2029 en cours d'approbation, et est l'un de ses documents annexes. La programmation annuelle et le financement des opérations de logements locatifs sociaux prend en compte les orientations du PLH en termes de spatialisation et de typologie du logement social, en priorisant son développement sur les secteurs à forts enjeux, comme les communes en obligation de développer du logement social au titre de la loi SRU.

Par ailleurs, la communauté de communes mobilise des financements exceptionnels concernant les tenements fonciers de ses communes, notamment ceux issus d'une préemption de l'État, fréquemment déficitaires. Ainsi, un fonds dédié à la décote foncière permet de participer aux acquisitions foncières portées par les organismes HLM.

Des aides exceptionnelles sont mobilisables pour l'équilibre des opérations de construction, d'acquisition amélioration et de réhabilitation du parc HLM.

Enfin, la communauté de communes a engagé en 2024, pour une durée de 5 ans, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur les 43 communes de son territoire,

afin d'inciter les particuliers à réhabiliter leur logement, qu'ils soient propriétaires occupants ou bailleurs. Le développement d'un parc de logements conventionnés privés fait partie des objectifs de ce programme.

Ces actions sont encore trop récemment mises en œuvre pour pouvoir être évaluées à ce jour.

Engagements de la commune :

La commune s'engage à mettre en œuvre un politique volontaire de développement du logement social, notamment en :

- Mobilisant les moyens financiers nécessaires, dans la limite de ses possibilités budgétaires, contribuant au développement du logement social ;
- Proposant une assistance technique et administrative aux différents pétitionnaires favorisant la production de logements sociaux ;
- Facilitant le dialogue avec les différents bailleurs sociaux ;
- Menant un suivi foncier rigoureux sur les possibilités de développement de logements sociaux ;
- Renforçant ses compétences en matière de production de logements sociaux.

Engagement de l'EPFLD :

L'EPFLD s'engage à accompagner la commune dans la recherche de foncier, la négociation amiable, l'acquisition et les travaux de proto-aménagement visant la remise en constructibilité de tènements fonciers destinés à produire du logement locatif social.

Le montage d'opérations à plus long terme (livraisons hors bilan triennal 2023-2025), peuvent également faire l'objet de conventions d'opérations tripartites. Elles s'adressent notamment aux situations où un remembrement foncier est nécessaire pour réaliser une opération de logement.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour 2023-2025

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale détermine pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L302-8 du CCH, le taux de rattrapage légal de la commune de Saint-Ismier correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 87 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025, dont 26 PLAi minimum et 26 PLS (PLS, BRS ou PSLA) maximum.

Objectifs quantitatifs de rattrapage 2023-2025 :

Au vu de la situation de la commune, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 33 % du nombre de logements manquants soit 87 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025. Ces objectifs ont fait l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Objectifs qualitatifs de rattrapage :

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30 % de PLAi et au plus 30 % de PLS et assimilés soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 26 logements PLAi et un maximum de 26 logements en PLS ou assimilés.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir s'établit ci-dessous. Celle-ci fera l'objet d'un examen annuel et d'une mise à jour en continu. Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessous devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Les projets de LLS connus pour un agrément 2023-2025 - et pour une livraison concernant le BRS :

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux projetés	Nombre de logements sociaux comptabilisés 2023-2025	PLAi *	PLUS*	PLS*	BRS ** PSLA	Année prévisionnelle de financement	Année de financement	Année de livraison pour le BRS
Le Darguil	Chemin des Bouts	AK 0179 AK 0180	SDH	5	5	1		1		4 BRS	2023	2023	2026
Le Dauphin Blanc	1000 route de Chambéry	AV 15	SDH	13	5	5	2	3			2023	2023	
Aroma	Route de Chambéry	AX 180 et 184	Habitat Dauphinois	21	6	6	2	4			2023	2023	
Aroma	Route de Chambéry	AX 180 et 184	Habitat Dauphinois		11	11				11 PSLA	2024		
Corbonne	40 Chemin de Corbonne	AN 0115 AN 0116	SDH	21	21	6	6			15 BRS	2024		2026
EHPAD du Rozat	151 Chemin du Rozat	AL 226	AIH	84	84	84			84		2024		
Clos du Fangeat	Chemin du Fangeat	AT 407, 71, 70, 76 et 361	Pluralis	59	18	18	7	11			2024		
Varciaux	Chemin des Varciaux	AR 289	SDH	11	11	11	6	5			2024		
TOTAL				222	161	142	23	24	84	30			
				Objectif 2023-25 :		87 LS				Dont 26 Plai mini			
				Ecart objectifs / prévisionnel		-	+55	-3	-	+58			

Au vu des projets, les objectifs quantitatifs seraient atteints. Concernant la répartition des produits, l'objectif qualitatif ne serait pas atteint avec 3 PLAI manquants.

La commune veillera à rechercher les leviers pour ces 3 PLAI manquants dans les opérations identifiées dans le présent CMS ou dans des projets à venir (en AA, en conventionnement ou en neuf).

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du CMS

Le présent contrat est valable jusqu'au 31 décembre 2025. Le CMS pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidée à son élaboration initiale.

L'État organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations sera actualisée le cas échéant au cours de cette réunion annuelle. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau CMS pour la période triennale suivante (2026-2028).

Un comité de suivi du présent contrat est constitué. Il est composé :

Les membres qui composeront le comité de pilotage seront :

Pour la Commune :

- Service Urbanisme ;
- Commission Urbanisme.

Pour l'État :

- Direction départementale des territoires - service logement et construction ;
- Direction départementale des territoires - service aménagement sud-est.

Pour la CCLG :

- Direction Aménagement, logement et environnement - Direction de l'urbanisme et planification.

Pour l'EPFLD :

- Par son directeur ou représentant.

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations en projet ou en cours sera actualisée par avenant au cours de cette réunion annuelle et sera affinée pour la période triennale suivante compte tenu de la mise en place du PLU. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

Pour la Commune
Le maire

Pour l'Etat
Le préfet

Pour la Communauté de Communes
Le président

Pour l'Établissement Public Foncier
Le directeur

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0434-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

LE GRÉSIVAUDAN

LE GRÉSIVAUDAN

390, rue Henri Fabre - 38926 Crolles Cedex
Tél. : 04 76 08 04 57
www.le-gresivaudan.fr

