



COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **17 FEVRIER 2025**
Délibération n° **DEL-2025-0013**

Objet : Approbation du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grésivaudan 2025-2030

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 60
Pouvoirs : 8
Absents : 0
Excusés : 14
Pour : 68
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

20 FEV. 2025

et publié le

20 FEV. 2025

Secrétaire de séance :
Patricia BELLINI

Le lundi 17 février 2025 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 11 février 2025.

Présents : Cédric ARMANET, Marylin ARNDT, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Brigitte DULONG, Christophe DURET, Christophe ENGRAND, Michèle FLAMAND, Annie FRAGOLA, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, André GONNET, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Delphine PERREAU, Valérie PETEX, Sandrine PISSARD-GIBOLLET, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Guillaume RACCURT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Jean-Luc ROUX, Olivier ROZIAU, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Annick GUICHARD, Agnès DUPON à Olivier ROZIAU, Philippe LECAT à Cécile ROBIN, Marie-Béatrice MATHIEU à Jean-François CLAPPAZ, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET, Brigitte SORREL à Françoise MIDALI, Annie TANI à Annie FRAGOLA, Françoise VIDEAU à François OLLEON

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 la délibération communautaire n° DEL-2024-0434 du 16 décembre 2024 relative à l'approbation du Programme Local de l'Habitat 2024-2029,
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 2025-2030 ci-annexé,
Considérant que le Programme Local de l'Habitat est prêt à être approuvé.

Par délibération n° DEL-2024-0434 du 16 décembre 2024, le Conseil communautaire a approuvé le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029. Le PLH, d'une durée de 6 ans, devient exécutoire dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la délibération publiée au représentant de l'État. Il convient donc de considérer la période 2025-2030 au lieu de 2024-2029. Ainsi, il est proposé d'annuler la délibération du 16 décembre dernier et de la remplacer par la présente délibération, qui modifie uniquement la période considérée.

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 (2025-2030). 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

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.

2024. Des avis favorables ont été rendus avec les réserves suivantes, qui ont été prises en compte :

- L'absence d'une répartition des différents produits de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS) : un tableau n°7 a été ajouté dans le PLH à la page 150 :

TABEAU 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.

- L'absence d'une mention d'objectifs en matière de logements privés conventionnés : une sous-partie a été ajoutée à la page 155 :

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.

UN PLH INSCRIT DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE

6. Des objectifs tournés vers le logement abordable



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.

TABEAU 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 €/m², dans la limite de 80 m²	10 % du montant HT des travaux, dans la limite des plafonds de travaux
Logements « moyennement dégradés »	750 €/m², dans la limite de 80 m²	
Logements « indignes » ou « très dégradés »	1 000 €/m² dans la limite de 80 m²	

- 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.

TABEAU 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 €

155

- L'absence d'objectifs orientés en termes de granulométrie des logements : un tableau n°2 a été ajouté à la page 143, distinguant le parc de logements global et le parc de logements sociaux :

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

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

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.

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 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 2025-2030* » a été créée (initialement ces éléments étaient intégrés à la sous-partie précédente « *Les objectifs du PLH 2025-2030* ») ; 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 page 335 et suivantes (le sommaire a ainsi 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 logement abordable* » a été créée afin de préciser les objectifs fixés dans le cadre de

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.

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 ;
 - Les indicateurs de suivi de plusieurs fiches action ont été mis à jour et complétés en mentionnant les sources de données.
 - 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 :
 - La période couverte par le PLH n'est plus 2024-2029 mais 2025-2030, du fait de la date où le PLH sera rendu exécutoire : cette période a été modifiée dans le document,
 - La dénomination « *Charte de bonnes pratiques* » (prévue dans l'action 3) a été modifiée par « *Guide de bonnes pratiques* »,
1. 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'annuler la délibération n°DEL-2024-0434 du 16 décembre 2024 relative à l'approbation du Programme Local de l'Habitat 2024-2029,
- D'approuver le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes de Le Grésivaudan pour la période 2025-2030, 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,
- Et 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.

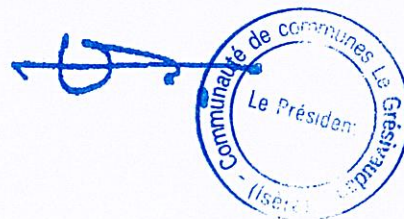
Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Au registre ont signé tous les membres présents.

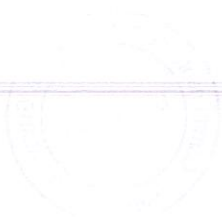
POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le 17 FEV. 2025

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 X, T M N U ' M ' 2025-2030

Version approuvée lors du
Conseil communautaire du
17 février 2025

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
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

LE MODULÉ PRÉSIDENT

Henri BAIL



Vieillesse de la population, déshébergement, prix du foncier par vieillissement. Le Grésivaudan est confronté comme vous à ces différents phénomènes. Sur notre territoire, le dynamisme économique que nous connaissons a tendance à accentuer les tensions sur ces différentes problématiques de logement.

Au travers de la thématique de l'ŒH, 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 peut rien faire vous le savez. En matière de logement, sans la participation active des communes et la mise en place de l'ŒH, il est difficile d'accompagner cette transition démographique.

Le ŒH est le cœur du Programme local de l'ŒH 2025-2030 qui matérialise notre feuille de route politique sur la période 2025 à 2030. Au-delà de la ŒH, nous souhaitons être ancrés sur le terrain et il déclinent de manière opérationnelle les objectifs. Ce travail de fond a été réalisé en concertation étroite avec des différents maires du territoire que ce soit en termes de chiffres ou de besoins. Les chiffres sont donc très importants.

Il convient de ne pas oublier vous le savez, cette feuille de route ŒH est une politique publique déployée par le Grésivaudan, telles que celles conduites en matière de développement économique, de mobilités, de solidarités, vous le savez. Elle est donc très importante. Elle est 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
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

DIAGNOSTIC

PRÉAMBULE

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

DYNAMIQUES TERRITORIALES

= : , X , M ^ Y M ` a

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

2. LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

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

3. LES DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

3.1 Des poches de salaires dans la vallée du Grésivaudan
3.2 Un territoire dépourvu de présence
3.3 Un pôle résidentiel pourvoyeur de qualifications
3.4 Un territoire globalement favorisé

4. MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS

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

11

PARC DE LOGEMENTS

31

5. LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

5.1 Une offre de logements en croissance constante
5.2 Un territoire touristique avec une part importante de résidences secondaires
5.3 Une accélération du phénomène de vacance
5.4 Une offre de logements en croissance constante
5.5 Une faible part de petits logements
5.6 Des habitants qui restent longtemps dans leur logement
5.7 Un statut dominant : la propriété occupante

6. LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL

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

C : , X , T M N U

7.1 Une offre de logements sociaux principalement localisée dans la vallée
7.2 Une offre de logements sociaux principalement localisée dans la vallée
7.3 Une offre de logements sociaux principalement localisée dans la vallée
7.4 Une offre de logements sociaux principalement localisée dans la vallée
7.5 Une offre de logements sociaux principalement localisée dans la vallée
7.6 Une offre de logements sociaux principalement localisée dans la vallée
7.7 Une offre de logements sociaux principalement localisée dans la vallée
7.8 Une offre de logements sociaux principalement localisée dans la vallée
7.9 Une offre de logements sociaux principalement localisée dans la vallée
7.10 Une offre de logements sociaux principalement localisée dans la vallée

ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS

49

D : , X , M Z O U Q

8.1 Ancienneté du parc général
8.2 Ancienneté du parc social

9. LES LOGEMENTS POTENTIELLEMENT DÉGRADÉS

9.1 Le parc en état médiocre ou très médiocre
9.2 Le parc indigne ou insalubre
9.3 Les copropriétés fragiles

10. LES LOGEMENTS ÉNERGÉTIQUES

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

11. LES ACTIONS ET DISPOSITIFS POUR LA RÉHABILITATION

- 11.1 Un territoire engagé pour la transition énergétique
- 11.2 Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Grésivaudan
- 11.3 9 à 10 ans : un service de réhabilitation du parc privé
- 11.4 Autorisations de travaux de réhabilitation
- 11.5 9 à 10 ans : un service de réhabilitation des logements communaux

MARCHÉS IMMOBILIERS & FONCIERS

12. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ

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

13. LE PROFIL DES ACQUÉREURS

CONSOMMATION FONCIÈRE & PRODUCTION NEUVE

14. LE RENFORCEMENT DES ENJEUX EN MATIÈRE DE CONSOMMATION FONCIÈRE

- 14.1 Le renforcement des enjeux en matière de consommation foncière
- 14.2 La consommation foncière entre 2011 et 2021
- 14.3 9 à 10 ans : un service de réhabilitation des logements communaux

15. LES DYNAMIQUES DE PRODUCTION NEUVE

- 15.1 L'efficacité démographique des nouveaux logements
- 15.2 Une prédominance des logements collectifs dans la production neuve
- 15.3 Des actions contribuant à la réduction de l'impact environnemental

PUBLICS AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES

16. LES PERSONNES ÂGÉES

- 16.1 Une population en constante progression
- 16.2 Le maintien à domicile des personnes âgées
- 16.3 Une offre à corrélée avec des besoins et les revenus des personnes âgées

17. LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

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

18. LES PERSONNES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ

- 18.1 Un public difficile à quantifier
- 18.2 9 à 10 ans : un service de réhabilitation des logements communaux

19. LES JEUNES COHABITANTS ET TRAVAILLEURS

- 19.1 Le profil des jeunes
- 19.2 Des difficultés à accéder à un logement autonome

20. LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

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

21. LES GENS DU VOYAGE

- 21.1 Un territoire de passage et de sédentarisation pour les gens du voyage
- 21.2 9 à 10 ans : un service de réhabilitation des logements communaux

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC 109

Dynamiques territoriales	111
Parc de logements	112
État du parc de logements	115
Marché immobilier et fonciers	116
Consommation foncière et production neuve	117
Publics ayant des besoins spécifiques	118
Les grands enjeux du PLH	124

P [O a Y Q Z ` , P , [^ U Q Z 125

PRÉAMBULE 127

Cadre réglementaire	129
Articulation avec le SRADDET	129
Articulation avec le Projet de Territoire	130
Articulation avec le PCAET	130
Le volet foncier du PLH	131
Les objectifs de production de logements du PLH	131

UN PLH INSCRIT DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE 133

1. Les ambitions du PLH	135
2. Méthodologie de fixation des objectifs du 2025-2030	140
3. Les objectifs du 2025-2030	141
4. Les objectifs de logements sociaux du 2025-2030	147
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 PLH 159

1. Méthodologie d'analyse foncière	161
2. Analyse foncière	163
3. Référentiel des opérations et projets	165

\ ^ [S ^ M Y Y Q , P , M O 169 U [

PRÉAMBULE 171

Cadre réglementaire	173
Les 15 actions du PLH	173

\ ^ [S ^ M Y Y Q , P , M O ` U [ Z \_ , ` T ë Y M 175 U] a C

Action 1 : Intégrer le cadre réglementaire foncier et financier du Grésivaudan	177
Action 2 : Diversifier les formes urbaines	178
Action 3 : Veiller à la qualité urbaine, architecturale et environnementale	179
Action 4 : Améliorer le parc privé	180
Action 5 : Améliorer le parc public	181
Action 6 : Mettre en œuvre des objectifs fixés par le PLH	182
Action 7 : Dynamiser la production de logements sociaux	184
Action 8 : Développer une offre adaptée aux besoins en logements	185
Action 9 : Favoriser le maintien à domicile et le développement d'une offre adaptée au vieillissement et au handicap	186
Action 10 : Dynamiser le logement et le développement local	187
Action 11 : Identifier la demande pour développer une offre à destination des jeunes et des travailleurs saisonniers	188
Action 13 : Observer et piloter	190
Action 14 : Rédiger et déployer un plan de communication et de dispositifs mis en œuvre	192
Action 15 : Lancer un appel à projet exemplaire	193
Tableaux de synthèse du budget PLH 2025	194

GUIDES DE PROGRAMMATION COMMUNALE — 197

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

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

TABLES DES FIGURES — 329

DIAGNOSTIC	331
P [O a Y Q Z ` , P , [ ^ U Q Z ` M ` U [Z _	334
\ ^ [S ^ M Y Y Q , P , M O ` U [Z _	334

ANNEXE — 335

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

À noter: certains chiffres ont été actualisés dans le document v i î i ½ et le programme d U Ip ar ½ î Ê ò rapport d diagnostic a été réalisé en premier lieu

Les images vectorielles utilisées dans ce document proviennent de la bibliothèque libre 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 Logement
ADS Autorisations du Droit des Sols
AGEDE Association pour une Gestion Durable de l'Energie
ANAHE Association Nationale des Architectes de l'Architecture
APA Agence Régionale de Santé
ARS Agence Régionale de Santé
AURC Agence Régionale de Santé
BBC Bâtiment Basse Consommation
BRS Bail Réel Solidaire
BTP Bâtiment et Travaux Publics
CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
CCAS Communauté de Communes Le Grésivaudan
CCLC Communauté de Communes Le Grésivaudan
CLCV Association Consommation, Logement et Cadre de Vie
DACT Agence Régionale de Santé
DALC Droit Au Logement Opposable
DiGi Association Domicile Inter Génération Isérois
DPE Diagnostic de Performance Énergétique
EHPAD Établissement pour les Personnes Âgées Dépendantes
EMC Enquête mobilité de la grande région grenobloise
EPCI Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPFLD Établissement Public Foncier Local du Dauphiné
ESAT Établissement d'Accueil pour les Personnes Handicapées
FAM Fédération Française des Associations Médicales
GES Gaz à Effet de Serre
GIR Groupe Isoressources correspondant au niveau de perte d'autonomie d'une personne
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 Organisation pour la Défense des Handicapés
OFPI Organisation pour la Défense des Handicapés
OPAH Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPARU Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ORT Opération de Revitalisation du Territoire
PALHDE Plan d'Amélioration de l'Habitat
PDH Plan d'Amélioration de l'Habitat
PLA Plan Local d'Urbanisme
PLH1 Plan Local d'Urbanisme
PLH2 Plan Local d'Urbanisme
PLU Plan Local d'Urbanisme
PLUI Plan Local d'Urbanisme
PLUIHD Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacements
PQ Plan Quinquennal
POSE Plan d'Orientation Stratégique
PPI Plan Pluriannuel
PSP Plan Stratégique
PTZ Prêt à Taux Zéro
PUV Petite Unité de Vie
PVD Petites Villes de Demain
RNC Registre National des Copropriétés
RR2 Recensement de la Population (Insee) ou Résidences Principales
SCoT Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGV Service d'Accueil et d'Orientation
SIAC Service intégré d'Accueil et d'Orientation
SIGH Service d'Accueil et d'Orientation
SRADDET Schéma Régional d'Aménagement, de Développement et d'Équipement des Territoires
SRU Loi Solidarité Renouvellement Urbain de 2000
ZAET Zone d'Aménagement Éclairci
ZAN Zéro Artificialisation Nette

LEXIQUE

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

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

Densification : forme d'habitat 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 un tissu urbain existant.

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

Enveloppe urbaine (ou tissu urbain) : aire qui délimite le front bâti d'une commune à une date donnée, qui se compose de l'ensemble des zones bâties 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'aire 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'une des catégories suivantes :

- À proposer à la vente ou à la location
- À déjà attribué à un acheteur ou locataire en attente d'occupation
- À en attente de règlement de succession
- À conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
- À gardé vacant 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 les 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.

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

Solénaturel : 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 X, T M N U 2025-2030

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DGRÉSIVAUDAN 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
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

DÉFINITION ET PORTÉE

Le Programme local de l'Habitat (PLH) constitue le volet « Habitat » du projet de territoire. Il est ainsi défini par la loi n° 2000-1261 du 12 décembre 2000 relative à la politique de logement et à l'aménagement de l'espace. Ce document stratégique met en cohérence les différentes politiques publiques et organise le développement du territoire en matière de logement. Il est élaboré en concertation avec les communes membres et les acteurs locaux, et est soumis à l'approbation du conseil communautaire. Le PLH est un document de référence pour l'élaboration des documents d'urbanisme et des projets de territoire.

Le PLH traduit les priorités nationales constitutives de la politique du logement tout en assurant une gestion économique et durable du parc de logements. Il définit un objectif de lutte contre la précarité énergétique et la malade de l'habitat. Il déclina des réponses adaptées aux différents besoins en matière de logement, en tenant compte de la diversité des territoires et des enjeux de développement durable. 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'investissement. Cette territorialisation est mise en œuvre à l'échelle communale pour les communes soumises à l'obligation de PLH, et pour les pôles urbains comportant des enjeux forts en matière de logement.

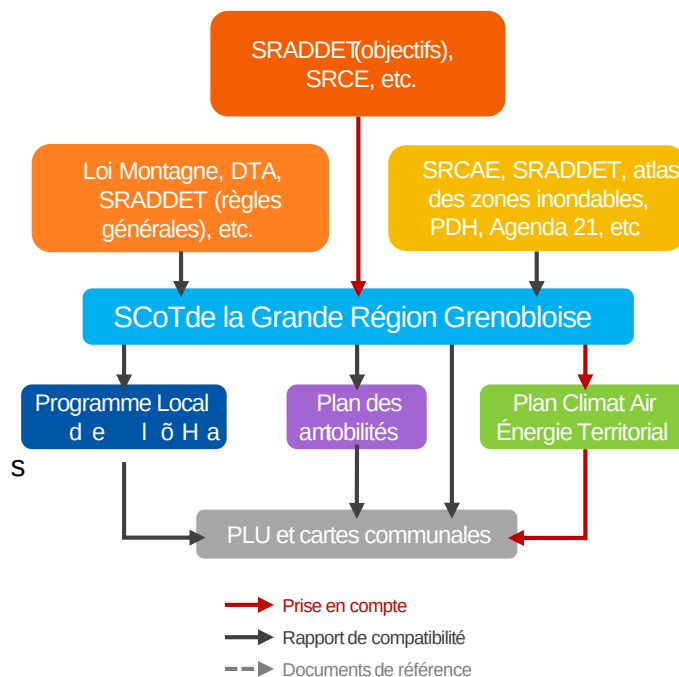
Le PLH est élaboré en concertation avec les communes membres et les acteurs locaux, et est soumis à l'approbation du conseil communautaire. Il est un document de référence pour l'élaboration des documents d'urbanisme et des projets de territoire. Le PLH est compatible avec les dispositions du PLH dans un délai de trois ans suivant la mise à jour du PLH. Le PLH est compatible avec les dispositions du PLH dans un délai de trois ans suivant la mise à jour du PLH.

Le PLH est compatible avec les dispositions du PLH dans un délai de trois ans suivant la mise à jour du PLH. Le PLH est compatible avec les dispositions du PLH dans un délai de trois ans suivant la mise à jour du PLH.

être compatibles avec les dispositions du PLH dans un délai de trois ans suivant la mise à jour du PLH. Le PLH est compatible avec les dispositions du PLH dans un délai de trois ans suivant la mise à jour du PLH.

Par ailleurs, le PLH a été construit dans une volonté de compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région Grenobloise et du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de l'Isère. Le PLH est compatible avec les dispositions du PLH dans un délai de trois ans suivant la mise à jour du PLH.

FIGURE 1 Le PLH au regard des documents cadres



CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le code de la construction et de l'habitat (CCH) définit le PLH « Le Programme local de l'habitat, 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 sont succédées, notamment :

- À 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 fiscalité propre de plus de 50 000 habitants
- À la loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006 qui demande aux EPCI dotés d'un PLH de porter 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
- À la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009, qui prescrit notamment à l'EPCI d'élaborer une prévision de la production de logements à réaliser (nombre et types) ainsi que les moyens fonciers mis en œuvre à cet effet à un niveau communal. Cette loi fixe également un objectif de 10 % de logements sociaux pour 1 000 habitants dans les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 100 000 habitants
- À 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, de consommation d'énergie, de qualité du bâti, d'économies d'énergie, de sécurité et de résilience

- À 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 logements sociaux qui relève de seuil minimal à 25 % des résidences principales pour les communes soumises à l'obligation de SRU
- À la loi pour x, Maisons et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) du 24 mars 2014 qui a notamment renforcé l'intercommunalisation des PLH en favorisant leur fusion avec les PLH et les plans de déplacements urbains dans un document unique : le PLUHD, qui reste toutefois une option facultative à ce jour ;
- À la loi pour la croissance, l'activité, l'éducation et les territoires de demain du 6 août 2015 et la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 ;
- À la loi relative à x, à la ville et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, a pour objectif de lutter contre les ségrégations sociales et territoriales en favorisant à l'accès de chacun à un logement abordable adapté à ses besoins quelque 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, à l'élaboration de logements sociaux
- À 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 de politiques locales de l'habitat
- À la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui a instauré des 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 le début de l'artificialisation nette (ZAN) dans le code de l'urbanisme

UNE DÉMARCHE VOLO

Le PLH est obligatoire pour les Métropoles, Communautés Urbaines, Communautés d'Agglomération et Communes Compétentes en matière d'urbanisme comptant plus de 30 000 habitants et comprenant au moins une commune plus de 10 000 habitants. La Communauté de Communes du Grésivaudan au regard de son statut et de sa population, n'est pas soumise à l'obligation de PLH. Elle compte plus de 100 000 habitants mais ne compte pas de commune 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 du premier document mis en œuvre sur la période 2013-2018 qui n'a pas été reconduit à son terme. En 2021, marque de lancement de la mise à jour du PLH dans une logique partenariale par l'Union des communes membres de la Communauté de Communes du Grésivaudan et des partenaires locaux tels que les bailleurs sociaux, les associations, les constructeurs et promoteurs, les acteurs de l'urbanisme et du logement, etc.

Différentes instances de suivi et temps de travail ont été mises en place durant toute la durée de l'élaboration du PLH afin de favoriser la concertation entre les différents acteurs aux problématiques de logement. Les réunions communales, les commissions et séminaires politiques, ateliers de concertation, etc. La construction de ce PLH a mobilisé l'élus et de multiples acteurs locaux, privés et publics qui agissent chacun à leur échelle, et particulièrement les élus de la Région Grenoble Alpes (RAG).

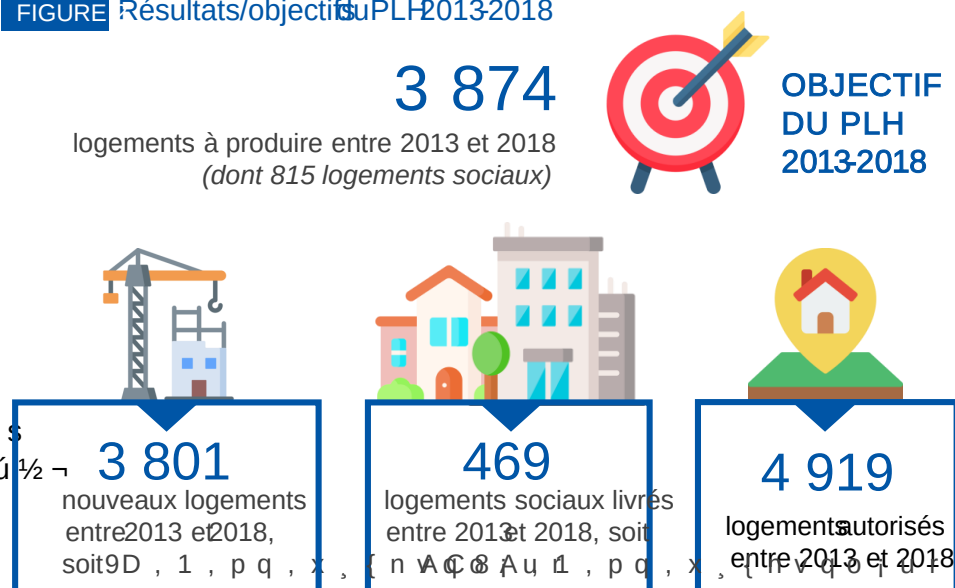
UN BILAN MITIGÉ POUR LE 2018

Sur certaines actions, le bilan est très positif, mais sur les actions traditionnellement phares du PLH, la construction et la maîtrise foncière, le bilan est plus mitigé. De façon générale, le PLH a été réalisé (3 801 nouveaux logements sur un objectif de 3 873) en prenant en compte les nouvelles productions, la production neuve et la mobilisation du parc foncier existant (divisions parcellaires, changements de destination, etc.).

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

De façon générale, les communes n'ont pas été préparées au 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'Union des communes. Il n'y a pas eu de véritable stratégie foncière locale sur le territoire. Enfin, le bilan triennal a mis en évidence que le phénomène de rééquilibrage ne pouvait pas être traité par le SCOT en lui-même. Le PLH a été perçu comme un document non prescriptif et appréhendé comme un simple éclairage ponctuel sur des actions qui durent et durent entre les mains des communes.

FIGURE Résultats/objectifs du PLH 2013-2018



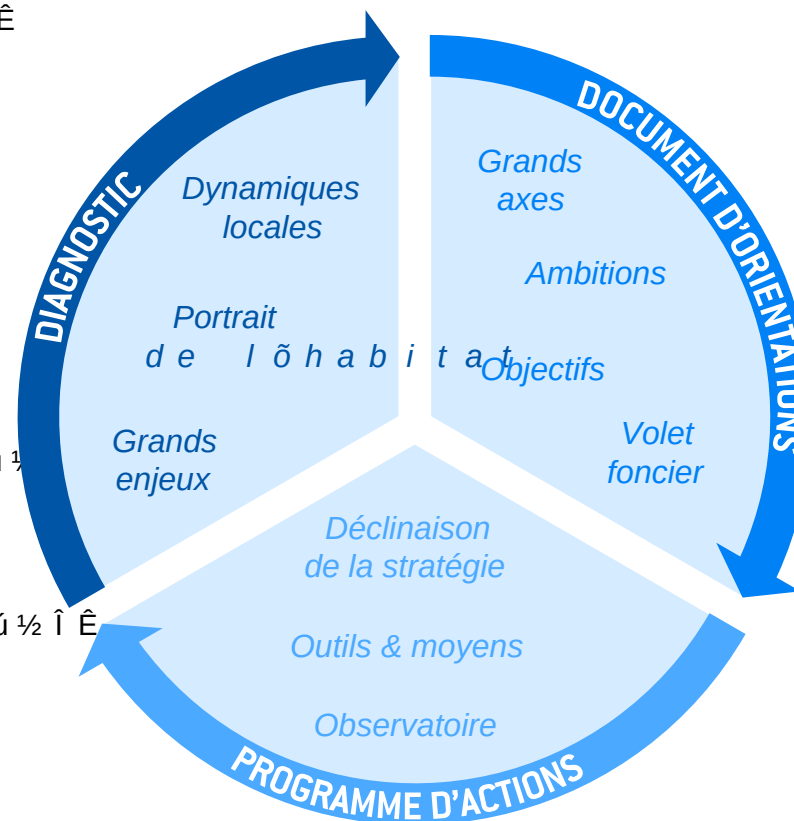
LE CONTENU DU

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

- À 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'habitat et des conditions de vie sur le territoire. Il présente une analyse de la situation existante et des enjeux en termes de développement durable, afin de mettre en exergue les dysfonctionnements et inadéquations existants, ainsi que les perspectives de développement du territoire.
- À Un document qui présente les grands axes du PLH et énonçant les grands enjeux, principes et objectifs de la stratégie en matière de logement et d'habitat, à partir des constats issus du diagnostic réalisé et des politiques locales.
- À Un programme qui se décline en plusieurs fiches thématiques (production de logements, logements sociaux, actions de réhabilitation du parc, stratégie foncière, etc.) à l'échelle du territoire et détaillé par commune, ou le cas échéant, par secteurs géographiques précisant notamment les objectifs quantifiés et localisés de production de logements neufs, ainsi que la mise en œuvre des actions. Il détermine notamment les outils et moyens à mettre en œuvre dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre du PLH.

Conjointement à l'élaboration du document, 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 de logement à l'échelle locale. Il permet de décliner les orientations et les objectifs du PLH en actions concrètes adaptées au contexte local.

FIGURE Le contenu du PLH



PROGRAMME LOCAL DE X, T M N U 2025-2030

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DGRÉSIVAUDAN 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
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

= : , X , M ^ Y M ` a

1.1 Un fonctionnement cadré par le contexte physique et géographique

La Communauté de Communes 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 à l'extrémité nord-est de la périphérie grenobloise. À l'ouest, il est limitrophe du département de la Savoie. Situé au pied du massif alpin, le long de la vallée de l'Isère, l'autoroute qui relie Grenoble à Chambéry (A41), elle est sur les contreforts des massifs de la Chartreuse et de Belledonne.

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

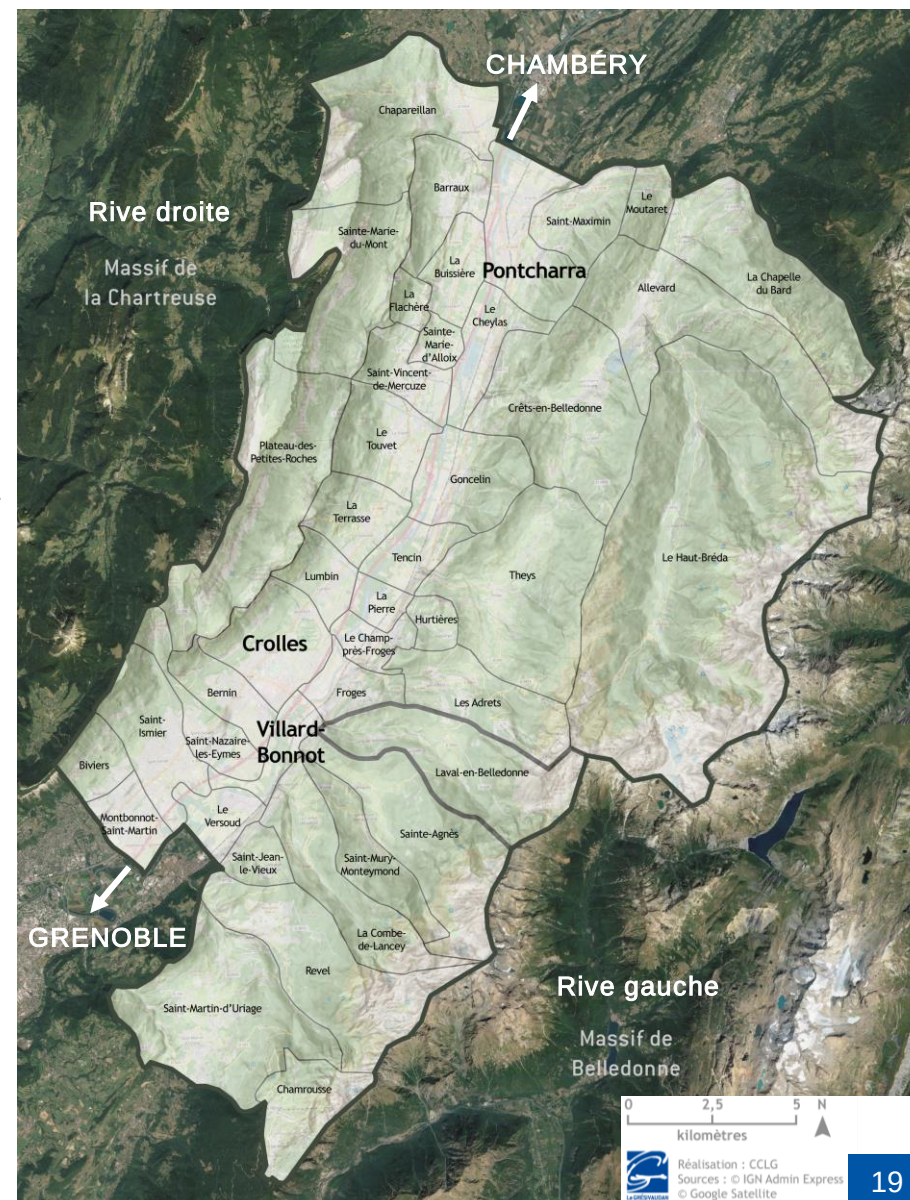
Du fait de ses particularités géographiques, le territoire est soumis à de fortes contraintes qui conditionnent les choix de localisation des projets, notamment :

- À La prévention des risques naturels (inondations, éboulements, etc.),
- À La protection des espaces naturels et agricoles,
- À 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

CARTE Morphologie urbaine du territoire



Le Grésivaudan se présente comme un territoire multipolaire. Deux polarités se distinguent : Crolles/Villablanc au Sud et Pontcharrau 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 v à U tels que Montbonnot-Saint-Martin, Saint-Misier et Le Versoud au Sud, Le Touvet et Goncelin dans la vallée ou encore Allevard au Nord.

Le territoire du Grésivaudan est polarisé vers Å ì U ² ² Ägrenobloise ú ½ Î Ê
 Å 40 communes sur 43 appartiennent à Å ì U ½ Ú ú ügrenobloise Î Ê
 Å 1 commune (Chapareilla) appartient à Å ì U ½ Ú ú üde Chambéry Î Ê
 Å 2 communes (La Chapelle du Bardet Le Haut Bréda) se situent en dehors
 des périmètres desaires v ì U ú üdes villesú ½ Î Ê
 Å Par ailleurs, Å ì Ê ödes communesappartiennent à la zone v ì Ç
 rattachéeà Grenoble

La délocalisation résulte à la fois des contraintes géographiques et des dynamiques de périurbanisation

- À Une urbanisation ancienne autour des centres bourgs puis un développement rapide à l'extrémité de la rive gauche de la vallée et à une urbanisation résidentielle de la rive droite et au sud, qui est la zone d'habitat de la vallée
- À Un caractère périurbain de la vallée et une urbanisation en « chapelet de villes et villages » de part et d'autre de la plaine
- À Une dominante rurale pour les communes de montagne organisées en hameaux multiples avec parfois un chef-lieu
- À Un développement de certaines communes liées à l'industrie (touristique, stations de ski, loisirs, activités de thermalisme etc.).

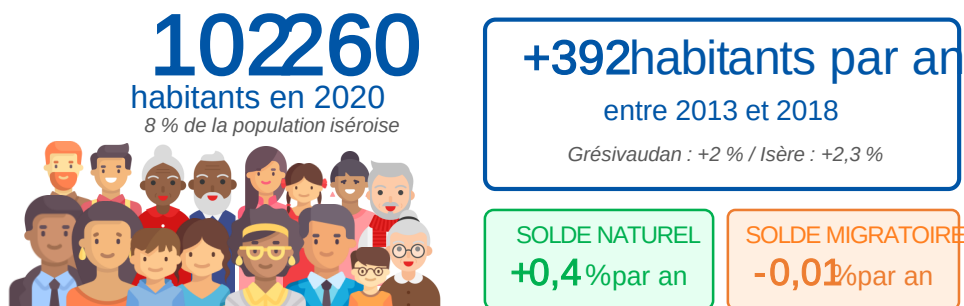


Crolles, Villard -Bonnot et Pontcharra font partie du dispositif d'Op® Revitalisation du Territoire (ORT) et Allévard s'inscrit comme candidate.

Pontcharra fait également partie du dispositif Petites Villes de Demain (PVD).

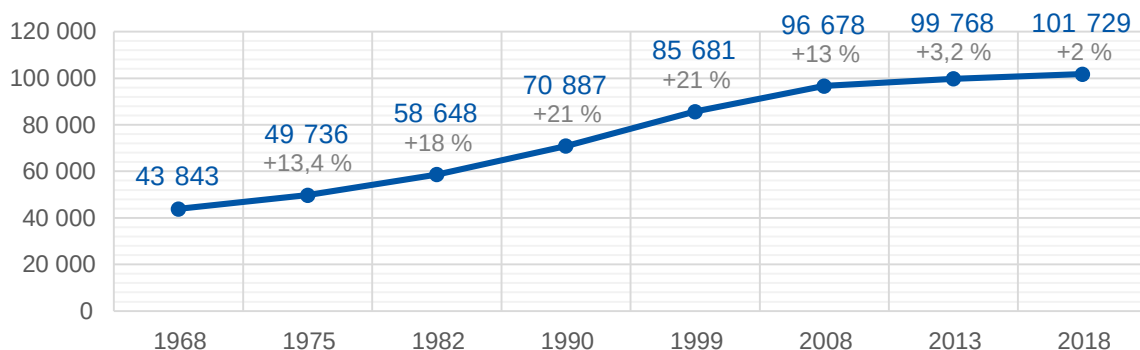
2. LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

2.1 Une dynamique démographique en perte de vitesse



En 50 ans, la population du Grésivaudan a plus que doublé, 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 démographiques, avec un solde migratoire de 2 %. Depuis cette dynamique a inversé 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. En 2018, la croissance démographique du territoire est essentiellement due au solde naturel, à 1/2 des décennies précédentes. Cette tendance a également été constatée à l'échelle nationale et départementale.

FIGURE 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 :

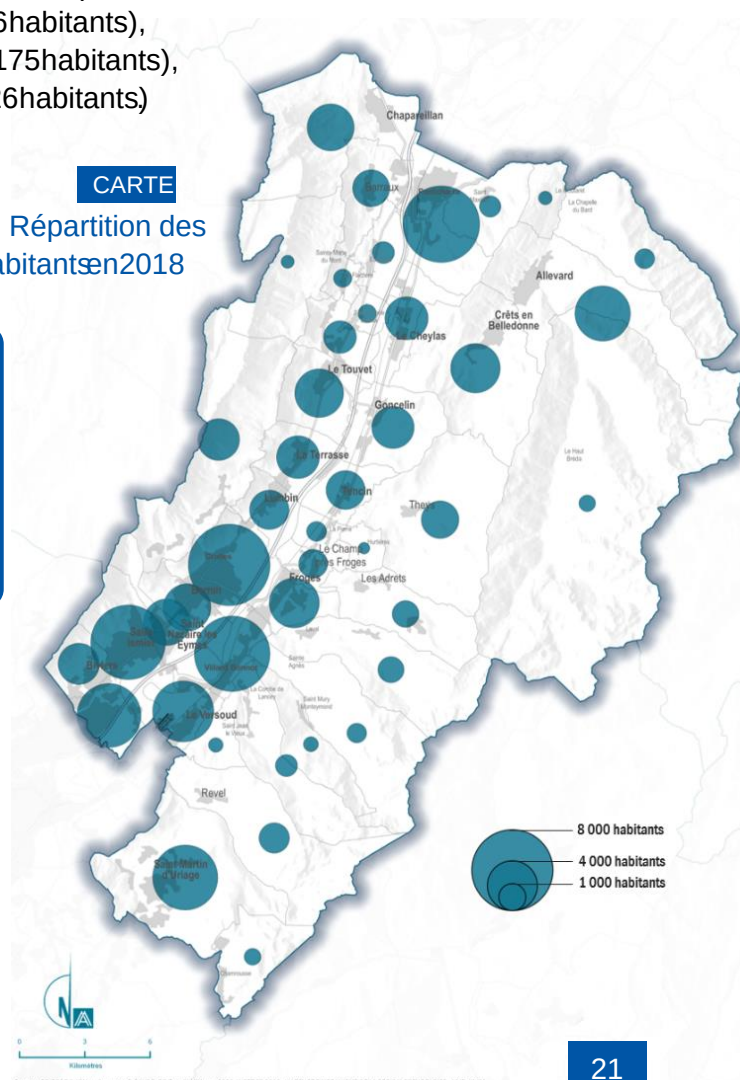
- À Crolles (8 260 habitants),
- À Pontcharv (7 376 habitants),
- À Villard-Bonno (7 175 habitants),
- À Saint-Même (7 026 habitants)



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
Répartition des habitants en 2018

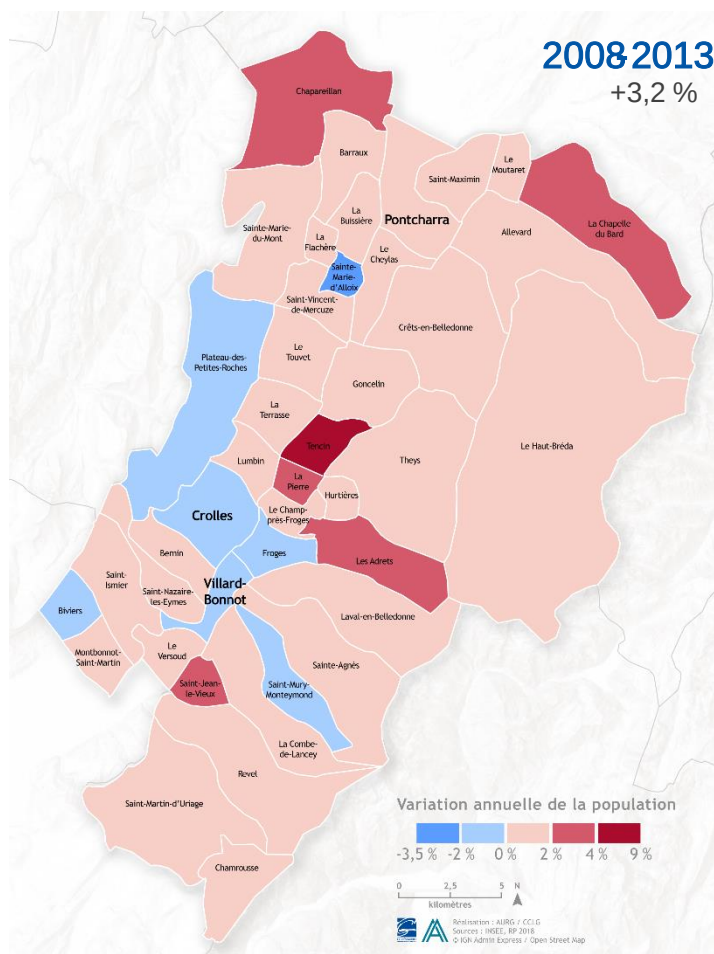


En 2013, la plupart des communes du Grésivaudan étaient dans une dynamique démographique positive, mais la situation est devenue disparate lors de la dernière période intercensitaire (2013-2018), notamment pour les communes de montagne (sur les balcons de Belledonne et le Plateau des Petites Roches)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

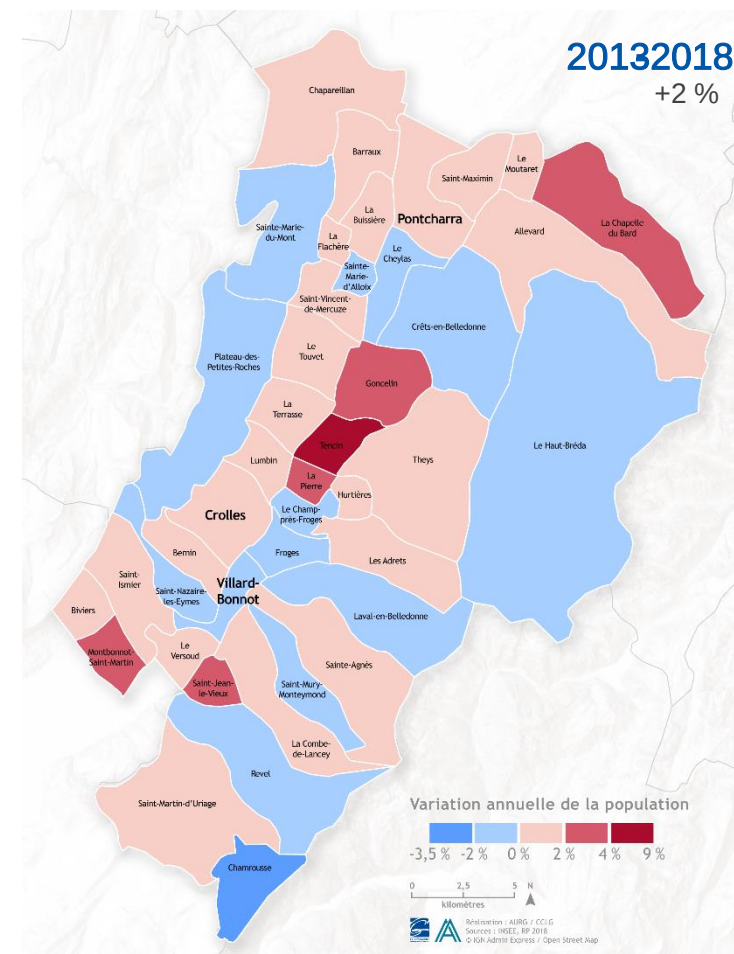
La poussée démographique marquée de Tencin peut être expliquée par la mise en œuvre de plusieurs programmes immobiliers apparus à la suite de la mise en œuvre du PLU de 2006. Les communes du coteau de Chartreuse (Crolles à Montbonnot Saint-Martin), ont une dynamique positive (hormis Saint-Nazaire-les-Eymes),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

Par ailleurs, le Haut-Breda est la seule commune pour laquelle la variation annuelle de la population est négative en soldes naturels (-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 Variation annuelle de la population entre 2008 et 2013



CARTE 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.

Le « baby boom » et le « baby boom » contribuent à un 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 observe au niveau départemental. Ce phénomène déjà marqué depuis quelques années risque de s'accroître. Les projections démographiques des territoires isérois indiquent qu'à l'horizon 2030, le Grésivaudan se répartit en 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. La tranche de 15-24 ans est la plus importante entre 2013 et 2018 (+3 %). La tranche des 15-24 ans est essentiellement regroupée autour de l'Isère, avec une part assez faible dans certaines communes de montagne.

CARTE indice de vieillissement de la population en 2018

À NOTER

L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans.

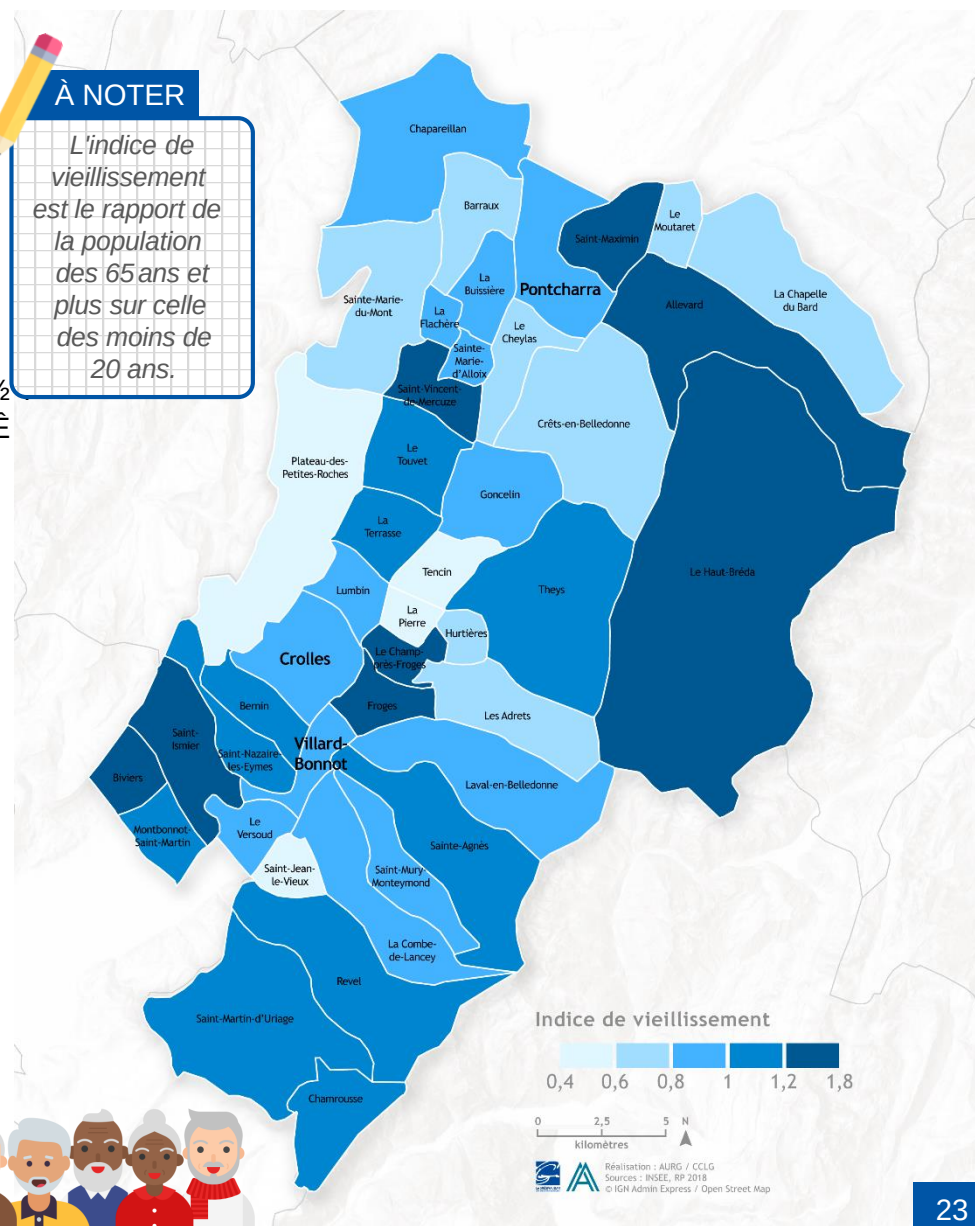
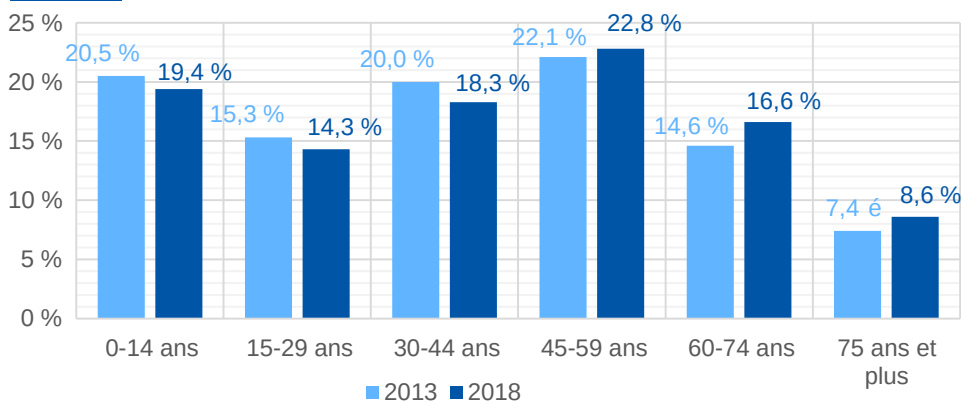


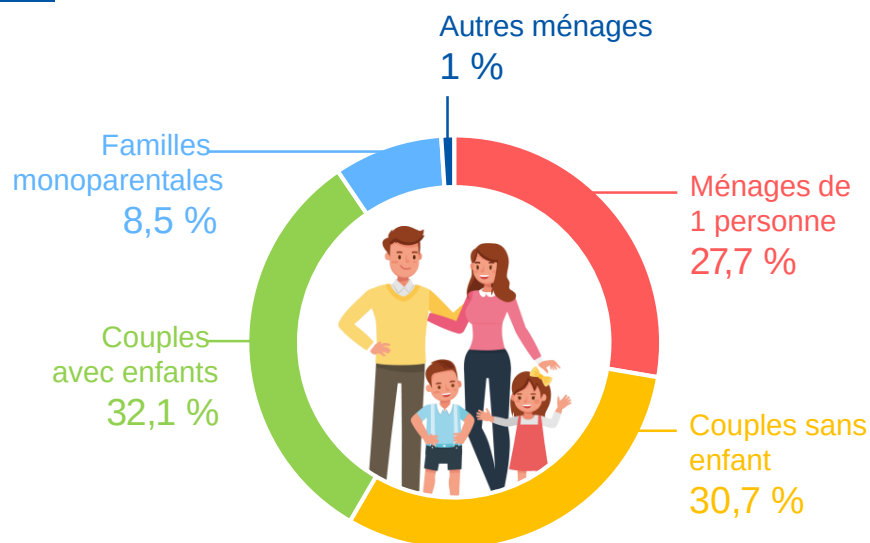
FIGURE Part de la population par âge en 2013 et en 2018



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 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 représente 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'augmentation des années 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 a donc entraîné une hausse du nombre de ménages, créant ainsi un besoin croissant en logements.

FIGURE Évolution de la composition des ménages entre 2008 et 2018

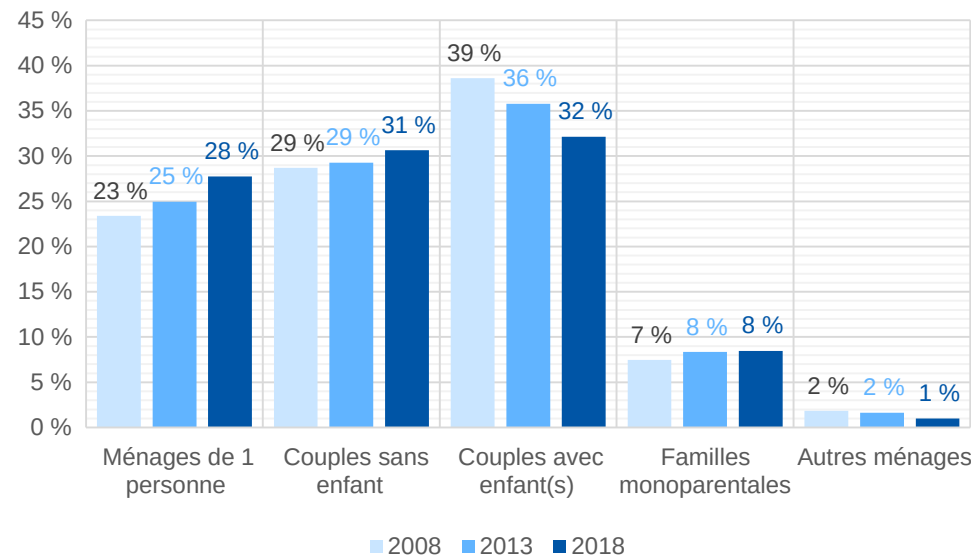
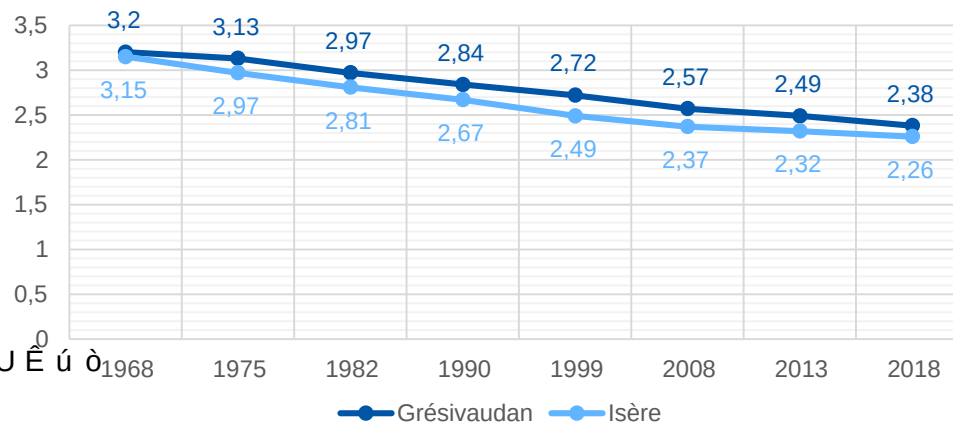
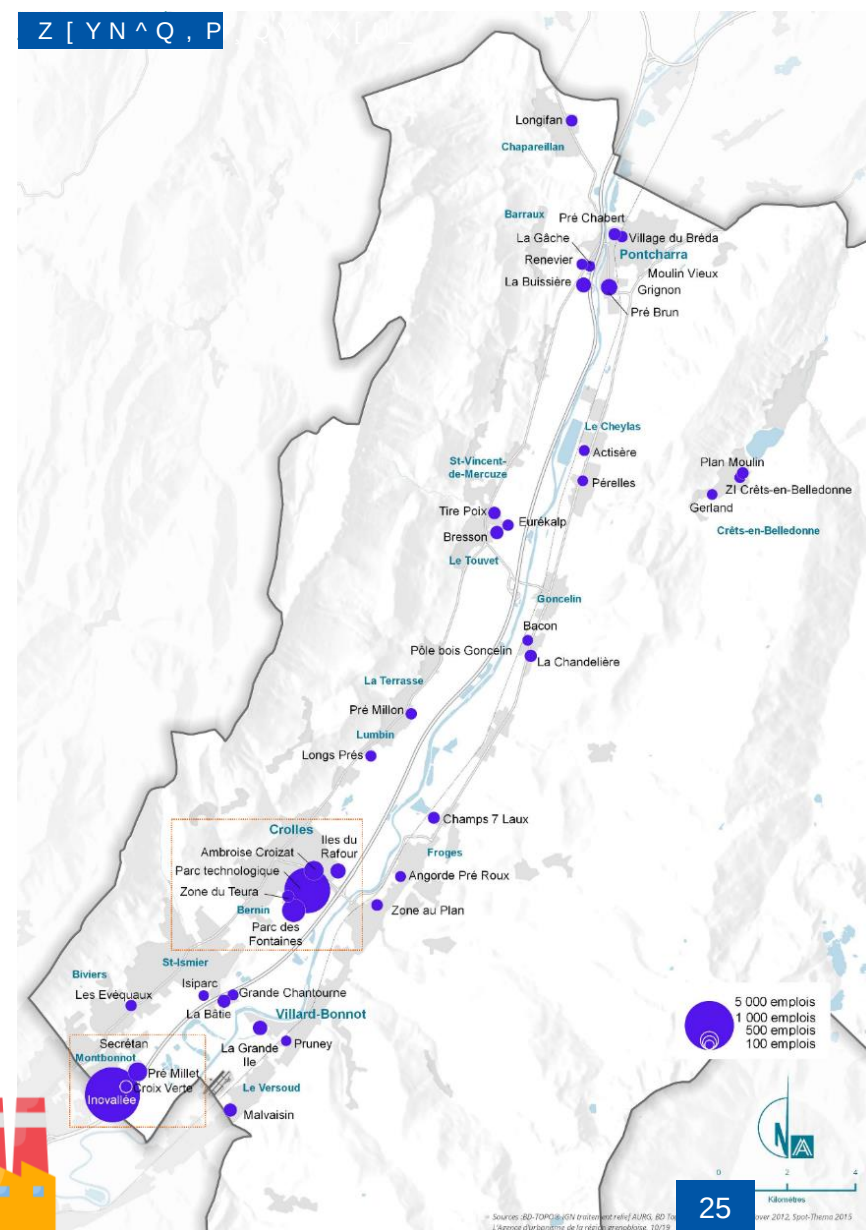


FIGURE Évolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968



CARTE Répartition des emplois en 2019

Avec environ 19 300 emplois, les 41 Zones
v à É l É c o n o m i q u e (ZAE) du territoire
regroupent plus de la moitié de l'emploi
du territoire et constituent de véritables
poches v à c h a m p s d e s a l a i r e s d o n t c e r t a i n s
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
v à É l É c o n o m i q u e s t i l l o n s d u s p é c i f i c i t é s
du Grésivaudan par rapport aux autres EPC
locaux. Parmi les employés de ST et Soitec,
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.

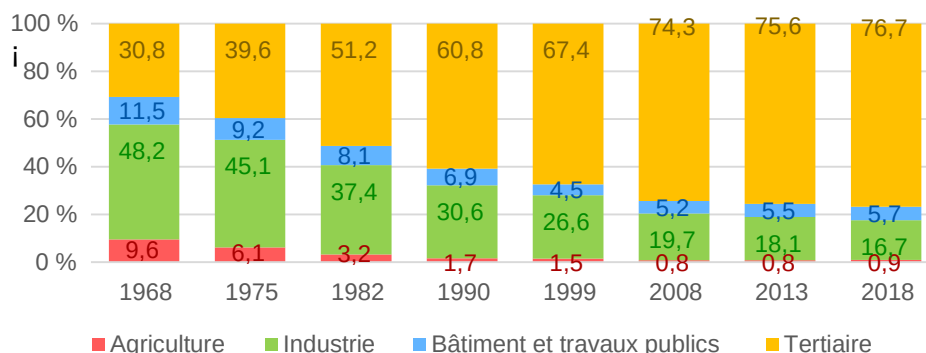


3.2 Un territoire tiré par x, q présent

Jusquedans les années 1970, le secteur tertiaire était le principal secteur d'emploi. À partir de 25 à 54 ans, depuis les années 1980, le secteur tertiaire est largement majoritaire. À y ô p s e 76,7 % en 2018.

De tous les territoires de la grande région grenobloise, Grésivaudan est celui dont la croissance 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 supprimait. Mais malgré cette performance remarquable dans la sphère productive, 7,5 % du total des nouveaux emplois créés a été dans la sphère résidentielle. Ce dynamisme économique n'a cependant pas été réparti de manière équitable dans le territoire. Les anciennes communes industrielles ont vu un déclin des industries traditionnelles quand dans le même temps Crolles, Montbonnot-Saint-Martin, Bernin et Saint-Misier concentraient plus de 83 % des nouveaux emplois créés.

FIGURE 1 : Évolution de la structure économique du territoire (1968-2018)



3.3 Un pôle résidentiel et pourvoyeur, q y qualifiés

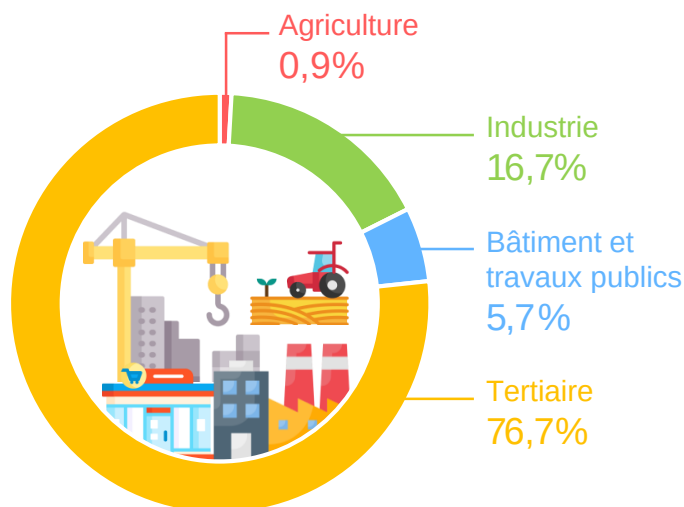
Les cadres et les professions intermédiaires représentent chacun 25 % des emplois du territoire. Ces proportions sont similaires à celles observées dans la Métropole grenobloise. Par ailleurs, les employés et les ouvriers sont moins présents dans le Grésivaudan que dans la Métropole ou le Pays Voironnais.

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. Dans le Sud Grésivaudan, la part des cadres et des professions intellectuelles supérieures est la plus importante en lien avec le pôle de l'industrie et de la construction.

Le territoire accueille plus de 10 000 habitants. C'est une fonction résidentielle et 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 y ô p s e 76,7 % en 2018. Le territoire a ainsi une fonction de pôle d'emploi pour ces deux catégories socio-professionnelles.

FIGURE 2 : Structure économique du territoire en 2018



ENTRE 1968 ET 2018...

+700%

dans le secteur tertiaire

+11%

dans le secteur agricole

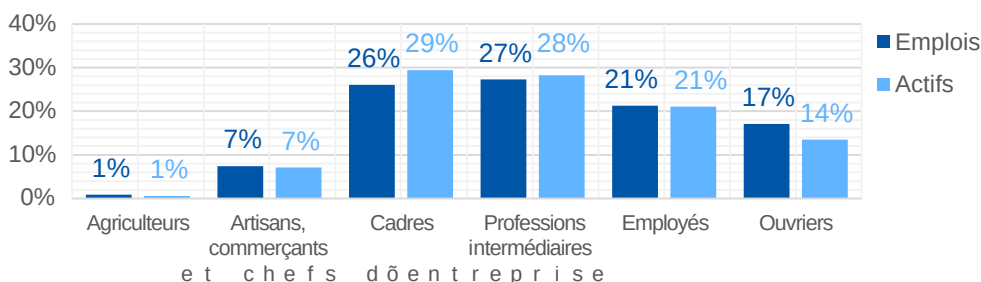
-70%

dans le secteur agricole

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 est à 7,5 %, ce qui est bien inférieur à celui du département à 21,0 % et celui de la région Auvergne-Rhône-Alpes à 11,5 %.

FIGURE 1 Répartition des emplois et des actifs du Grésivaudan par CSP

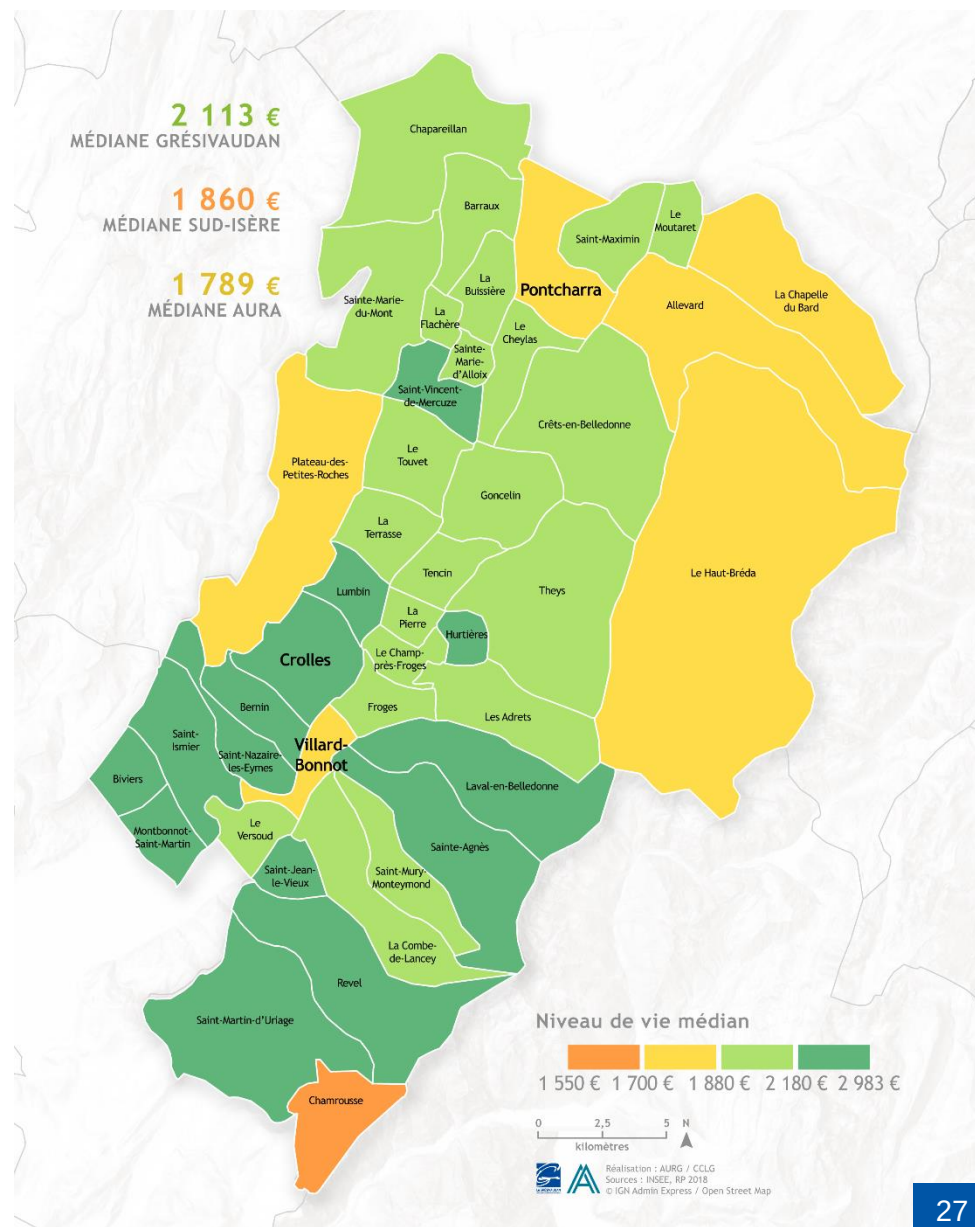


3.4 Un territoire globalement favorisé

Avec un niveau de vie médian de 2 113 €, la population du Grésivaudan est globalement plus aisée que dans le reste du Sud Isère (1 860 €). 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 le prix à l'achat immobilier 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 de 10 000 habitants. Le 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 Niveau de vie médian 2018



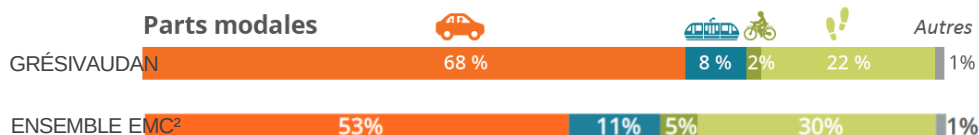
4.1 Des déplacements plus nombreux et plus longs dans le Grésivaudan



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

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

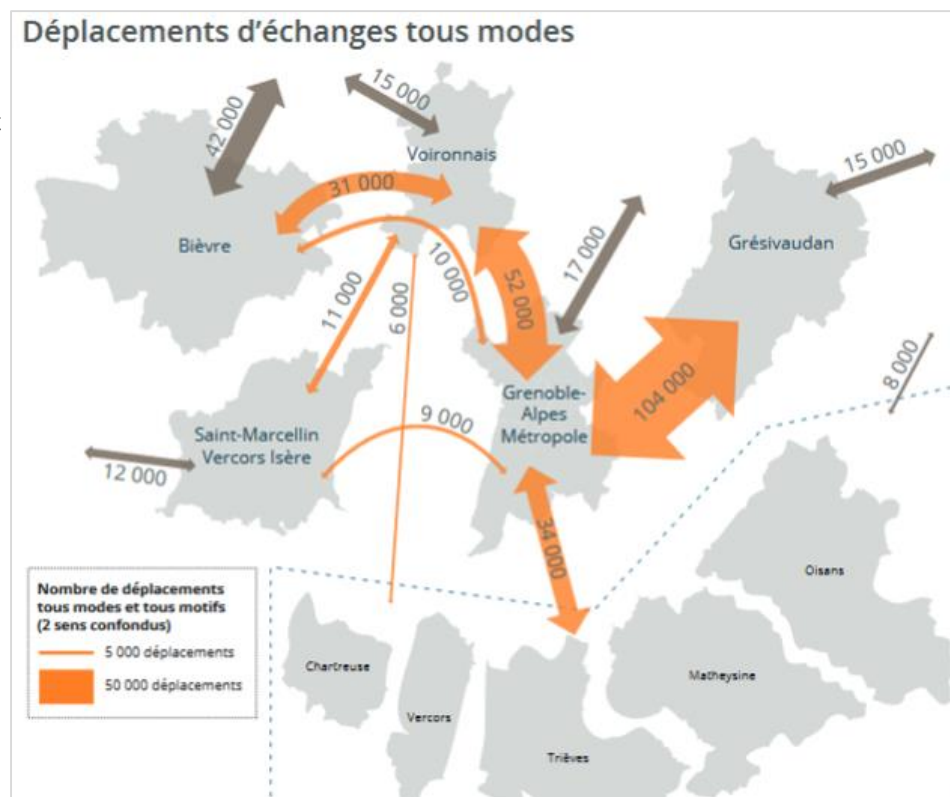
FIGURE 1 Parts modales des modes de transport utilisés dans le Grésivaudan



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 1 $P \subset \{x, m, o, q, y, q, z, i\}$, $p, \dot{c} o t m z s q$, $i \{ \Phi$, $y \{ p, q$



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 8,4 % 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'offre de transports en commun, ces données mettent également en relief les enjeux liés à l'agglomération.

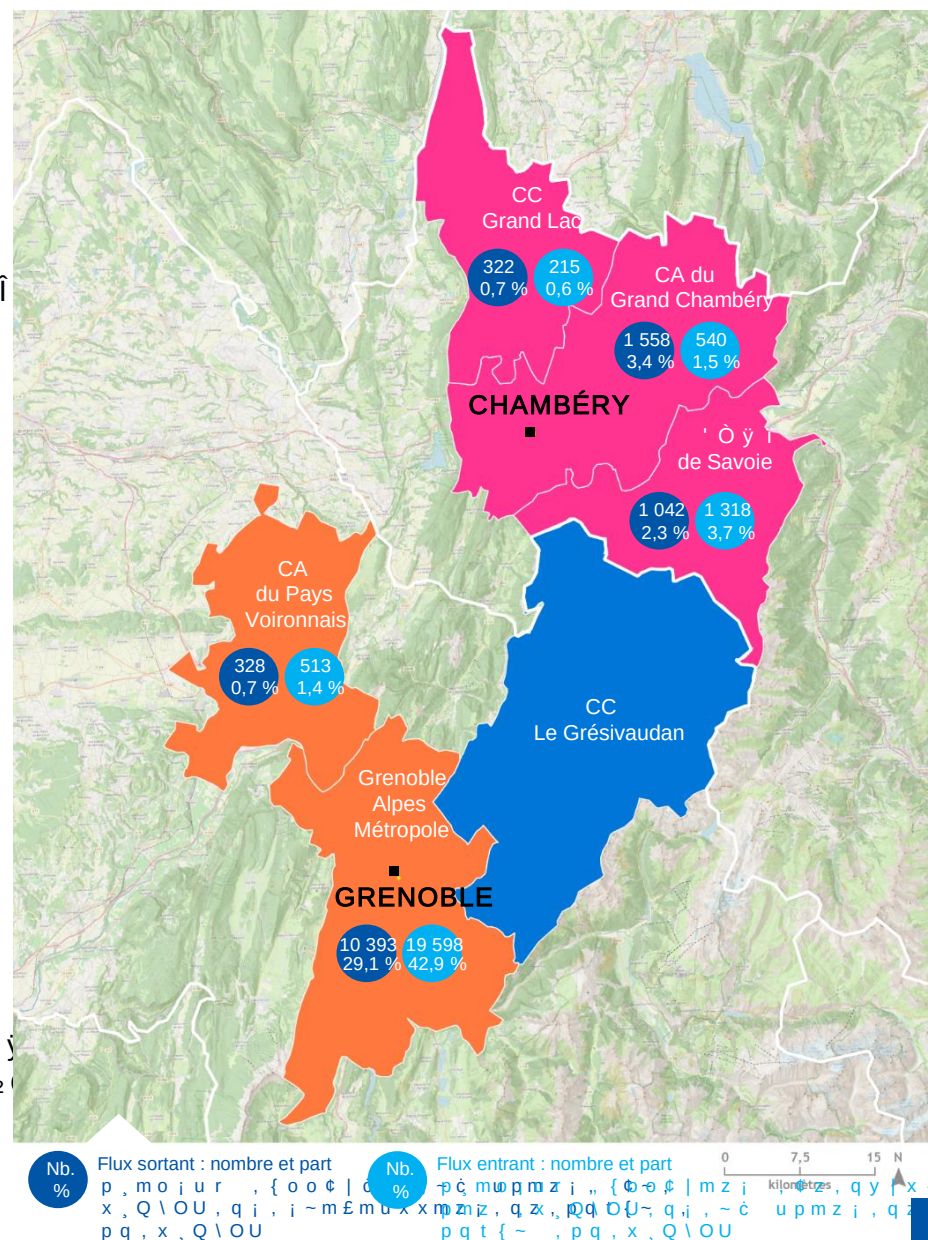
4.4 Les perspectives de développement des transports en commun

Le Grésivaudan bénéficie de plusieurs dessertes de transports en commun :

- À La ligne TER SNCF Lyon-Chambéry avec 4 gares situées sur le territoire de la communauté de communes : Brignoud, Goncelin et Pontcharra qui totalisaient 3 870 montées/descentes en 2015.
- À Les lignes TransIsère Express 1 et Express 3 dont la fréquentation a fortement augmenté entre 2015 et 2018.
- À Le réseau TOUGO géré par la communauté de communes qui a adhéré le 1^{er} janvier 2020 au Syndicat Mixte des Mobilités de la Région 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 une suppression du passage à niveau et la création d'un point de multimodalité. 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 le terminus du pré-Grésivaudan à Saint-Martin-en-passant par la gare de Grenoble. Ces projets réduiront les temps de parcours en empruntant des voies réservées sur la majeure partie de son tracé.

CARTE 1 Principales origines et destinations des actifs du Grésivaudan en 2016



Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

PROGRAMME LOCAL DE X, T M N U 2025-2030

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DGRÉSIVAUDAN 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

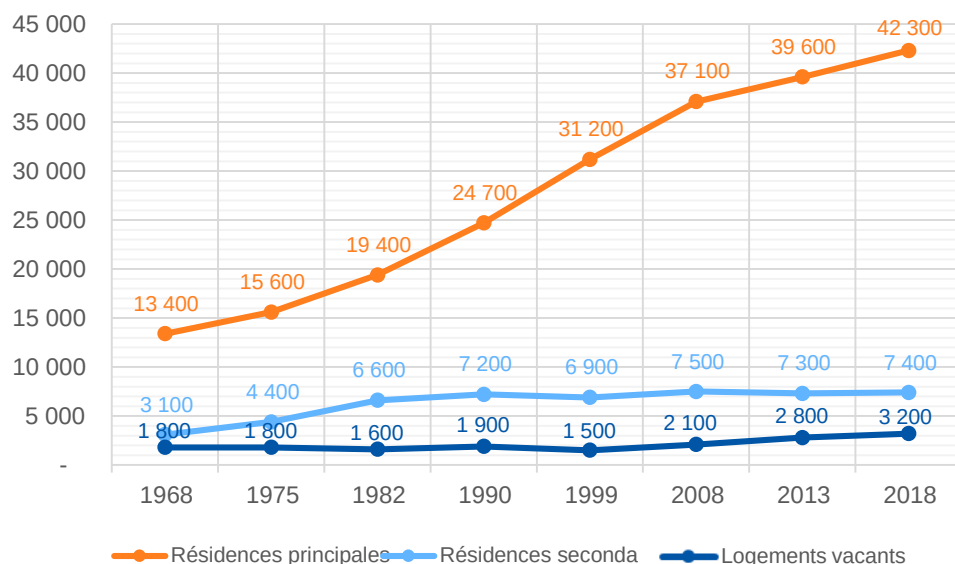
5. LA STRUCTURE DU PARC DE L

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. 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 un moindre mesure. Malgré l'augmentation du besoin en logements liés aux évolutions démographiques, ce dernier tend plutôt à augmenter notamment à cause du desserrement des ménages.

FIGURE 1 Évolution de la structure du parc de logements depuis 1968



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 y a 3 559 logements à 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 de la moitié des logements sont situés dans la vallée de la Drôme. Cinq communes du territoire.

52 900
LOGEMENTS

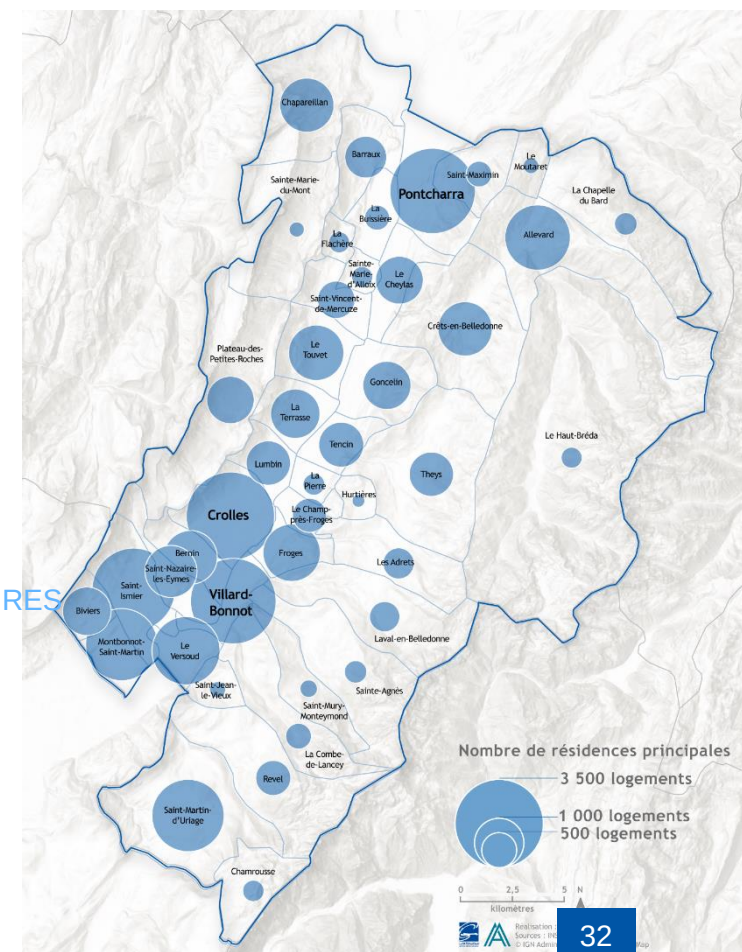


RÉSIDENCES PRINCIPALES
80% du parc en 2018
+6,8% entre 2013 et 2018

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

CARTE 1 Répartition des résidences principales 2018

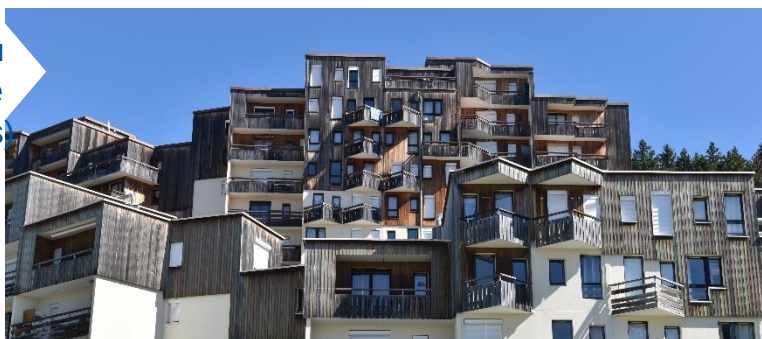


5.2 Un territoire touristique avec une part importante de résidences secondaires

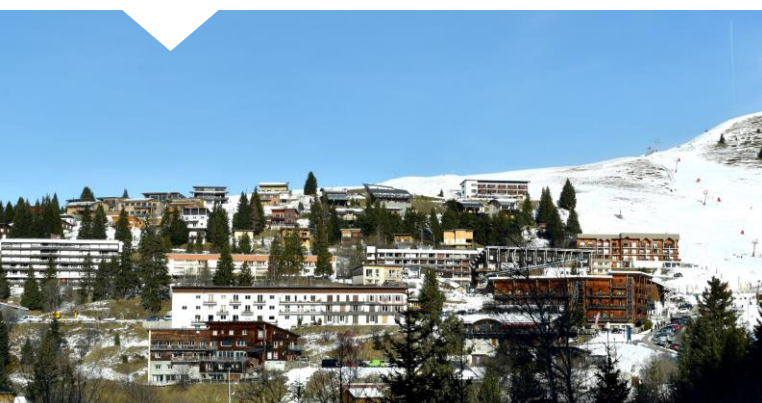
Du fait de sa localisation entre les massifs de Belledonne et de la Chartreuse, le Grésivaudan est un territoire de montagne touristique qui compte 14 % de résidences secondaires et logements occasionnels en 2018 (7 387 au total). Ce chiffre est globalement constant sur ces dernières années.

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 Lau
Prapoute
(Les Adrets)



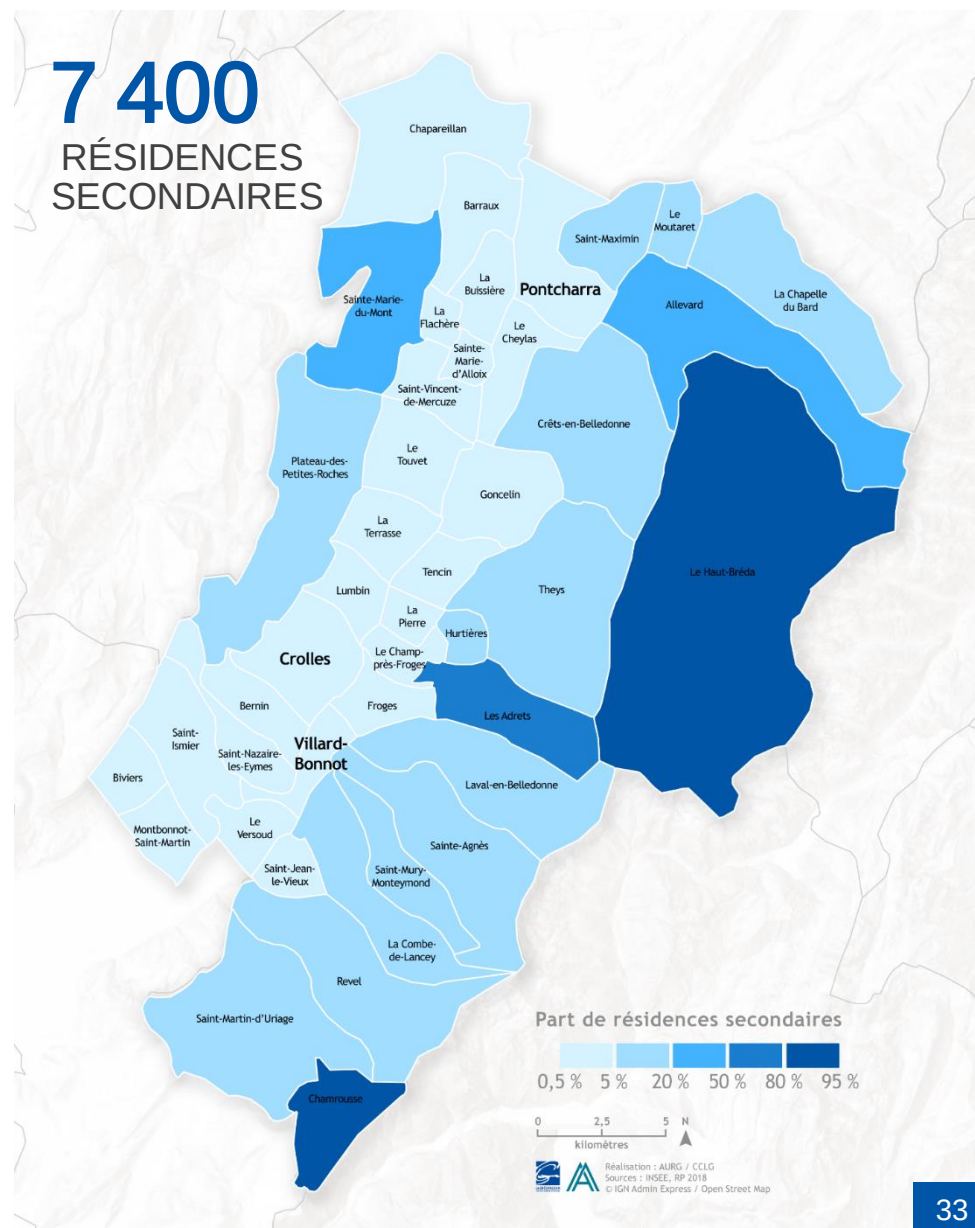
Chamrousse



À NOTER

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

CARTE 1 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, 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 est 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 1/2, le 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 des sérieux enjeux de résorption de la vacance.

En 2021, la vacance croisée à l'usage 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 1 Taux de vacance en 2018

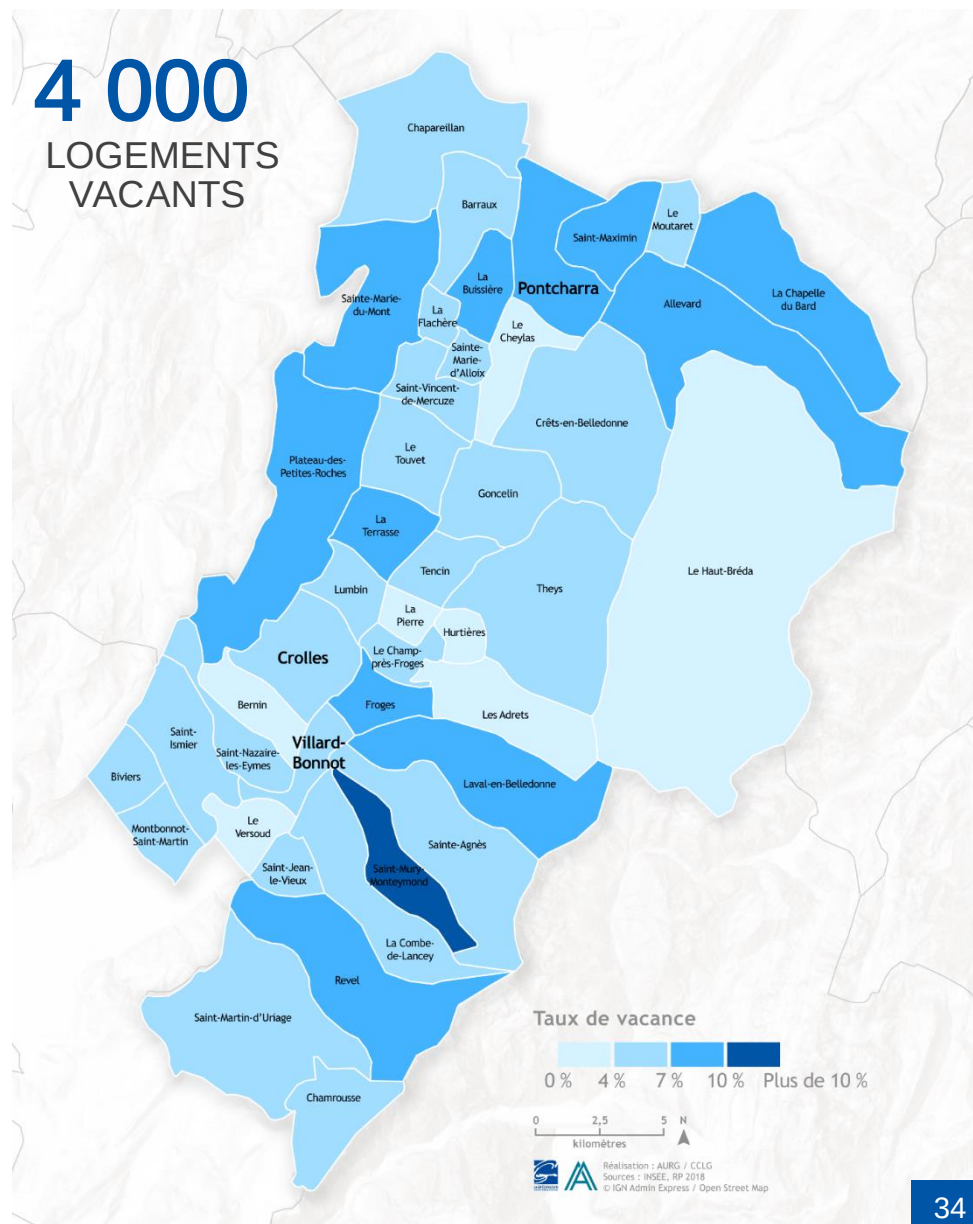
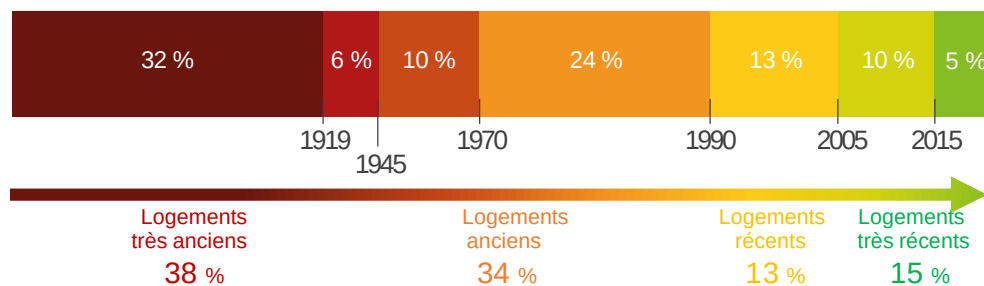


FIGURE 1 Logements vacants selon l'année de construction en 2021



5.4 Une prédominance de logements individuels

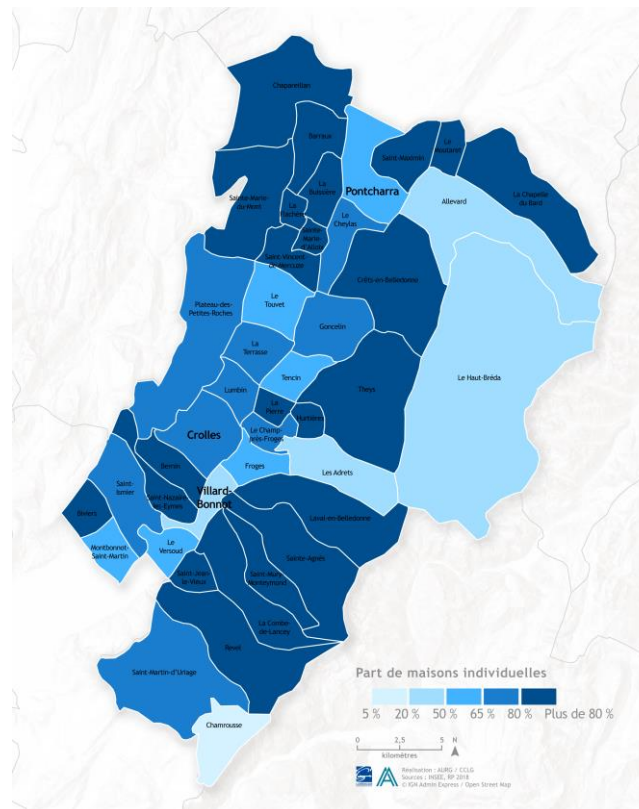
En 2018, le parc de logements se compose à 63 % de maisons individuelles. Cependant, cette part est en diminution. À 65 % en 2013 et à 67,8 % en 2008. Ainsi, dans la majorité des communes, la part des maisons est supérieure à 50 %. À l'inverse, les communes qui présentent très peu de maisons correspondent aux stations de montagne où 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 existe toutefois dans les communes de Pontcharra, Villard-Bonnot, Montbonnot-Saint-Martin et Le Haut-Bréda où la part respective de maisons est voisine de 50 %. Cette mixité est liée à la présence d'un tissu industriel ancien, notamment à Pontcharra et Villard-Bonnot où 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 se fait sur la majorité des communes du territoire. Parmi les communes ayant significativement vu leur part de logements collectifs augmenter, l'encadré ci-dessous 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-Martin est passée de 82,5 % en 2008 à 67,8 % en 2018. Toutefois, certaines communes voient leur nombre de logements individuels diminuer. C'est par exemple le cas du Plateau des Petites Roches et du Haut-Bréda où la maison individuelle est le modèle de construction type.

CARTE 1 Taux de maisons individuelles en 2018



CARTE 2 Évolution de la part des logements collectifs entre 2008 et 2018

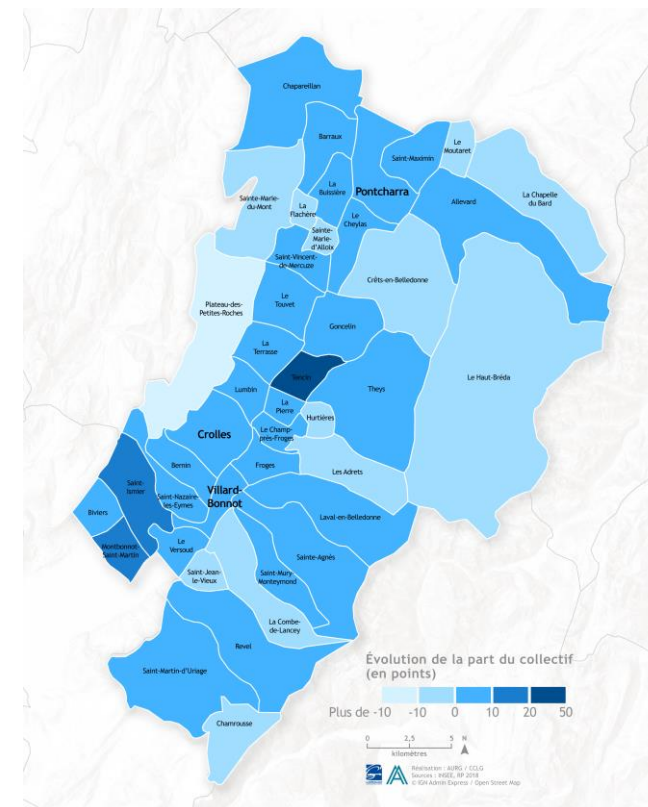
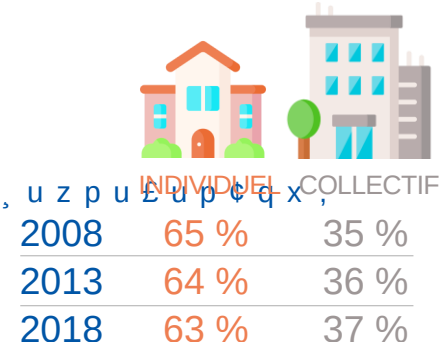


FIGURE 1

Évolution de la part du collectif
dans le parc de logements



À NOTER

Le SCoT de la Grande Région Grenobloise prévoit l'objectif de voir la part du 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 quarts du parc de logements en 2018, notamment du fait de la typologie qui compose majoritairement le parc : maisons familiales. Les logements 35 et plus représentent à eux seuls 50% du parc en 2018.

Le territoire représente ainsi une faible part de petits logements : seuls 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%).

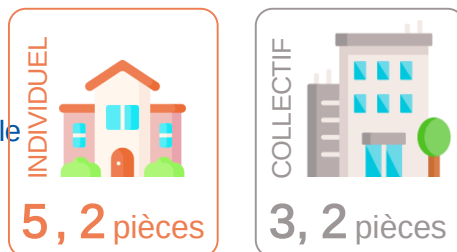
Il y a une corrélation entre le type de logement et le profil des ménages : les ménages avec deux enfants ont tendance à habiter dans des logements plus grands.

À l'inverse, les logements de 5 pièces ou plus sont plus représentés dans les communes à forte attractivité démographique. 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%).

Un enjeu très fort 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 par 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 1

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.

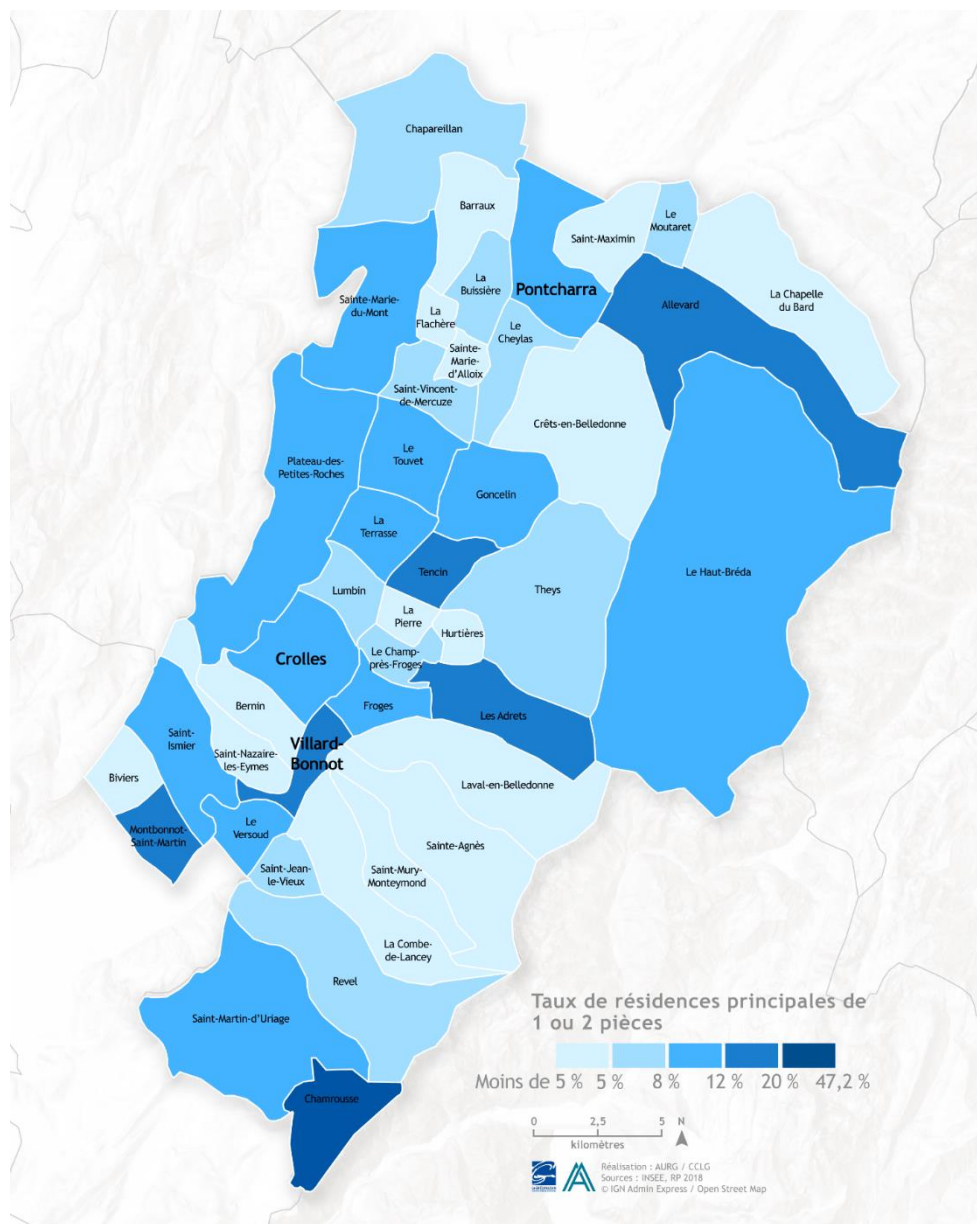
En effet, les communes touristiques présentent une part plus importante de petites résidences principales (T1 et T2) du fait de la présence d'un marché spécifique de résidences secondaires. À l'inverse, les communes d'habitat principal ont une part plus importante de logements de 4 pièces ou plus. Les T1 et T2 représentent 17% et dans un moindre mesure à Allevard, leur part est de 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 une ou plusieurs personnes pour habiter seul. Elle est plus communément 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, de la vallée, destination de nombreuses familles grenobloises à la recherche d'un 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%).

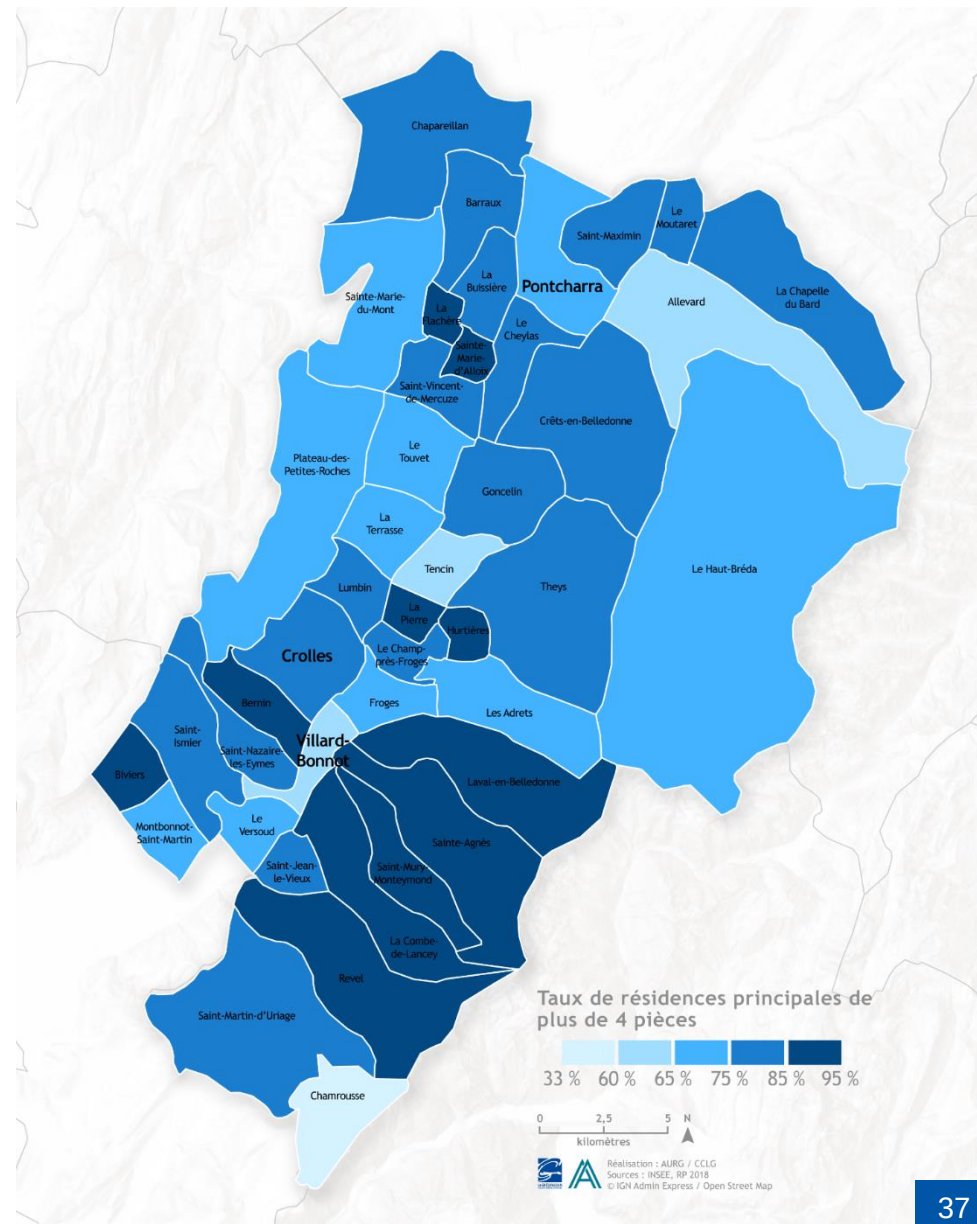
Des logements individuels à Crolles



CARTE 1 Résidences principales de 1 ou 2 pièces en 2018



CARTE 2 Résidences principales de 4 pièces ou plus en 2018

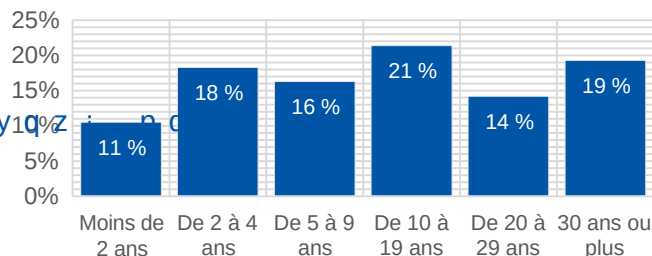


5.6 Des habitants qui restent longtemps dans leur logement

Les ménages du Grésivaudan ont une ancienneté moyenne 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 tiers depuis plus de 30 ans. Enfin les locataires du parc privé ont tendance à rester plus longtemps que les locataires du privé : respectivement 11,7 ans contre 7,4 ans.

FIGURE 1

Ancienneté
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 sont relativement homogènes à l'échelle communale. À l'échelle des communes du Grésivaudan, la majorité des propriétaires sont des propriétaires occupants. Chamrousse 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 les propriétaires occupent plus longtemps leur logement 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. En revanche, la part des locataires diminue avec l'âge. Pour autant, il y a des besoins en matière de logement privé ou social à tout âge.

FIGURE 1 - Répartition des résidences principales et âge des occupants en 2018

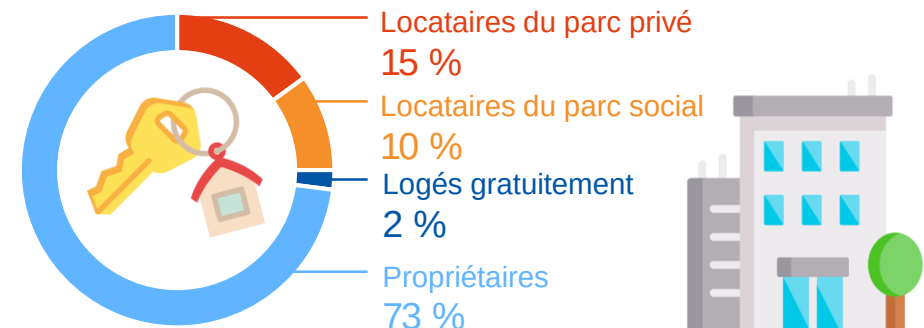
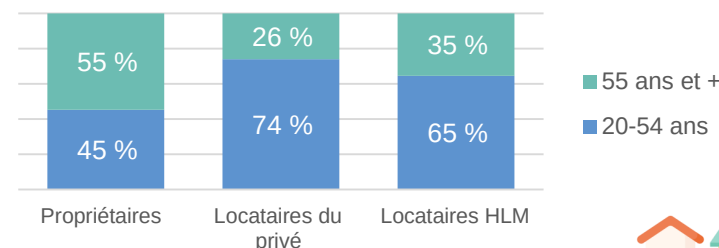
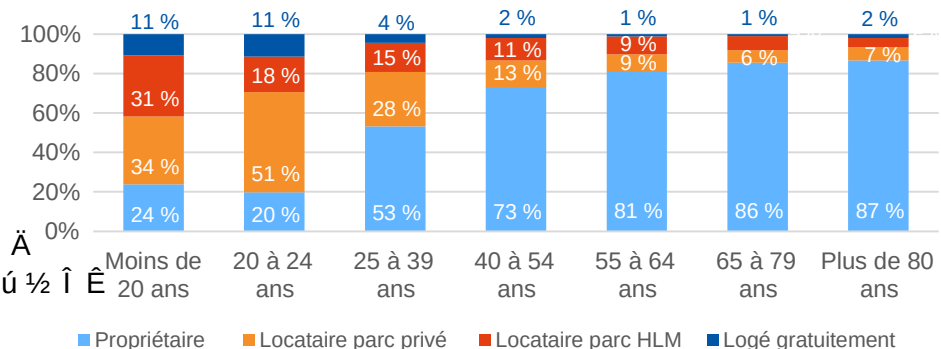


FIGURE 1 - Statut d'occupation des résidences principales en fonction de l'âge de la personne de référence en 2018



6. LES CARACTÉRISTIQUES DU P

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, Hurières, Le Moutaret, Saint-Jean-le-Vieux et Sainte-Marie-du-Mont. Il y a 10 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'agglomération de Grenoble. Les trois communes poles du territoire La SDH sont le principal bailleur social sur le territoire (43,5 % du parc), suivies par AIH (35,7 %). Les autres bailleurs représentent quant à eux 20,8 % du parc.

CARTE 1 Nombre et part de logements sociaux dans le parc de résidences principales en 2022

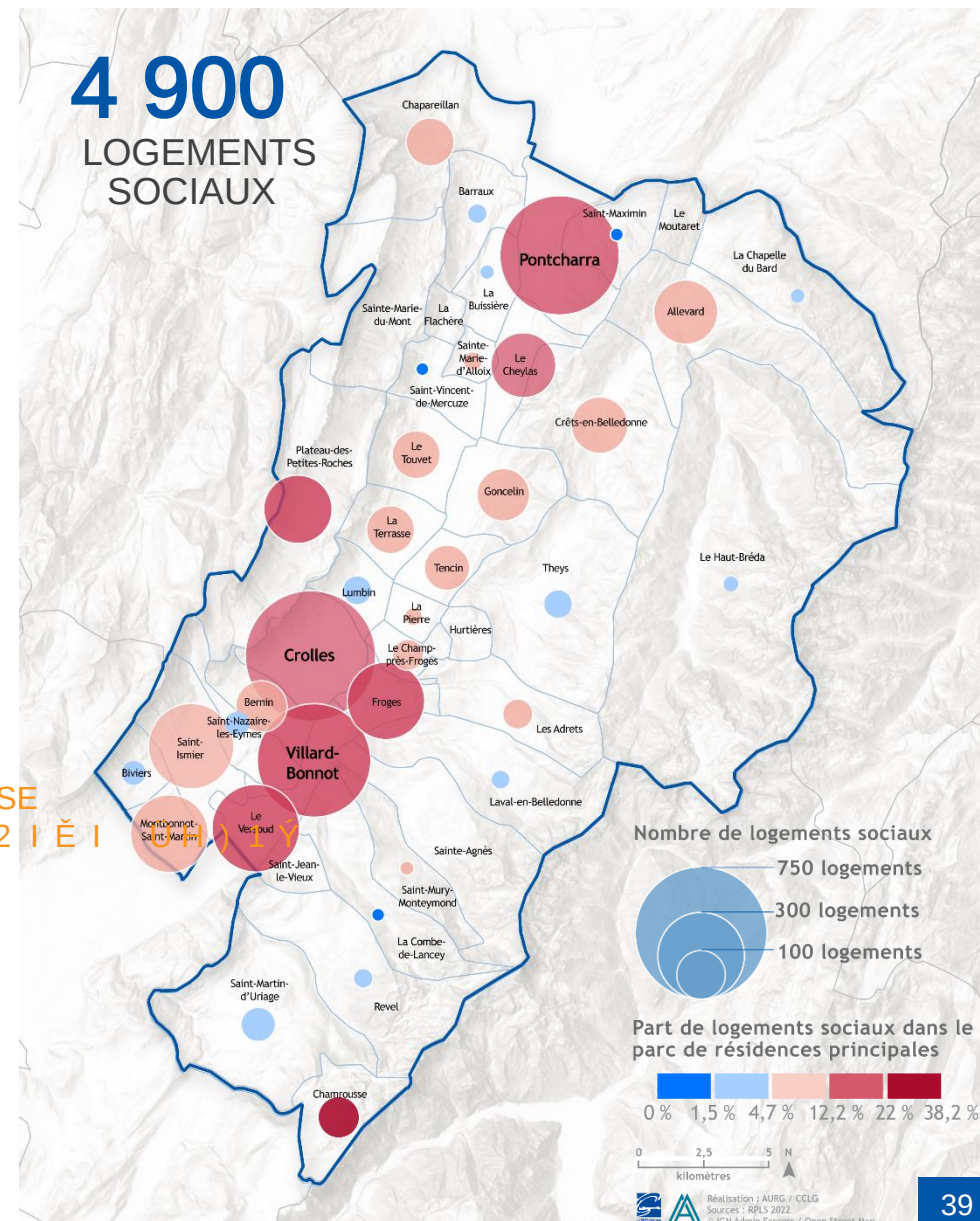
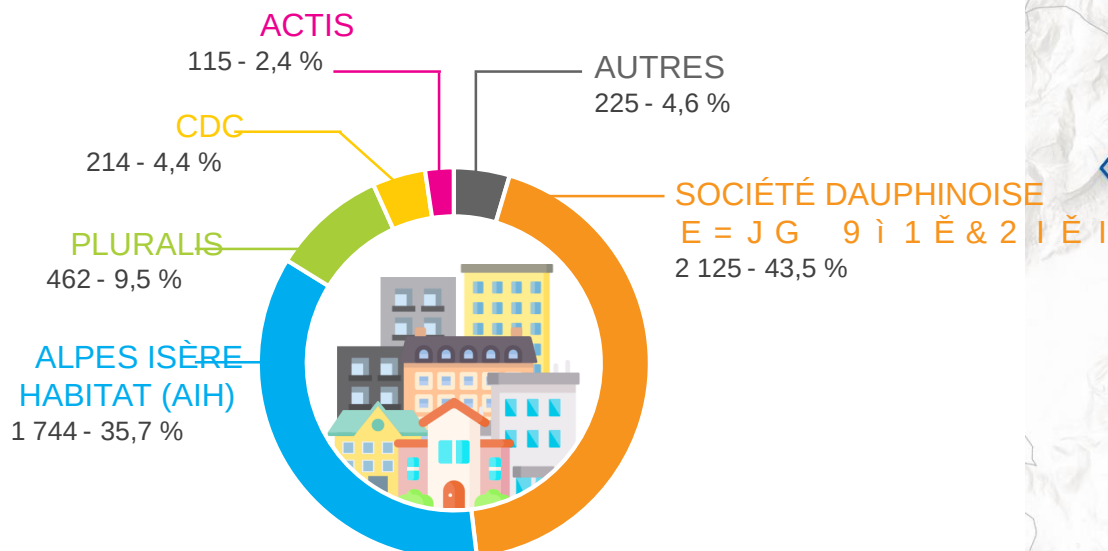


FIGURE 2 Nombre et part de logements sociaux par bailleur en 2022



6.2 Loi SRU : quatre communes concernées sur le territoire

9 à 15 500 habitants. La loi SRU impose 25 % de logements sociaux sur les communes de plus de 3 500 habitants intégrées dans une unité urbaine ou un EPC de plus de 50 000 habitants. Sur le territoire, quatre communes sont soumises à 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 sont astreintes de 15 % de logements sociaux dans une unité urbaine de Grenoble. Cette obligation a été abaissée à 20 % à l'issue de l'attestation pour les communes de Villard-Bonnot et Le Versoud, qui affichent respectivement un taux de logements 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 sociaux. Pour la 6^{ème} période triennale (2017-2019), l'objectif de production d'un nombre de logements sociaux ne pouvait être inférieur à 33 % du nombre de logements 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 ne pas respecté l'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, la majoration du prélèvement financier a conduit le transfert automatique à la loi SRU de préemption urbain. Le Préfet peut ainsi reprendre des autorisations viciées sur un terrain non limité.

TABEAU Bilan et obligations SRU pour la période triennale (2020-2022)

TABEAU 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

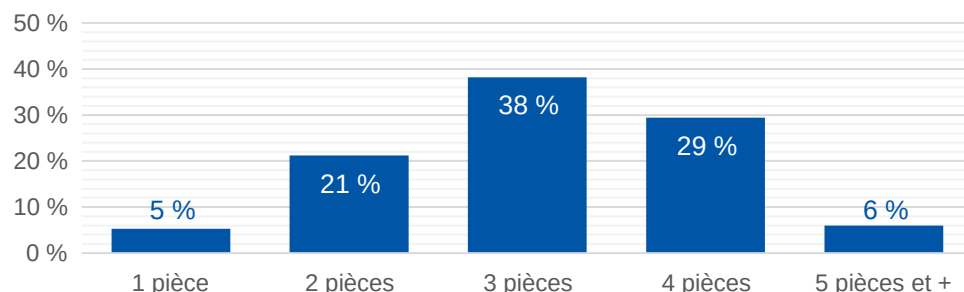
	OBLIGATIONS SRU		BILAN DE LA 6 ^{ème} PÉRIODE TRIENNALE		7 ^{ème} PÉRIODE TRIENNALE		
	Objectif de rattrapage de 33 % du déficit LLS constaté au 01/01/2016	Objectifs triennaux annuels	Nb de LLS réalisés	Taux de réalisation de l'objectif triennal	Carence prononcée ou non	Objectif minimal de réalisation 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 des grands logements collectifs

À l'heure de la résidence principale 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 eux seuls 38% du parc social. 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 une diversification de l'offre de logements en produisant davantage de petits logements dans des parcs public et privé.

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

FIGURE 2 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 IJ ÷ (56%). Les loyers très bas de moins de 5,5 IJ ÷ représentent 23% et les loyers hauts de 7 IJ ÷ ou plus représentent 21%. Seulement 37% des locataires du parc social sont bénéficiaires de l'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 social type PLAI.

6.5 Profil des demandeurs de logements sociaux en 2020

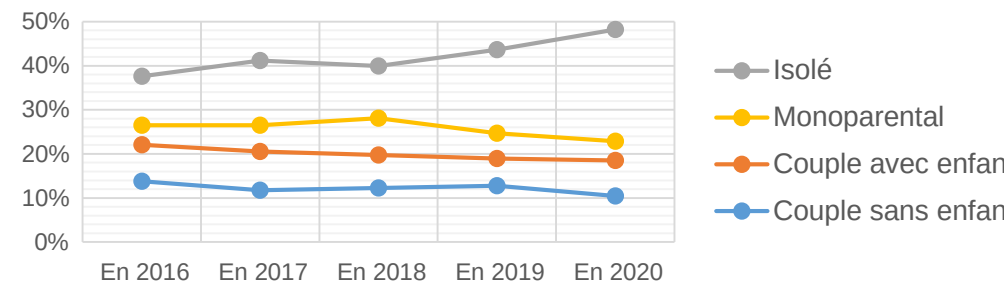


Le profil moyen d'un demandeur de logements sociaux est de 43 ans (identique aux taux départementaux). Les demandeurs ont en moyenne 42 ans.



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 2 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 €). Mais comme ailleurs, les revenus sont bien plus faibles parmi les demandeurs de logements sociaux que pour le reste de la population (2 210 €).



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 pour obtenir un logement social sur le territoire est de 10 mois en 2020, contre 12 mois en Isère. Cette durée est plus courte pour les demandeurs en accès (8 mois).

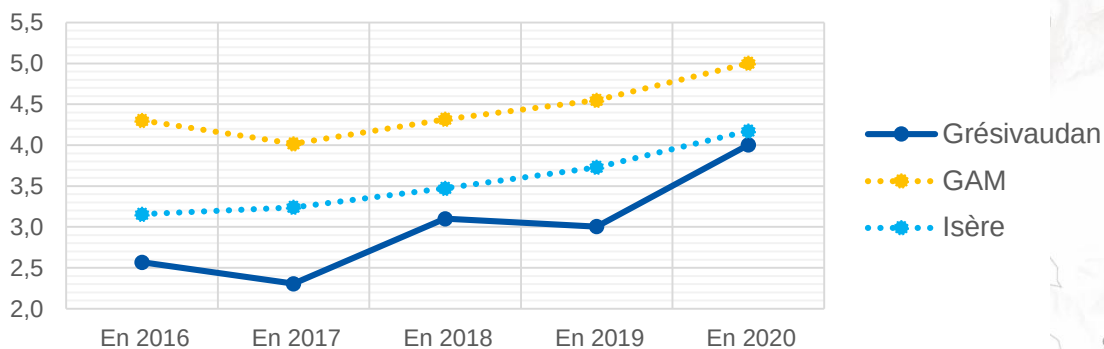
6.6 Une augmentation de la tension sur le parc social

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 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.

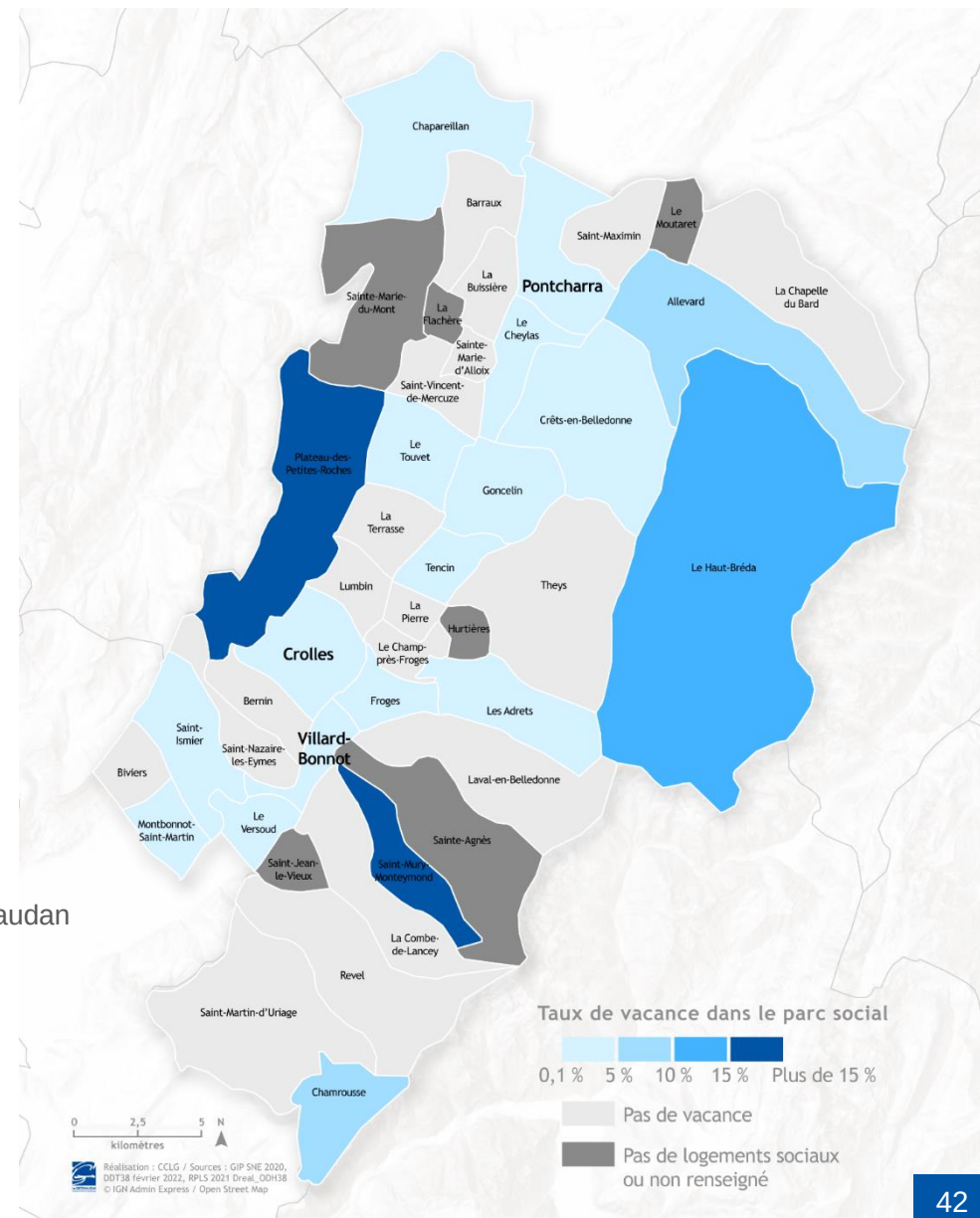
En plus de la hausse du nombre de demandes, le taux de vacance du parc social est faible et présente un taux de plus de 90%. Sur 4 900 logements sociaux, seulement 110 sont vacants en 2020, soit un taux de vacance de 2,3% (contre 2,9% en Isère). Parmi ces logements, 54 sont vacants depuis plus de trois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



FIGURE 2 Évolution du ratio demandes/attributions



CARTE 2 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. À l'opposé, les 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 des 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 de locataire au cours d'une année) est parmi les plus bas de l'Isère (28,9 %) 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 leur vie. Cela peut être volontaire (satisfaction des ménages vis-à-vis de leur logement) ou subi (parcours résidentiels des ménages bloqués par le manque de logements).

Il y a plus de logements sociaux dans les petites communes, en partie du fait de la structure du parc de logements sociaux et en partie du fait de la 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 2 Taux de rotation du parc social en 2020

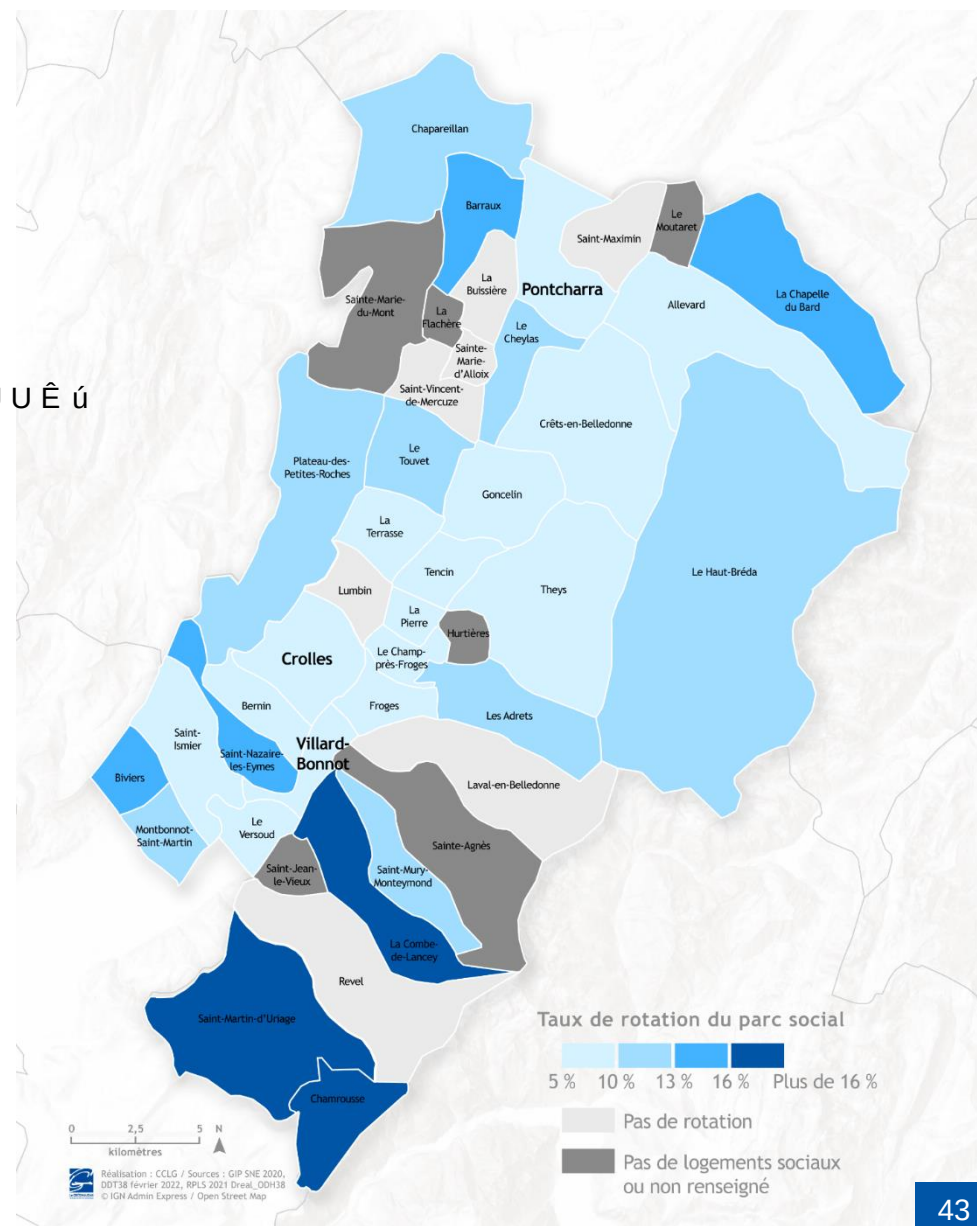
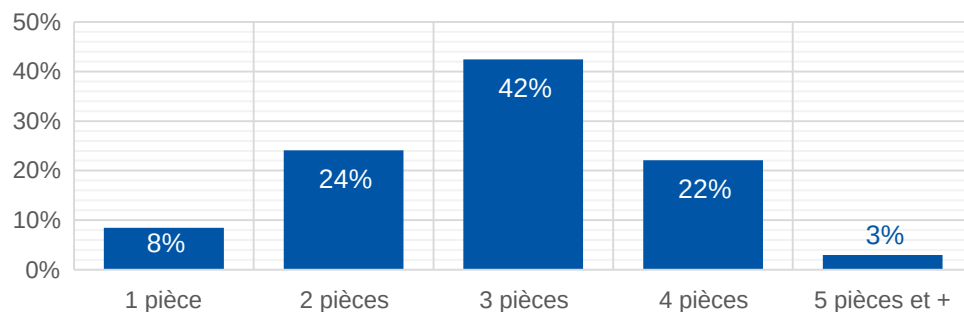


FIGURE 2 Attributions des logements sociaux en fonction du nombre de pièces en 2020



C : , X , TMNU

7.1 X , t n p a r t i c i p a t i f e t / o u p a r t a g é

Ces nouvelles formes v i ° U r e p r é s e n t e n t u n m ê m e p r i n c i p e : c e l u i d u p a r t a g e e t d e p a r t i e s c o m m u n e s a c c e s s i b l e s à t o u s . C e s l o g e m e n t s d i s p o s e n t v i ° ½ É u n p l u s p e t i t s y i ° d o q u i p e r m e t t e n t d e d é v e l o p p e r d e s p a r t i e s c o m m u n e s p o u r r e c e v o i r f a m i l l e , a m i s e t s e r e t r o u v e r a v e c l e s a u t r e s h a b i t a n t s . C e s e s p a c e s p a r t a g é s p e r m e t t e n t d e f a i r e d e s é c o n o m i e s s u r d e s é q u i p e m e n t s c h o i s i s , s u r Å i ° ½ É u n p l u s p e t i t s y i ° d o u n é l a b o r a t o i r e , e t c . T o u t e f o i s , d e s h a b i t a n t s e t c o n s t r u c t e u r s d i f f é r e n t s e l o n l e t y p e v i ° U c ½ ú U ú

- À 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
- À L'habitat partagé est destiné à des occupants autonomes. Il est construit par des promoteurs privés, des promoteurs sociaux ou des collectivités
- À L'habitat inclusif est destiné 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 des proches aidants

Les habitats participatif et partagé sont régis par la loi ALUR de 2014, qui a créé deux statuts : la « coopérative v i ° U » et la « société v i ° U » et a autorisé la « loi ». Une certaine vide juridique entoure toutefois ces modes v i ° U e t c o m p l i q u e p a r f o i s e s p r o j e t s , n o t a m m e n t Å i ° É a n p a s d e p r o m o t e u r . C e s f o r m e s v i ° U p e u v e n t u n é g a l e m e n t c o m p r e n d r e n v o l e t « i n c l u s i f » q u i e s t q u a n t à l u i s o u s l e s c a e u d ' u n r é g i m e j u r i d i q u e b i e n e n c a d r é p a r l a l o i E L A N d e 2 0 1 8 .

Plusieurs opérations de ce type ont vu le jour depuis les années 1990 où le premier habitat participatif du territoire (à implanté sur la commune de Biviers) i U p r o j e t s o n t é m e r g é d a n s l e G r é s i v a u d a n d e p u i s e s a n n é e s 2 0 1 0 (c f . t a b l e a u 3 p a g e s u i v a n t e) . A u t o t a l , c e t y p e v i ° U r e p r é s e n t e 9 3 l o g e m e n t s s u r l e t e r r i t o i r e

Les Granges
des Toits Liés
Pontcharra

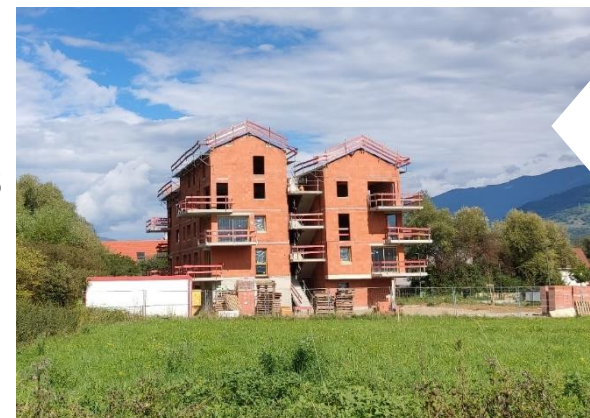
9
HABITATS

DANS
5
COMMUNES

POUR UN
TOTAL DE

97
LOGEMENTS

La Ferme de
Mado au Touvet



À Crolles, la
construction de
Mosaïque à
x , m ~ ~ u C ~
terrain du projet
Mosaïque ou
premier plan



TABEAU X q , { | ç ~ m j u { participatif/ou partagé sur le territoire m n u j m j ,

Opération	Commune	État du projet	M z z ç q , 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	C h a m b r e d' a m i s , a t e l i e r 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 Gas1)	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

C : > , X , < léger i m i , p u i ,

9 i U ò U à habitat alternatif est de plus en plus fréquente et Ä i ° léger sans ü fondation est Ä i ° des solutions qui répond à ce besoin en logements. Ce type v i ° U c ½ ü U ü peut prendre des formes plus ou moins traditionnelles (tiny house, yourte, tipi, cabane, roulotte, container, mobilhome, etc.) et est synonyme v i ° d'un mode de vie fondé sur la sobriété et Ä i U ü ü En effet, généralement doté v i j ä y ½ et matériaux écolologiques (système de récupération des eaux de pluie, toilettes sèches, énergies renouvelables, bassins de phytoépuration, etc.), cette forme v i ° U permet de réduire son empreinte écologique et préserver les sols sans les artificialiser. Par ailleurs, Ä i ° U c Par ailleurs, Ä i U Ç j Ê de ce type v Ê ü ° est soumis à autorisation v i y i c U Ê ½ ò léger est plus petit ä y logement conventionnel. Il utilise moins de matériaux et Ê pas besoin de fondations, il nécessite également moins de chauffage et v i j Ä . l ü i ½ l ½ ü j

Enfin, cette forme v i ° U présente un coût financier moindre contrairement à un logement classique variant de 10 000 à 100 000 €. Face à la pression foncière du territoire et les difficultés qui en découlent pour Ä i U al logement des ménages jeunes et/ou précaires, cette forme v i ° U présente un intérêt certain ä y est ½ Ä importantes outeniet v i Ê l. î y i U ² i

La loi ALUR de 2014 définit Ä i ° léger comme la résidence permanente des utilisateurs pendant au moins 8 mois par an, sans fondation et facilement démontable. Elle prévoit

- Ä Une obligation de prise en compte de ces modes v i ° U par les documents v i y i c qui énoncent ainsi « prendre en compte Ä i Ê des modes v i ° U présents et futurs, sans discrimination » (L.121-1 du code de Ä i y i c; U Ê ½ ò Ç Y
- Ä Un principe v i U y ü vis-à-vis des réseaux (eau, assainissement, électricité). Le demandeur doit joindre à son dossier une attestation qui assure le respect des règles v i ° Ê de sécurité
- Ä Un droit à Ä i ° c l par une autorisation v i ½ Ç Ü Ä U Ê ü ° U c PLU afin de faciliter Ä i ½ Ê de ces habitats sur la commune (STECAD) limités par règlement du PLU

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

- Ä Du statut juridique de Ä i ° sans fondation
- Ä Du manque de connaissance des communes sur ces questions
- Ä Des règlements des PLU et donc des zones v i ½ Ç Ü Ä possibles qui Ê Ê i ½ Ê pas ces modes et freinent parfois leur installation
- Ä De la nécessité de modifier les PLU pour intégrer ces habitats
- Ä Du raccordement aux réseaux distancés de Ä i ½ Ê ò par rapport à ½ Ê réseaux existants ou validation du SPANC d'installation autonome

Par ailleurs, Ä i U Ç j Ê de ce type v Ê ü ° est soumis à autorisation v i y i c U Ê ½ ò en fonction de la surface de plancher créée

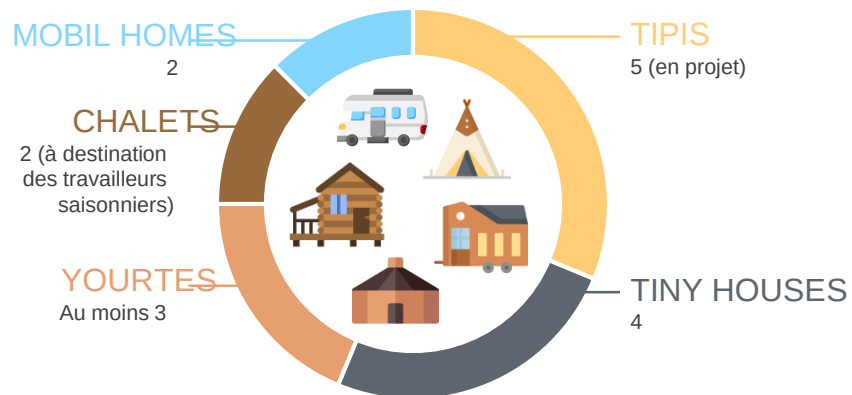
- Ä 9 i U Ç j Ê de deux habitats ou plus sur un terrain bâti ou non bâti est soumis à déclaration préalable (surface inférieure ou égale à 40 m²) ou à permis v i U Ç j (au-delà de 40 m²);
- Ä 9 i U Ç j Ê U v ² i si un habitat léger en zone urbanisée est soumis à déclaration préalable (surface comprise entre 5 et 40 m²) ou à permis de construire (au-delà de 40 m²);
- Ä 9 i U Ç j Ê U v ² i si un 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, Ä i ° léger est U y ü Ä Ê peu présent. Il tend à se développer. La demande est difficile à évaluer mais les remontées des communes ont permis v i ½ v Ê ü ½ un intérêt en hausse pour ce type v i ° U. Le territoire recense une dizaine v i ° U c ½ ü U légers de type tiny house, tipis, chalets, etc., installés principalement dans les communes de Chamroux, Revet et Saint-Martin v i J (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 Ä i ½ Ê de ces habitats sur la commune

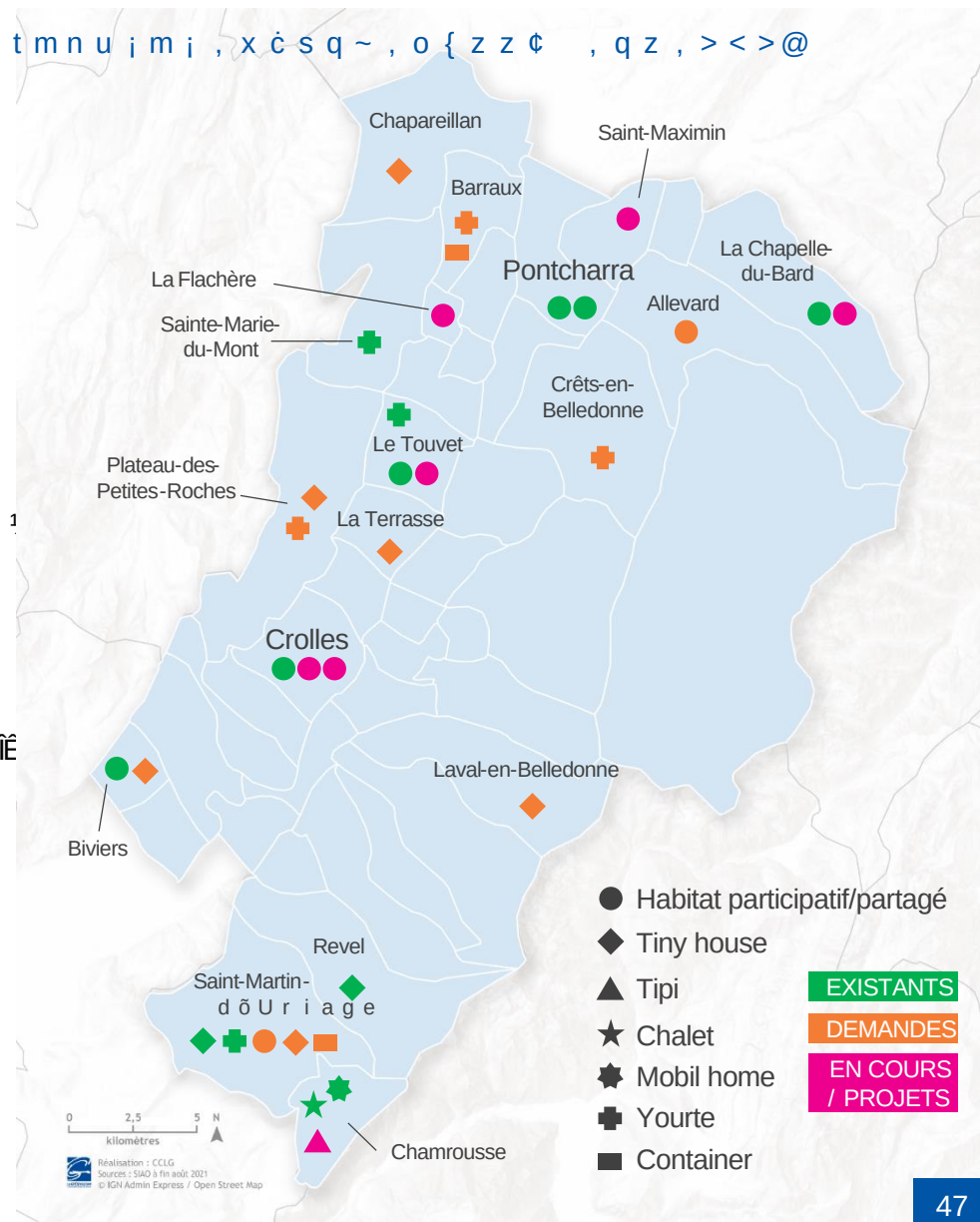
Par ailleurs, Ä i ° léger pourrait être Ä i ° des solutions pour loger les travailleurs saisonniers dans les stations de montagne du territoire (cf. point n°20 du diagnostic « Les travailleurs saisonniers » p. 99 et suivantes)

C : ? , X , { r r ~ q , q i , x q , | ~ { v q i , p , t m n u i m , x { q m x m i , m i u { z , p q , { | c ~ m i u { z , q i , | ~

FIGURE 2 Z { y n ~ q , p q , x { s q y q z i , | m ~ , i | | q , p , t m n u i m i , x c s q ~ , o { z z ¢ , q z , > < > @



De nombreuses communes du territoire reçoivent des demandes de projets v i ° U c 1 alternatif (en orange sur la carte) sans pouvoir donner de suite favorable, notamment à Â Î ï ò à w ñ 2 À l é g e r ú U l e r a s i d e A l l e v a r d B a r r a u x B i v i e r s C h a p a r e i l l a n C r ê t s e n B e l l e d o n n e L a v a l e n B e l l e d o n n e P l a t e a u d e s P e t i t e s R o c h e s S a i n t e M a r i e d u M o n t S a i n t M a x i m i n e t T h e y s T o u t e f o i s p l u s i e u r s p r o j e t s v i ° U c 1 a l t e r n a t i f s o n t e n c o u r s d e r é a l i s a t i o n o u d e r é f l e x i o n (e n r o s e s u r l a c a r t e) : d e u x h a b i t a t s p a r t a g é s e n c o u r s d e c o n s t r u c t i o n à C r o l l e s (M o s a i q u e e t M o s a i c o) o u e n c o r e à Â ï ½ Ç Ú Ä p r o d u i t e n u n y Î « v i l l a g e t i p i s » à C h a m r o u s s e G l o b a l e m e n t l e s o p é r a t i o n s v i ° U c 1 p a r t a g é s s o n t p l u s r é p a n d u e s d u f a i t q u e c e t t e d é m a r c h e e s t p l u s c o n n u e e t p l u s f a c i l e à m e t t r e e n Œ y a P a r a i l l e u r s p l u s i e u r s h a b i t a t s d é g e r m e s o n t p a s r é p e r t o r i é s s u r l a c a r t e p o u r d i v e r s e s s a i s o n s n o n c o n n u s d e s c o m m u n e s s i t u a t i o n i r r é g u l i è r e e t c



Une tiny house dans le hameau de Freydière à Revel

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

PROGRAMME LOCAL DE X, T M N U 2025-2030

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DGRÉSIVAUDAN 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
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

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 2005. Depuis 2005, cependant, un important volume de logements a été construit entre 1971 et 1990, soit un tiers du parc actuel. Les constructions de 1971 à 1990 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 2 Périodes de construction du parc de logements

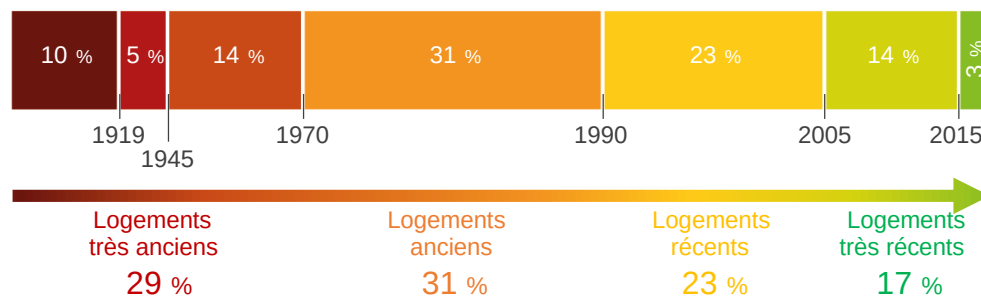
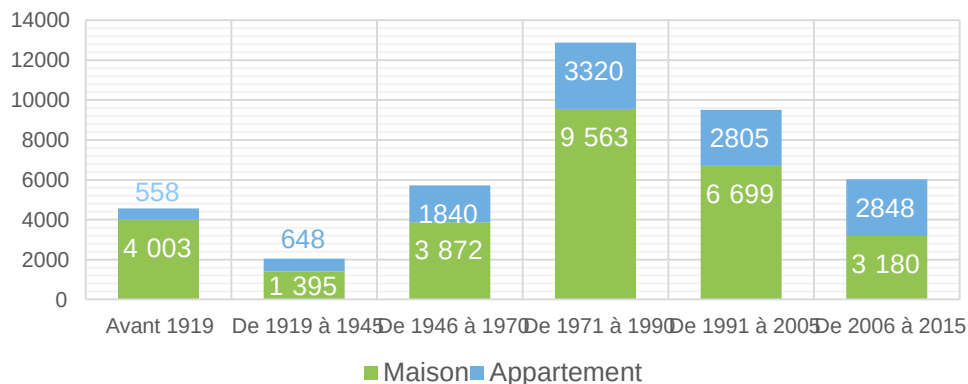
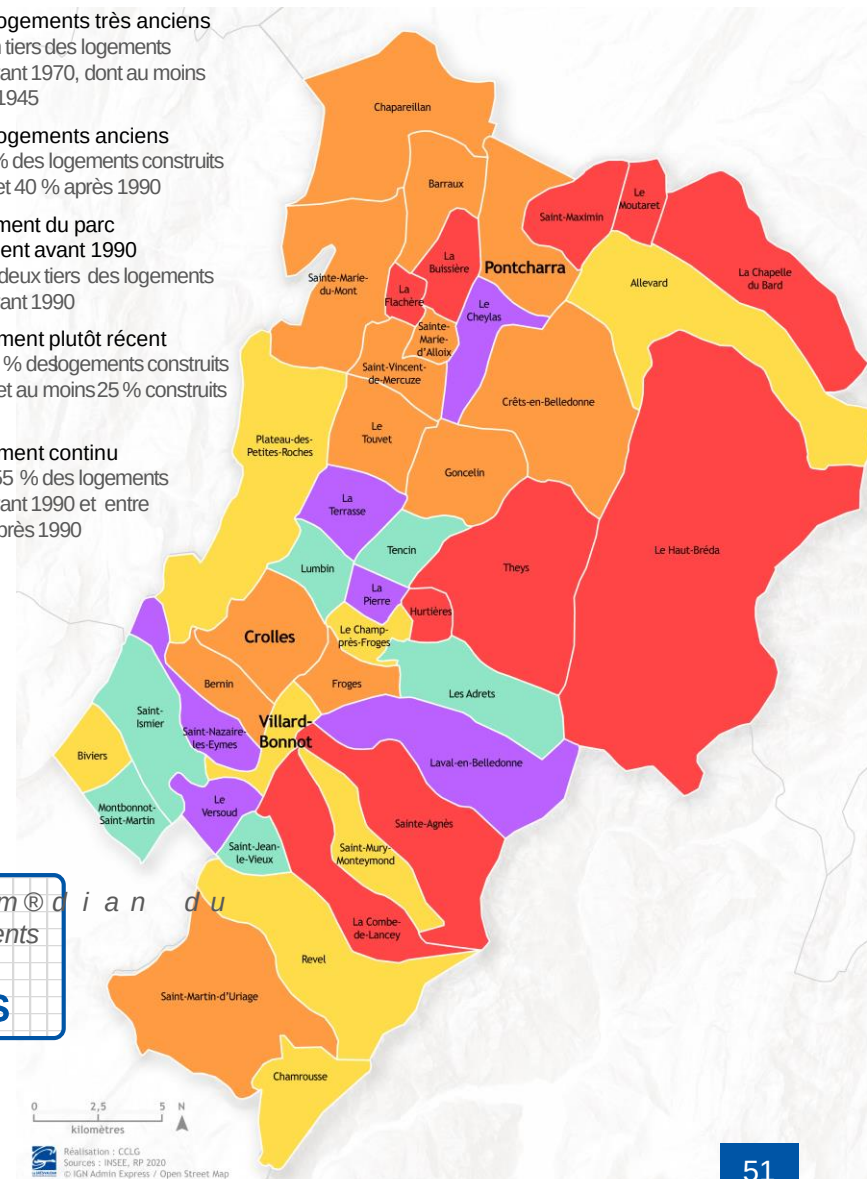


FIGURE 2 Périodes de construction des résidences principales selon le type de logement



CARTE 2 Typologie des principales du parc de logements

- 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



À NOTER

Le Grésivaudan a un parc de logements est de 40 ans

9 | U Ê de Ä Ç ð Ò Ê l des l é g é m e n t s à Ä ï ; k o m m Ä n a l e c f . c a r t e 23 p a g e
p r é c é d e n t e) p e r m e t d e p o r t e r u n r e g a r d p l u s f i n s u r l e d é v e l o p p e m e n t d u t e r r i t o i r e

- À Les communes autour du Haut Bréda au Nord Est, ainsi que Saint-Jean-Vieux au Sud Est, se caractérisent par une part élevée de logements très anciens construits avant 1970;
- À Certaines communes de montagne (par exemple le Plateau des Petites Roches en Chartreuse ou encore Revelet Chamrousse au Sud Est) et certaines communes de la vallée (Crolles et ses communes voisines, et Saint-Marie v. à É. ou à Saint-Vincent de Mercuze plus au Nord) se caractérisent par une part élevée de logements anciens construits entre 1970 et 1990;
- À) à U y communes de la vallée principalement autour de Pontcharra à y à Goncelin et Le Touvet, ainsi à y à 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;
- À Quelques communes se distinguent par un développement plutôt récent avec au moins 20 % de leur parc construit depuis 2006 ' à le cas de Tencin au centre Montbonnot Saint-Martin au Sud ou encore Chapareillan au Nord;
- À Enfin, certaines communes ont connu un développement continu avec des parts quasiment égales de logements construits avant et après 1990 ' à particulièrement le cas à Laval-en-Belledonne où la moitié du parc a été construite avant 1990 et à U après 1990. ' à également le cas au Versoud où ces parts à ; à 52% avant 1990 et 48% après 1990.



8.2 Ancienneté et parc social

Avec plus de la moitié des logements construits avant 1990, le parc social est vieillissant, même si sa durée de vie est de 30,5 ans en moyenne ce qui en fait le 1^{er} des plus récents de la Région. 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 renouvelé par les bailleurs sociaux qui mettent en œuvre des politiques encensées (cf. point n° 10.3 « Les étiquettes énergétiques », F et G du parc public).

FIGURE 2 Nombre de logements sociaux par année de construction de l'immeuble

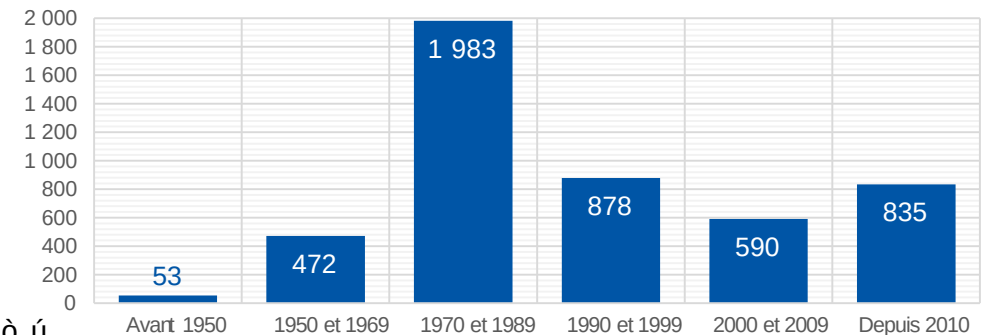
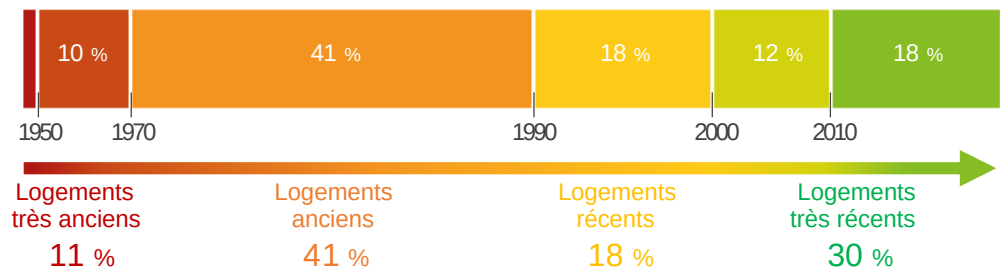


FIGURE 2 Période de déconstruction du paradigme des logements sociaux



9. LES LOGEMENTS POTENTIELLEMENT

9.1 Le parc en état médiocre ou « très médiocre »

Le classement cadastral permet de classer les 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 regroupent 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, à un taux plus faible qu'à l'échelle départementale (2,3 %). La majeure partie de ces logements faisant l'objet d'une 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. Autotal, 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 vices de l'indicateur. Ces données sont secrétisées statistiquement.

9.2 Le parc indigne ou insalubre

9. L'indignité 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 préfèrent souvent partir plutôt que de faire un signalement et les propriétaires occupants étant souvent réticents à faire part de l'état de leur logement.

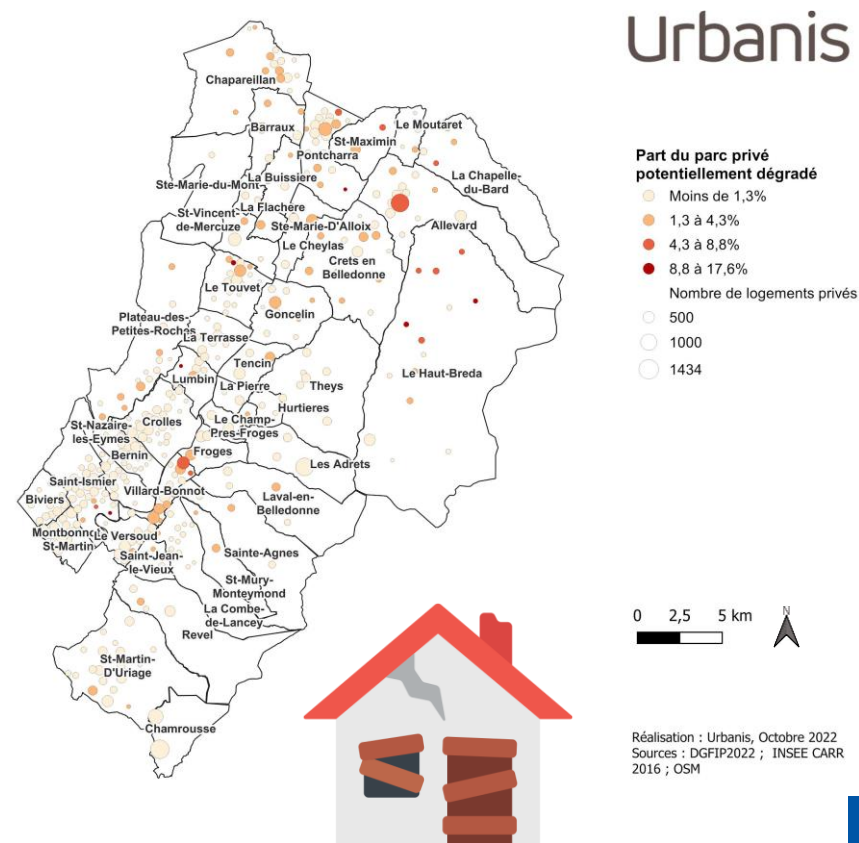
Sur le territoire, le parc privé potentiellement indigne représente un volume de 415 logements en 2021 (contre 432 en 2015). Par ailleurs, le nombre de logements privés occupés insalubres est estimé à plus de 1 000. Parmi ces logements :

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

Autotal, 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 à l'indignité.

Les situations de logements potentiellement dégradés se concentrent sur la rive gauche du territoire, notamment à Alleverd, Pontcharra et Villard-Bonnot. Néanmoins, la problématique est susceptible de concerner l'ensemble du territoire, et tout particulièrement les îlots les plus anciennement urbanisés.

CARTE 2 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 résidence principales). Par ailleurs, près de 40 % des copropriétés ne sont pas enregistrées et sont donc potentiellement non organisées, 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 3 Typologies des copropriétés en 2022

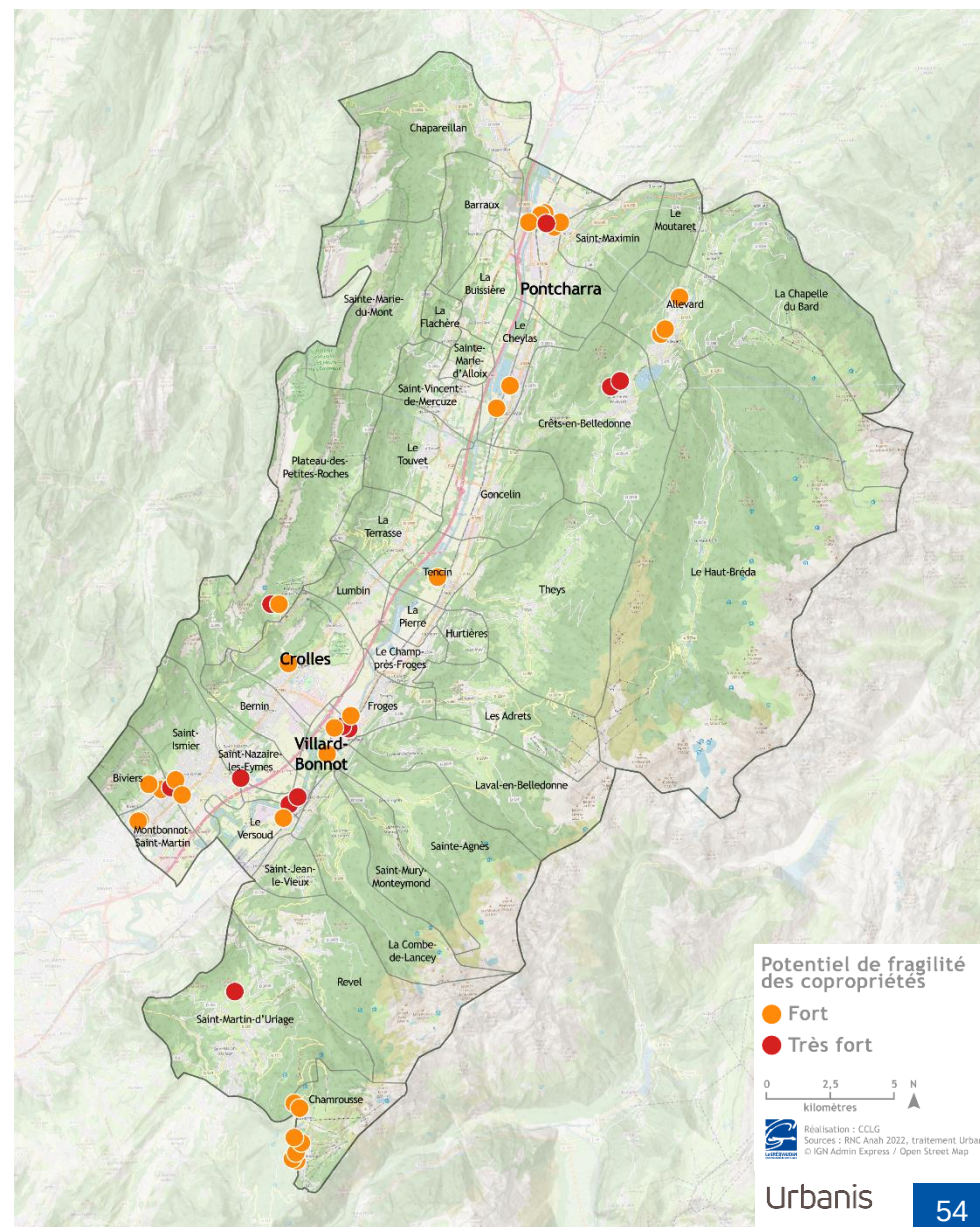
258 17,6 %	355 24,1 %	566 38,5 %	181 12,3 %	110 7,5 %
---------------	---------------	---------------	---------------	--------------

- 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 non 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 non organisées, notamment en centre ancien. La situation des petites copropriétés est certainement plus difficile à analyser, mais leur fragilité est supposée du fait de leur organisation.

Les communes de Villard-Bonnot, Alleverd, 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 qu'résidentielles.

CARTE 2 Localisation des copropriétés potentiellement fragilisées



10. LES LOGEMENTS ÉNER

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'efficacité énergétique. À l'Union départementale, 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 %).

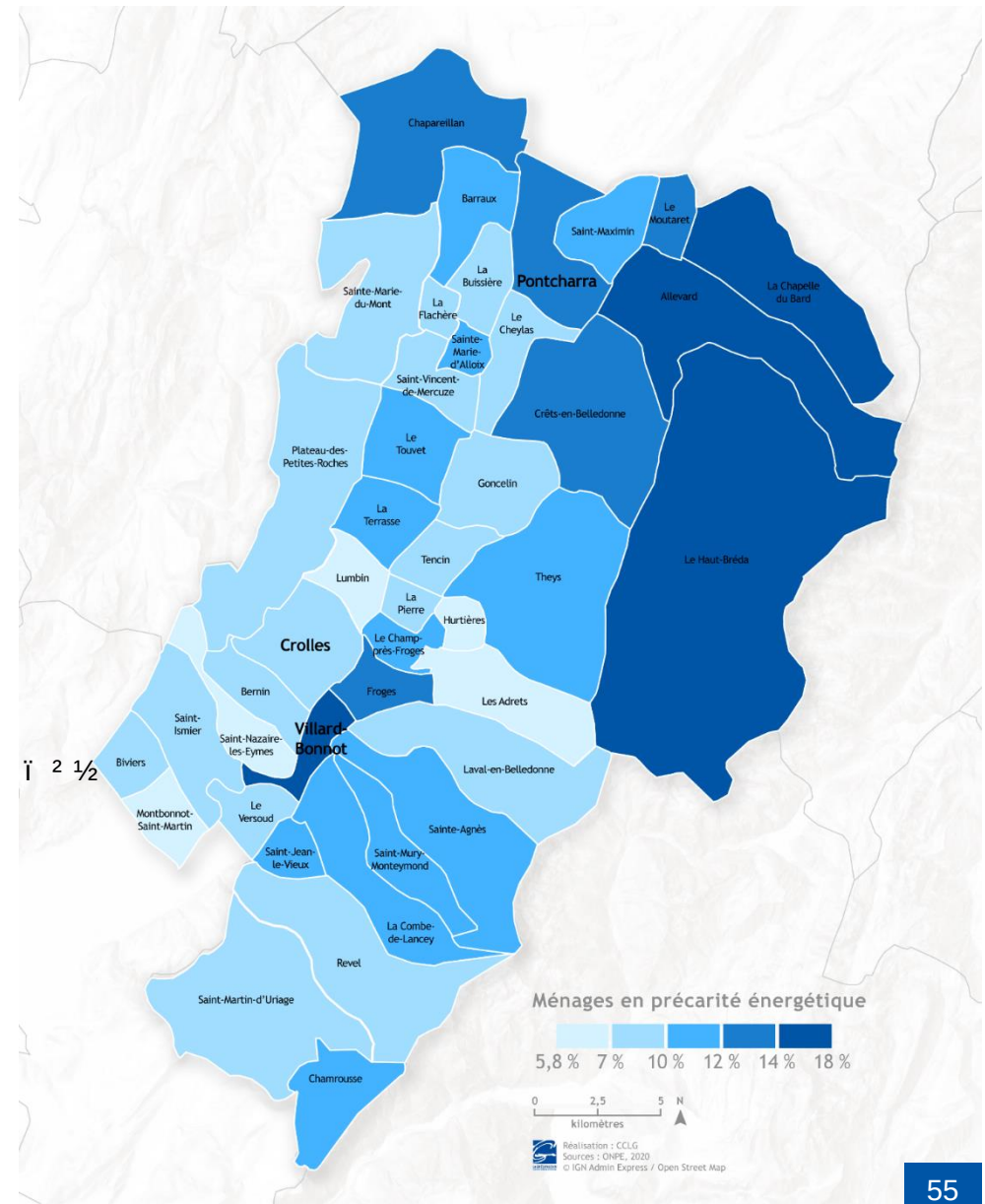
Les communes de Hurières (4,3 %), Montbonnot-Saint-Martin (5,4 %), Saint-Nazaire-des-Eymes (5,5 %), Les Adrets (5,8 %) et Lumbin (6,7 %) concentrent le moins de ménages en situation de précarité énergétique du territoire.

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

Ces besoins de réhabilitation sont contraints par le contexte économique et la hausse continue des prix qui contribue au développement de la précarité énergétique. Les ménages sont également impactés par le contexte mondial récent (mouvements des gilets jaunes, crises sanitaires 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 de main-d'œuvre, les chantiers sont en retard et dans de bonnes conditions est difficile, ce qui impacte la réhabilitation du parc.

CARTE 2 Part des ménages en précarité énergétique en 2020



10.2 Des étiquettes énergétiques, 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 à l'avenir l'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 à l'acheteur les scénarios de travaux qui doivent être réalisés afin d'atteindre 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 397,96 kWh/m².an, ce qui est à l'opposé de la 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 3 Consommation moyenne des logements par étiquette énergétique

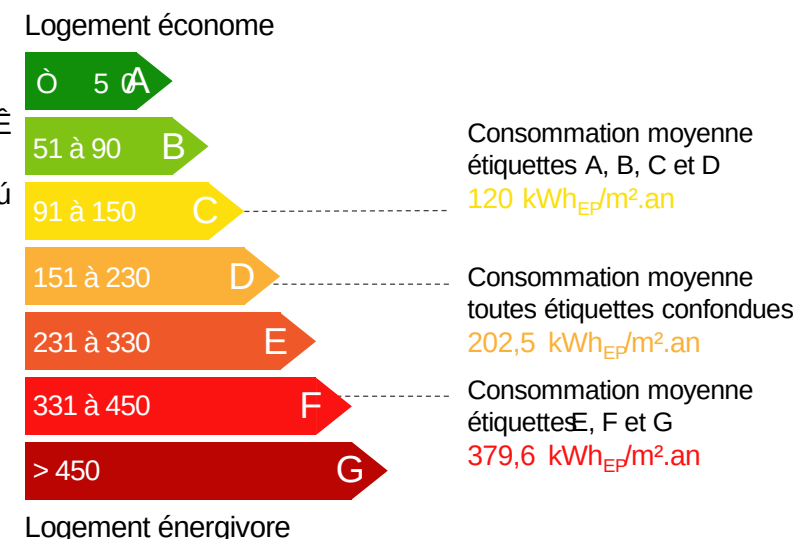


FIGURE 3 Consommation moyenne des logements par étiquette énergétique et selon la période de construction (en kWh_{EP}/m².an)

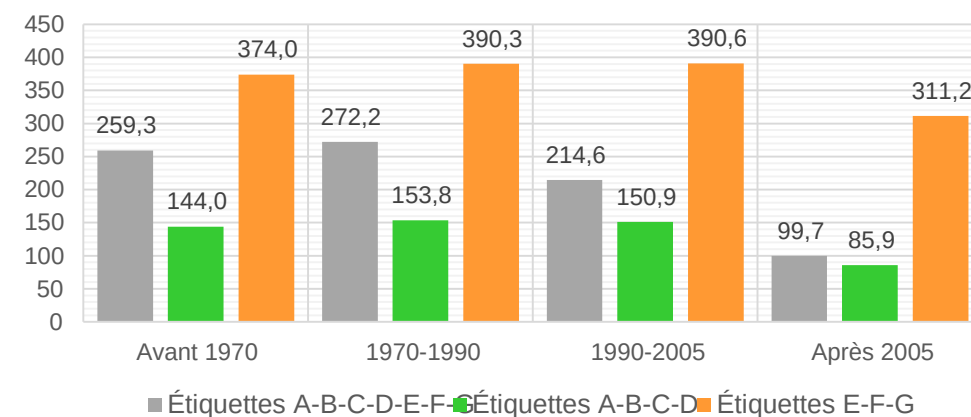
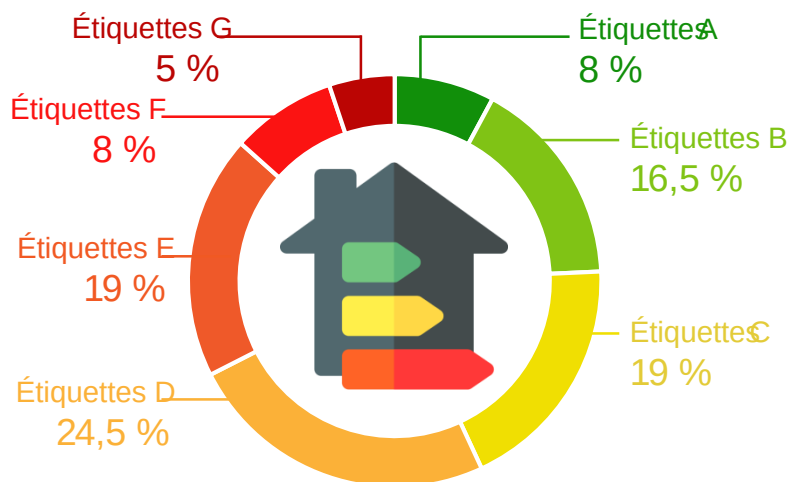
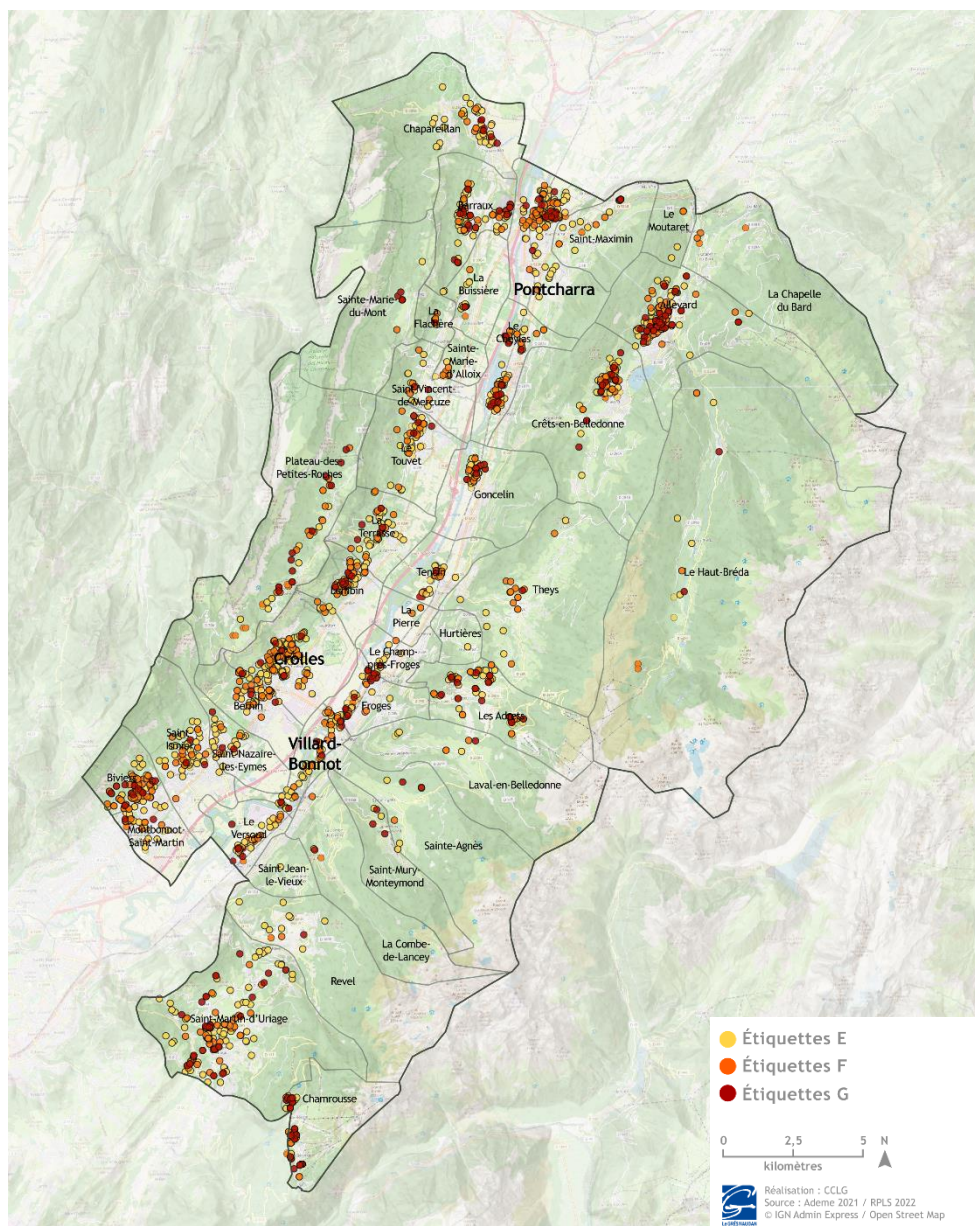


FIGURE 3 Répartition des étiquettes énergétiques du parc privé en 2021



CARTE 2 Géolocalisation des étiquettes E, F et G des parcs privé et social



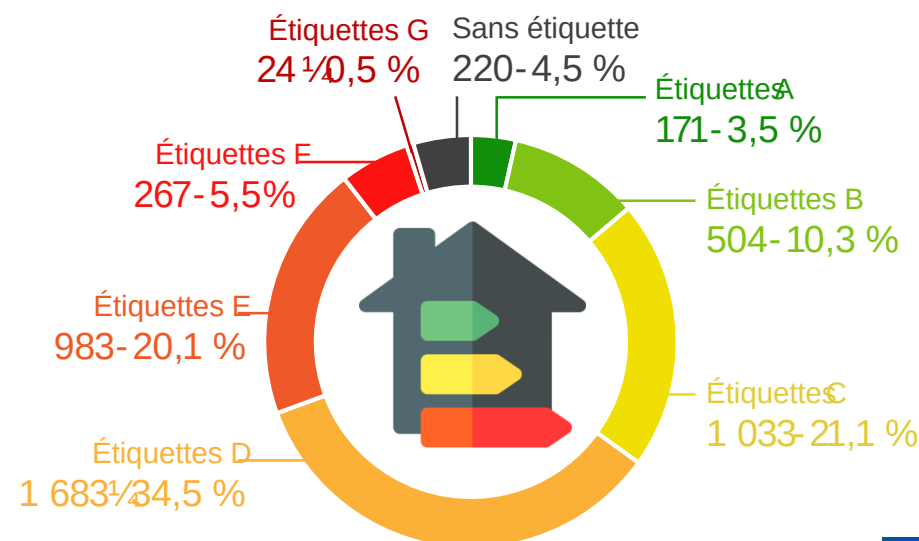
Dans le parc privé, 26,5 % des logements sont à l'étiquette E, F ou G. Ils ont été construits il y a plus de 30 ans (avant 1990), alors que dans le parc social, cette part de logements est un peu plus faible (22 %).

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 à l'étiquette E (20 % soit 983 logements) et une faible part de logements classés en F ou G (seulement 6 % du parc social soit moins de 300 logements à améliorer en 2025 et 2028).

Par ailleurs, 4,5 % du parc social n'est pas à l'étiquette E 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 3 Nombre et part de logements sociaux par étiquette énergétique en 2022



La priorité des bailleurs est de réhabiliter le parc énergivore en améliorant les performances énergétiques des logements par la réalisation de travaux visant à réduire les consommations d'énergie et les ouvertures de modification du chauffage électrique pour un mode moins consommateur.

Parmi les logements identifiés, nombreux ont déjà été programmés pour être réhabilités et répondre aux exigences de la loi selon les échéances fixées. Ainsi, à l'horizon 2025, les logements étiquetés G auront été résorbés par les bailleurs. La part de logements étiquetés F est également en bonne voie de résorption. À l'horizon 2028, la part de logements étiquetés E sera également en bonne voie de résorption.

CARTE 2 Géolocalisation des étiquettes E, F et G du parc social

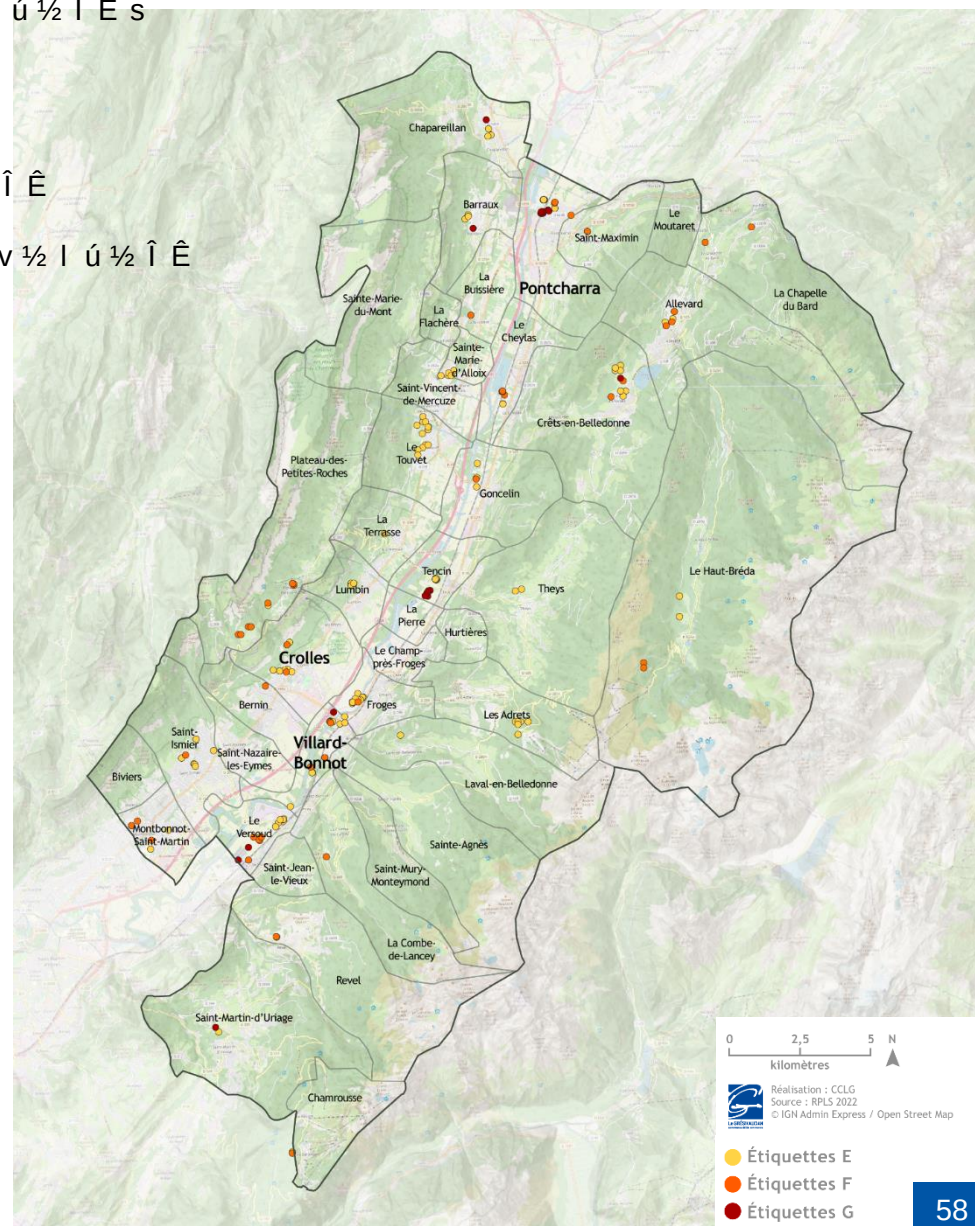


FIGURE 3 Programmation 2023-2025 de résorption des étiquettes E, F et G du parc social

	NOMBRE DE LOGEMENTS	PROGRAMMÉS	RESTANT À PROGRAMMER	
E	983	40	943	HORIZON 2025
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 3 000 par logement et de 2 000 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 sous statut privé.

Le fioul représente 12 % des combustibles utilisés. Depuis 2005, il est utilisé 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. Par leur caractère polluant, le remplacement des chaudières au fioul est obligatoire à partir de 2028 dans le cas où les émissions de gaz à effet de serre sont supérieures au plafond de 300g de CO₂eq/kWh fixé par arrêté.

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 dans 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 3

Répartition des combustibles des résidences principales en 2018

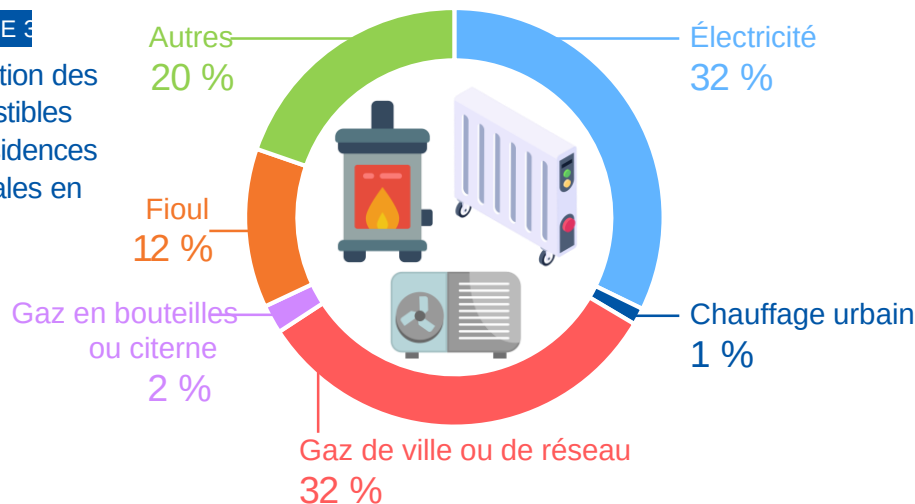


FIGURE 4 Répartition des combustibles selon la période de construction du parc de résidences principales en 2018

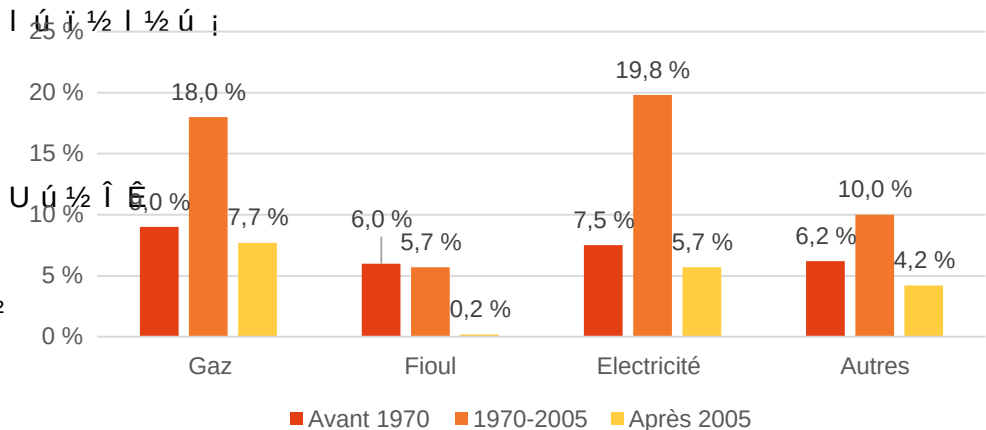
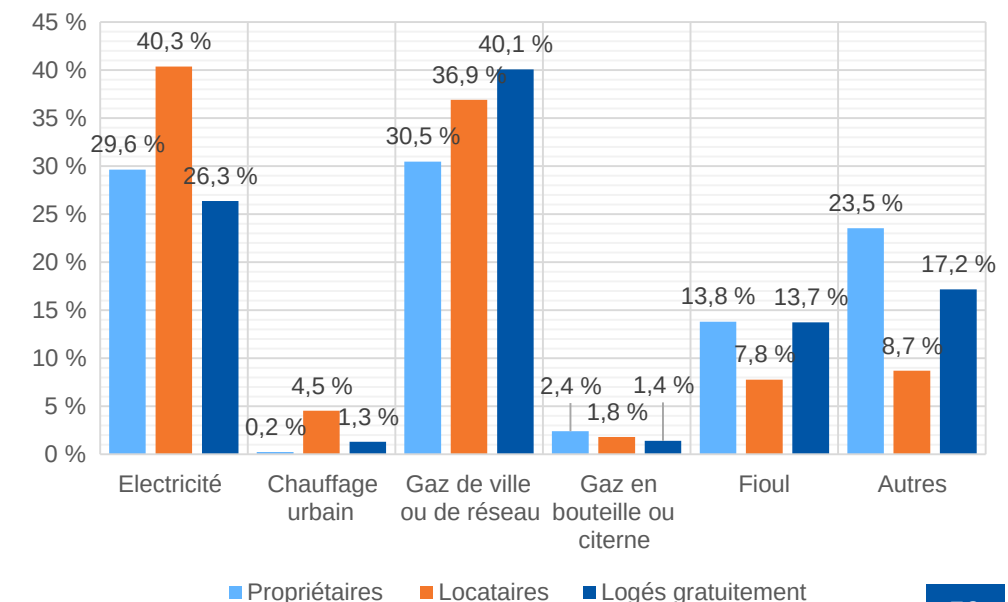


FIGURE 5 Répartition des combustibles selon le statut personnel du parc de résidences principales en 2018



11. LES ACTIONS & DISPOSITIFS POUR LA R

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 G ; Ê Î Æ 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. G ; Ê Î Æ regroupe des aides financières et les accompagnements des projets en place.

- À LaPrimeAirBois a été lancé en 2015, en même temps 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 L majorée à 2 000 L sous conditions) [les ressources](#)
- À La Prime chauffage et chauffe eau solaire pour accompagner les projets [v i j ä y ¼ d t o i t q r e s s o l a i r e s t h e r m i q u e s](#) (prime de 600 à 1500 L),
- À 9 i l a ½ v ½ Ê pour les diagnostics énergétiques
- À Les permanences information énergie et le suivi des projets
- À Le dispositif de Ä i t e r m i n é e n 2 0 2 1 m a i s r e l a n c é p u i s 2 0 2 4 .

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
9 à E Ě-2021p Ć Ō ō
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 a lancé le Programme Général (PIG) « Mieux habiter et adapter son logement » pour apporter un accompagnement gratuit, des conseils techniques et des aides financières pour améliorer le confort des logements. Ce dispositif s'adresse aux propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par les financeurs et variables selon la composition du ménage. Ce dispositif subventionne des travaux de rénovation lourds visant à résoudre une dégradation importante du logement ou encore des travaux permettant d'adapter le logement à une personne âgée ou handicapée.

Par ailleurs, sur la période 2006-2020, 802 logements ont été subventionnés par l'État national pour l'U.C. ; 424 d'entre eux ont été financés par les demandes de travaux les plus importantes concernant l'U.C. : l'énergie et l'eau. Les logements à la perte de vie utile. Les communes ayant bénéficié majoritairement de logements subventionnés sont Pontcharv (60 logements) Villard Bonno (56), Crêt-en-Belledonne (36) et Crolles (35).

9. Aïnah propose également aux bailleurs de conventionner des logements à vocation sociale. À l'heure actuelle, il n'y a pas de travaux à réaliser en échange de la mise à disposition de logements sociaux, avec la possibilité pour le bailleur de bénéficier d'une réduction fiscale. Sur le territoire, il y a des logements conventionnés à destination des ménages modestes et peut développer des conventionnements signés avec Aïnah concernant au total 22 logements, dont 14 avec travaux et 8 sans travaux. Le conventionnement à logement locatif est peu attractif dans le Grésivaudan en raison de la hausse des plafonds de loyer réglementaires et les loyers de marché très supérieurs. Depuis 2009, la mise en œuvre des logements conventionnés est localisée principalement à Allevard (7 conventions) et Villard-Bonno (5 conventions).

11. Les actions & dispositifs pour la réhabilitation

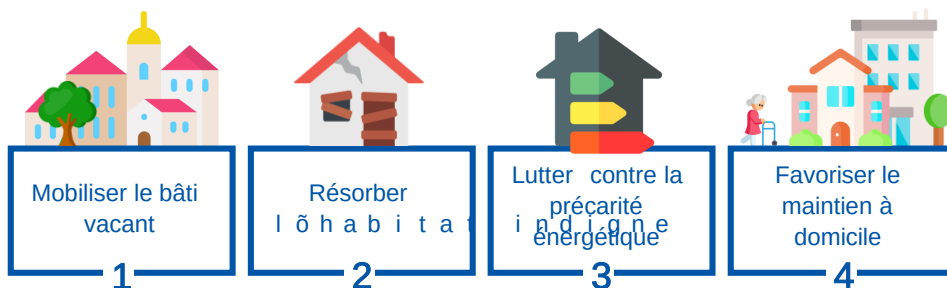
11.2 Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

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

Le PCAET est un document de planification des actions qui visent à atténuer le changement climatique sur le territoire à travers la mise en cohérence de politiques et projets du territoire (mobilité, habitat, déchets, agriculture et tourisme, industrie et développement économique, etc.). Il définit les objectifs stratégiques et opérationnels du territoire en matière de lutte contre le changement climatique, etc. Le résidentiel est le deuxième secteur consommateur d'énergie et est en tête de la décarbonation du territoire derrière les mobilités.

11.3 X, [un] Util au service de la réhabilitation du parc privé

Avec plus de 90% des logements dans le parc privé et 40% des logements construits avant 1975, les enjeux 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 :

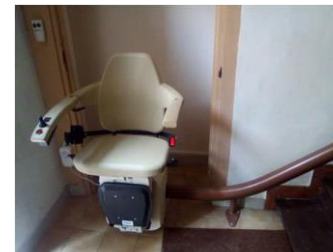


9 à 10 préparations ont été mises en avant des cibles à travailler

4 394	1700	1525	8 101
ménages éligibles aux logements vacants	logements	logements	logements avec un confort partiel
U ½ v Anah ont le A depuis plus de 2 ans « sans confort »			
logement a été construit avant 1974			

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 IJ de travaux générés et 3 377 420 IJ v à U à travers les travaux mobilisés, soit un taux moyen de 64%. Le nombre de projets accompagnés est 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 v à U Ç ; A de leur logement.

En 4 ans..



127 dossiers ANAH « adaptation »



158 dossiers ANAH « énergie »



3 projets « bailleur » agréés pour 9 logements à loyers maîtrisés

Une nouvelle étude préopérationnelle a été réalisée en 2023 en vue de relancer ce dispositif sur le territoire en 2024 avec pour objectif v à U I I Î Q U ² Ê objectif v à U Ê 70% logements par an.

11. Les actions & dispositifs pour la réhabilitation

11.4 Autorisations pour la réhabilitation

En 2023, 37 communes ont adhéré 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 est difficile à mesurer par manque de données des suivis des déclarations à l'U.I.° des travaux (DACT).

527 AUTORISATIONS SJ G & E ; 2
ACCORDÉES POUR UNE
RÉHABILITATION ENTRE 2015
ET 2022

496 AUTORISATIONS SJ G & E ; 2 H
ACCORDÉES POUR UNE
AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE
ENTRE 2015 ET 2022

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

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

*Autorisations à jour enregistrées sur le logiciel Daxis du service mutualisé ADS

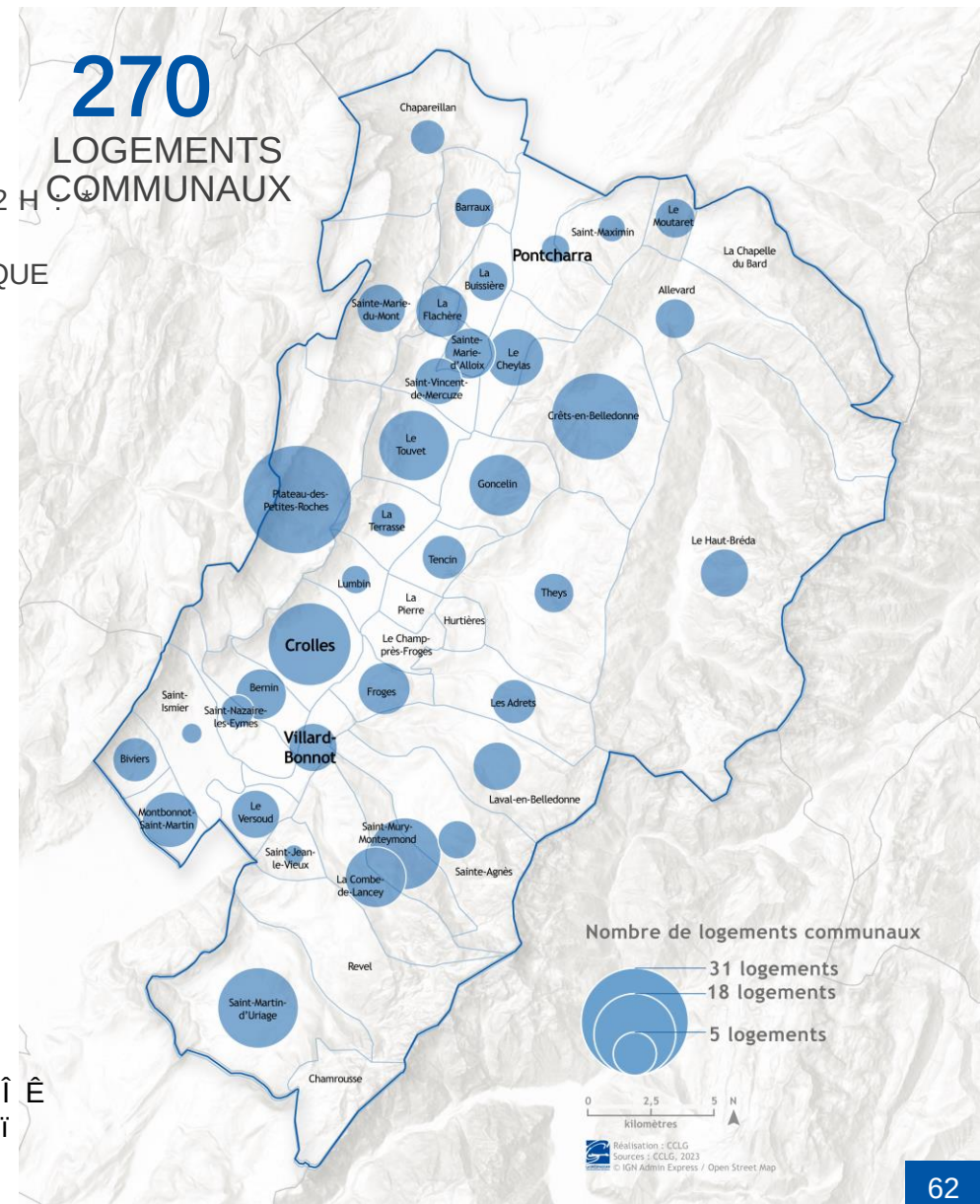
11.5 X, m sur les logements communaux

Le territoire regroupe 270 logements communaux qui ont divers usages

- À Hébergement, pour les personnes en situation précaire des femmes victimes de violences, des sans domicile fixe, des migrants etc ;
- À Location à loyer très modéré avec des occupants qui restent sur une longue durée dans le logement
- À Location pour loger des agents communaux, gendarmes, 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 pour accompagner la réhabilitation du parc de logements communaux. Depuis sa mise en œuvre en 2023, 27 logements communaux ont été financés à hauteur maximale de 15 000 € par logement ce qui représente un montant total versé de près de 380 000 €. Lors de l'audit diagnostic du PLH, des réflexions ont été menées sur ce dispositif afin de le soutenir financièrement.

CARTE 2 Localisation et nombre de logements communaux en 2023



PROGRAMME LOCAL DE X, T M N U 2025-2030

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DGRÉSIVAUDAN 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
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

12. LES DYNAMIQUES DE M

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.).

9 à 10 % du prix des maisons individuelles avait déjà commencé avant la crise sanitaire du Covid-19, liée à une baisse des taux à 1 % 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 1 % à 1,5 % pour le crédit immobilier. Mais si cette tendance à la hausse du prix de 1 % à 1,5 % est très importante dans le Grésivaudan, elle a été davantage pour collectif

Avec des prix aussi élevés dans les communes situées au sud du territoire, le renouvellement générationnel est freiné pour les familles avec enfant et les primo accédants pour qui les moyens financiers sont plus limités que les ménages déjà propriétaires.

CARTE 3 Répartition des écarts de prix entre la médiane communale et départementale

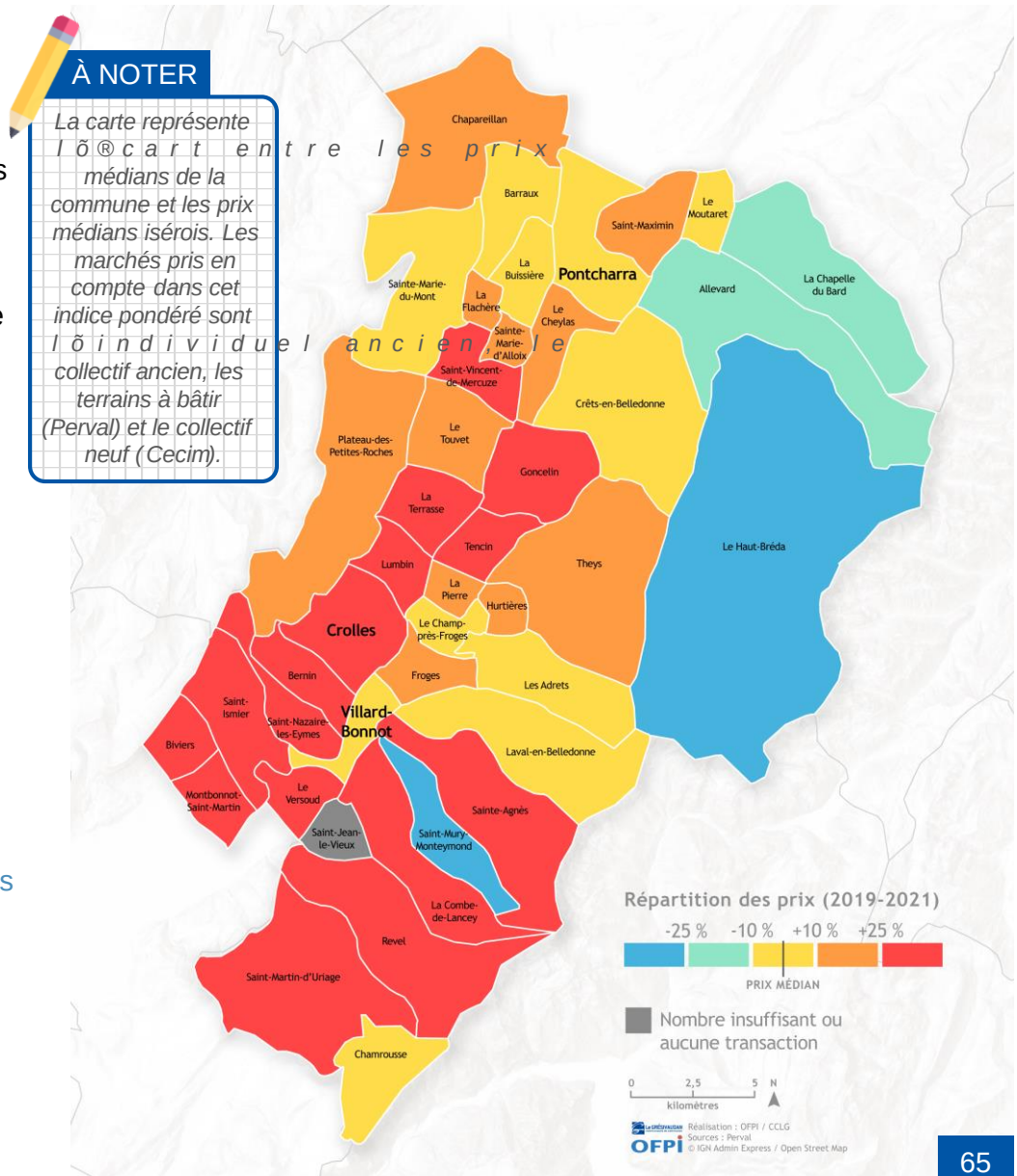


FIGURE 3 Répartition des transactions par type de bien entre 2018 et 2020



12.2 Le niveau de tension du marché local

Définir par le code de la construction et de l'habitat le zonage ABC caractérisé par le niveau de 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.

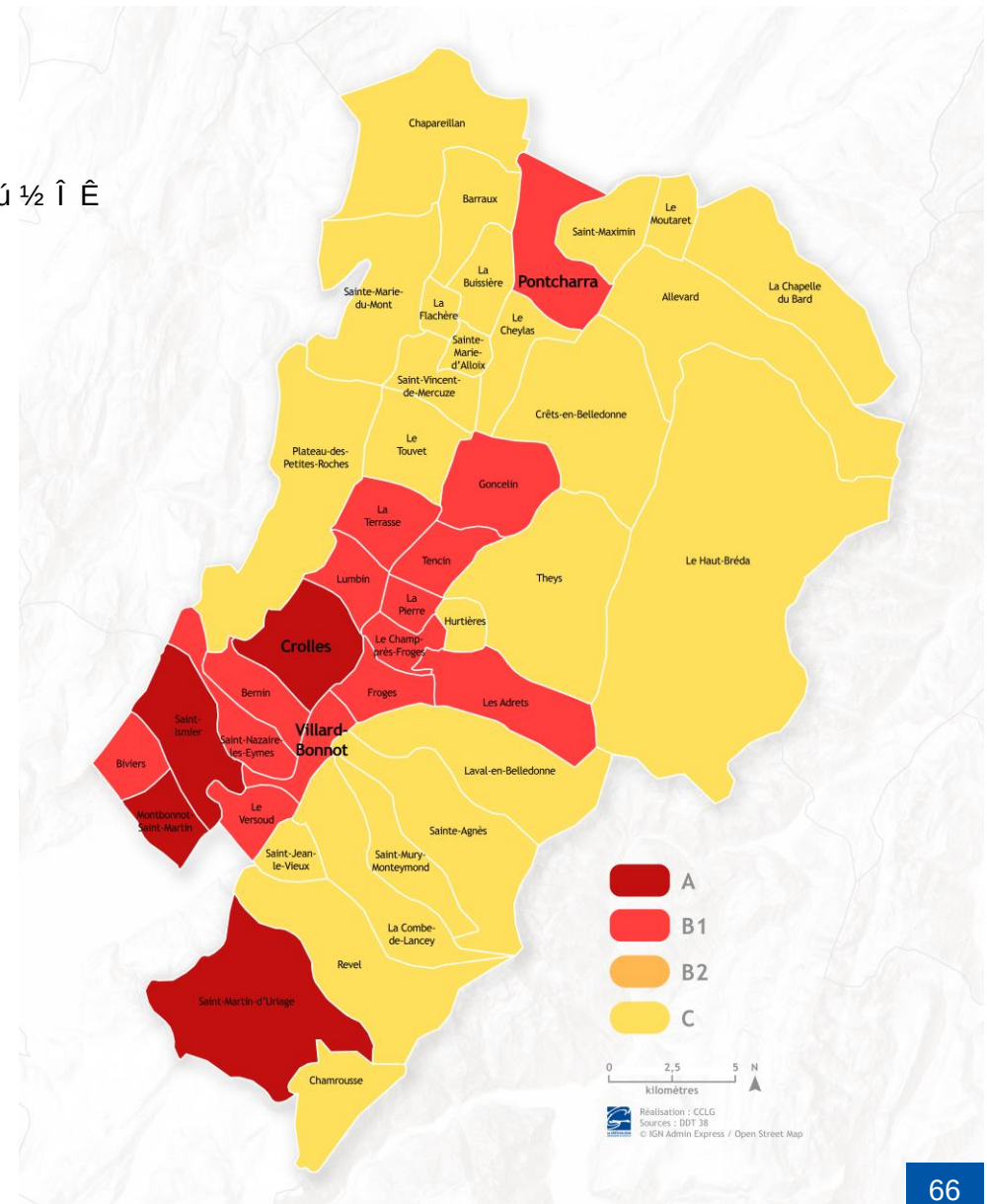
Le critère de classement dans les zones est défini par le niveau de tension du marché du logement local. Une zone est dite « tendue » si le nombre de logements disponibles est inférieur à la demande de logements. Une zone est dite « détendue » si le nombre de logements disponibles est supérieur à la demande de logements. Dans le Grésivaudan, le marché est tendu dans une grande majorité des communes de la vallée et modéré dans le reste du territoire. Ainsi, trois zones sont envisagées :



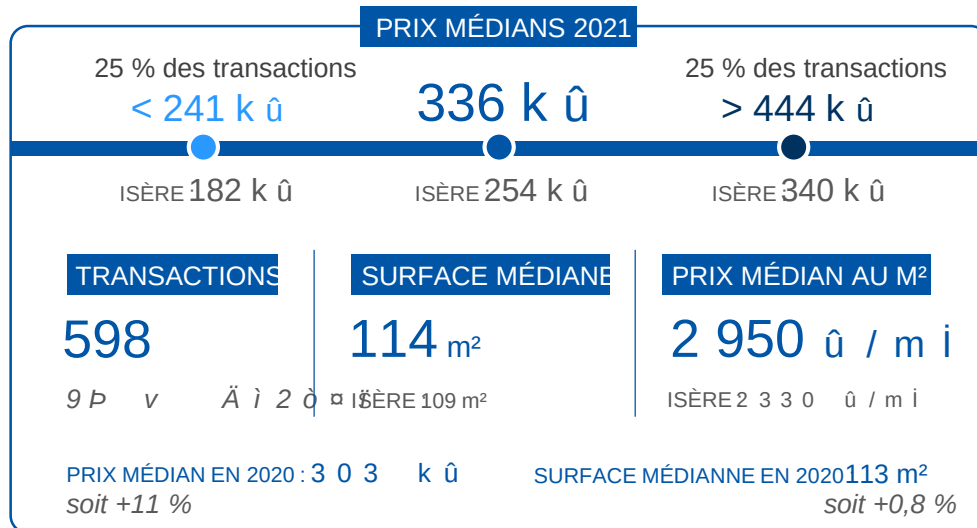
Du fait de leur proximité avec la Métropole grenobloise, les communes classées en zone A et B1 présentent le marché le plus tendu du territoire. Ces communes bénéficient par exemple d'un taux de TVA réduit à 10% pour les investisseurs institutionnels (taux de TVA réduit à 10% en zones A et B1).

En 2024, certaines communes ont été reclassées du fait du marché de plus en plus tendu. Désormais, 4 communes sont classées en zone A : Crolles, Montbonnot-Saint-Martin, Saint-Hermier et Saint-Martin-Véjus. Pontcharra, qui était classée en B2, a été reclassée en zone B1. Enfin, 5 communes sont passées de la zone C à la zone B1 : Goncelin, La Terrasse, Les Adrets, Lumbin et Tencin.

CARTE 3 : Zonage ABC des communes du territoire



12.3 Les maisons anciennes



Depuis 2017, le volume de transactions de maisons anciennes a dépassé 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 à l'échelle du territoire.

Les deux tiers des maisons anciennes vendues en 2020 comptent 5 pièces ou plus. Le 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 ans. Cependant, la bonne performance énergétique sur le prix de vente des maisons pousse les prix à la hausse.

FIGURE 4 Volume de transactions et prix médian des maisons anciennes entre 2006 et 2021

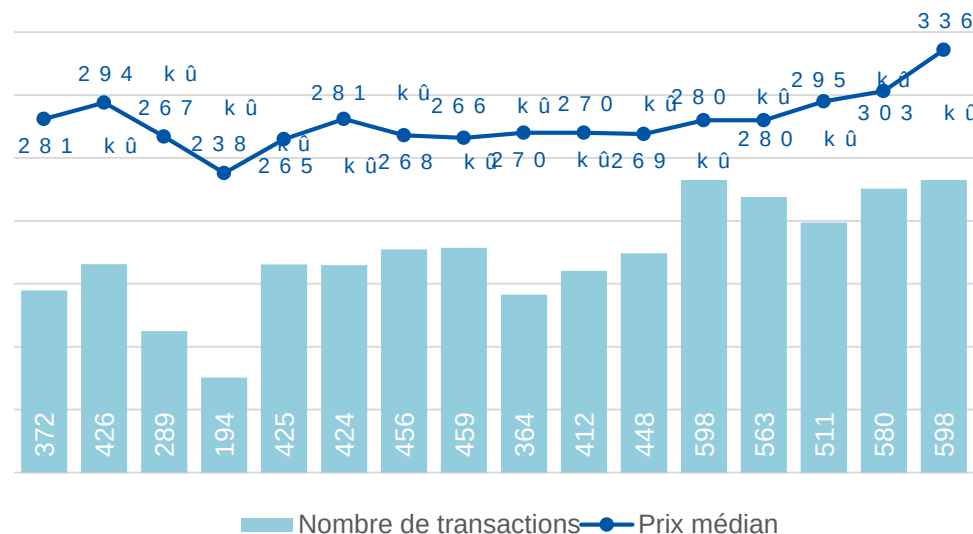


FIGURE 4 Détails des valeurs de marchés des maisons anciennes en 2021

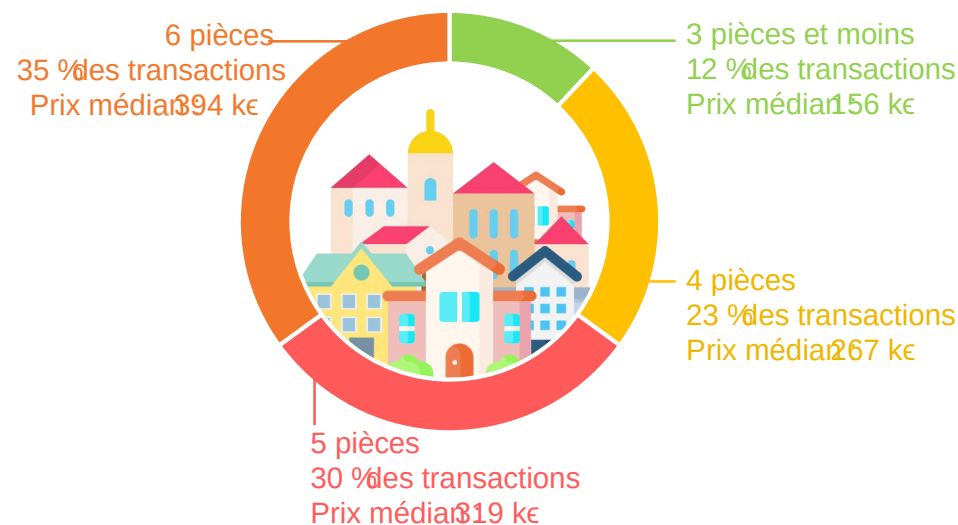
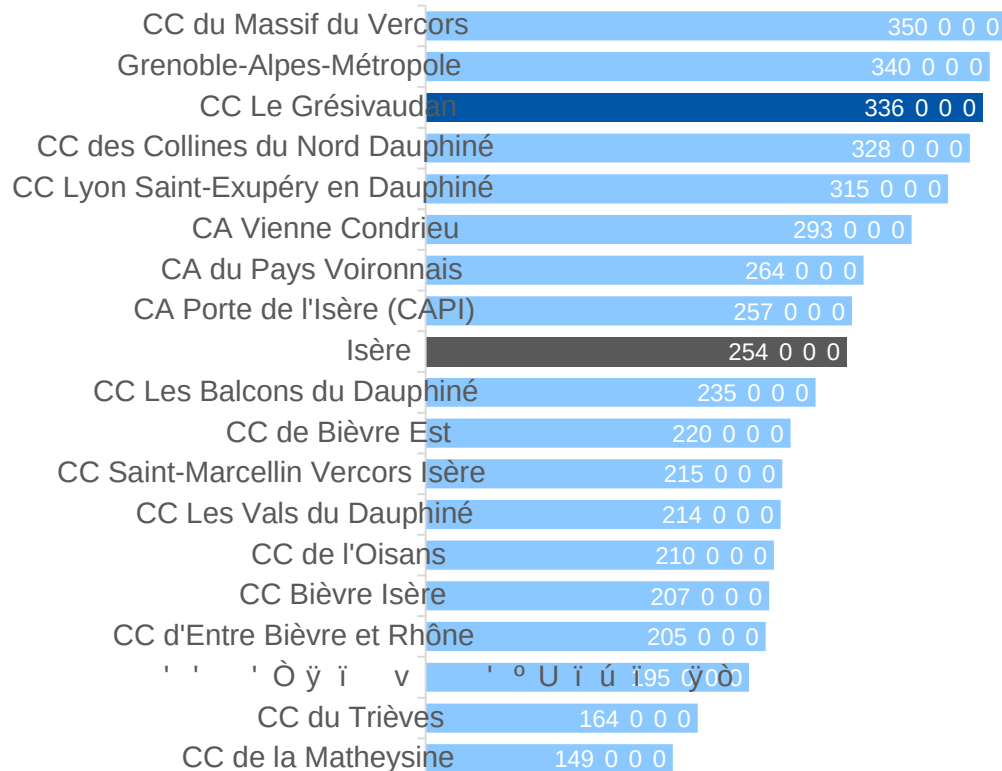
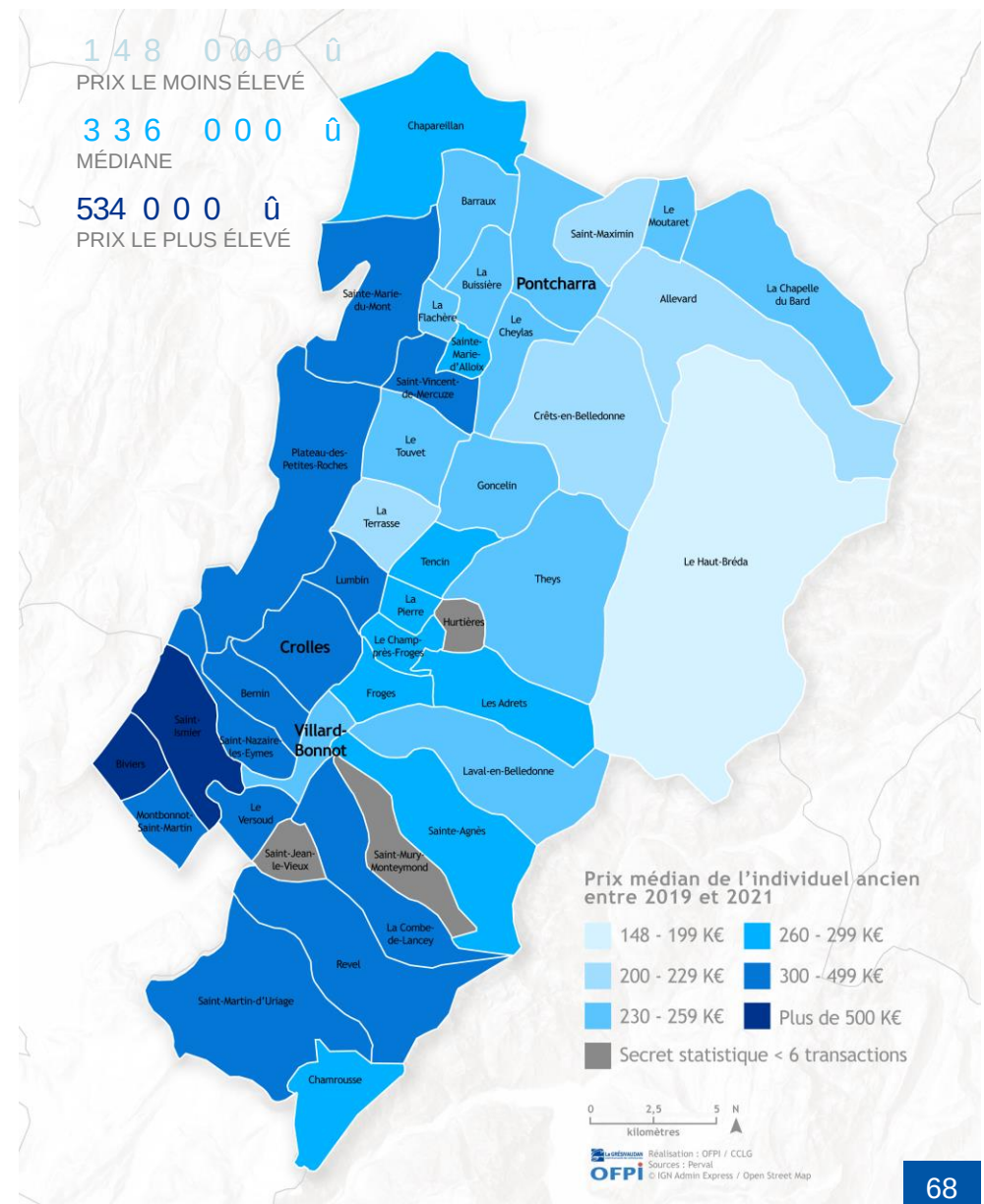


FIGURE 4 Prix de x , u z p r i c i e l d a n s l e m a r c h é s é r o i s e n 2 0 2 1



CARTE 3 Prix y è p u m z , p q , x , u z p u £ u p ¢ q x , m z o u q z , q z



- K _ s z 2 + f + z

Les maisons anciennes correspondent aux biens de plus de 5 ans ou d'au moins 5 ans de seconde vente pour les biens de moins de 5 ans. Afin d'obtenir les transactions qui ne se soldent pas forcément au prix réel du marché, les résultats suivants portent uniquement sur les ventes de gré à gré, destinées à un usage strict d'habitation de toute occupation, acquises 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 û

73 transactions



CONSTRUCTION DE 1950 À 1975

330 k û

174 transactions



CONSTRUCTION DE 1976 À 1989

345 k û

175 transactions



CONSTRUCTION DE 1990 À 2005

379 k û

252 transactions



CONSTRUCTION APRÈS 2005

335 k û

169 transactions

FIGURE 4 Part des transactions le x , u z a n c i e n s e l o p e t r i q u e t t e é n e r g é t i q u e n t r e 2017 et 2021

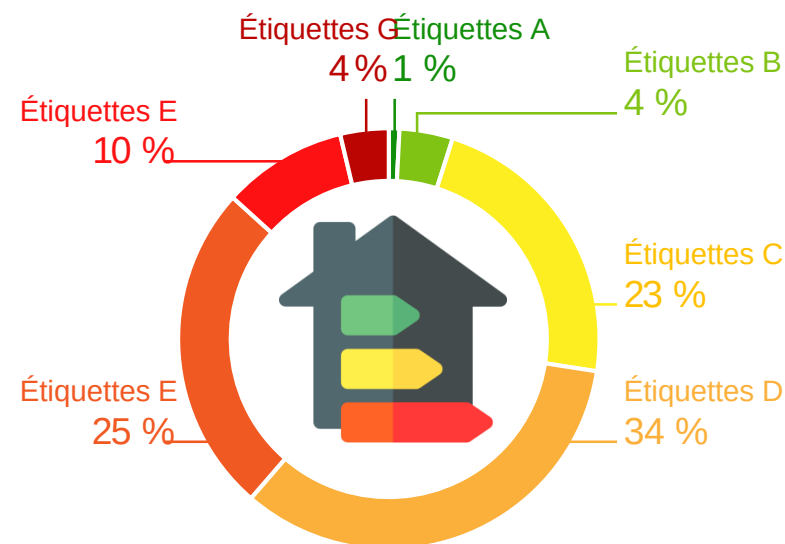
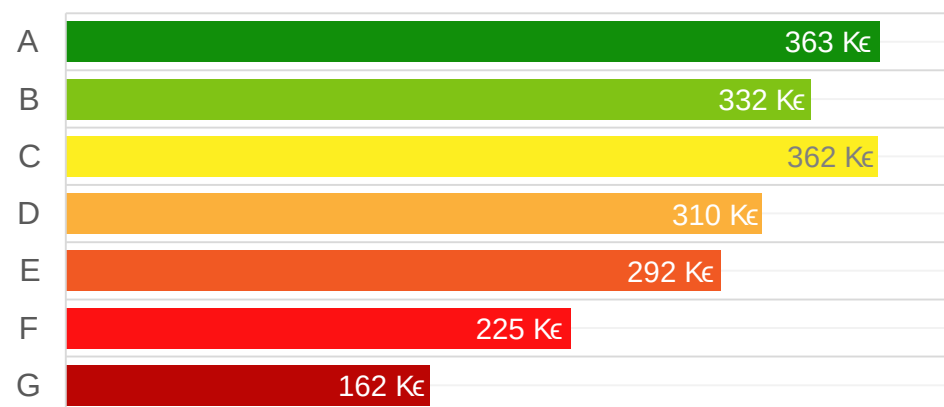
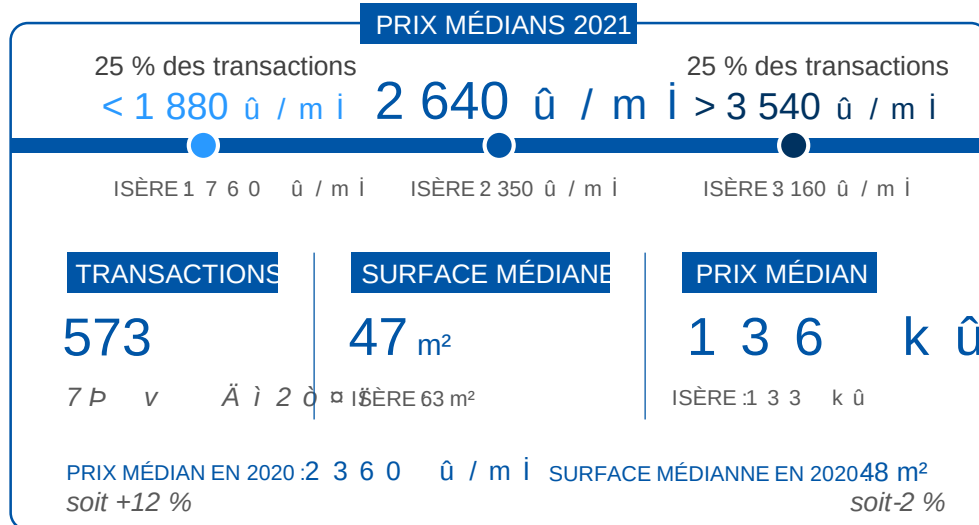


FIGURE 4 Prix médians le x , u z a n c i e n s e n f o n c t i o n d e l e u r é t i q u e t t e é n e r g é t i q u e n t r e 2017 et 2021



12.4 Les appartementanciens



Depuis 2021, le volume de transactions de maisons anciennes dépasse les 500 ventes par an. Le prix médian des appartementanciens s'élève à 2 640 €/m² en 2021 et est jamais été aussi élevé, traduisant un marché très attractif. Celui-ci est nettement plus élevé que la médiane iséroise de 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. Le 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 la qualité supérieure dans la production récente de biens, les biens construits après 2005 ont les prix les plus élevés. De plus, la bonne performance énergétique sur le prix de vente des appartements pousse également les prix à la hausse.

FIGURE 4 Volume de transactions et prix médian en €/m² du collectif ancien entre 2006 et 2021

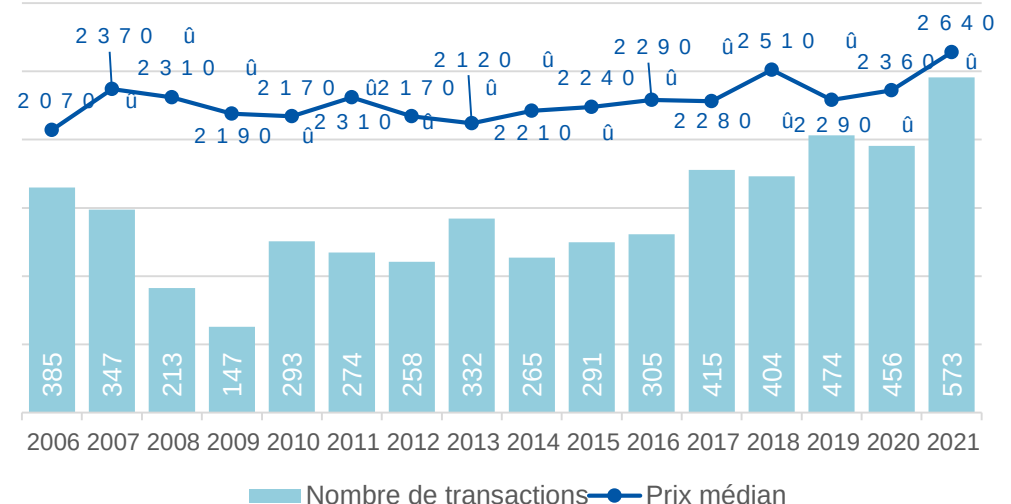


FIGURE 4 Détails des valeurs de marchés du collectif ancien en 2021

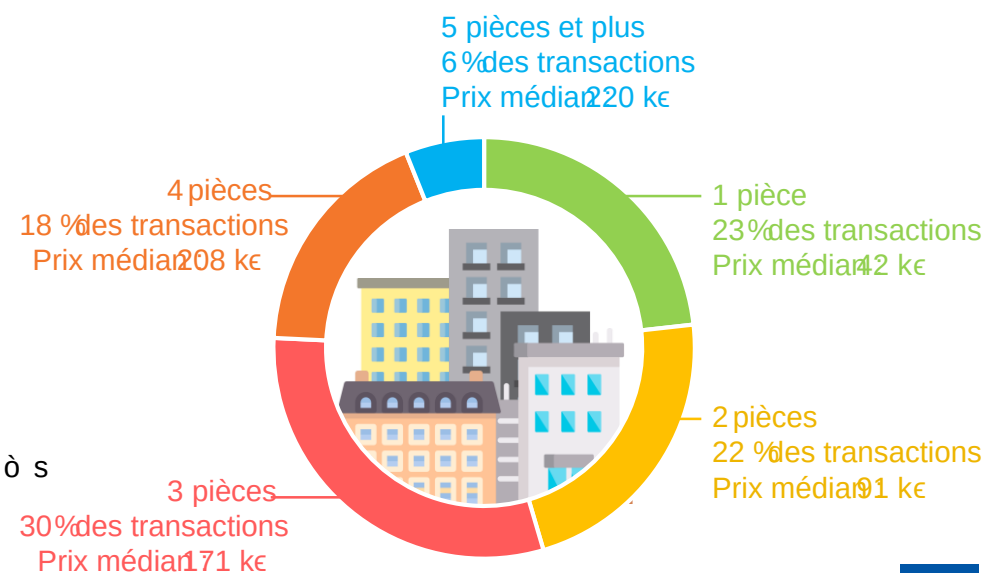
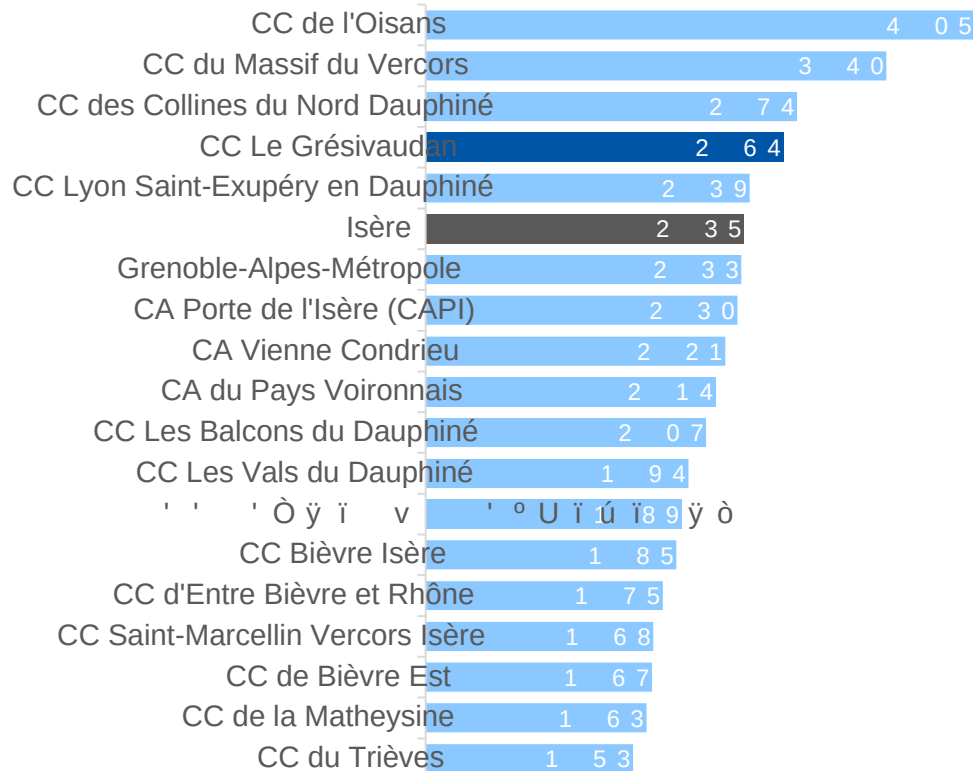
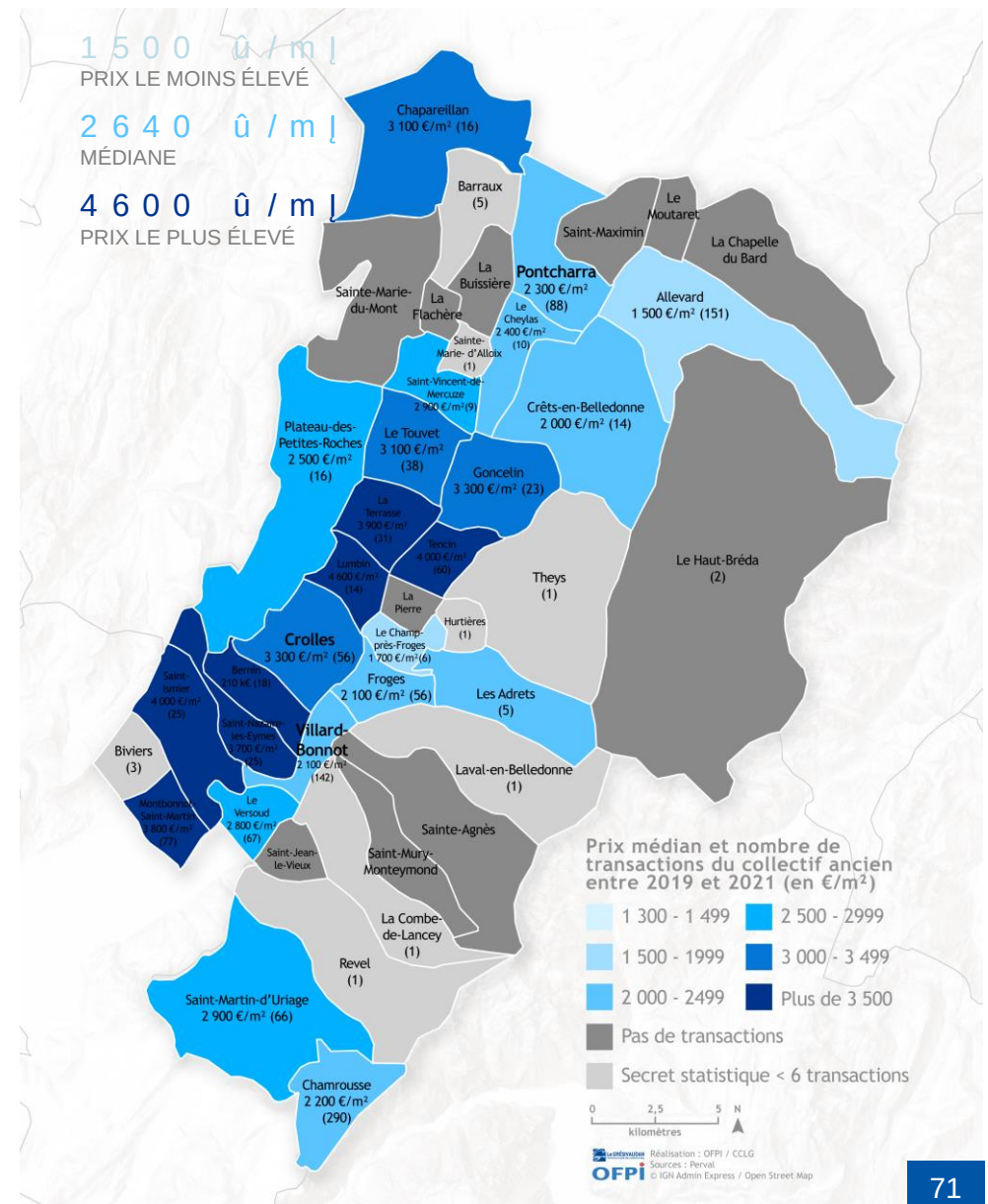


FIGURE 4 Prix du collectif ancien dans le marché isérois en 2021 (en €/m²)



CARTE 3 Prix médian du collectif ancien entre 2019 et 2021



- K _ s z 2 + f + z

Les appartements anciens correspondent aux biens de plus de 5 ans ou d'au moins 5 ans de seconde vente pour les biens de moins de 5 ans. Afin d'obtenir les transactions qui ne se réfèrent pas au prix réel du marché, les résultats suivants portent uniquement sur les ventes de gré à gré, destinées à un usage strict d'habitation de toute occupation, acquises 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 4 Part de transactions de collectif foncier selon leur étiquette énergétique entre 2017 et 2021

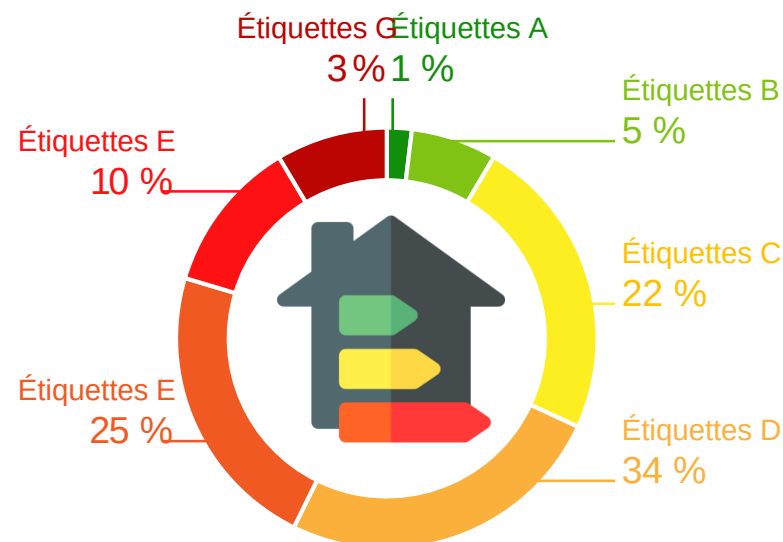
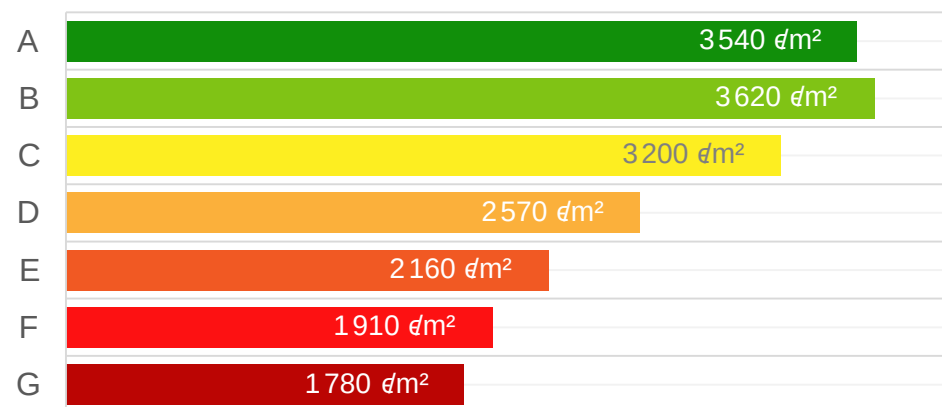


FIGURE 4 Prix médians du collectif foncier en fonction de leur étiquette énergétique entre 2017 et 2021



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'Isère d'Alsace, ce qui caractérise principalement un marché spécifique à 1/2 touristique et de montagne. De manière générale, les prix d'un neuf sont en hausse depuis 2013, atteignant un niveau plus élevé en 2019 (3 990 €/m²) qu'en 2020 (3 780 €/m²) et ont légèrement baissé à partir de 2020, ce qui est positif en terme de stabilité des prix pour les ménages. Cependant, le prix médian a bondi en 2022 passant à 4 180 €/m².

Par ailleurs, le volume de mise en vente de logements neufs est relativement stable depuis plusieurs années, même si le niveau est toujours 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 observées ces deux dernières années reflète une demande pour le territoire passant de 168 logements réservés en 2019 à 250 en 2020 et 290 en 2021.

FIGURE 5 Volume de transactions et prix moyens du collectif neuf entre 2007 et 2020

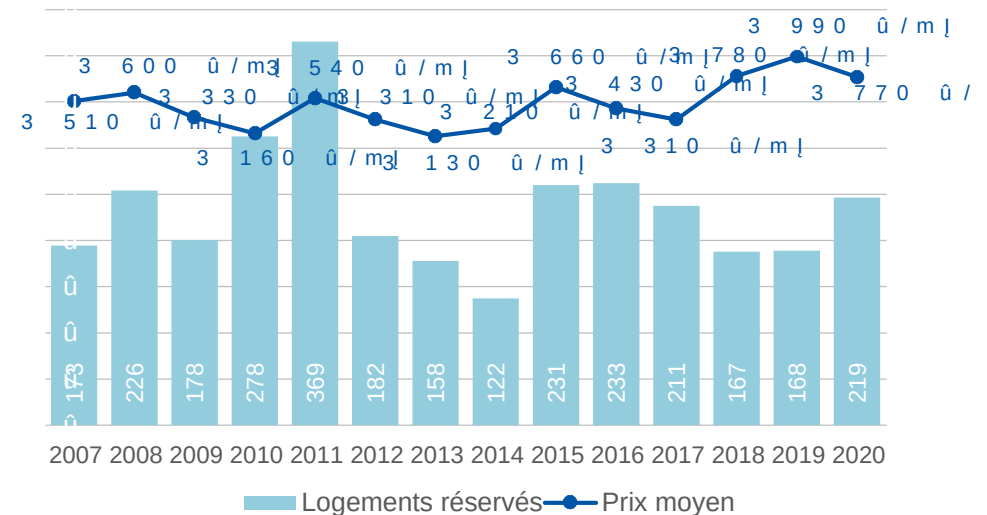


FIGURE 5 Nombre de logements réservés après commercialisation de 2007 à 2021

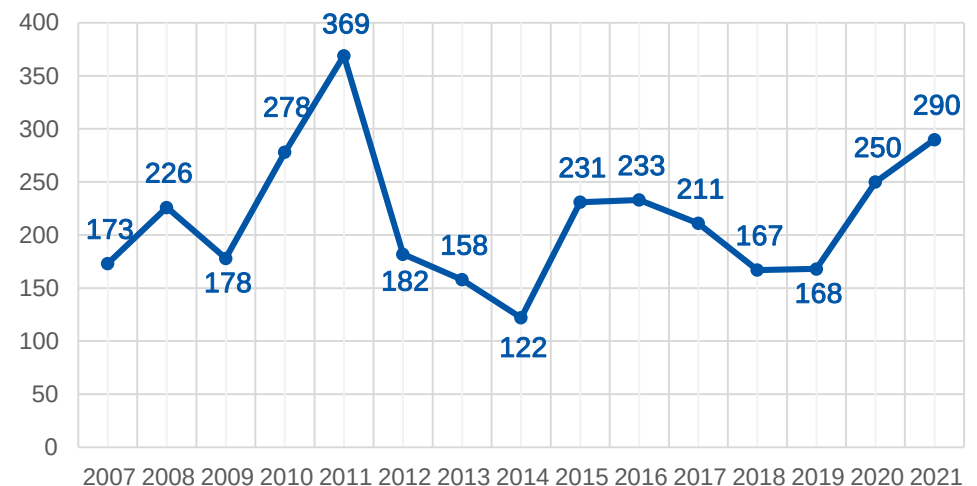
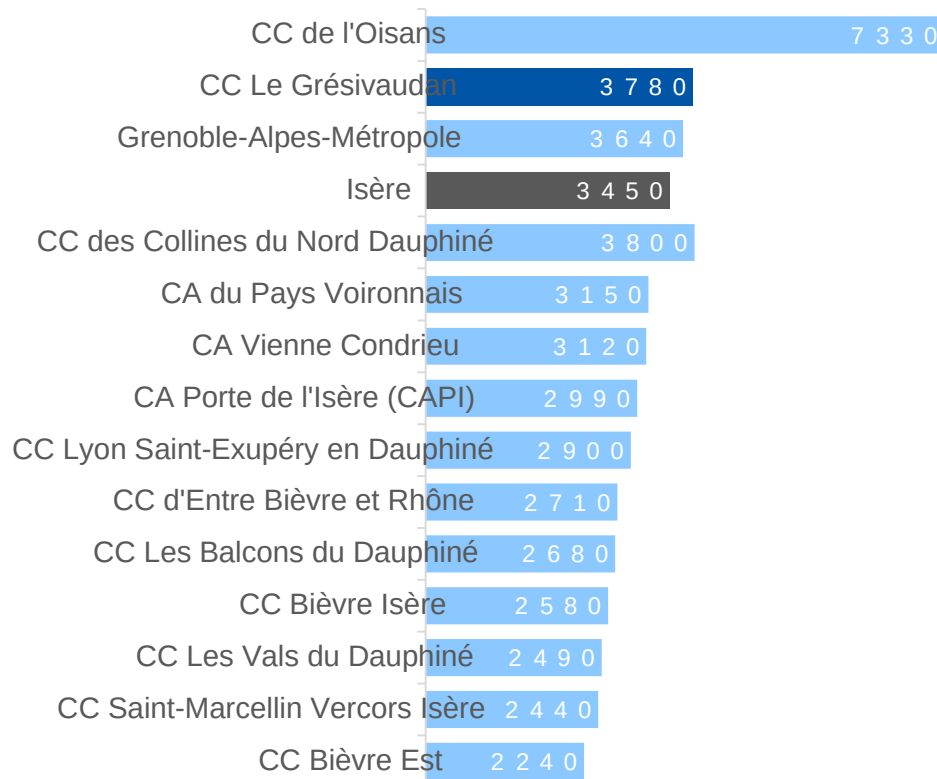
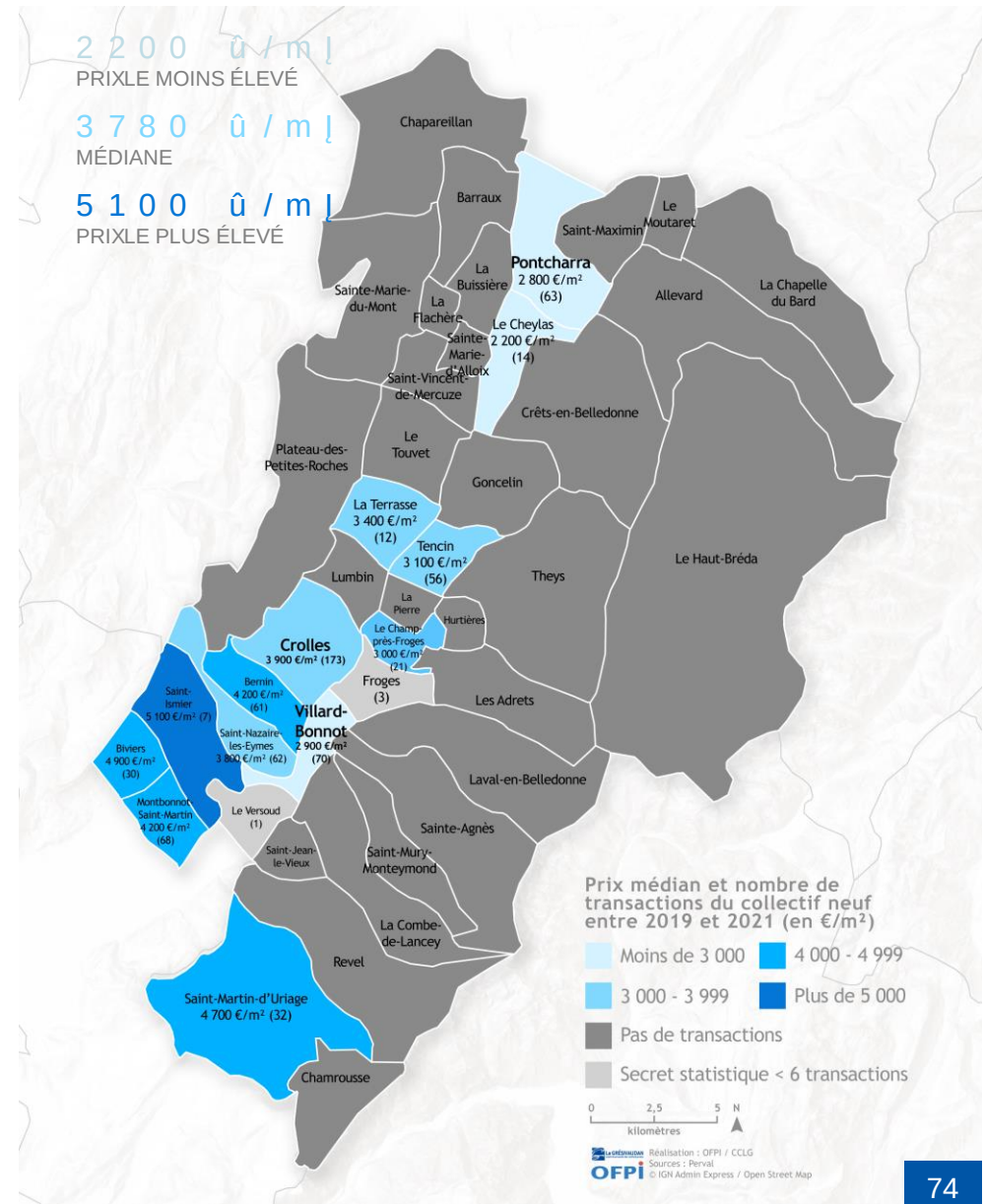


FIGURE 5 Prix moyens du collectif neuf sur le marché isérois en 2021 (en €/m²)



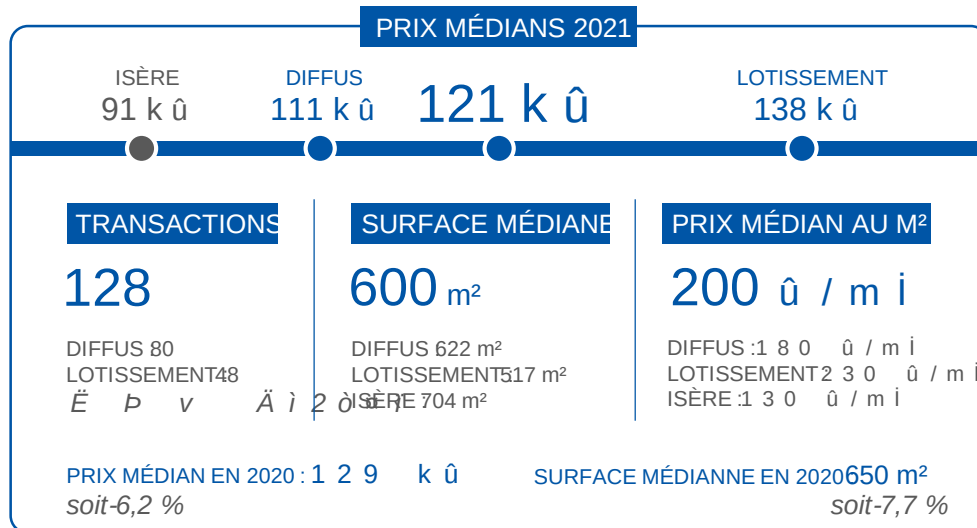
CARTE 3 Prix médian du collectif neuf entre 2019 et 2021



- K _ s z 2 + f + z

Communiquées par le Centre d'Études et de 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'offre de 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'États, ne sont pas l'objet d'un recensement.

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 l), mais reste moins élevé que les prix pratiqués dans la métropole grenobloise. Depuis 2014, les prix sont stables entre 120 000 l et 130 000 l, même si le prix médian enregistré a légèrement baissé 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'Isère (600 m² contre 704 m² en Isère).

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 une nouvelle 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 sur la dynamique d'artificialisation nette.

FIGURE 5 Volumes de transactions et prix médians des terrains à bâtir entre 2006 et 2021

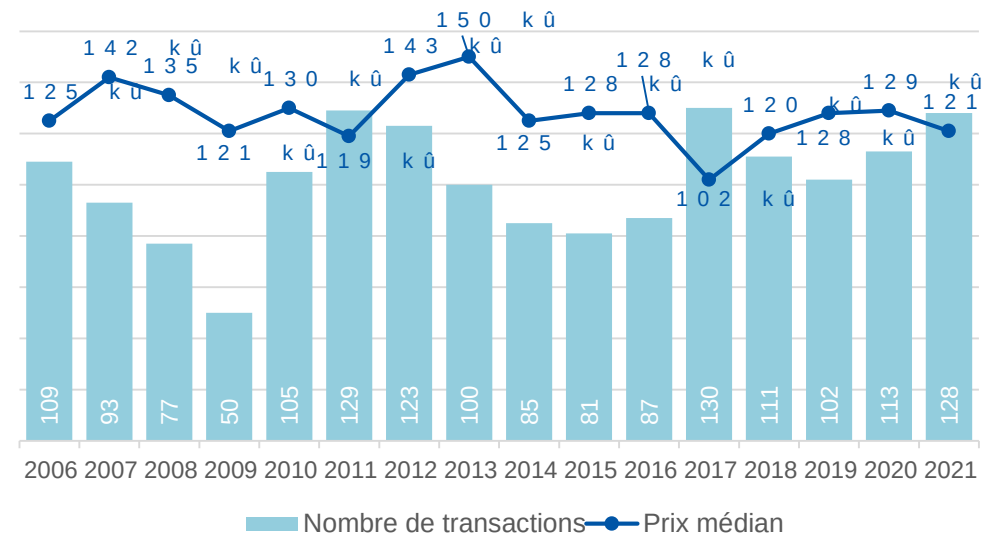


FIGURE 6 Détails des valeurs du marché des terrains à bâtir en 2021

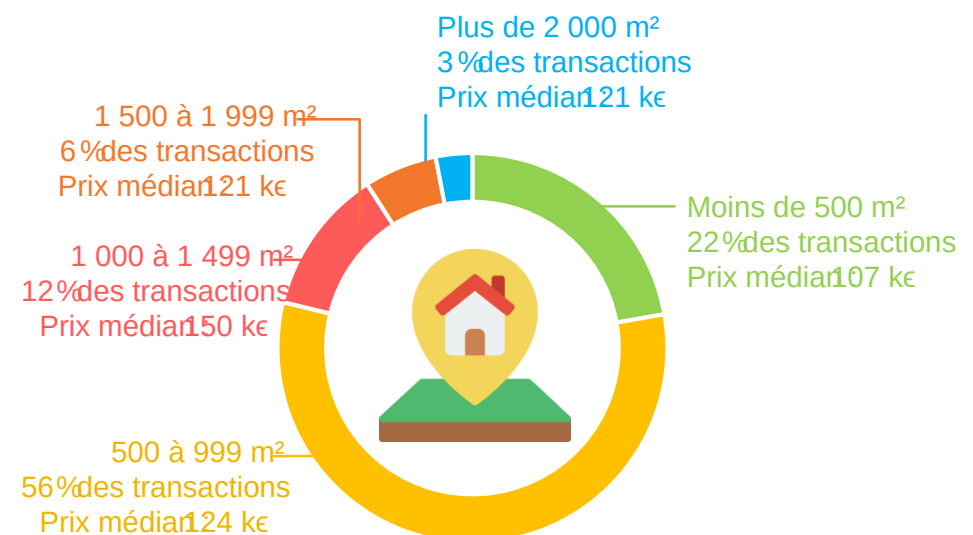
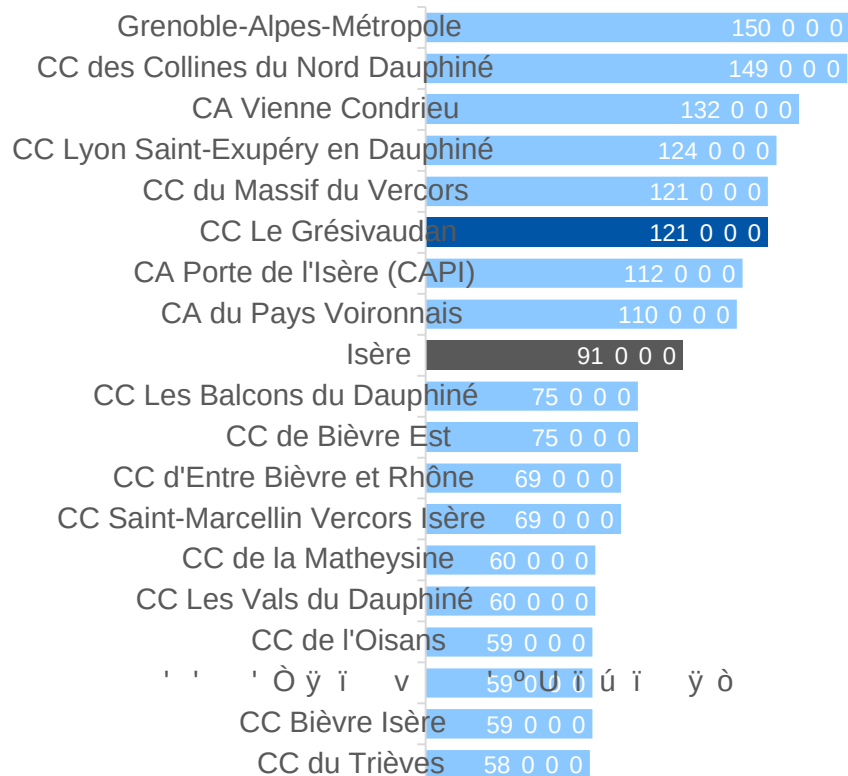
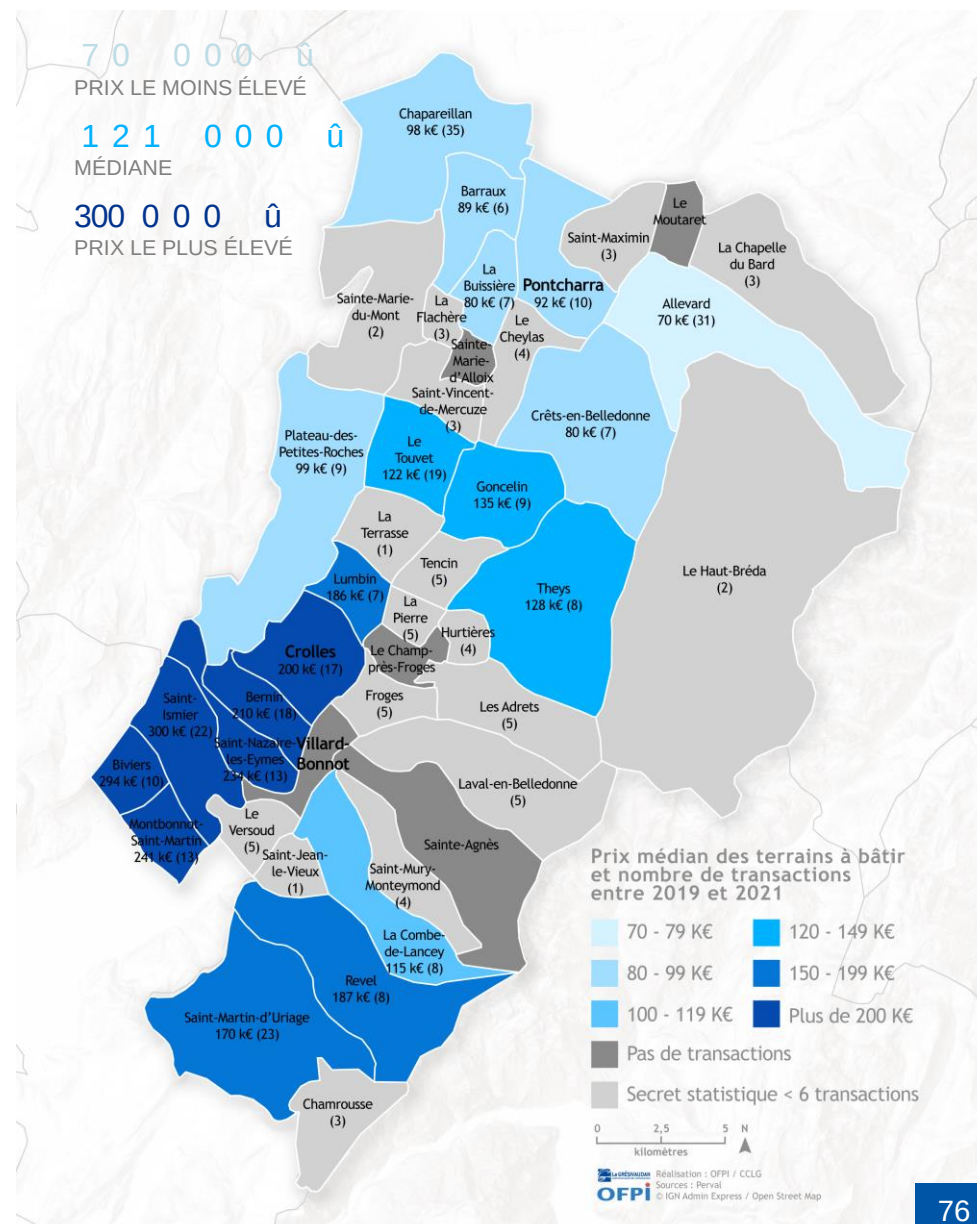


FIGURE 5 Prix des terrains à bâtir dans le marché sérois en 2021



CARTE 3 Prix médian des terrains à bâtir entre 2019 et 2021



- K _ s z 2 + f + z

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	 INDIVIDUEL	 COLLECTIF
PARC LOCATIF PRIVÉ	11,20 €/m²	10,30 €/m²	12,20 €/m²
PARC LOCATIF SOCIAL	6,33 €/m²	6,28 €/m²	6,34 €/m²

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 s'érigeant 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), Aillères, Crêt-en-Belledonne et La Chapelle du Bard (qui affichent respectivement un loyer moyen de 9,9 €/m²). Les communes de Montbonne-Saint-Martin (15,2 €/m²) et Saint-Mier (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 est à 10,71 €/m² pour les appartements de type 3 pièces et plus.

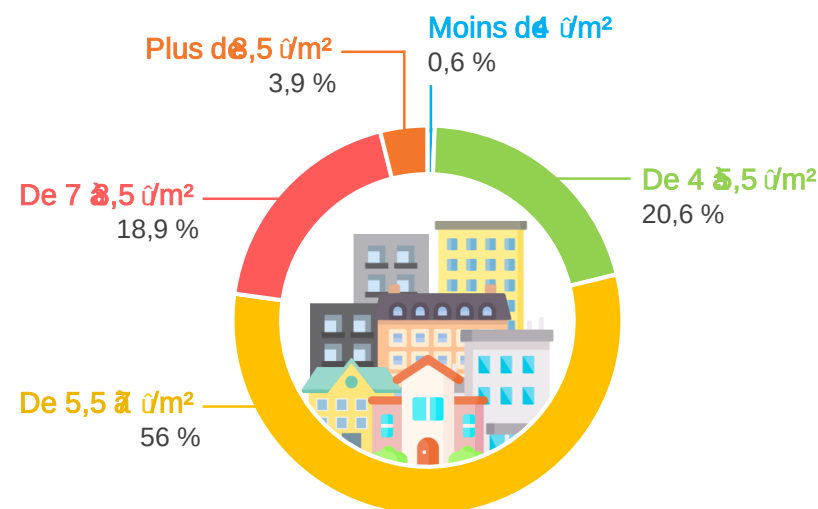
Sur les produits de petites surfaces, Montbonne-Saint-Martin (16,8 €/m²) et Saint-Mier (16,7 €/m²) enregistrent en outre les loyers les plus élevés du territoire.

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 Montbonne-Saint-Martin (13,1 €/m²) et Saint-Mier (13,5 €/m²) affichent les loyers les plus importants sur le marché.

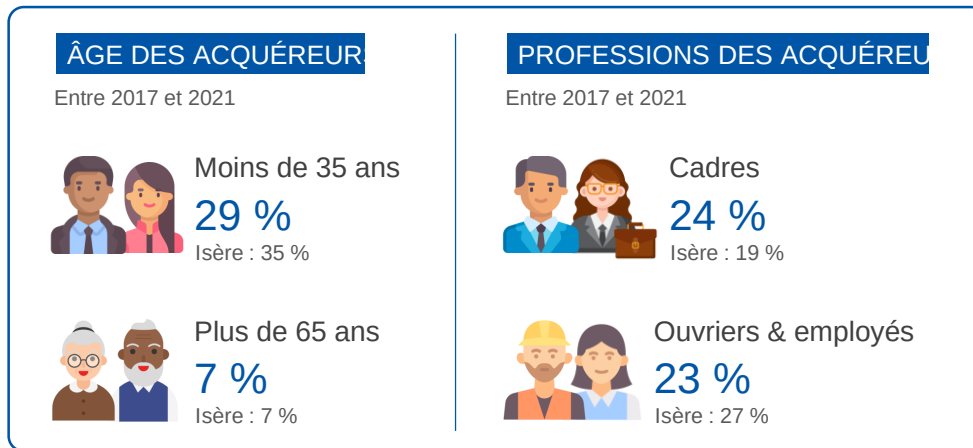
Dans le parc social, les loyers moyens se situent autour de 6,3 €/m², soit environ deux fois moins que le prix du logement locatif dans le parc privé.

La part des loyers supérieurs à 8,5 €/m² représente environ 4 % des loyers pratiqués dans le parc social. Le loyer maximal enregistré est à 12,2 €/m², soit à peine 1,5 fois le prix de marché d'un parc privé, mais cela reste très marginal.

FIGURE 5 Part de logements sociaux par loyer au mètre carré en 2022



13. LE PROFIL DES ACQUÉREURS



De manière générale, les nouveaux habitants du territoire sont plutôt des quadragénaires. À l'heure actuelle, il est difficile de mettre en œuvre le renouvellement générationnel 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 de s'installer facilement sur le territoire. Ainsi, la part des moins de 35 ans dans les acquéreurs du Grésivaudan est plus faible à 29 % [à comparer au département de l'Isère, respectivement 35 % 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 à 24 % [à comparer au département de l'Isère, respectivement 19 % et 27 %]. Les cadres sont particulièrement représentés parmi les acquéreurs de maisons anciennes du fait de leur profil plus sélectif.

Les retraités qui décident de changer de logement se tournent quant à eux davantage vers l'habitat ancien ou l'habitat neuf pour habiter dans un logement plus petit et situé à proximité des services et des commerces.

FIGURE 5 : Acquéreurs du collectif neuf entre 2019 et 2021

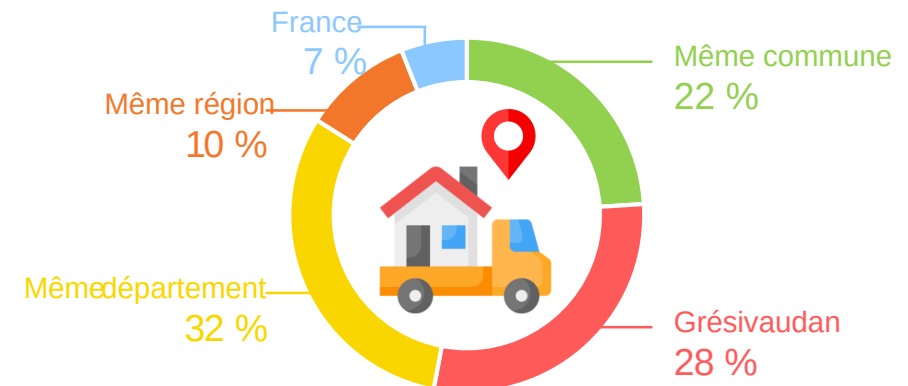


■ Particuliers ■ Investisseurs privés ■ Vente en bloc

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

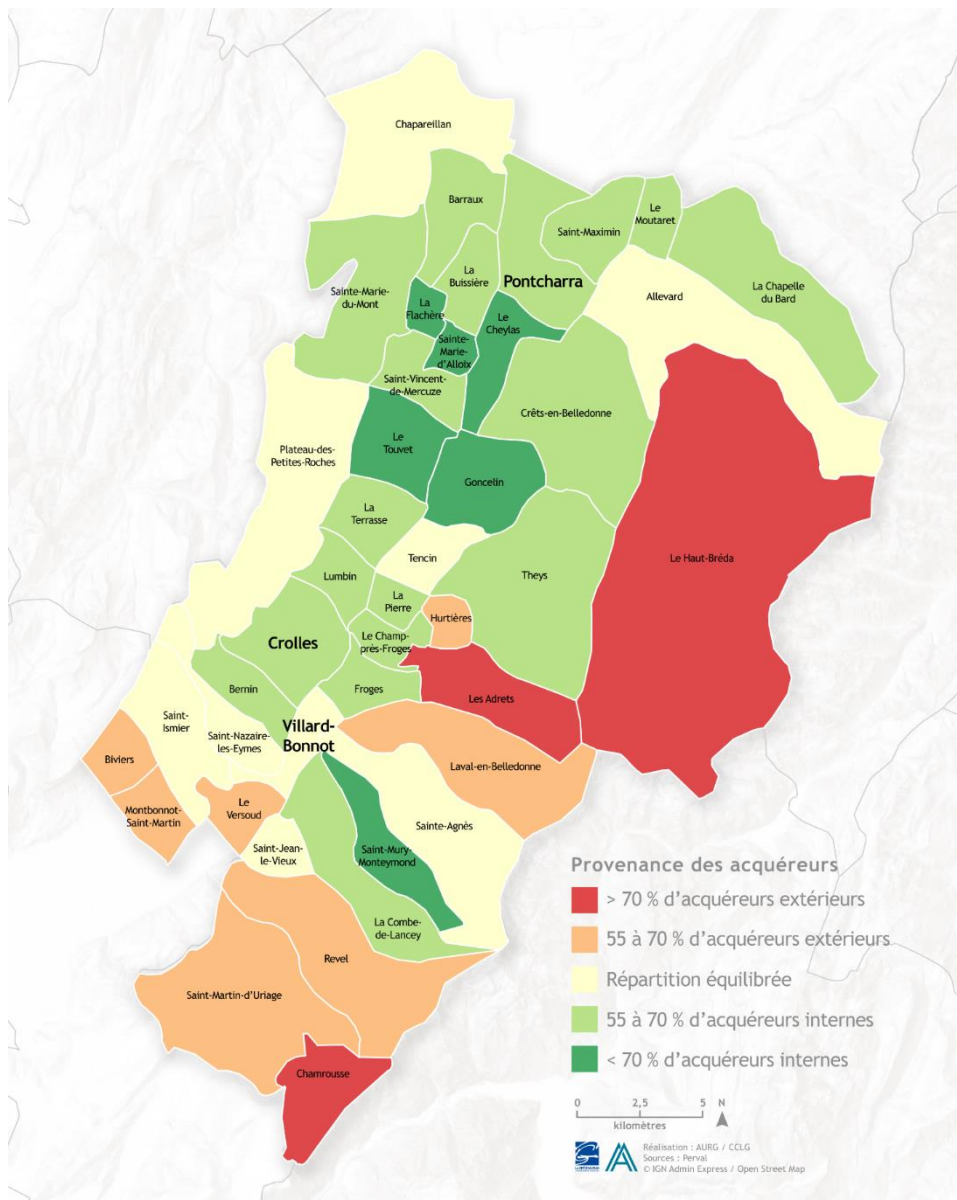
Les particuliers représentent les deux tiers des acquéreurs sur le marché du collectif neuf et les investisseurs représentent seulement un tiers, ce qui traduit à l'échelle du territoire une préférence pour l'habitat individuel et donc une part moindre de biens achetés en vue de les louer.

FIGURE 6 : 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'étranger.]

CARTE 3 Part des acquéreurs internes au Grésivaudan entre 2015 et 2019 (individuel ancien, collectif ancien et terrains à bâtir)



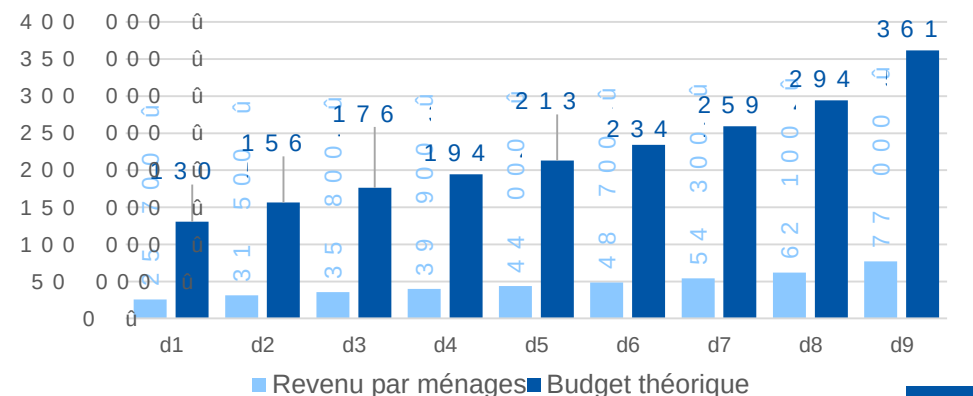
Enfin, avec un pouvoir d'achat plus élevé que les locaux, les acquéreurs extérieurs ont tendance à tirer les prix vers le haut, sauf pour les terrains à bâtir.

TABEAU 1 ~ u ¥ , p , m o t m i , y ç p u m z , q z , r { z o i u { z , p q

	ACQUÉREURS INTERNES	ACQUÉREURS EXTERNES	DIFFÉRENCE INTERNES/EXTERNE
COLLECTIF	2 650 ũm²	2 310 ũm²	+13 %
INDIVIDUEL	285 000 ũ	313 000 ũ	-10 %
TERRAINS À BÂTIR	115 000 ũ	123 000 ũ	-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'obtenir 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'119 m²), il n'y a aucun mauvais état énergétique ou un appartement de type T4 dans le Grésivaudan. Une grande partie des habitants ne peut pas acquérir un bien sur le territoire en regard des prix observés sur les différents marchés.

FIGURE 5 Revenu disponible médian par ménage et budget théorique pour x , m p o , b i e n ; avec un apport de 20 000 €



Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

PROGRAMME LOCAL DE X, T M N U 2025-2030

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DGRÉSIVAUDAN 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
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

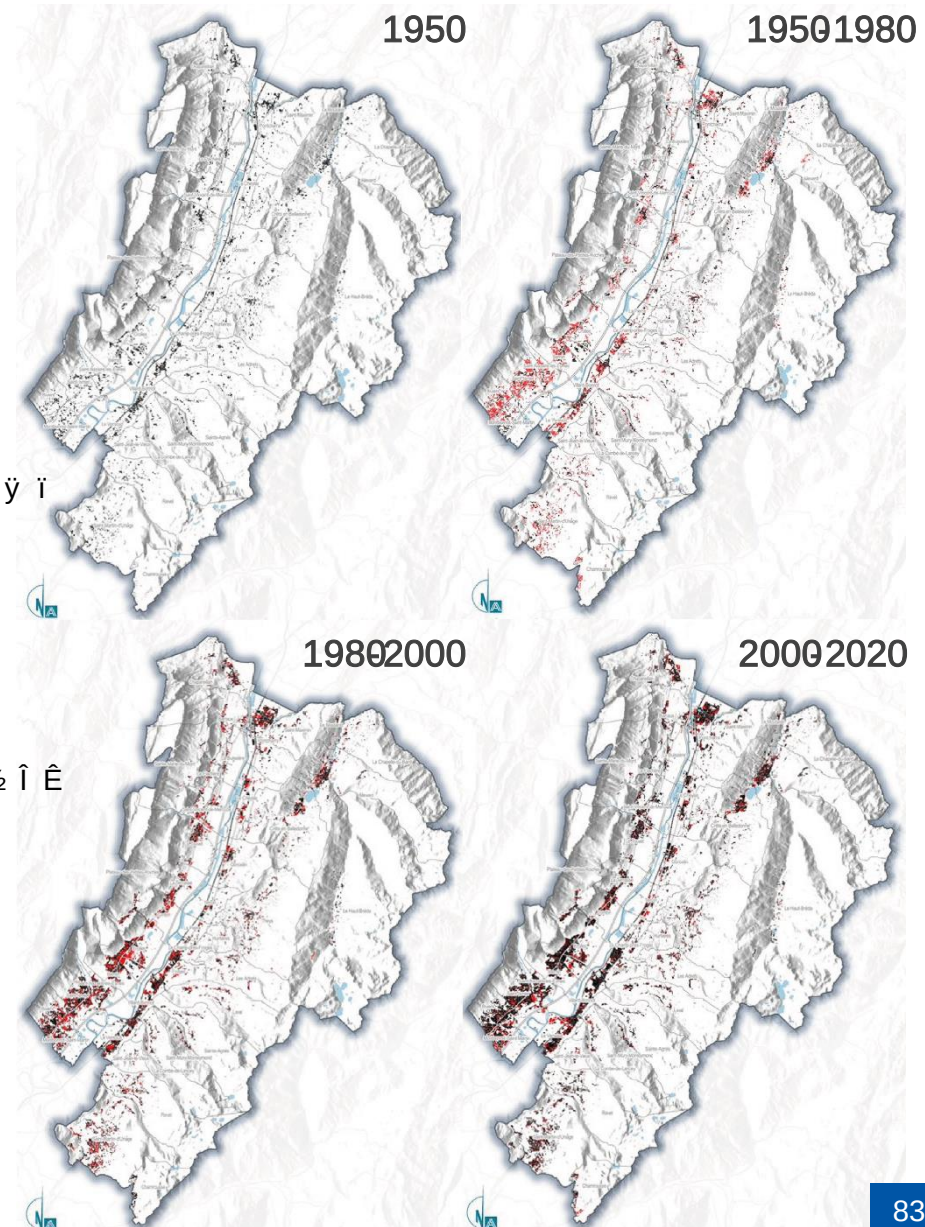
=@: , X , M ^ ` U R U O

CARTE 3 è £ { x ¢ i u { z , p q , x , ¢ ~ n m z u m i u { z , p ¢ , i q

14.1 Lerenforcementdesenjeuxenmatièredeconsommationp , q | m o q

- 2010** Objectifs Grenelle : faire des documents v i y i c de 6 ans parmi v i U y d e l u t t e o n t r e l a d é p e r d i t i o n v i j É d e p r é s e r v a t i o n d e l a b i o d i v e r s i t é v i m a n i è r e g é n é r a l e v i É l a p r é d a t i o n d e l a v i l l e s u r l e s s u r f a c e s a g r i c o l e s e t n a t u r e l l e s D e r r i è r e c e t o b j e c t i f a p p a r a î t u n a u t r e b u t : l a l u t t e c o n t r e l e c h a n g e m e n t c l i m a t i q u e e t Ä i U v U d e c o n s o m m a t i o n Ä É r é d u c t i o n d e s é m i s s i o n s d e g a z à e f f e t d e s e r r e p e u x c i t r o u v a n t o t a m m e n t l e u r s o u r c e d a n s d e s d é p l a c e m e n t s d o m i c i l e t r a v a i l t o u j o u r s p l u s i m p o r t a n t s e t Ä i j l d e s r é s o u r c e s f o s s i l e s
- 2014** La loi ALUR programme la suppression des POS encore en vigueur (« symboles d'usage de Ä i è) d u r d i t e s c o n d i t i o n s v i î y à Ä i y i c U d e s z o n e s à u r b a i s e r d e p l u s d e 9 a n s , s u p p r i m e l e c o e f f i c i e n t v i î l d e s s o l s e t Ä É
- 2021** Atteindre « Zéro Artificialisation Nette » à x , t 2050 s { z Ä U n o b l i g a t i o n d e r é s u l t a t e t n o n p l u s d e m o y e n s Ä U n p h a s a g e d u p r o c e s s u s p a r t r a n c h e s d e 10 a n s (2 0 3 1 - 2 0 4 1 - 2 0 5 1) ; Ä U n 1 e r p a l l i e r d e - 5 0 % d e c o n s o m m a t i o n v i o n a t u r e l s a g r i c o l e s e t f o r e s t i e r s e n t r e 2 0 2 1 - 2 0 3 1 p a r r a p p o r t à 2 0 1 1 - 2 0 2 1 (ä Ä i c d e s y o ½ î É i n s t a l l a t i o n s d e p r o d u c t i o n v i j É p h o t o v o l a i q u e) Ä U n o b j e c t i f n a t i o n a l a p p l i q u é d e m a n i è r e t e r r i t o r i a l i s é e p o u r l e s E P C l a r é d u c t i o n p o u r r a ê t r e p l u s a m b i t i e u s e q u e - 5 0 % e n f o n c t i o n d e l a r é p a r t i t i o n d e s g r a n d s p r o j e t s n a t i o n a u x c o n s o m m a t e u r s v i o . U U l o
- 2050**

La Région Auvergne-Rhône-Alpes doit traduire Ä i î d u Z A N d a n s l e S c h é m a R é g i o n a l v e É Ç ; É U d e D é v e l o p p e m e n t D u r a b l e v e * d e s T e r r i t o i r e s (S R A D E A) a n t n o v e m b r e 2 0 2 4 e t l e S C o t d o i t i n t é g r e r c e t t e o r i e n t a t i o n v i f é v r i e r 2 0 2 7 , s i n o n l e s o u v e r t u r e s Ä i y i c d e f o r m e s p e n t u l e s P L U e t P L U d e v r o n t q u a n d e u x ê t r e c o n f o r m e s à c e s o b l i g a t i o n s v i f é v r i e r 2 0 2 8



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 n'est pas automatique pour 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 bénéficiera à toutes les communes ayant consommé moins de 2 hectares sur la période 2011-2021 et couvertes par un document d'urbanisme en vigueur en 2021. 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.

1.4.2 La consommation, entre 2011 et 2021

Entre 2011 et 2021, 375,2 hectares ont été consommés sur le territoire ce qui représente un rythme moyen de 27,5 hectares par an. De manière générale, l'habitat est la plus importante part de la consommation (61,1 %). Si la consommation a fortement diminué en 2015 (21,1 hectares artificialisés) par rapport aux années précédentes, elle a de nouveau augmenté pour atteindre 44,5 hectares consommés en 2018 et une valeur équivalente entre 2020 et 2021 (44,2 hectares).

Entre 2011 et 2021, Villaréal Bonnot a enregistré la consommation la plus élevée (32,7 hectares) suivie par Saint-Martin de Jussieu (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 de Jussieu (0,4 hectares) et Le Moutaret (0,5 hectares).

FIGURE 6 Évolution de la surface artificialisée entre 2011 et 2021* (en hectares)

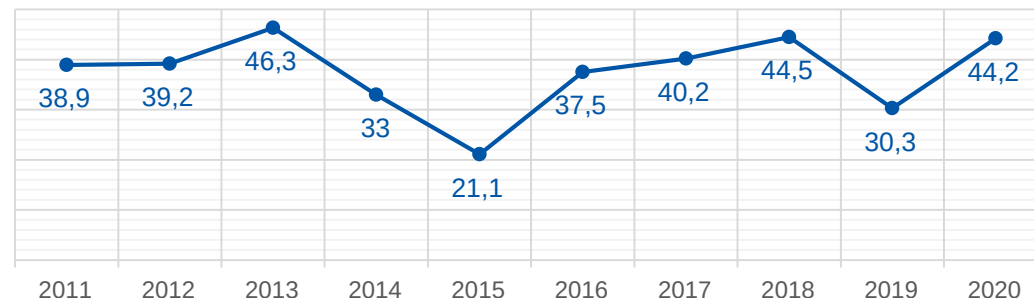
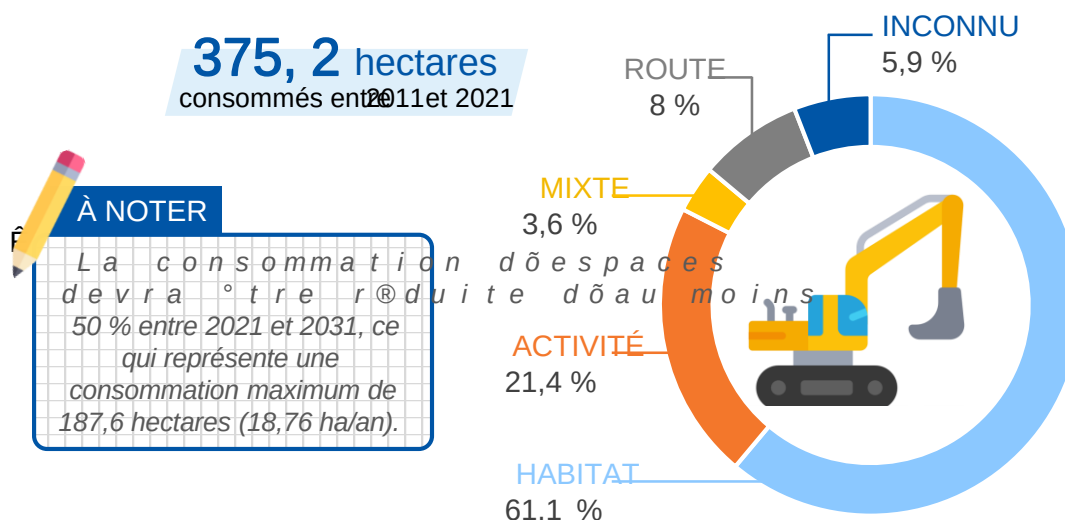


FIGURE 6 Destination des surfaces nouvellement artificialisées entre 2011 et 2021



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).



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'adresse communale sur le site Internet <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr>.

CARTE 3 $_ \text{€} \sim r m o q$, o { z { y y ç q , | { € ~ , p q , x , t m n

Surfaces consommées de type habitat

- > 1 ha/an
- 0,75 - 1 ha/an
- 0,5 - 0,75 ha/an
- 0,25 - 0,5 ha/an
- < 0,25 ha/an

0 2,5 5 N
kilomètres

Réalisation : CCLG d'après SAFER AuRA
Sources : Cerema 2011-2021
© IGN Admin Express / Open Street Map

Habitat individuel isolé

60 à 65 %

40 % maximum

Ma V [a ^ P , T a U

DEMAIN

35 à 40 %

60 % minimum

Habitat individuel groupé
ou habitat collectif

15. LES DYNAMIQUES DE PRODUCTION

15.1 Efficacité démographique des nouveaux logements

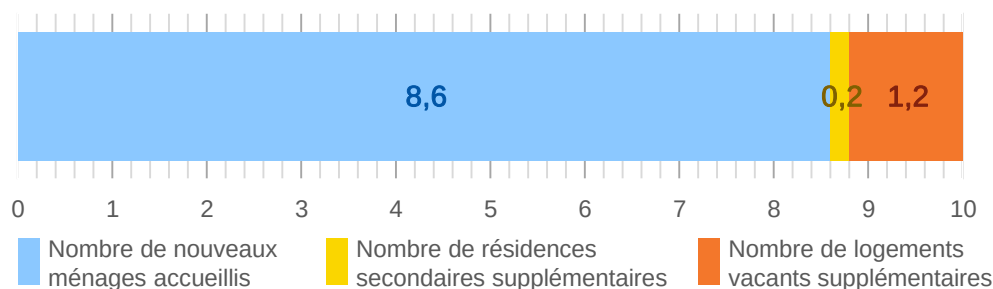
À population égale, le besoin en logements augmente du fait de :

- À La réduction de la taille moyenne des ménages
- À Le renouvellement et les transformations qui ont lieu dans le parc de résidences principales :
 - > La réduction du nombre de résidences principales (démolitions, changement de destination, etc.)
 - > La transformation de résidences principales en résidences secondaires
- À la vacance de logements : lorsque la vacance progresse, une partie de la nouvelle construction 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 la production de logements supplémentaires. Ici, le nombre de ménages accueillis dans les logements supplémentaires est élevé (ici 8,6 ménages supplémentaires pour 10 logements supplémentaires) ce qui 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 :

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

FIGURE 6 X, q r démographique pour 10 logements supplémentaires



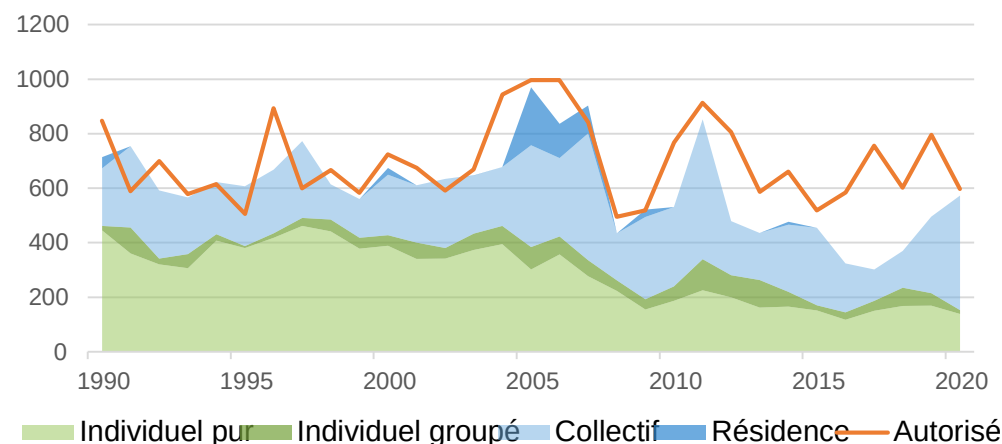
15.2 Une prédominance des logements collectifs dans la production neuve

La construction neuve se concentre autour des communes les plus peuplées du territoire (Crolles et Pontcharra) et plus particulièrement dans les communes de la vallée à proximité de la Métropole, principalement à cause de ces communes où la construction de logements collectifs est la plus importante, notamment dans le Sud du Grésivaudan. À l'échelle de 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 se fait globalement en baisse. Les logements collectifs représentent près des trois quarts 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 à l'horizon 2030 que 60 % du parc sera collectif, contre 40 % aujourd'hui. À l'heure actuelle, la production de logements collectifs est en baisse.

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

FIGURE 6 Construction de logements neufs selon la nature entre 1990 et 2020



= A : ? , P q , m o i u { z , o { z i ~ u n c m z i , Ä , x , ç É Des actions ou évolutions, en ces sens, sont identifiées sur le territoire, x , m ~ i u r u o u n

LaloipourÄ ì ÉaLogenentunUrbanismRénovÉALURDu24mars2014arenforcé certainesdispositionsréglementairesrelativesà la lutte contre Ä ì i ú UÄbairÇ É ú 9 ì Í Ú ú 1desespacesàsisdevientunpréalableobligatoireà touteextensionurbaine pourouvrià Ä ì ý ì c Ueszonesobnéquipéesla collectivitéloitdémontrequel tissu urbainexistantÉ ì î pasv ì U possibilitépourlaconstruction

Dancadredudéveloppement ì nouveaumodèleurbanistiqueplussoutenableet faceauxenjeuxde lutte contre Ä ì U ì ú ½ des sols,unÄslevierest ì É mieux utiliser les gisementssitués au sein du tissu urbain déjà constitué Unemeilleure utilisationdu fonciemeserésumepas à ÿ uneaugmentationdunombredelogements parhectareelle ò ì U I I Í Ç Ú UÉ Udesmodesdeproductiondelogements Ainsijl ne ò ì pasde construire plusmaisde construiremieuxnotammentenjouant surlesformesurbainesà Ä ì ½ Éúttissuurbainexistant

Lessolutionsenfaveurdela maîtrise dela consommation ì ò impliquenplusde complexitédansamiseen Ö ý a ì

À Nécessité v ì i ú les éléments qualitatifs existants et les bonnes conditions de réalisation de ces opérations (réglementation applicables, documents v ì ý ì c usés à Q rels loi Montagne etc);

À 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 v ì Í Ú j; ì U ú ½ Í É ò

À La vacance est difficile à résorber du fait de la difficulté à ò ì U Ú Ú cès Í Ú ì ½ ì bâtiments qui appartiennent généralement à des propriétaires privés qui ne sont pas forcément enclins à engager des travaux (coût, etc);

À Le bon acceptation des projets par les habitants nécessite la mise en place v ì ý Éa ì pédagogie notamment à travers une concertation

À La création ou Ä ì U v U Ú ú réglementation en matière de risques naturels limitant la densification (ex RESI)

À La prise en compte de la surface des parcelles remobilisées et densifiées pour éviter des pertes v ì ò importantes

À 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) ì U ý oút des projets de réhabilitation importants comme dans la commune du Haut Bréda où un hôtel a fermé ses portes et présente un potentiel intéressant

À Le réinvestissement de friches ou de dents creuses sur le territoire, les friches de Moulin Vieux à Pontcharra et du Pruneyau 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

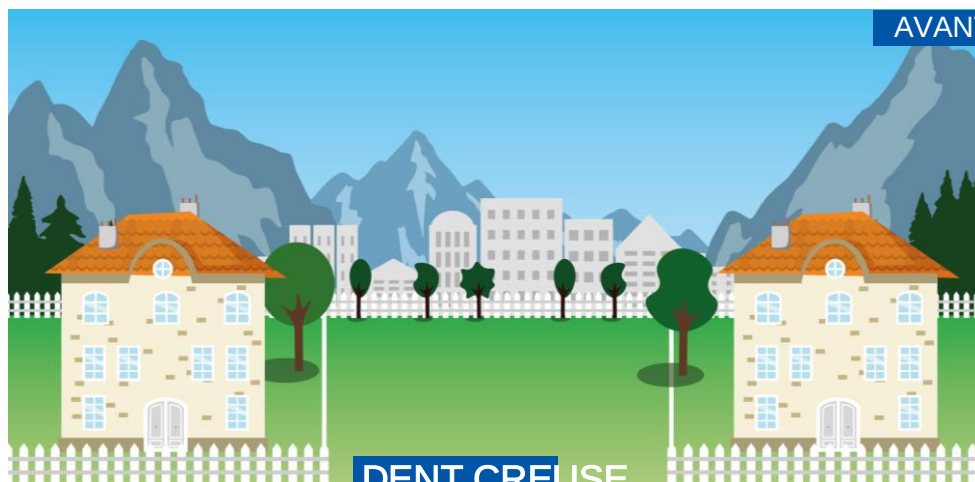
À La lutte contre la vacance: certaines communes comme Allevard ou Pontcharra sont confrontées à un fort phénomène de vacance de Ä ì quú U ú bâti et/ou a manque de volonté et v ì ½ É des propriétaires ì ñ ñ I ú des opérations de réhabilitation de leur logement À Chamrousse la vacance est importante mais difficile à localiser Dancadrede la lutte contre les logements vacants le dispositif OPAH/OPAH a été réactionné en 2024 par Ä ì ½ É ú ì ; Í Ç Ç ý É U Ä ½ ú j

À La densification des opérations neuves permet la compacité de Ä ì ° U n c ½ ú U consommant moins v ì ò naturels Cè la passe aussi par Ä ì U I I Ú ú U v ì ç É gement des formes urbaines notamment via le développement de Ä ì ° U t e r m é d l a i n q u i s i t u e e n t r e l e c o l l e c t i f e t Ä ì ½ É v ½ a ½ v ý Ä

À X , m p m e t t e r e n o u v e l l e z d e t i s s u s u r b a i n s l e G r é s i v a u d a n o m p t e l e n o m b r e u s e s d i v i s i o n s p a r c e l l a i r e s o u « B I M B Y : B u i l d I n M y B a c k Y a r d » q u i s o n t p a r f o i s d i f f i c i l e s à g é r e p o u r l e s c o m m u n e s P a r a i l l e u r s l a d é m o l i t i o n p e u t p e r m e t t r e d e r e q u a l i f i e r u n q u a r t i e r (r e n o u v e l l e m e n t u r b a i n) , l ì l e ò ú c a s a v e d a d é m o l i t i o n d e s t o u r s B a y a r d à P o n t c h a r r a E n f i n l a s u r é l é v a t i o n , l e s e x t e n s i o n s s o u l e s c h a n g e m e n t s v ì ý d e s b â t i s e x i s t a n t s c o n s t i t u e n t u n e a u t r e r e f o r m e v ì U v U d ú t i s s u u r b a i n É

15. Les dynamiques de production neuve

FIGURE 60 : L'impact de la densification sur la consommation foncière



DENT CREUSE

Espace non construit entouré de parcelles bâties



DENSIFICATION

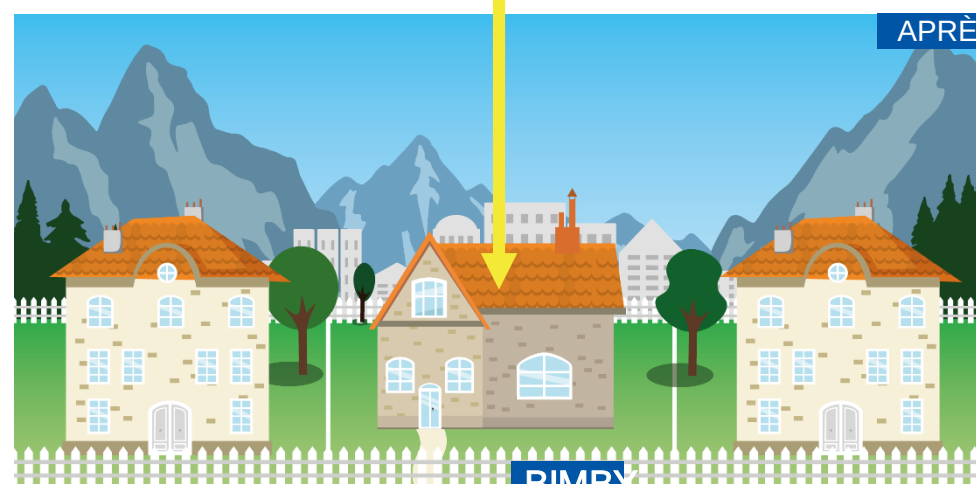
Optimisation du foncier qui permet d'accueillir plus d'habitants sur plusieurs parcelles en vue de construire en consommant moins d'espaces naturels

FIGURE 61 : L'impact de la division de parcelles sur la consommation foncière



PARCELLE DIVISÉE

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



BIMBY

Procédé par lequel un terrain est divisé en

en vue de construire plusieurs nouveaux bâtiments

15. Les dynamiques de production neuve

FIGURE 67 Illustration à titre p , q ¥ p y q z

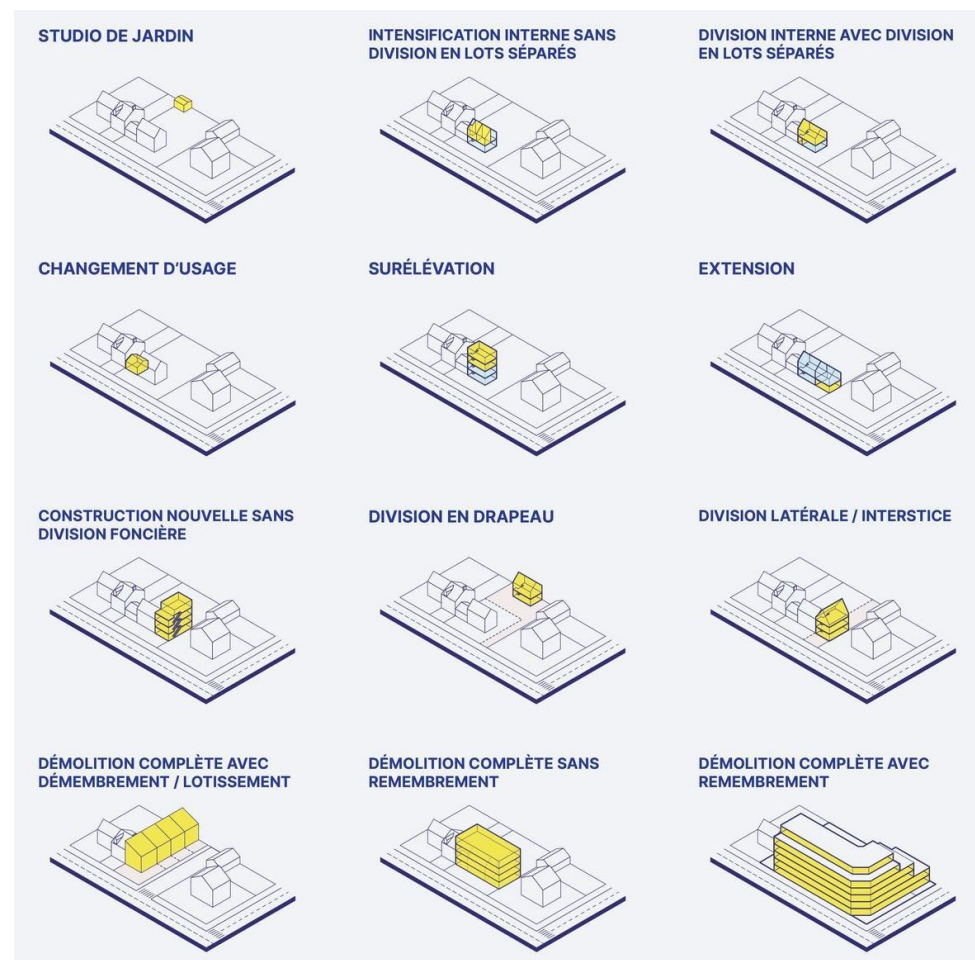


Procédé par lequel un plusieurs étages sont ajoutés sur un bâtiment d'existence existant sans

FIGURE 68 Illustration à titre p , q ¥ p y q z



FIGURE 69 Illustration à titre p , q ¥ p y q z



Auteur : iudo.co

À NOTER

Ces illustrations permettent de visualiser les différentes possibilités de production neuve. Elles ne incluent pas toutes les possibilités de production neuve et doivent se faire dans une perspective de cohérence.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

PROGRAMME LOCAL DE X, T M N U 2025-2030

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DGRÉSIVAUDAN 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
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

16. LES PERSONNES

16.1 Une population en progression constante

En 2018, la part des plus de 60 ans est 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 % en région Auvergne Rhône-Alpes).

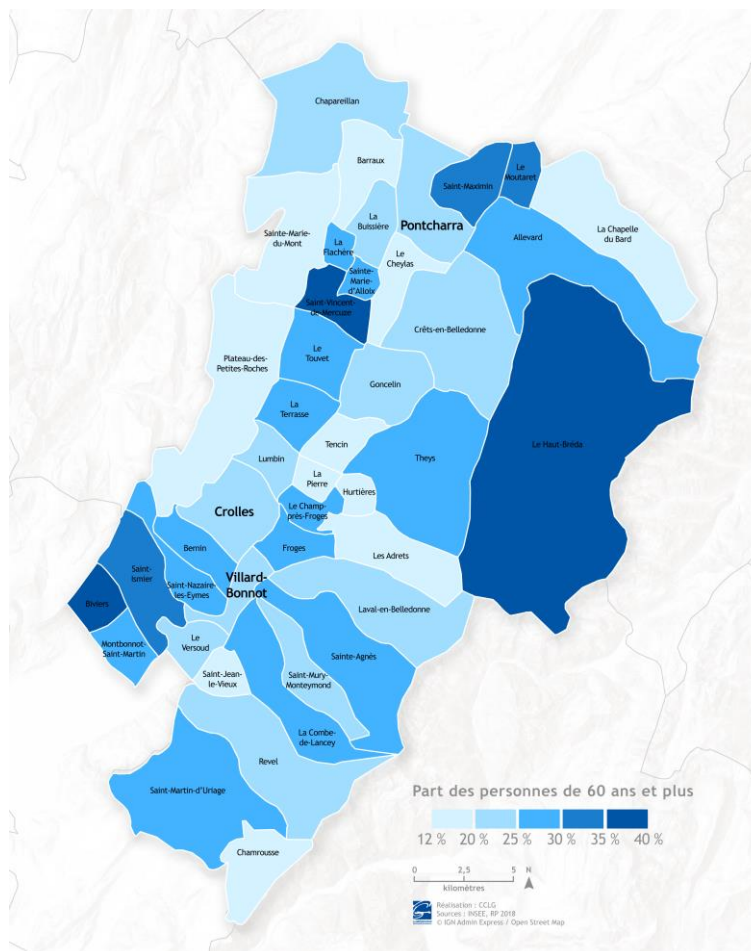
À partir de 75 ans, les problématiques de perte de l'autonomie et de dépendance sont plus fréquentes.

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.

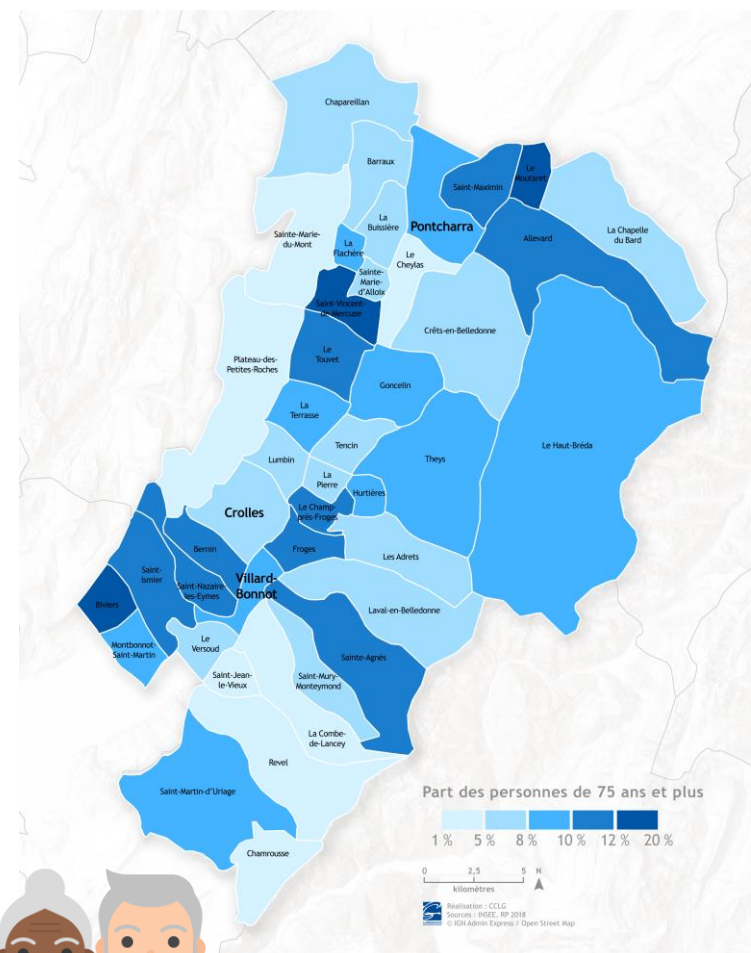
Saint-Vincent-de-Mercuz compte également une forte part de personnes âgées et très âgées parmi sa population (respectivement 35,1 % et 15,6 %).

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

CARTE 3 Part des 60 ans et plus en 2018



CARTE 4 Part de 75 ans et plus en 2018



EN 2018...

25 616

habitants ont plus de 60 ans

8 744

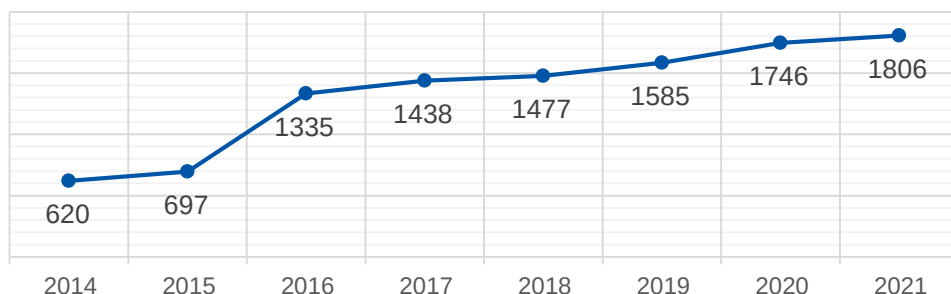
habitants ont plus de 75 ans



16.2 Le maintien à domicile des personnes âgées

En 2021, le territoire compte 1 806 bénéficiaires de l'APA (Personnes âgées à domicile) dont 430 personnes très dépendantes à domicile (GIR1 + GIR2) ce qui représente une capacité équivalente à celle de cinq EHPAD. Entre 2014 et 2021, le nombre de bénéficiaires de l'APA a augmenté de 1606 personnes sur le territoire.

FIGURE 7 Évolution du nombre de bénéficiaires de l'APA à domicile

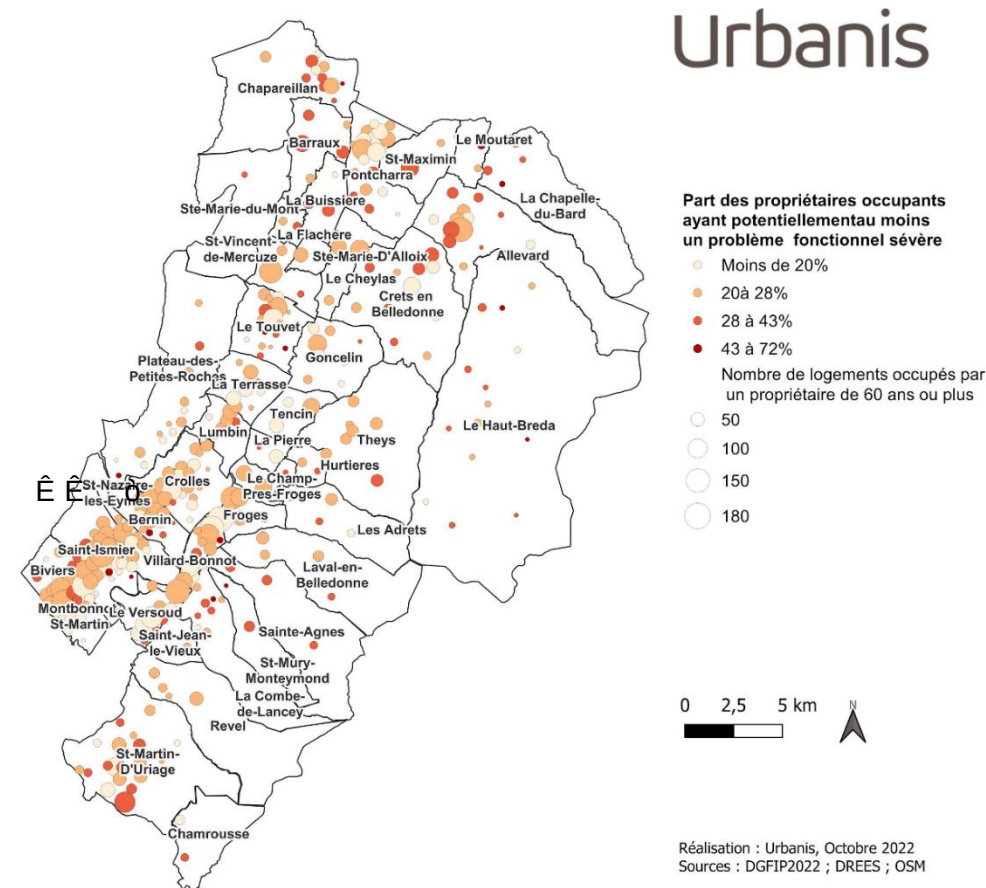


Les personnes âgées à domicile peuvent être confrontées à diverses problématiques :

- À Un logement inconfortable et/ou inadapté au vieillissement (absence de chauffage central, présence de moisissures, etc.), notamment dans les fermes dans les communes de moyenne montagne mais également dans des pavillons individuels ou immeubles anciens (par exemple à Crolles);
- À Des difficultés de mobilité notamment pour accéder aux services et commerces, aux ressources de santé, etc., notamment pour les personnes âgées non véhiculées et résidant dans les communes de montagne;
- À Une isolation sociale de personnes âgées vivant seules;
- À Des ressources faibles à un âge où les besoins de santé et de services sont importants: le niveau de revenu impacte grandement la possibilité de se soigner et de faire appel 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'est pas forcément atteinte par la dépendance et vit encore dans un logement qui peut nécessiter des adaptations comme la pose de volets roulants automatisés, l'installation d'un ascenseur, etc.

CARTE 4 Propriétaires occupants ayant un problème fonctionnel sévère potentiel



Cependant, ces adaptations ont un coût, et à l'usage, les 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 de l'indépendance et celle 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 ces cas, il est difficile de trouver une solution satisfaisante à court terme : la réalisation de travaux à domicile est nécessaire, mais il est difficile de trouver un logement adapté et confortable.

Quelques solutions adaptées 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. Il est donc important de s'assurer d'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 qu'ils rapproche des services est une véritable opportunité.

Le territoire bénéficie d'une offre bien développée pour le maintien à domicile. 9 communes du Grésivaudan bénéficient d'un service de maintien à domicile. Plusieurs associations proposent différents services : portage de repas, courses, ménage, transports, etc. Deux associations couvrent la majeure partie du territoire, et un service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) est également implanté à Allevard.

Toutefois, les métiers liés au maintien à domicile, liés à la vieillesse, sont en tension dans le Grésivaudan comme dans de nombreux territoires en lien avec le manque de conditions de travail (niveau de rémunération faible, horaires

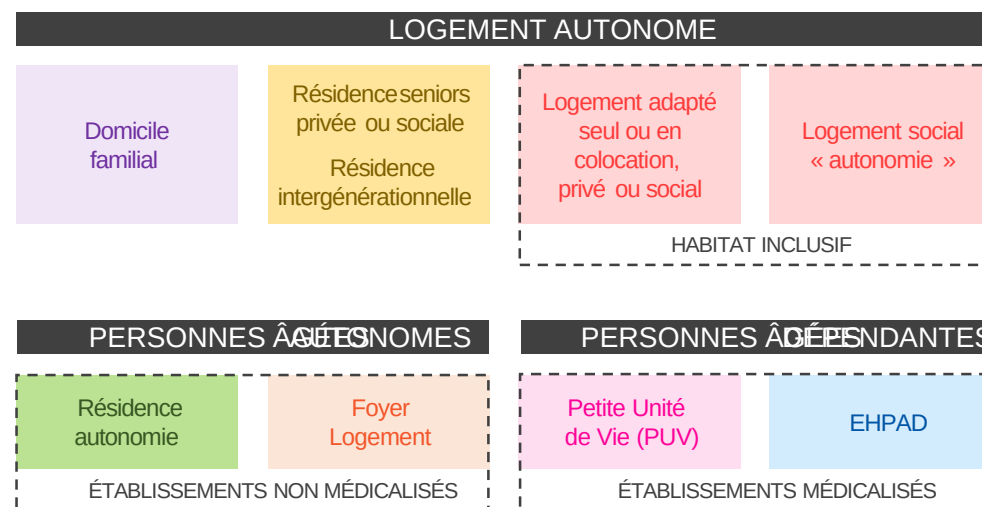
coupés, déplacements pénibles, etc.). Les difficultés de recrutement dans ces métiers (encore accentuées avec la crise sanitaire du Covid-19) engendrent des difficultés pour le maintien à domicile des personnes âgées sur le territoire en perte de vue. Les difficultés de recrutement se font également 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 corréliser 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 7 X : Existence et 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'adaptation 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 sociales.

Le Grésivaudan compte plusieurs types de logements adaptés aux personnes âgées :

À Résidences autonomie : ensemble 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 v. J. (25 places)

À Foyer logement groupés : logements ou de chambre autonome assortis de services collectifs (restauration, ménage et blanchisserie, animations, etc.)

Goncelin (24 places)

À 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'un aide de soins au quotidien (prix moyen mensuel 2358 €)

Allevard (60 places), Froges (89 places), La Terrasse (84 places), Le Versoud (84 places), Montbonnot (84 places), Saint Martin (79 places), Pontcharra (94 places), Saint Ismier (51 places), Saint Vincent de Mercuz (100 places), soit 641 places au total

À Petite Unité de Vie (PUV) : petits EHPAD de moins de 25 places

Pontcharra (24 places)

...ainsi que des logements seniors dans des parcs privés et sociaux

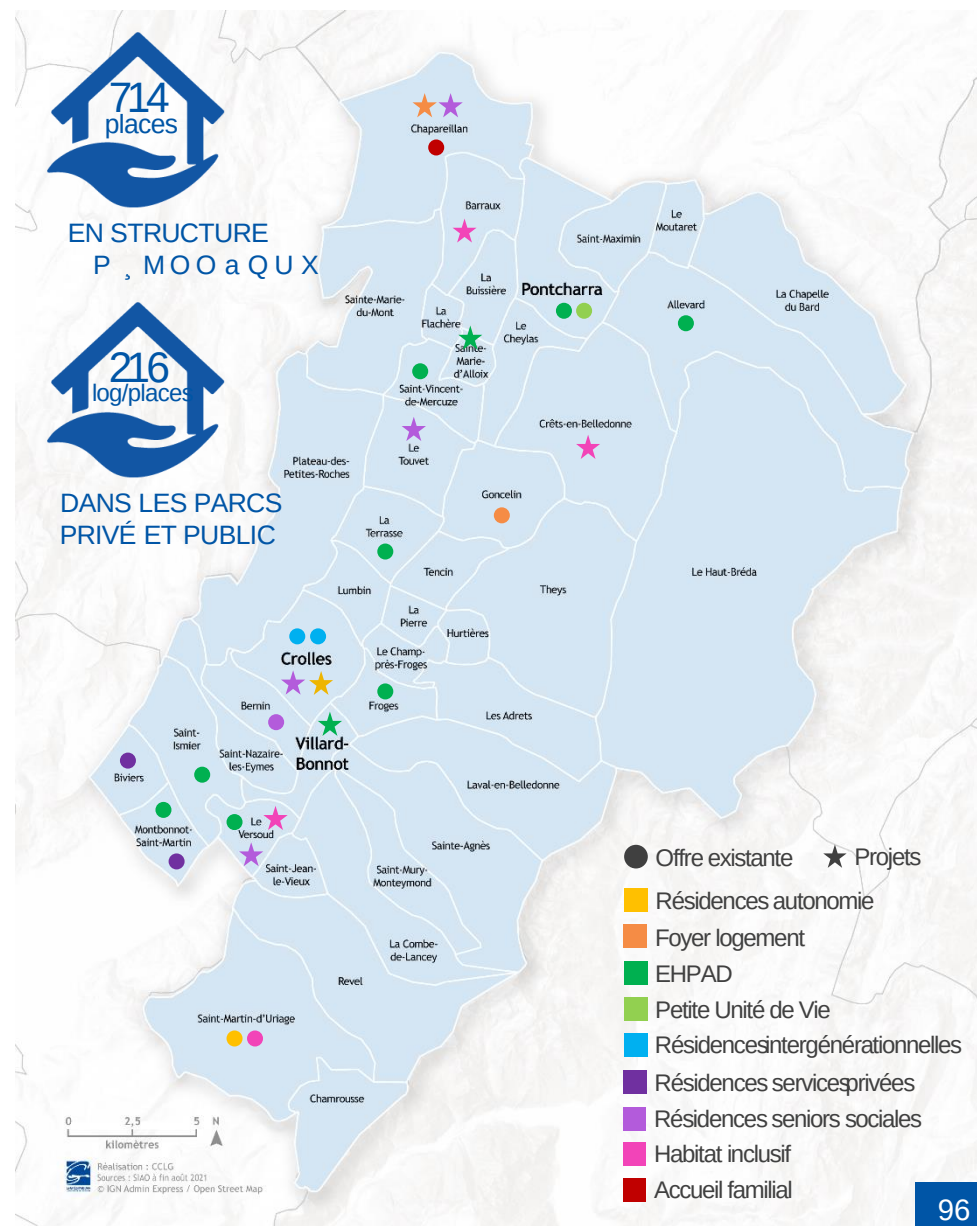
À Résidences intergénérationnelles : *(82 logements à Crolles)*

À Résidences services privées : *(83 log. à Biviers et 89 à Montbonnot Saint Martin)*

À Résidences seniors sociales : *(14 logements à Bernin)*

À Habitat inclusif : *(8 places à Saint Martin v. J. et 1/2 U. 2. Y)*

CARTE 4 Offres existantes 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'AdhA (Adulte Handicapé Association), soit 5,2 % d'un nombre total de 16 288 personnes en situation de handicap. Ce chiffre est inférieur à la moyenne nationale de 1 % de la population totale. Ce nombre est le résultat d'une augmentation en 2006, 563 habitants étaient bénéficiaires de l'AdhA et en 2013, cela représentait une hausse de 26,5 % du nombre de bénéficiaires à 714. Entre 2006 et 2020, le nombre de bénéficiaires a augmenté de 133 personnes.

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

Le Département de l'Isère a mis en place un réseau d'information sur les droits et les prestations des personnes en perte d'autonomie grâce à la Maison Départementale de l'Autisme et à l'Unité de l'Autisme, notamment des permanences à Bernin et Pontcharra.

17.2 Une offre de structures spécialisée insuffisante

En 2023, le territoire totalise 383 places de soins et de soins de suite et de réadaptation (SSR) à destination des personnes en situation de handicap, dont 188 pour les adultes et 195 pour les enfants.

Au regard du nombre total de personnes en situation de handicap, le Grésivaudan reste insuffisant pour répondre à la totalité et la diversité des besoins de ces habitants. Actuellement, il n'y a que 22,2 places disponibles pour 100 bénéficiaires de l'AdhA.

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'évolution de cette population et de son maintien à domicile.

CARTE 4 Offre dédiée aux personnes en situation de handicap en établissements

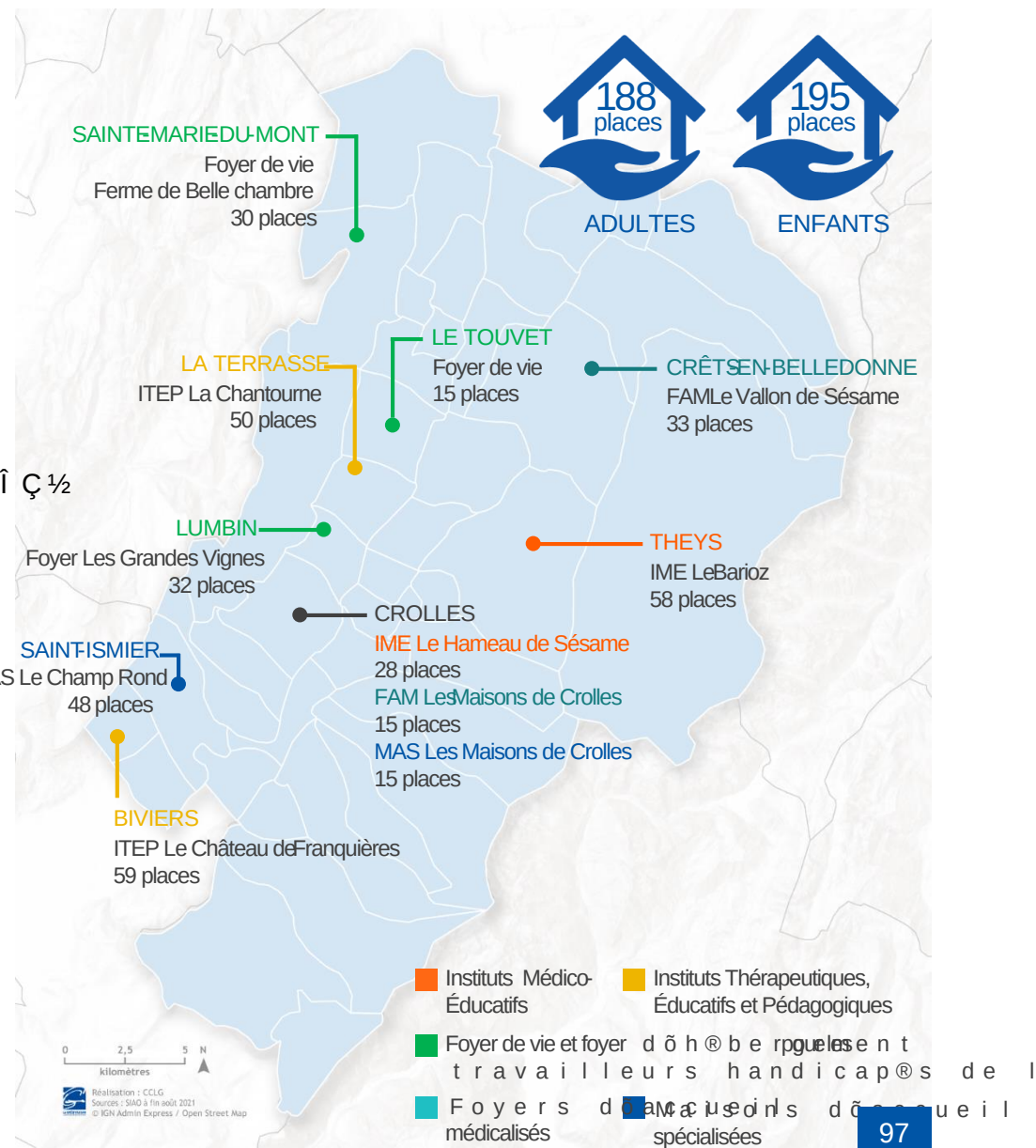
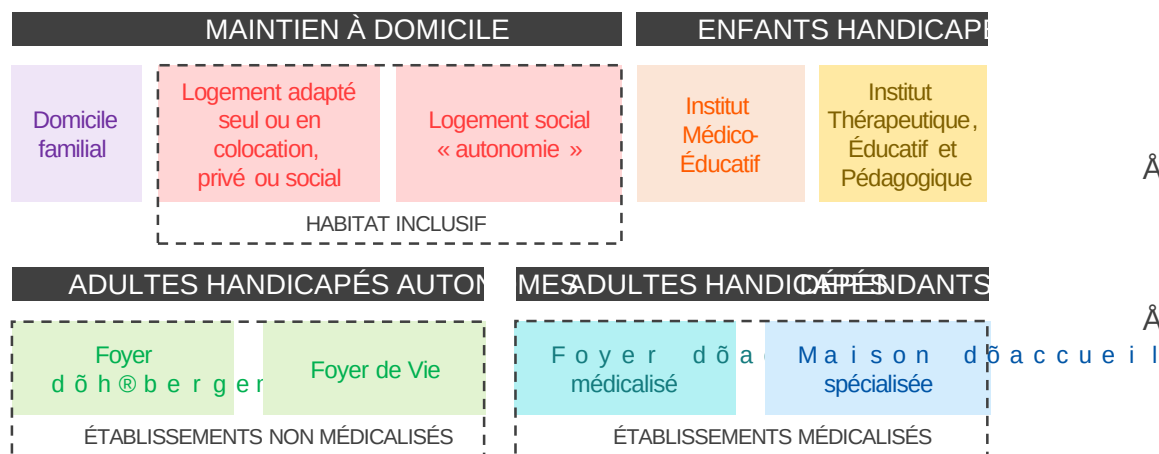


FIGURE 7 X , {existant} destination des personnes en situation de handicap



Ces structures proposent divers types de prise en charge et d'accompagnement.

- À 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 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.
- À 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.
- À 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.

- À 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.
- À 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.
- À 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 » juin 2023



18. LES PERSONNES EN SITUATION

18.1 Un public difficile à quantifier

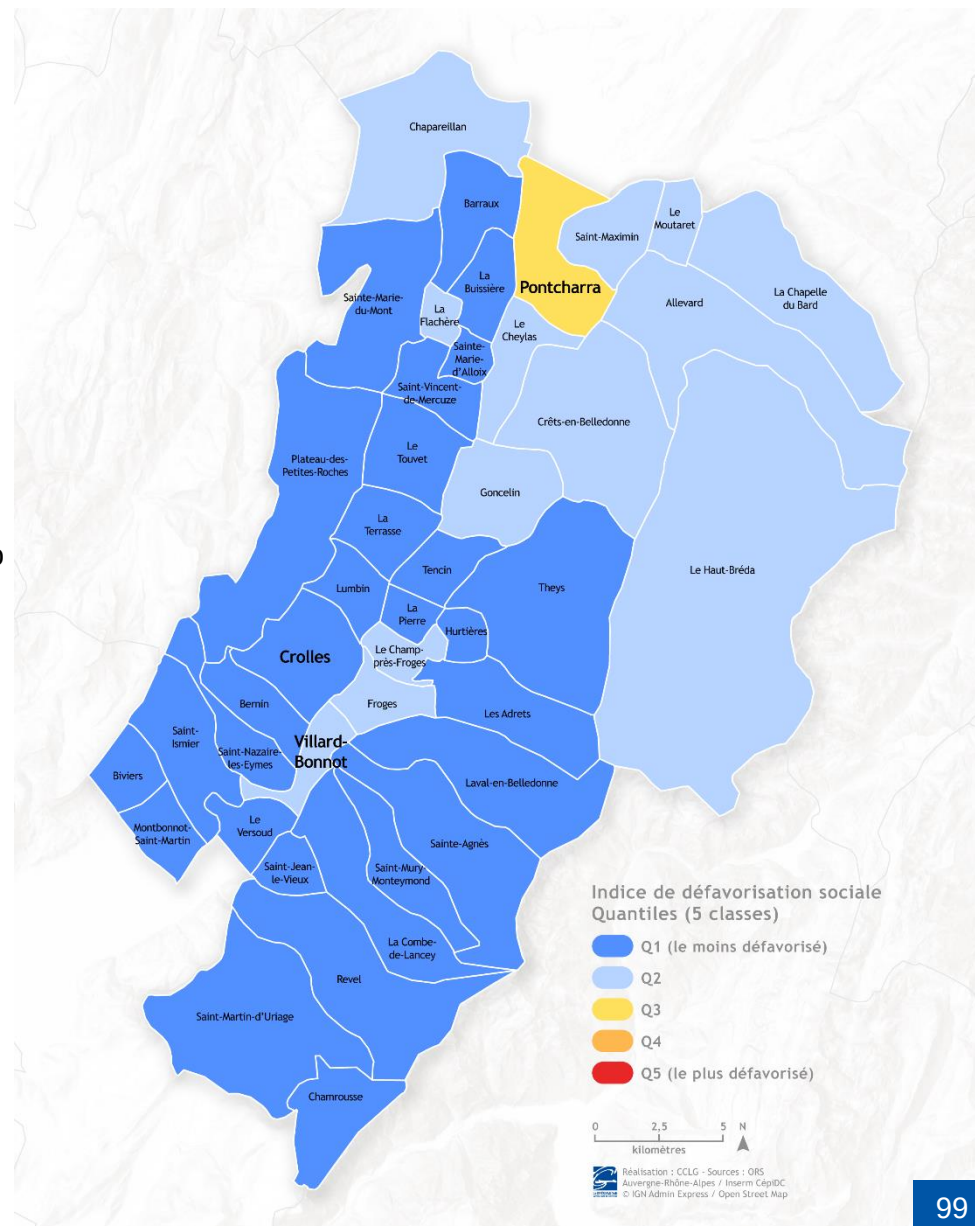
Ce public spécifique est défini par le Plan départemental de l'habitat de la région Auvergne-Rhône-Alpes (PALHD) personnes ou familles sans aucun logement menacées de perdre leur logement ou en situation de précarité occupant des locaux impropres à l'habitat ou hébergés de façon temporaire en situation de surpeuplement manifeste, confrontée à un cumul de difficultés.

L'indice de défavorisation sociale est un indicateur composite qui rend compte de la précarité dans la commune. Au total, 4 variables sont prises en compte : la part de 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 défavorisation sociale par rapport à certains territoires de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Même si le Grésivaudan est globalement défavorisé, la présence de personnes en situation de précarité est particulièrement répandue dans la commune de Pontcharra mais également de manière plus diffuse dans le territoire, ce qui constitue un point de vigilance car au sein de ce 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.

Atelier « Public en situation de précarité et/ou handicap » - 2 juin 2023



CARTE 4 : Indice de défavorisation sociale en 2015



18.2 X , {pr,r t-ôqn q transitoires p i , € ~ est p q z w q q ~ i u { z

En matière v i ° j c v i P y Ç Le Grésivaudan dispose v i offre structurée autour de plusieurs associations et structures qui assurent la gestion et la création de places v i ° j c (entretien avec le SIAO et les appels au 115) ainsi que le dispositif Droit Au Logement Opposable (DALO)

TABLEAU X , { r r ~ q , p , le territoire s q y q z i , € ~ ,

e \ Q , P , T é	ASSOCIATIONS	PUBLICS	LOGEMENT	PLACES
CHRS	H î Ä ½ v i Ě l ú ½ Précaire		25	25
Logements transitoires	9 î = ½ ò U ŷ & Précaire		14	33
	La Canopée	Précaire, jeunes	43	43
Hébergements p , € ~ s q z o q p , u z q ~ i u	9 î Ě c i ½ H î j SDF		2	9
	Accueil SDF	SDF	1	1
	Solidarité Femme 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
Loyers modérés	Un Toit Pour Tous	Précaire	2	5

TABLEAU Ménages prioritaires pour logement sur le contingent préfectoral et DALO

	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Z { y n ~ q , p q , y ç z m s q souhaitant le Grésivaudan en choix i	57	80	95	98	330
dont ménages reconnus DALO	8	13	16	7	44
Z { y n ~ q , p q , y ç z m s q ayant eu une attribution dans le Grésivaudan	8	25	13	48	94
dont ménages reconnus DALO	3	1	1	3	8

Le territoire dispose v i 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 pages suivantes) 9 î est particulièrement faible du côté de Pontcharra qui ne compte que 12 places pour les sans domicile fixe et 6 places en lien avec Ä i U ò ò 9 î ½ 18 ½ Ů Ě 9 î U ò ò Le Préféré Pais développe une offre v i ½ Ě ú locale à Auboué Ě Pontcharra depuis 2023 avec deux logements à disposition à Barraux et Goncelin et un nouveau en 2024 à Allevard. Par ailleurs, Ä i est très faible entre Crolles et Pontcharra

Le Grésivaudan manque de solutions v i ° j c avec un accompagnement social pour les femmes victimes de violences conjugales et les jeunes en rupture familiale ou les adultes en grande précarité. Face à cette situation, faute de solution locale, les personnes sont orientées vers Grenoble mais une partie v i offre ne concentre pas de pouvoir rester dans le territoire où elles sont des attaches (et où sont scolarisés les enfants). Le nombre de places existantes pour permettre une mise à Ä i est limitée. 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

9 î î v i ĥ ŷ i et v Ě l ½ Ě se compose de logements de petite taille et ne conviennent pas toujours pour le logement de familles (à Ä i ½ Ě 18 ½ Ů Ě global qui se compose majoritairement de grands logements). Cela peut créer des situations de sur-occupation lorsque des familles sont logées dans des petits logements v i ŷ i o v Ě ½ Ě ò i ú ½ Ě

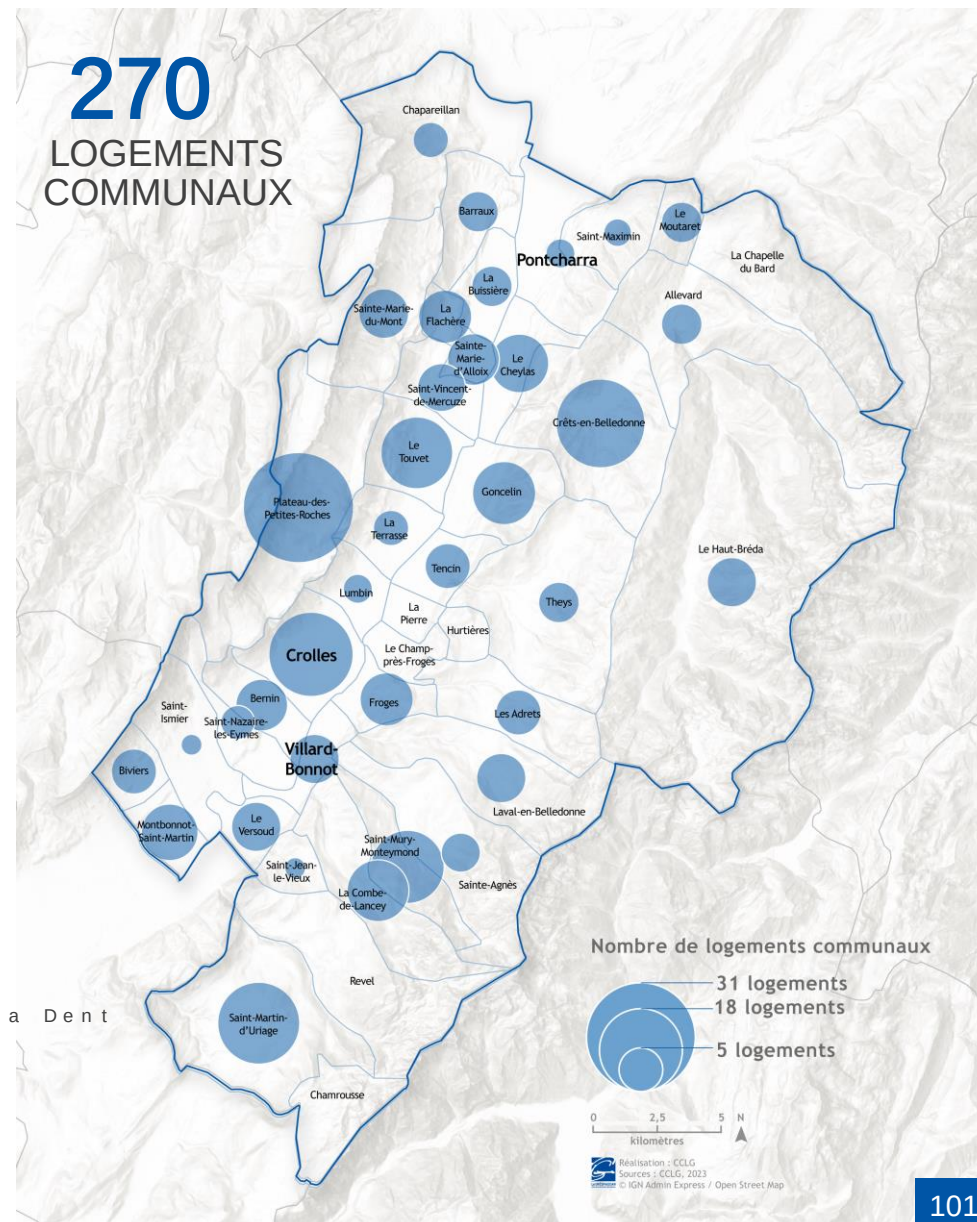
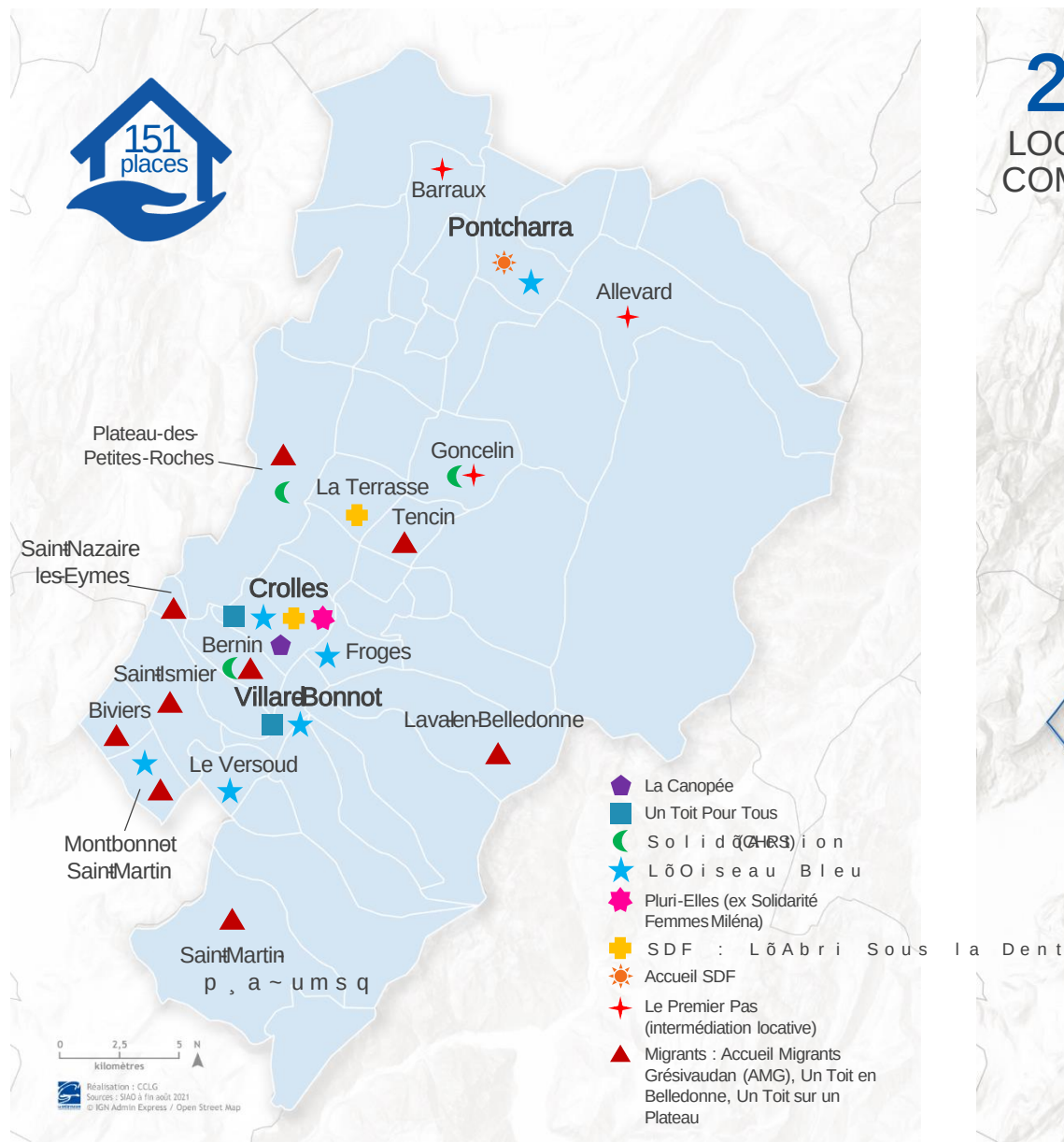
Certains logements communaux du territoire accueillent des publics spécifiques. Pour rappeler le territoire regroupe environ 270 logements communaux grenoblois (cf. carte de droite pages suivantes) qui ont diverses fonctions dont celle v i ° j c transitoire, Ě ú v i ŷ i et v Ě ½ Ě. Ces logements communaux 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 v i l ŷ Ě très modéré (environ 178 logements ansturn-over soit près de 66% du parc communal)

PUBLICS AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES

18. Les personnes en situation précaire

CARTE 4 Localisation des logements accueillant des personnes en situation précaire

RAPPEL CARTE Localisation et nombre de logements communaux en 2023



19. LES JEUNES DÉCOHABITANTS ET JEUNES

19.1 Le profil des jeunes

Le public des jeunes recouvre plusieurs situations

- À 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) ;
- À Les étudiants (en alternance apprentissage ou non) qui décohabitent et quittent le Grésivaudan pour se rapprocher des pôles universitaires (principalement Grenoble et Chambéry) ;
- À Les jeunes actifs ou en insertion professionnelle qui travaillent notamment dans les pôles technologiques de Crolles et Berninnet qui parviennent difficilement à se loger dans le territoire faute de produits adaptés à leur ressources et sont contraints de se déplacer vers des lieux de travail importants ;
- À Les jeunes de moins de 30 ans concernés par les problématiques de chômage et de précarité professionnelle qui rendent difficile leur accès au logement

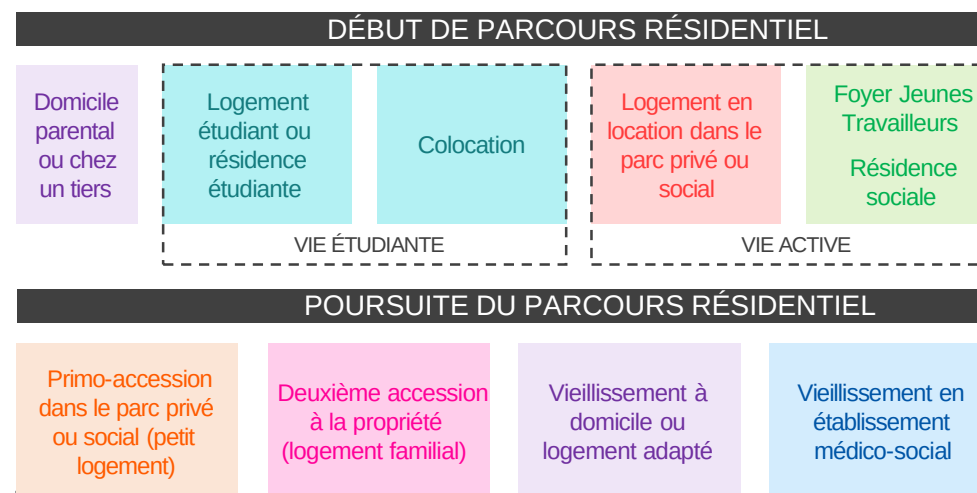
En 2018, les 20-29 ans représentent 8 % de la population du Grésivaudan (soit plus de 8 000 habitants). Malgré une moindre représentation des jeunes dans le territoire, les besoins en logements pour les décohabitants seront théoriquement importants. Les 10-19 ans représentent près de 13,5 % de la population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

19.2 Des difficultés pour accéder 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'à un accès difficile au parc social du fait de la forte demande de T1 ou T2.

est enregistré par le Département du Grésivaudan. Les difficultés sont vécues par les jeunes en insertion professionnelle (alternance, apprentissage) 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.

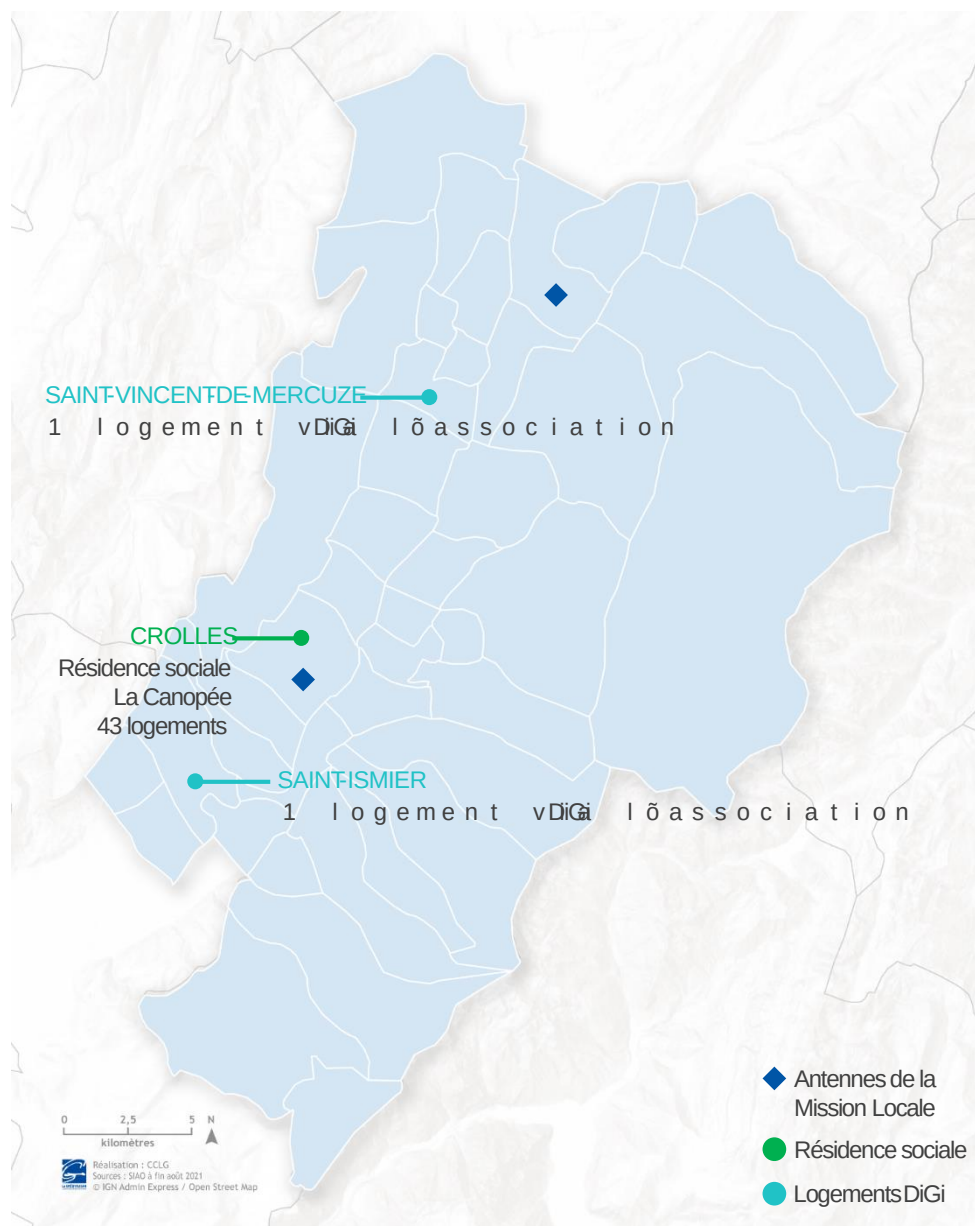
FIGURE 7 : Le parcours résidentiel des jeunes



Le Grésivaudan compte trois structures et/ou acteurs qui peuvent proposer des logements destinés en priorité aux jeunes en insertion (La Canopée à Crolles) et le Département du Grésivaudan (DiGiet et la Mission Locale).

La résidence sociale destinée aux jeunes est située à Crolles et compte 43 studios, T2 et T3 meublés et conventionnés. Elle accueille 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 est de 400 à 639 €/mois.

CARTE 4 Offres identifiées et dédiées aux jeunes en 2023



En parallèle, À U ò ò DiGi propose le logement intergénérationnel 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 à un loyer très faible. À U ò ò 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. É y Â Î seuls deux y ½ s foyers de personnes âgées accueillent des jeunes via À U ò ò dans le Grésivaudan : un premier à Saint-Ismier et un second à Saint-Vincent-de-Mercuze. À U ò ò souhaite à terme 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 à y ò ò des jeunes de moins de 30 ans et des seniors de plus de 60 ans, À U ò ò accompagne également des personnes de dehors de ce tranchésv ò ò dans lequel la personne âgée qui accueille est v ò ò 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, À U ò ò souligne les difficultés v ò ò du logement pour les jeunes sur le territoire :

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



20. LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

20.1 Le profil des travailleurs saisonniers

9 à 10 saisonniers dans le Grésivaudan se caractérisent par des petites entreprises de moins de 20 salariés principalement localisées dans les communes de montagne (Allevard, Le Haut Bréda, Chamrousse, Saint Martin Vercors, Plagne, Les 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 à moins de 25 km de la station. Il est également recruté quelques saisonniers provenant de toutes les régions de France (travailleurs dits « externes » au territoire). Ainsi, les locaux représentent en moyenne 80 % de la saisonnière.

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'opposé, l'extrême secteur de la restauration est celui qui perd le plus à chaque saison : les saisonniers qui restent dans la même entreprise seulement entre 3 et 4 saisons.

On distingue deux grandes catégories de saisonniers :

- À Les saisonniers « occasionnels », jeunes peu fidèles venant de l'étranger principalement dans les secteurs de la restauration et des services.
- À Les saisonniers « de métier », plus âgés, fidèles, locaux et recrutés dans les domaines skiables.

20.2 Les besoins en logement 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.

À 7 saisonniers sur 10 habitent dans leur résidence principale où ils sont le plus souvent locataires. Ceux qui souhaitent déménager le font pour des raisons personnelles (souhait de devenir propriétaire ou de quitter le domicile des parents) ou pour des raisons de confort.

À 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 toujours un sujet sensible et sollicité 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.

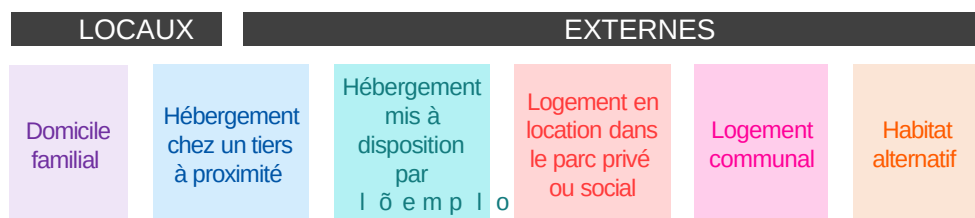
Par ailleurs, pour répondre aux besoins en logement des travailleurs saisonniers demandés par la loi Montagne du 28 décembre 2016, les communes touristiques concernées sont tenues de conclure une convention avec la communauté de communes pour une durée de 3 ans. Sur le territoire, quatre communes doivent satisfaire aux obligations de la loi : Allevard, Chamrousse, Saint Martin Vercors et Plagne. Les communes de Chamrousse et Saint Martin Vercors 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 la communauté de communes 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 des communes et les ateliers de concertation organisés au cours de l'année ont permis de prendre connaissance des difficultés actuelles liées au logement des travailleurs saisonniers.

FIGURE 7 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 il n'est pas suffisant et génère une certaine insécurité de logement. De façon générale, la commune dispose de ressources limitées :

- Des petits logements aux loyers peu élevés qui sont souvent en mauvais état (entrevues, etc.) ;
- Ouvres de logement généralement dans leur propre véhicule, sur des aires de camping-cars (à Chamrousse, par exemple) de manière illégale. La commune du Plateau des Petites Roches est en train d'installer une aire de camping-cars pour les travailleurs 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 de quartier) et de créer une hausse des loyers de ce parc qui était à l'origine 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'Urssaf, etc. L'équipe peut créer des situations précaires et parfois à l'Urssaf, auxquelles ils pourraient avoir droit.

En outre, la rareté du foncier et les possibilités de louer des 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, 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 » 2 juin 2023



21. Les gens du voyage

OFFRE EXISTA



Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

PROGRAMME LOCAL DE X, T M N U 2025-2030

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DGRÉSIVAUDAN 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
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

CHIFFRES C



+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 % | **8,6 %**

HABITANTS ONT PLUS DE 60 ANS | HABITANTS ONT PLUS DE 75 ANS



▼ DESSERREMENT DES MÉNAGES

58 %

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 :
À Entre les communes de la vallée dynamiques et les communes de montagne qui perdent des habitants
À 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'accompagne d'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 C

52 900
LOGEMENTS



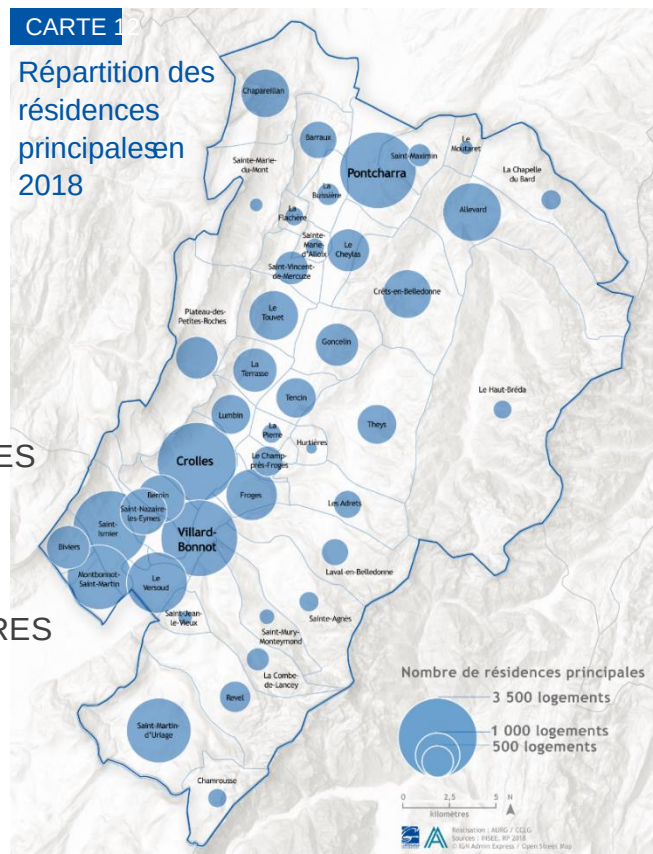
42 300
RÉSIDENCES PRINCIPALES
80 % en 2018

7 400
RÉSIDENCES SECONDAIRES
14 % en 2018

4 000
LOGEMENTS VACANTS
6 % du parc en 2018

 **63 %**
DE MAISONS
INDIVIDUELLES

CARTE 12



 **37 %**
DE LOGEMENTS
COLLECTIFS

 **73 %**
DE PROPRIÉTAIRES

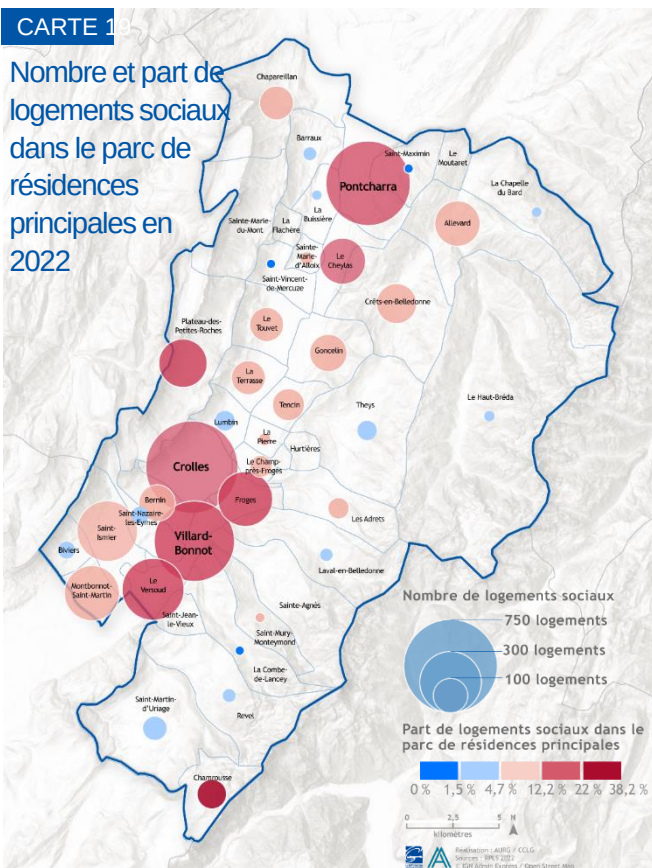
À RETENIR

- 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 qui soulève des enjeux importants de résorption de la vacance (Allevarde 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 C

CARTE 1

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



4 885
LOGEMENTS SOCIAUX



115 %
DU PARC DE
RÉSIDENCES PRINCIPALES

+100
NOUVEAUX LOGEMENTS
SOCIAUX PAR AN

2
COMMUNES EN CARENCE SRU
Montbonnot-Saint-Martin
& Saint-Mier

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) é
- 6.5 é 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'explique 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
ATTRIBUTION

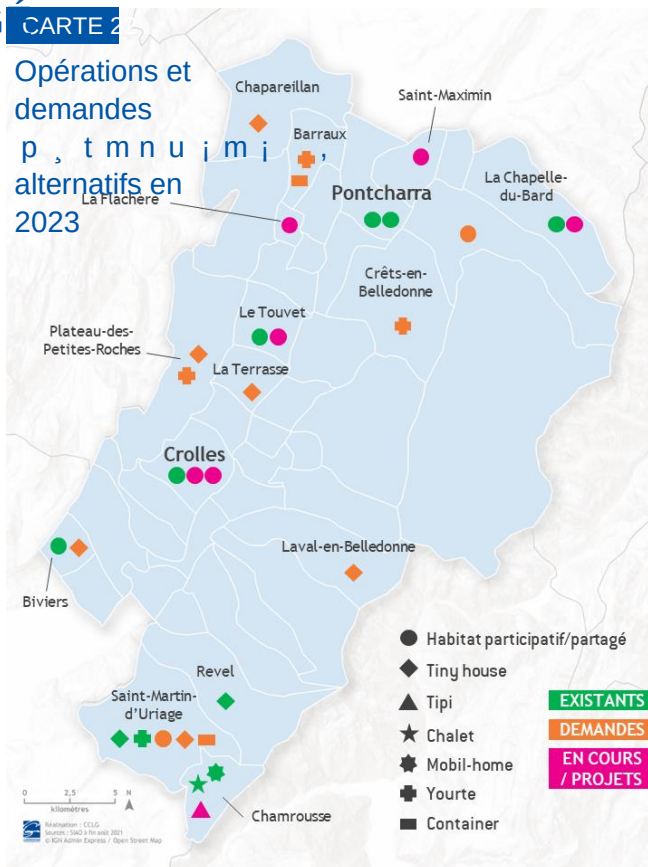


CHIFFRES C

▼ HABITAT PARTAGÉ

CARTE 2

Opérations et demandes p, t m n u i m i alternatifs en 2023



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'ont pas abouti (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 se poursuivre dans les prochaines années
- 7.2 Des nouveaux modes d'habitat 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'habitat (zones d'implantation limitées voire inexistantes)

CHIFFRES C

▼ 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 POTENTIELLEMENT DÉGRADÉS



▼ ENVIRON...



À RETENIR

- 8.1 Un parc relativement récent avec des besoins ponctuels de réhabilitation pour renforcer l'attractivité du territoire 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 C

FIGURE 3

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 MOYENS
336 k	1640 €/m²	3780 €/m²	121 k	PRIVÉ 11,2 €/m² SOCIAL 6,3 €/m²

▼ PROFIL DES ACQUÉREURS

50 %

SONT INTERNES
AUGRÉSIVAUDAN

1/3

PROVIENNENT DE
LA MÉTROPOLE
GRENOBLOISE

29 %

ONT MOINS
DE 35 ANS

19,5 %

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 C



OBJECTIF 2050 : ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

375,2

61,1%

LA CONSOMMATION
DOIT ÊTRE RÉDUITE DE

50 %

HECTARES CONSOMMÉS ENTRE 2011 ET 2021) * 9 à 1 5 & 2 1 5 1
SUR LA PÉRIODE 2021

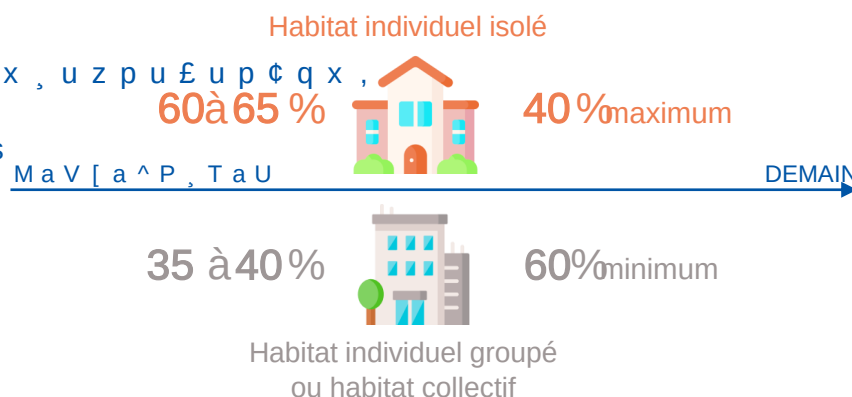
187,6

HECTARES CONSOMMABLES
ENTRE 2021 ET 2031

▼ VERS UN CHANGEMENT DE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT

FIGURE 6

l m ~ j , p q , x , u z p u £ u p £ q x ,
et du collectif dans
le parc de logements
actuel et objectifs
fixés par le Code
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

15.3 Des freins limitant l'urbanisation : prix du foncier, coût des réhabilitations, risques et relief, acceptation de la densification, etc.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Publics ayant des besoins spécifiques (1/4)

CHIFFRES C

▼ PERSONNES ÂGÉES

25,2 %

DES HABITANTS ONT PLUS DE 60 ANS

8,6 %

DES HABITANTS ONT PLUS DE 75 ANS



714 places

11 établissements

80 places

pour 1 000 habitants de 75 ans ou plus

1 808

& + ; + / 2 ' 2 Ě 2 G * H) * 9 Ě 9 9 = Ě Ě I 2 = ;
E * G H = ; ; Ě 9 2 H + *) Ě J I = ; = : 2 *
(APA) VIVANT À DOMICILE EN 2021



▼ PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

847

& + ; + / 2 ' 2 Ě 2 G * H) * 9 Ě 9 9 = Ě Ě I 2 = ;
ADULTE HANDICAPÉ (AAH) EN 2020



383 places

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'adaptation des 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'aide à la vie ou d'aide-soignant, 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

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Publics ayant des besoins spécifiques (2/4)

CHIFFRES C

▼ 1 + & * G 0 * : * ; I H) ì J G 0 * ; ' * ÷) ì 2 ; H 2 I = 2 G *

LOGEMENTS TRANSI

33 places

X , [U _ Q M a , N X Q a

INTERMÉDIATION LO

3 logements

LE PREMIER PAS

FEMMES VICTIMES DE VI

5 places

PLURIELLES

CHRS

27 places

_ [X U P , M A C C U E I Z M I G R A N T S G R È S I V A U D A N

MIGRAN

12 places

UN TOIT BELLEBONNE,
UN TOIT SUR L'EAU

SANS DOMICILE

23 places

ACCUEIL SDF,
X , M O U S U D E



103
places

▼ LOGEMENTS À LOYERS MODÉRÉS

270

LOGEMENTS COMMUNAUX RECAUSÉS
AUPRÈS DES COMMUNES EN 2023

178

SANS PLOVER
EN 2023

14

INOCCUPÉS
EN 2023

43

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



5

LOGEMENTS
EN 2023



À RETENIR

- 18.1 Des ménages plus précaires localisés dans le Nord du territoire autour de Pontcharra é
- 18.2 é Mais une offre d'habitat social est 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'Observatoire de l'Asile, le SIDA, etc.), et de nouvelles associations qui émergent (Le Premier Pas)
- 18.2 Une offre de logements communaux avec une fonction d'habitat social et parfois de logement « très social » à loyer modéré

CHIFFRES C

▼ JEUNES

13,5 %

DES HABITANTS ONT DES HABITANTS ONT DE T1 OU T2

ENTRE 10 et 19 ANS

8 %

ENTRE 20 ET 29 ANS

9 %

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

0 RÉSIDENCE ÉTUDIANTE 1 RÉSIDENCE SOCIALE

0 FOYER JEUNES TRAVAILLEURS

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'habitat intergénérationnelle à développer avec l'association DiGi & Domi (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

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Publics ayant des besoins spécifiques (4/4)

CHIFFRES C

▼ GENS DU VOYAGE

6 COMMUNES DE PLUS DE 5 000 HABITANTS

Crolles, Montbonnot-Saint Martin, Pontcharra, Saint Ismier, Saint Martin V. J. i. Villar-Bonnot

96

PLACES EXISTANTES PLACES À CRÉER

1 aire de grand passage
1 terrain familial

240

2 aires 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'occupation des sols des gens du voyage à mettre en œuvre

RAPPEL CART Localisation des aires p, m et t ainsi que des terrains familiaux existants ou à créer

PONTCHARRA

26 places



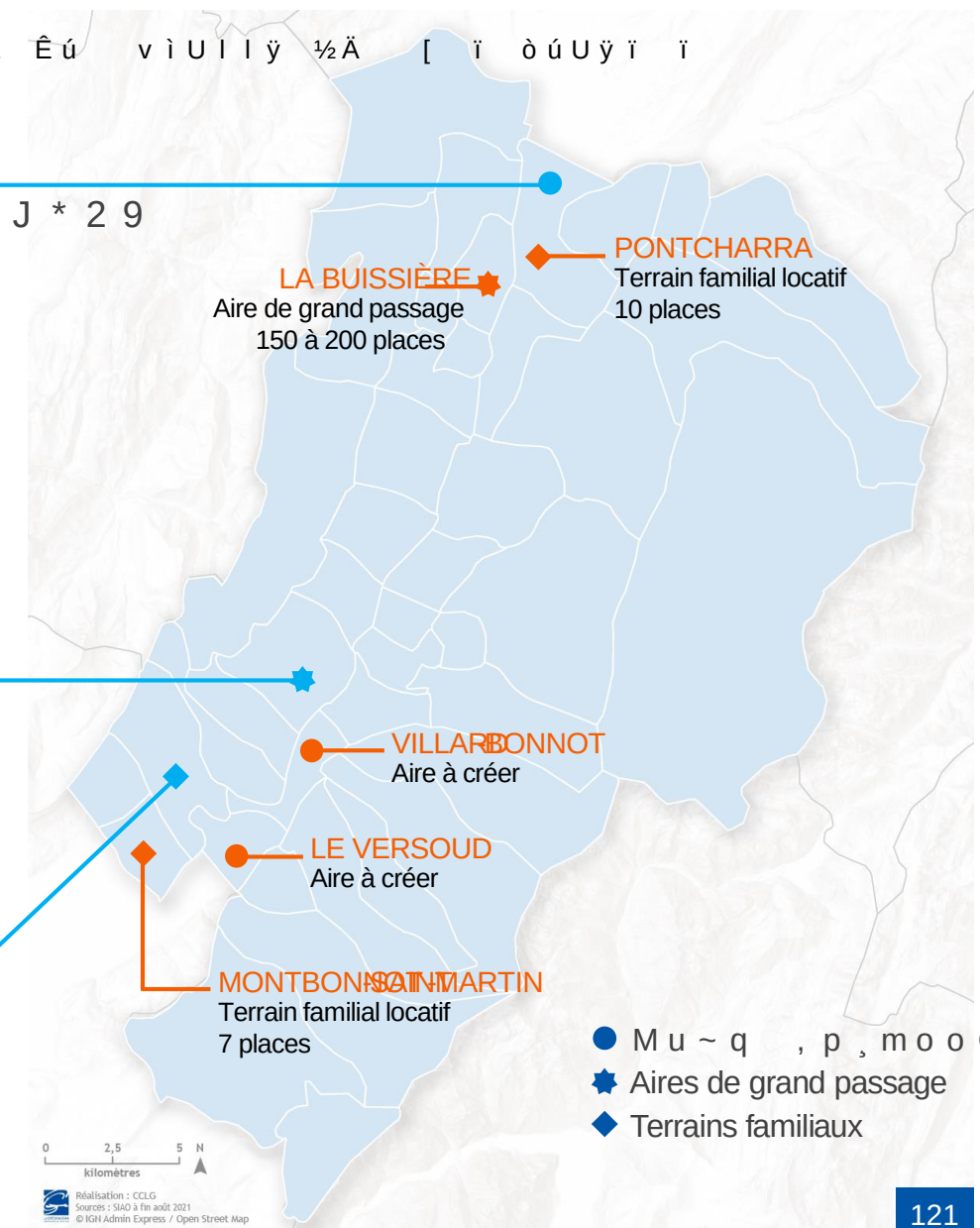
CROLLES

Aire de grand passage
50 places



SAINT ISMIER

Terrain familial locatif
20 places



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Publics ayant des besoins spécifiques : synthèse générale

CARTE DE SYNT

OFFRE EXISTANTE ET PROJETS DESTINÉS AUX 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



OFFRE D'ÉDUCATION AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP ET ÉTABLISSEMENTS

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

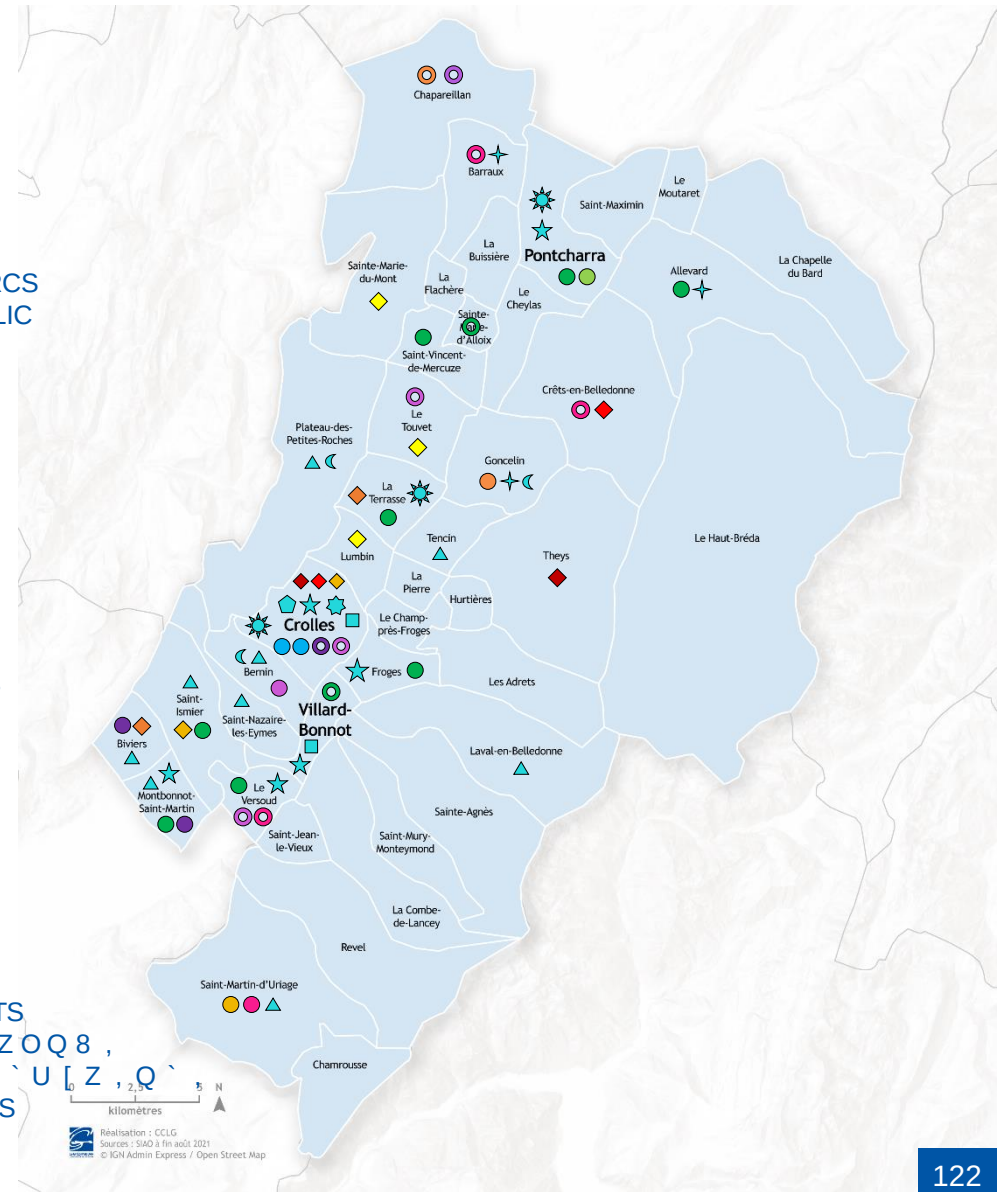


LOGEMENTS ACCUEILLANT DES PERSONNES EN SITUATION DE DÉTRESSE

- ◆ La Canopée
- ◆ Un Toit Pour Tous
- ◆ CHRSSolidAction
- ◆ L'oiseau Bleu
- ◆ Pluri-Elles (ex Solidarité Femmes Miléna)
- ◆ SDF : L'abri Sous la Dent et Accueil, SDF SQZOQ8, P, UZ_Q^`U[Z,Q`
- ◆ Migrants : AMG, Un Toit en Belledonne, Un Toit sur un Plateau
- ◆ Le Premier Pas (intermédiation locative)



CARTE 4 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

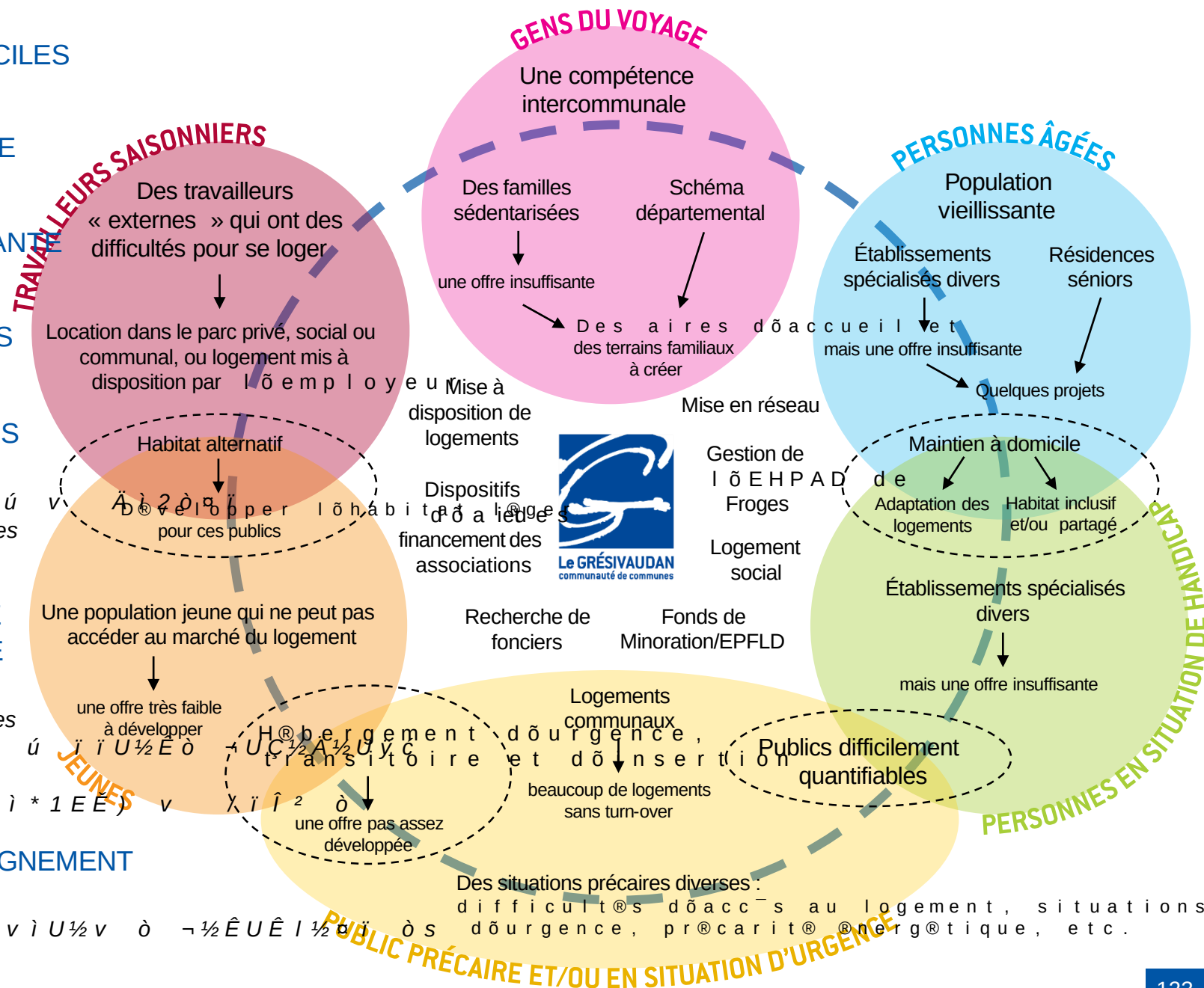
État ; Union, Éu
Communauté de Communes
du Grésivaudan

UNE COMPÉTENCE INTERCOMMUNALE LIMITÉE

Création et gestion des aires
pour les gens du voyage,
à développer

MAIS UN ACCOMPAGNEMENT INTERCOMMUNAL

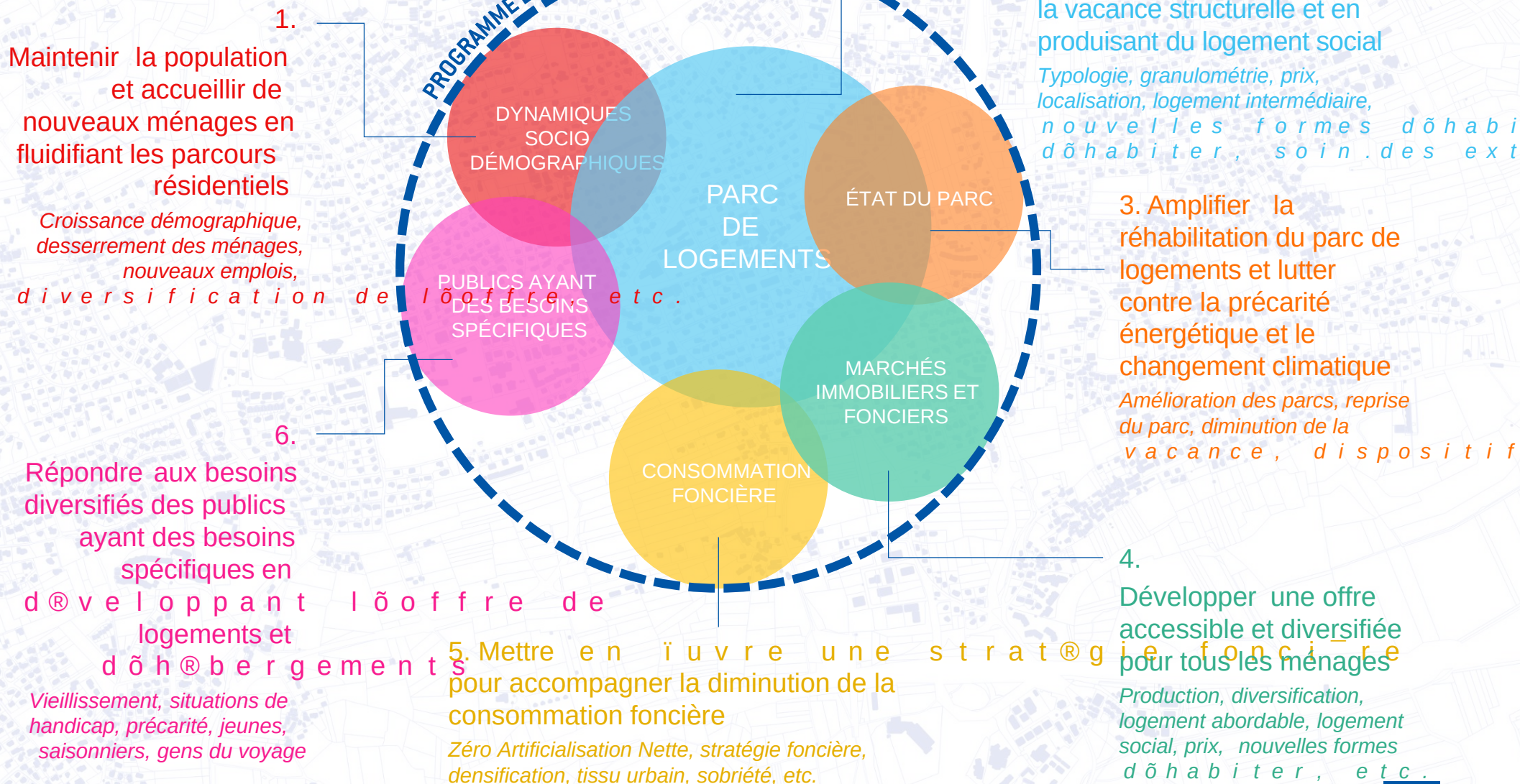
recherche de foncier, etc.



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Les grands enjeux du PLH

ENJEUX DU PLH



PROGRAMME LOCAL DE X, T M N U \ M \ 2025-2030

Tome 2 :
Document
d'orientations



Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

PROGRAMME LOCAL DE X, T M N U 2025-2030

Tome 2 :
Document
d'orientation

PLH DGRÉSIVAUDAN

DOCUMENT D'ORIENTATION

SOMMAIRE

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

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

CADRE RÉGLEMENTAIRE

ARTICLE 1-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION, T M N U ` M ` U [Z

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

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

ARTICULATION AVEC LE SRADDET

Le SRADDET de la région 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 couvre les questions de développement durable, de mobilité et d'infrastructures de transports, de gestion des déchets et de gestion de l'eau. Il vise à travailler sur des modèles de développement porteurs d'une stratégie unifiée du territoire à l'horizon 2030. Il est inscrit à l'article L.4251 du Code Général des Collectivités Territoriales fixe les domaines thématiques dans lesquels le SRADDET doit obligatoirement prévoir des objectifs

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

- À Gestion économique
- À Lutte contre le changement climatique
- À Équilibre et égalité des territoires
- À Pollution
- À Désenclavement des territoires ruraux
- À Prévention et gestion des déchets
- À Maîtrise et valorisation de l'énergie
- À Implantation des différentes infrastructures
- À Habitat
- À Intermodalité de développement des transports
- À Protection et préservation de la biodiversité

Le PLH étant un document stratégique en lien avec le cadre de la politique locale de l'habitat, les objectifs définis dans le SRADDET sont pas en lien avec des champs de l'urbanisme. Le PLH a ainsi vocation à traduire et mettre en œuvre les objectifs du SRADDET par conséquent les règles qui en découlent en matière de consommation d'énergie, de lutte contre le changement climatique à travers la production d'énergie nouvelle équilibrée plus sobre et qualitative et à travers la rénovation et la réhabilitation de l'habitat existant.

ARTICULATION AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE

La population du Grésivaudan a augmenté de manière spectaculaire, passant de moins de 50 000 habitants en 1975 à plus de 100 000. Cette croissance démographique est essentiellement due à l'arrivée d'une nouvelle population avec un rythme de croissance annuelle de 2 % entre 1975 et 1990. Elle 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 logement cohérente, adaptée et durable.

- À En contribuant à l'équilibre de la population et à l'attractivité du territoire, de la démographie locale.
- À 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 vers la sobriété et la consommation responsable.
- À 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'adopter un modèle plus équilibré, plus durable et plus résilient sont également des enjeux importants dans le Projet de Territoire. La transition énergétique est au cœur de la démarche TEPCV (Territoire à Énergie Positive) et TEPCV (Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte) complétée par la mise à jour du Plan Climat Air Énergie du Territoire (PCAET), par les actions menées en lien avec des partenaires (collectivités territoriales ou associations).

ARTICULATION AVEC LE PCAET GRÉSIVAUDAN

Le PCAET est un document de planification des actions qui visent à atténuer le changement climatique sur le territoire à travers la mise en cohérence des politiques et projets du territoire (mobilité, 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 en matière de lutte contre le changement climatique.

Sur le territoire, le résidentiel est le deuxième secteur consommateur d'énergie et émetteur de gaz à effet de serre, derrière les mobilités. Ainsi, le PCAET fixe des objectifs en matière de lutte contre le changement climatique à travers deux axes :

- À Axe 1 : Rénover massivement pour des bâtiments sobres et résilients.
- À Axe 2 : Amplifier et diversifier la production d'énergie 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 vers de nouvelles formes d'habitat adaptées aux changements climatiques et sociaux. Le PLH soutient ainsi les objectifs portés par le PCAET qui consistent à réhabiliter 1 400 logements par an d'ici 2030. Ce objectif comprend les travaux réalisés dans le cadre des différents dispositifs d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique en place (OPAH/OPAHG, Éco-Prêt à l'Énergie, Fonds Solaires Thermiques) mais également les travaux initiés par les propriétaires en dehors de ces dispositifs.

Les actions du PLH et du PCAET sont transversales, notamment dans le cadre de la mise en place par le PLH d'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 également des actions portées par le PLH et le PCAET.

LE VOLET FONCIER

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 des spécificités et enjeux locaux à l'aménagement aux besoins en logements divers sur un territoire.

Il décline des orientations et les objectifs généraux du PLH en identifiant les gisements disponibles pour des opérations visant à répondre aux besoins en logements, notamment les projets engagés ou en cours de réflexion pour la période du PLH.

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

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 :

- À La construction de nouveaux logements pour répondre à la demande en logements, notamment en matière de logement social ;
- À La mobilisation du bâti existant, la réhabilitation de logements anciens pour améliorer la qualité de l'habitat, la reconquête des friches, la résorption de la vacance et la division de logements des échanges ;
- À La production de logements sociaux et/ou intermédiaires pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes ;
- À 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 ;
- À 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 un cadre d'équilibre parcellaire existant.

Les PLU doivent être compatibles avec le PLH et être en cohérence avec les objectifs de logement 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
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

PROGRAMME LOCAL DE X, T M N U 2025-2030

Tome 2 :
Document
d'orientation

PLH DGRÉSIVAUDAN DOCUMENT D'ORIENTATION

SOMMAIRE

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

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

UN PLH INSCRIT DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE

1. Les ambitions du PLH

1. LES AMBITIONS DU

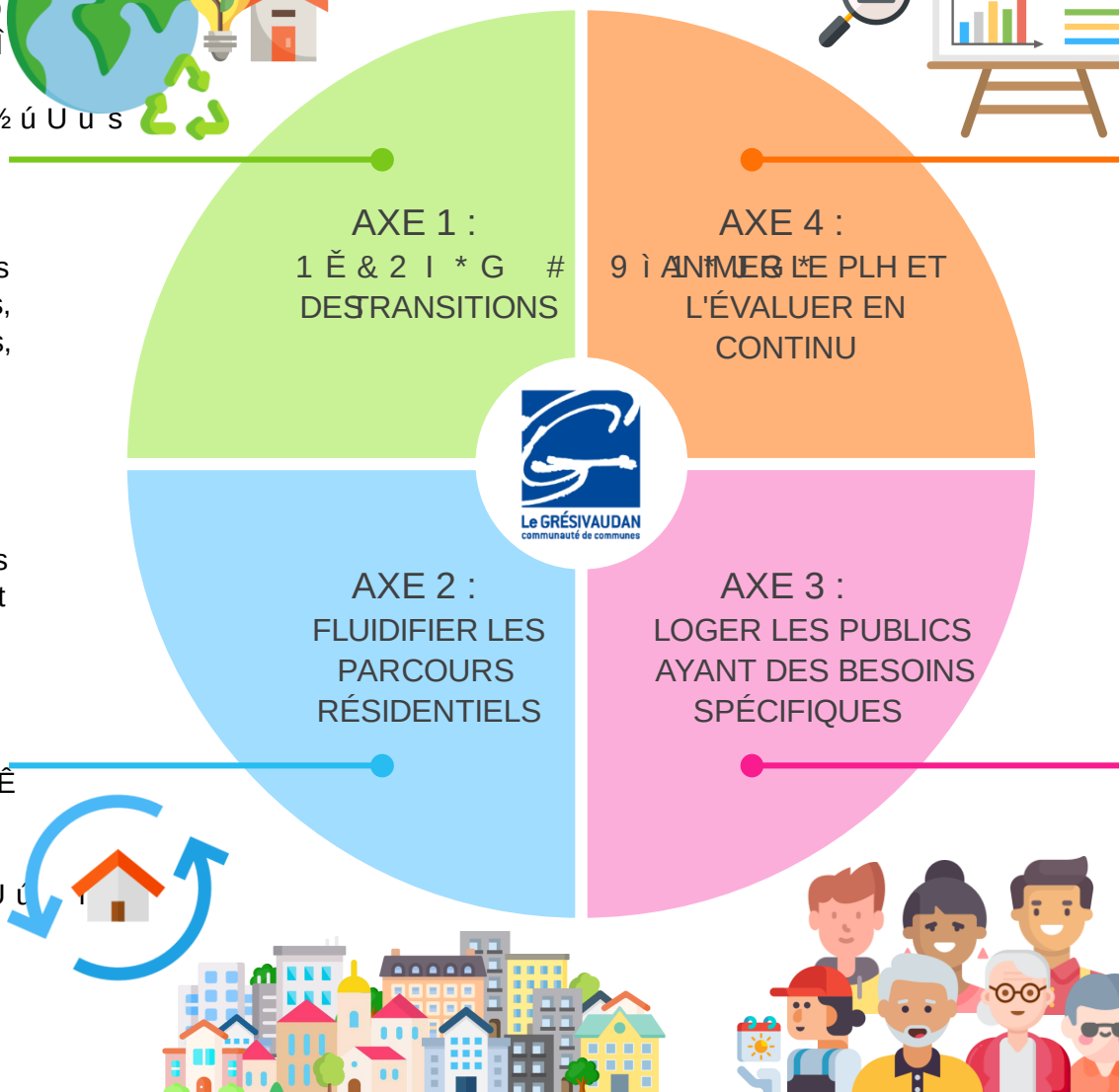
4 AXES | 10 ORIENTATIONS | 15 ACTIONS

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, les ménages évoluent en aménageant leur 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. Le PLH a donc contribué à ces évolutions afin que chaque ménage puisse trouver à tout moment les moyens de vivre dans de bonnes conditions de logement selon sa situation familiale, sociale ou économique.



FIGURE Les axes du PLH



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

- À Suivre la mise en œuvre des objectifs et les actions qui découlent du PLH,
- À Comprendre les problématiques et enjeux locaux,
- À Alimenter et guider les réflexions de la politique de la collectivité
- À Gouverner et animer la politique habitat du Grésivaudan,
- À 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, des handicaps, que le profil socioéconomique des ménages les plus précaires, les jeunes et les travailleurs saisonniers afin de leur offrir les meilleures conditions de logement à tous et de favoriser l'accueil des gens du voyage.

UN PLH INSCRIT DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE

1. Les ambitions du PLH

▼ LES ORIENTATIONS DU PLH

FIGURE 1 : Les orientations du PLH

AXE 1

Habiter l'heure des transitions

ORIENTATION

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 matière de qualité urbaine, architecturale et environnementale. Les logements produits et renouvelés en confort dans les secteurs de centralité du territoire à l'urbanisme récent et à l'habitat intermédiaire et alternatif. Le PLH du Dauphiné permettra de déployer une véritable stratégie foncière sur le territoire.

ACTION

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

ACTION

Diversifier les formes urbaines

ACTION

Veiller à la qualité de l'habitat existant et à la production de logements neufs de qualité

ORIENTATION

Réinvestir les parcs de logements anciens, privés et publics

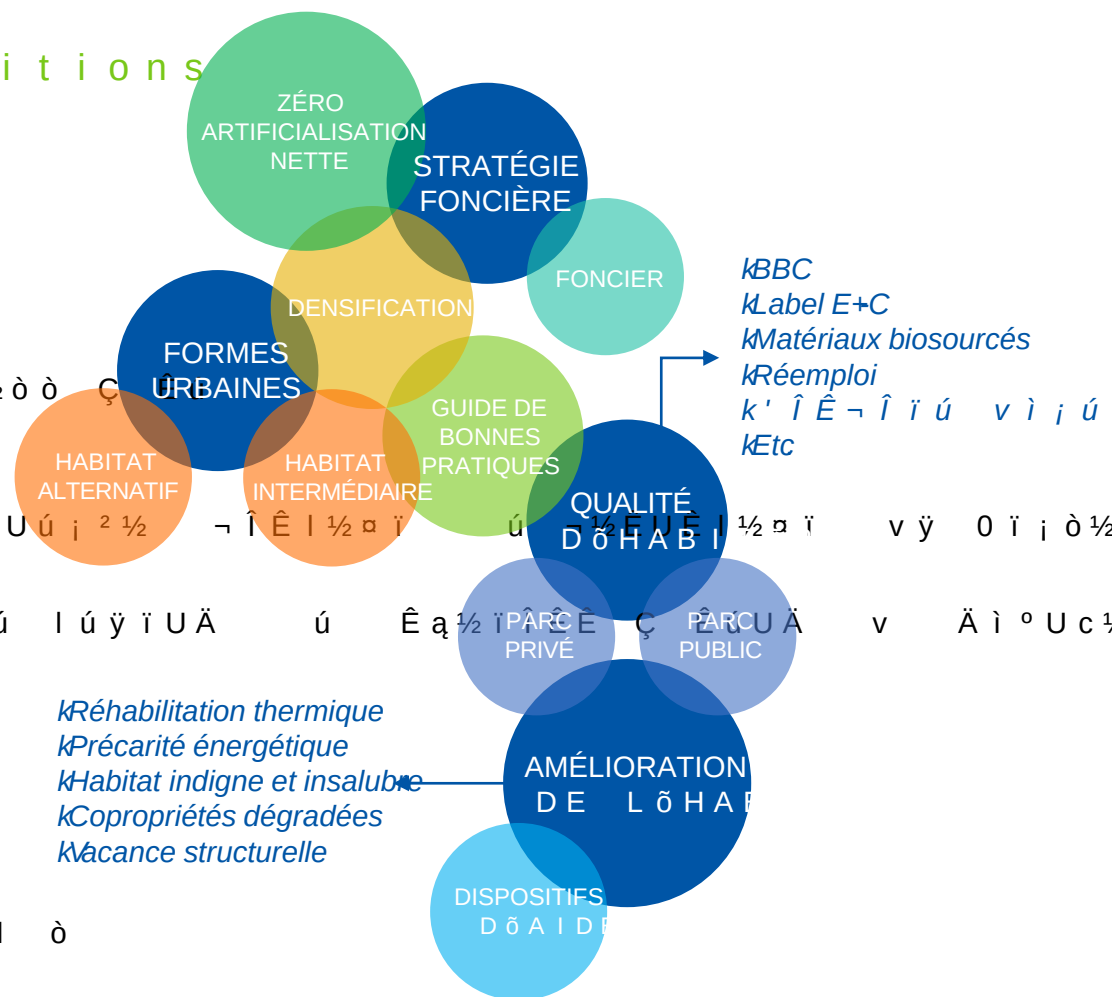
Le PLH du Grésivaudan vise à améliorer la qualité de l'habitat existant et à produire de nouveaux logements de qualité. Le PLH du Grésivaudan vise à lutter contre la précarité énergétique et dans un souci de réduction de la consommation d'énergie. Le PLH du Grésivaudan vise à améliorer la qualité de l'habitat existant et à produire de nouveaux logements de qualité.

ACTION

Améliorer le parc privé

ACTION

Améliorer le parc public



▼ LES ORIENTATIONS DU PLH

AXE 2

Fluidifier les parcours résidentiels

ORIENTATION

Produire 4 394 logements dont 1 044 logements sociaux

Le PLH définit des objectifs de production de logements à l'horizon 2030 qui orientent le développement résidentiel principalement dans les communes identifiées comme polarités du territoire au sens du SCoT. Ces objectifs comprennent les constructions neuves ainsi que les nouveaux logements créés par résorption de la vacance, changements d'usage, division, etc.

ACTION : Développer la production de logements sociaux

ACTION Dynamiser la production de logements sociaux

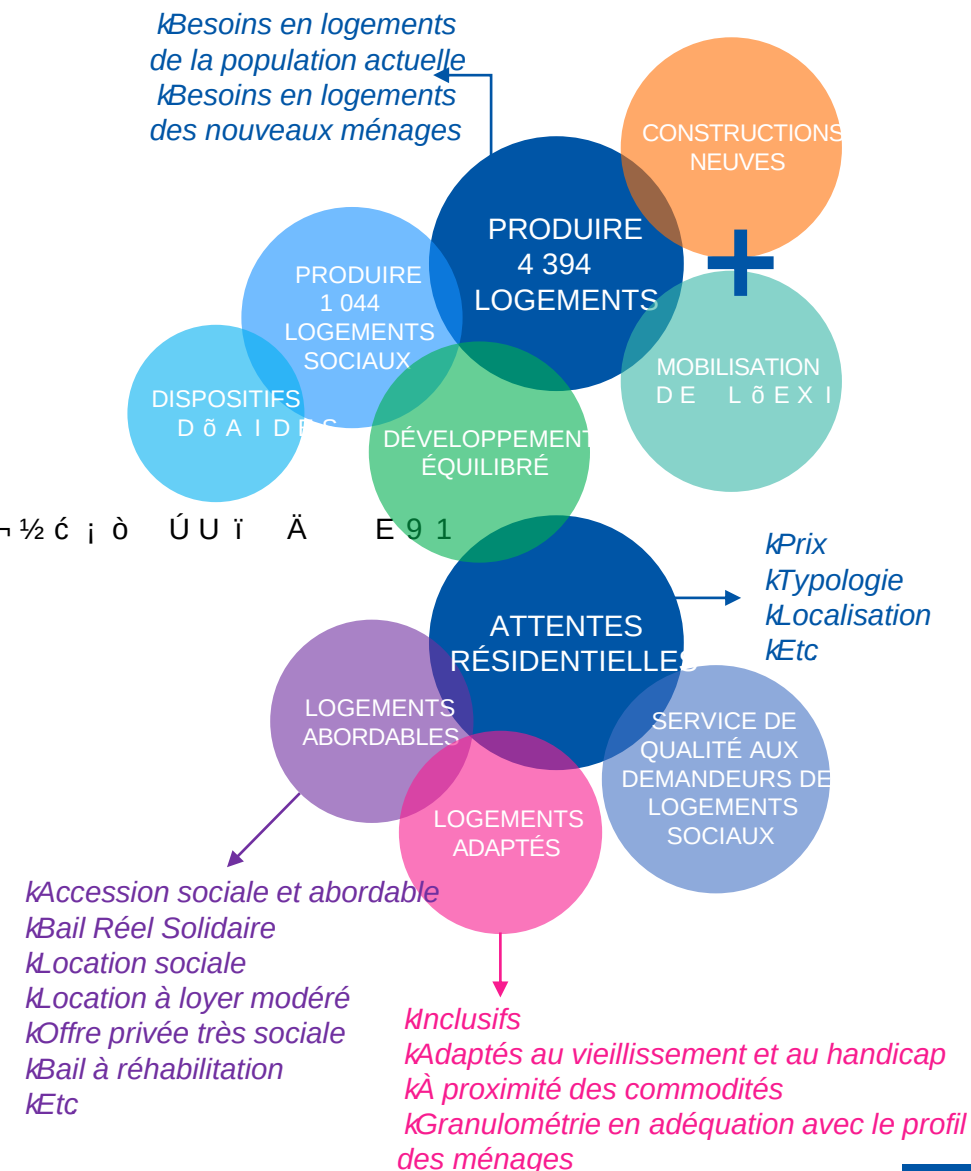
ORIENTATION

Adapter l'offre de logements aux nouvelles attentes résidentielles

9 1 % de logements doit répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic pour fluidifier le parcours résidentiel de tous les ménages à toutes les étapes de la vie que ce soit la typologie familiale, sa situation sociale ou financière en mettant en adéquation la production de logements en termes de coûts (immobilier et fonciers, niveaux de loyers), de typologies de logements, de qualité, etc.

ACTION Développer une offre adaptée aux besoins en logements

FIGURE Axe 2 : Fluidifier les parcours résidentiels



▼ LES ORIENTATIONS DU PLH

AXE 3

Loger les publics ayant des besoins spécifiques

ORIENTATION

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

Face à l'augmentation du vieillissement et des handicaps, le PLH a pour ambition d'offrir des logements adaptés aux besoins spécifiques de la population vieillissante ou en situation de handicap. À cet effet, le PLH développe une offre renouvelée et inclusive de façon équilibrée entre les communes du territoire.

ACTION 1 Favoriser le maintien à domicile et développer un parc de logements adaptés au vieillissement et au handicap

ORIENTATION

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

Il existe à destination des publics en situation précaire et vulnérable une offre insuffisante sur le territoire. Les enjeux sont :
À court terme, identifier les besoins du Nord du territoire où les places disponibles sont très faibles.
À moyen terme, mobiliser les parcs sociaux et communaux.
À long terme, développer des logements sociaux de type « colocation ».
À court terme, soutenir financièrement les associations locales.

ACTION 1 Identifier les besoins du Nord du territoire où les places disponibles sont très faibles

ORIENTATION

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

Les besoins du public jeune et des travailleurs saisonniers sont difficilement mesurables. Il est donc nécessaire de donner à ces publics et de mettre en place des outils visant à faciliter leur accès au logement adapté, abordable et bien localisé.

ACTION 1 Identifier la demande pour développer et diversifier l'offre à destination des jeunes et des saisonniers

ORIENTATION

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

Il existe à destination des gens du voyage une offre insuffisante en matière de logements sociaux. 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 existent et il est nécessaire de mettre en place des solutions plus durables pour ces familles.

ACTION 1 Assurer l'accueil des gens du voyage

▼ LES ORIENTATIONS DU PLH

AXE 4

Animer le PLH et l'évaluer

ORIENTATION

Observer et piloter

Il est essentiel de mettre en place un pilotage communautaire reconnu et concerté avec les communes et en mobilisant des partenaires locaux. Ce pilotage doit être mis en œuvre à travers un observatoire structuré, partagé et vulgarisé qui doit être un élément

À La poursuite d'un diagnostic continu

À La mise en place d'une enquête annuelle auprès des communes et auprès des bailleurs sociaux pour suivre la production de logements

À La production des bilans du PLH

ACTION 1 Créer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier du PLH

ORIENTATION

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 :

À Coordonner les dispositifs existants et en créer de nouveaux

À Accueillir des élus, techniciens, acteurs locaux et habitants sur les sujets du PLH

À Accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH

À Consolider la mise en réseau et les partenariats

ACTION 1 Rédiger et déployer un plan de communication du PLH, des actions et

à l'issue de l'élaboration du PLH

ACTION 1

Lancer un appel à projet exemplaire

Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt 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, PCAE, Mobilités etc.). Plusieurs critères de sélection sont à définir.

- ▶ Qualité de forme urbaine : architecture traditionnelle du Grésivaudan, insertion paysagère, densification etc.
- ▶ Qualité environnementale : bâtiment performant, choix des matériaux et réemploi, approche bioclimatique etc.
- ▶ Économie : réhabilitation de bâtiments existants (ex : hôtels situés au Haut Bréda), réinvestissement dans le patrimoine (ex : Maison 1930 à Villard Bonnot), requalification de friches (ex : Papeterie de Lancey à Villard Bonnot), habitat participatif/partagé (ex : Ferme de Madrau Touvet)



2. MÉTHODOLOGIE DE FIXATION DES OBJECTIFS

De nombreuses données ont été observées et analysées en vue de fixer les objectifs du PLH. Cette phase a été réalisée à l'occasion de la mise à jour du bilan du précédent PLH et a permis d'identifier les dynamiques récentes de production de logements. Chaque commune a réceptionné une fiche communale avec des chiffres clés en vue de l'aider à fixer son objectif PLH.



ÉTAPE 1

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

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



ÉTAPE 2

2018 au regard :

- À Des recensements Insee pour la démographie (RP 2013 et 2020),
- À Des données des fichiers fonciers (2013-2021) pour observer la production de logements et des données RPLS (2013-2021) pour observer la consommation de logements.



ÉTAPE 3

Observation des dynamiques de production de logements via :

- À 9 à 12 logements commencés selon Sit@del (2013-2022), les fichiers fonciers (2013-2021) et les données RPLS (2013-2022),
- À Un recensement effectué auprès des communes.



ÉTAPE 4

Observation de la consommation de logements naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2011 et 2021 au regard des données issues du recensement de la population pour anticiper le Zéro Artificialisation ; la réduction à appliquer sur la période en cours (2022-2031).



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 et d'incertitudes.

De plus, les bases mobilisées ne contiennent pas toujours les mêmes variables. L'analyse 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 :

- À L'évolution du nombre de logements peut susciter des questionnements, notamment lorsque celle-ci est négative,
- À L'observation du parc social interroge également, mais il faut noter que l'évolution du nombre de logements intègre les logements issus du patrimoine des bailleurs, ce qui peut rendre compte d'évolution nulle voire négative,
- À 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

102588

HABITANTS EN 2021
+0,4 % par an

2,3

PERSONNES PAR MÉNAGE EN MOYENNE

OBJECTIF 2018

3 873

dont 815 logements sociaux

NOUVEAUX LOGEMENTS 2018

3 801

dont 469 logements sociaux

Source : AURG selon Fichiers fonciers 2013-2018

OBJECTIF 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 SCÀ MINIMA

À Crolles, Pontcharra, Villard -Bonnot

828

OBJECTIF SCÀ MAXIMA

Dans les 40 autres communes

2 865



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

RAPPEL

Les objectifs du PLH 2025-2030 incluent la production neuve ainsi que la reprise du parc existant (logements vacants, divisions de botis, 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 81% (3 801 nouveaux logements pour un objectif total de 3 873). Cependant, le premier PLH était basé sur la construction neuve et ne prenait pas en compte la reprise du parc existant. Le bilan dressé en 2018 ne comptait pas les types de production de logements changements, 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 :

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

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

À Les nouveaux logements créés selon la base des fichiers fonciers

À Les logements autorisés et commencés entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2030, selon la base Sit@dél

À Et dans la mesure du possible, les autorisations de construire entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2030 (permis de construire, démolir et déclarations préalables relatives aux travaux de réhabilitation, divisions, changements d'usage, etc.).

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 est des capacités immobilières et foncières importantes (cf. « Vole foncier du PLH page 157 et suivantes »).

3. Les objectifs du PLH 2025 -2030

L'rythmedecroissancedémographiqueobservécesdernièresannéesestde+0,4 %par an. En se basant sur les données les plus récentes la population du territoire d'ici à 2030 sera de 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 ménage, les objectifs retenus vont permettre d'atteindre 3 800 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 l'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 STMicroelectronics). Soit dont les opérations figurent dans la liste des projets v. à l'échelle nationale ou européenne.

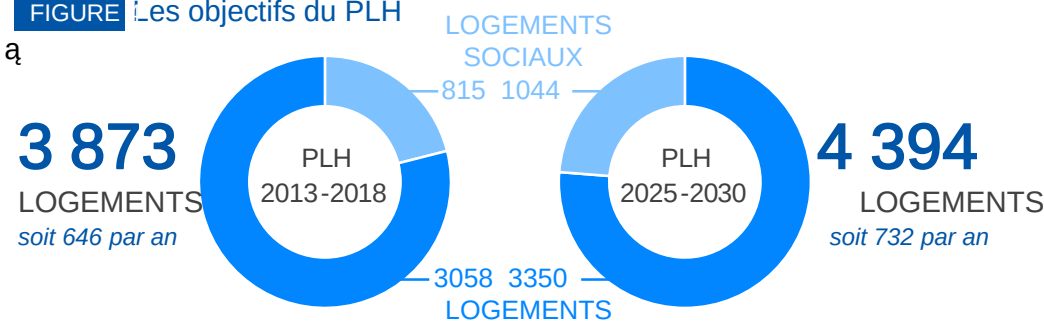
Au regard du précédent PLH, l'objectif est plus ambitieux mais il correspond aux besoins identifiés et aux dynamiques locales observées. Il tient compte :

- À Des constructions neuves de logements privés et sociaux en locatif et en accession individuelle et collective et notamment des opérations identifiées, à y inclure les engagements du contrat de ville dont l'UE est prévue à partir du 1^{er} janvier 2025;
- À Des logements vacants remis sur le marché notamment grâce à la réhabilitation;
- À Des logements créés par changements, réhabilitation, etc. ;
- À Des logements réalisés par densification de parcelles déjà bâties dont la superficie avant détachement parcellaire est inférieure ou égale à 3 000 m² et situées dans une zone de développement.

Cet objectif ne tient pas compte :

- À Des résidences de tourisme hôtel et logements créés liés aux besoins des activités touristiques locales;
- À Des structures spécialisées à destination des publics ayant des besoins spécifiques.

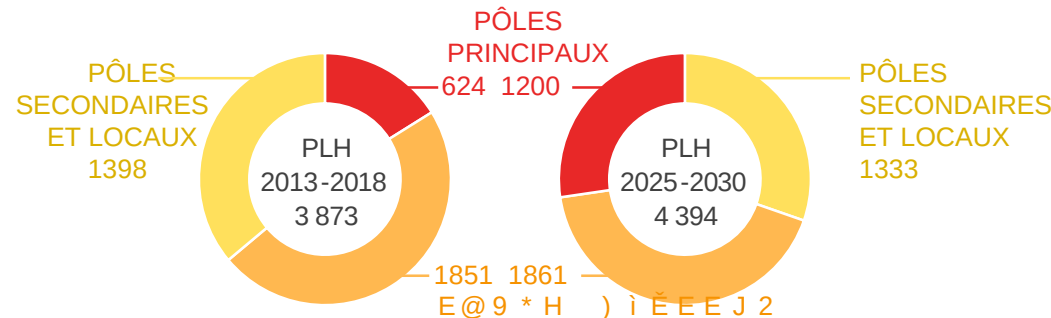
FIGURE Les objectifs du PLH



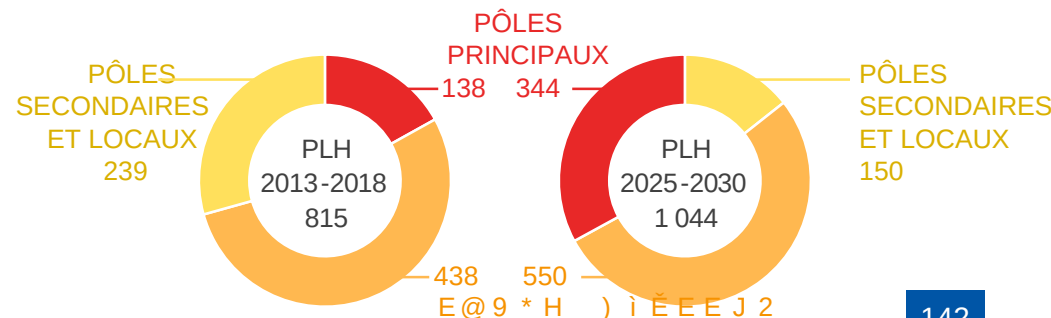
Taux de réalisation de 2018 à 2023 : 98,1% (3 801 logements) / Taux de réalisation de 2018 à 2023 : 67,5% (469 logements)

FIGURE Les objectifs du PLH par polarité

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



▼ RÉPARTITION PAR PÔLES DES LOGEMENTS SOCIAUX



Le SCOT de la Grèze arrêté en 2013 définit des plafonds et 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 :

À Pôles principaux 6 logements minimum par tranche de 1 000 habitants

À Pôles secondaires et locaux 6 logements maximum par tranche de 1 000 habitants

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 clésp. 141 et figure 4 p. 142). Avec un objectif de 4 394 logements de rythme moyen de production de logements de 732 logements par an, contre 646 dans le précédent PLH.

En cohérence avec les orientations du SCOT, 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 p , m iquid concentrent 63 % des habitants du territoire et comptabilisent 70 % de la production fixée à travers des objectifs du PLH.

TABEAU 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 secondaires et locaux	1 861	310	42,4 %
GRÉSIVAUDAN	4 394	732	100 %

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 dans le parc privé et 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 d'atteindre l'équilibre à disposition dans le tableau ci-après.

TABEAU 2. Les objectifs du PLH en matière de granulométrie des logements

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Nombre dans le parc global en 2020	607	3 411	6 921	10 589	21 413
Part en 2020	1,4 %	7,9 %	16,1 %	24,7 %	49,9 %
Tendre vers une part	10 %	35 %	35 %	10 %	10 %
Nombre de logements supplémentaires	439	1 538	1 538	439	439
Nombre prévisionnel de logements dans le parc global en 2030	1 046	4 949	8 459	11 028	21 852
Part en 2030	2,2 %	10,5 %	17,9 %	23,3 %	46,2 %

Évolution 2020-2030 : +0,8 % T1, +2,6 % T2, +1,8 % T3, -1,4 % T4, -3,7 % T5 et plus

Nombre dans le parc social en 2023	250	1 119	1 956	1 428	277
Part en 2023	5 %	22,2 %	38,9 %	28,4 %	5,5 %
Tendre vers une part	10 %	40 %	15 %	15 %	20 %
Nombre de logements supplémentaires	104	418	156	156	210
Nombre prévisionnel de logements dans le parc social en 2030	354	1 537	2 112	1 584	487
Part en 2030	5,8 %	25,3 %	34,8 %	26,1 %	8 %

Évolution 2023-2030 : +0,8 % T1, +3,1 % T2, -4,1 % T3, -2,3 % T4, +2,5 % T5 et plus

3. Les objectifs du PLH 2025-2030

TABLEAU Les objectifs détaillés commune (1)/2

	PLH 2013-2018		BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2018			PLH 2025-2030	
Communes	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
Froges	12	3	79	199	5	40	0
Goncelin	123	21	74	107	10	145	20
Hurtières	12	2	9	53	0	6	0
La Buissière	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-Froges	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 Pôles principaux (en rouge) : objectif SCoT minima. P¹ les d'après, SCoT maxima. *Communes SRU d'exercice : objectif

3. Les objectifs du PLH 2025-2030

Reception en préfecture : 16-20250217-DEL-2025-0013-AR
Transmission : 20/02/2025
Dépôt en préfecture : 20/02/2025

TABLEAU Les objectifs détaillés par commune (2/2)

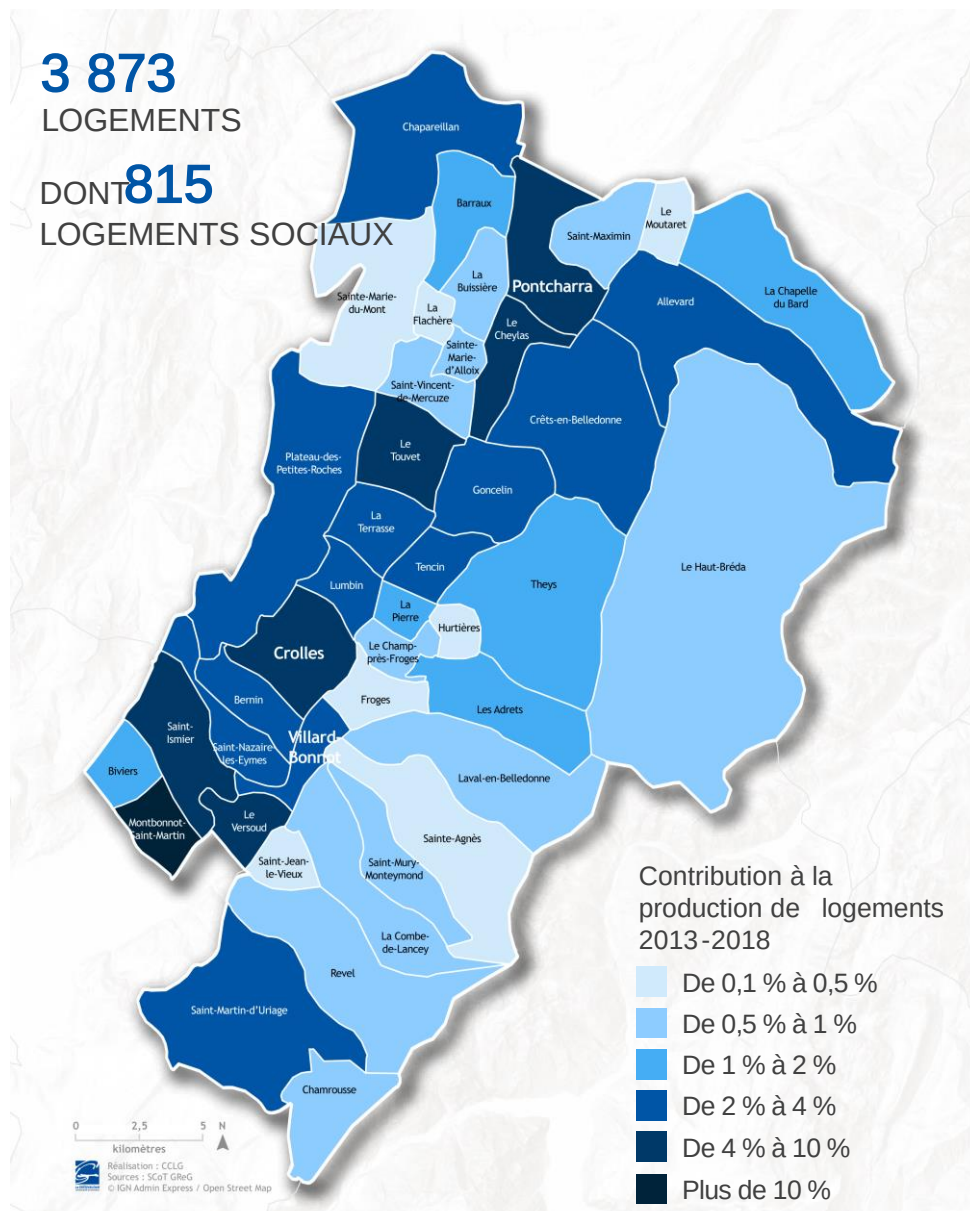
	PLH 2013-2018		BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2018			PLH 2025-2030	
Communes	Objectif PLH	Dont logements sociaux	Nouveaux logements ¹	Logements commencés	Logements sociaux livrés	Objectif PLH	Dont logements sociaux
Le Touvet	282	60	111	39	19	219	96
Le Versoud*	198	54	118	68	8	200	60
Les Adrets	63	2	42	21	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 Pôles principaux (en rouge) : objectif SCoT minima. P¹ les d'appui, s SCoT minima. *Communes SRU**encadrement : objectif

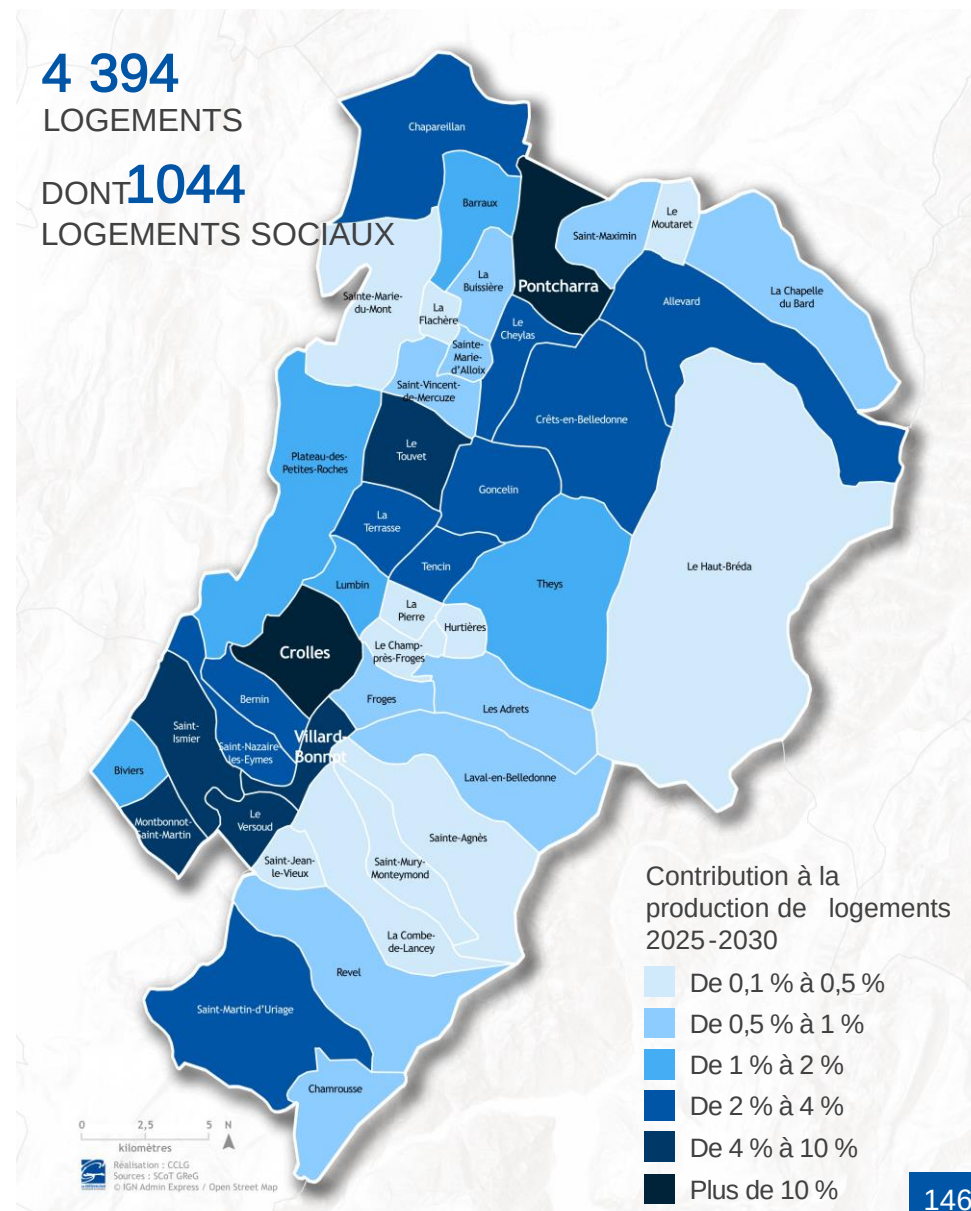
UN PLH INSCRIT DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE

3. Les objectifs du PLH 2025-2030

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



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



4. LES OBJECTIFS DE LOGEMENTS SOCIAUX 2030

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

TABEAU 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 p. 144-145 et carte p. 149) mais seules 5 communes ont atteint ou dépassé leur objectif sur la période 2013-2018. Parmi celles qui n'ont pas atteint, 22 communes n'ont produit aucun logement social et seulement 10 communes ont produit (Bernin, Biviers, Goncelin, Le Touvet, Le Versoud, Saint-Martin, Saint-Nazaire, Les Eymes, Saint-Vincent-de-Mercuzet, 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 p. 149) qui sont mieux desservies en équipements et en transports en commun. Globalement, les communes de montagne n'ont plus v à p, de logements sociaux, sauf Revel et Laval-Belledonne.

Cet objectif de production de logements sociaux projette une gain de 1,4 point de la part du parc social dans le parc de résidence principale en 2030 (cf. tableau 5 page 148).

passant v à p, de 11,4 % en 2023 à une part de 12,8 % en 2030. Cette évolution sera observable si la production de logements sociaux fixée est réalisée et sous réserve v à p, de la vente de logements sociaux marginaux 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'aire urbaine de Grenoble ont une obligation abaissée à 20 % à l'horizon 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 à elles rempli leurs obligations pour la période triennale 2023-2025 avec des taux supérieurs à 20 %.

À l'horizon triennal 2023-2025, les communes de Montbonnet, 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 Montbonnet, Saint-Martin a été fixé au regard des projets identifiés à ce jour et pas encore engagés. Pour autant, les projets engagés (dont 37 logements sociaux, soit un surplus de 32 LL) pour un total de 143 nouveaux logements sociaux identifiés pour la période 2025-2030 (cf. « Guide de programmation communale de Montbonnet 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 logements sociaux sur l'aire urbaine de Grenoble pourrait ramener ce seuil à 25 % dès 2025. Il est donc recommandé de poursuivre des 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'aire urbaine. Cette situation de demande et de 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 s'annexe au présent PLH.

UN PLH INSCRIT DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE

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

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception en préfecture : 20/02/2025
GRÉSIVAUDAN
Communauté de communes

TAB Objectifs de logements sociaux par projection et 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</u> logements sociaux 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 2030	Nombre de logements sociaux projeté après réalisation des objectifs en 2030	Part projetée de logements sociaux dans le parc global de RP en 2030
Pôles principaux	9 849	1 990	4,6 %	856	344	33 %	11 049	2 334	4,9 %
P ¹ les d'ap	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 %

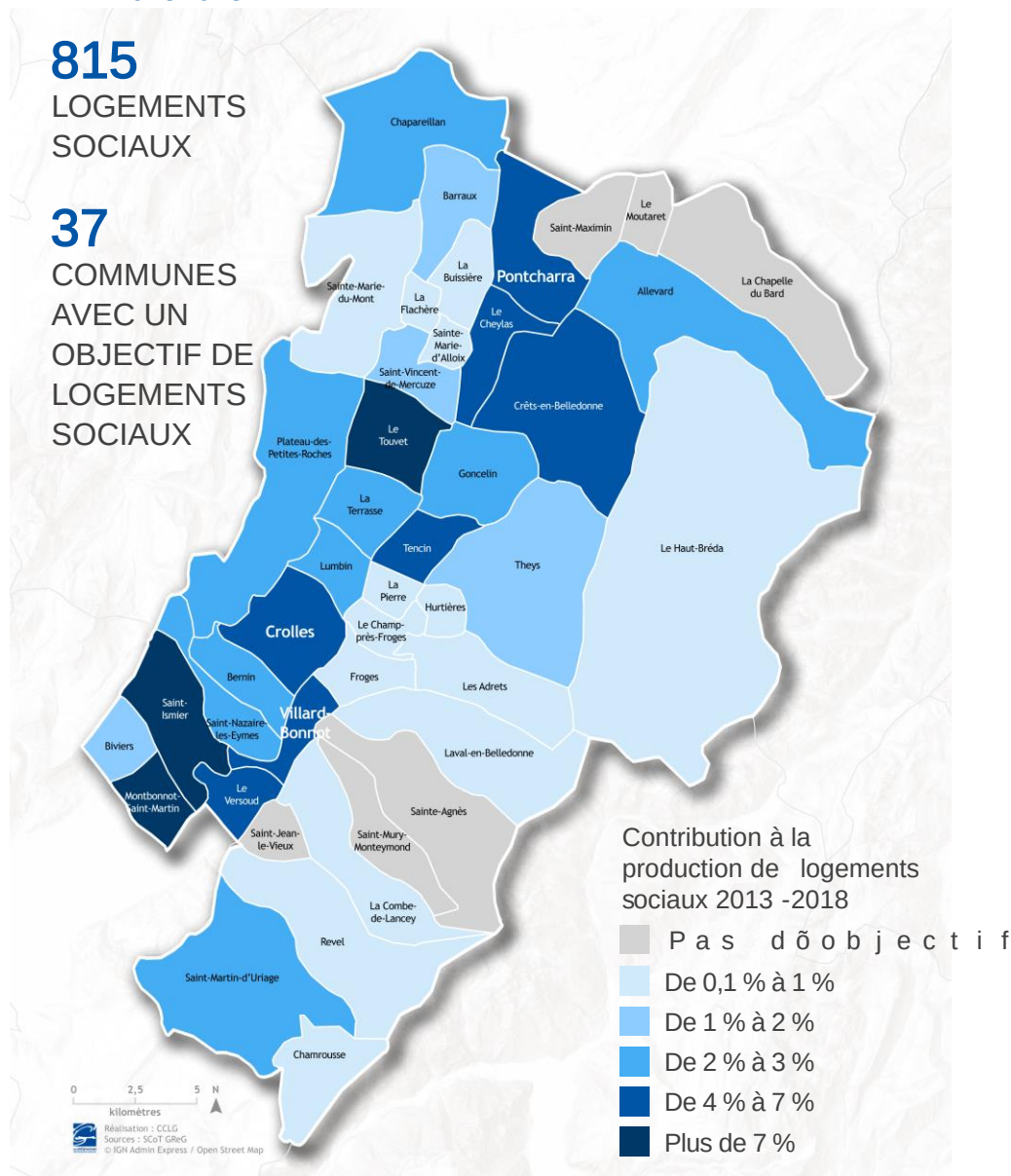
TAB Objectifs et obligation SRU sur le territoire

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 PLH total	Nombre de logements sociaux projeté après réalisation des objectifs en 2030
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

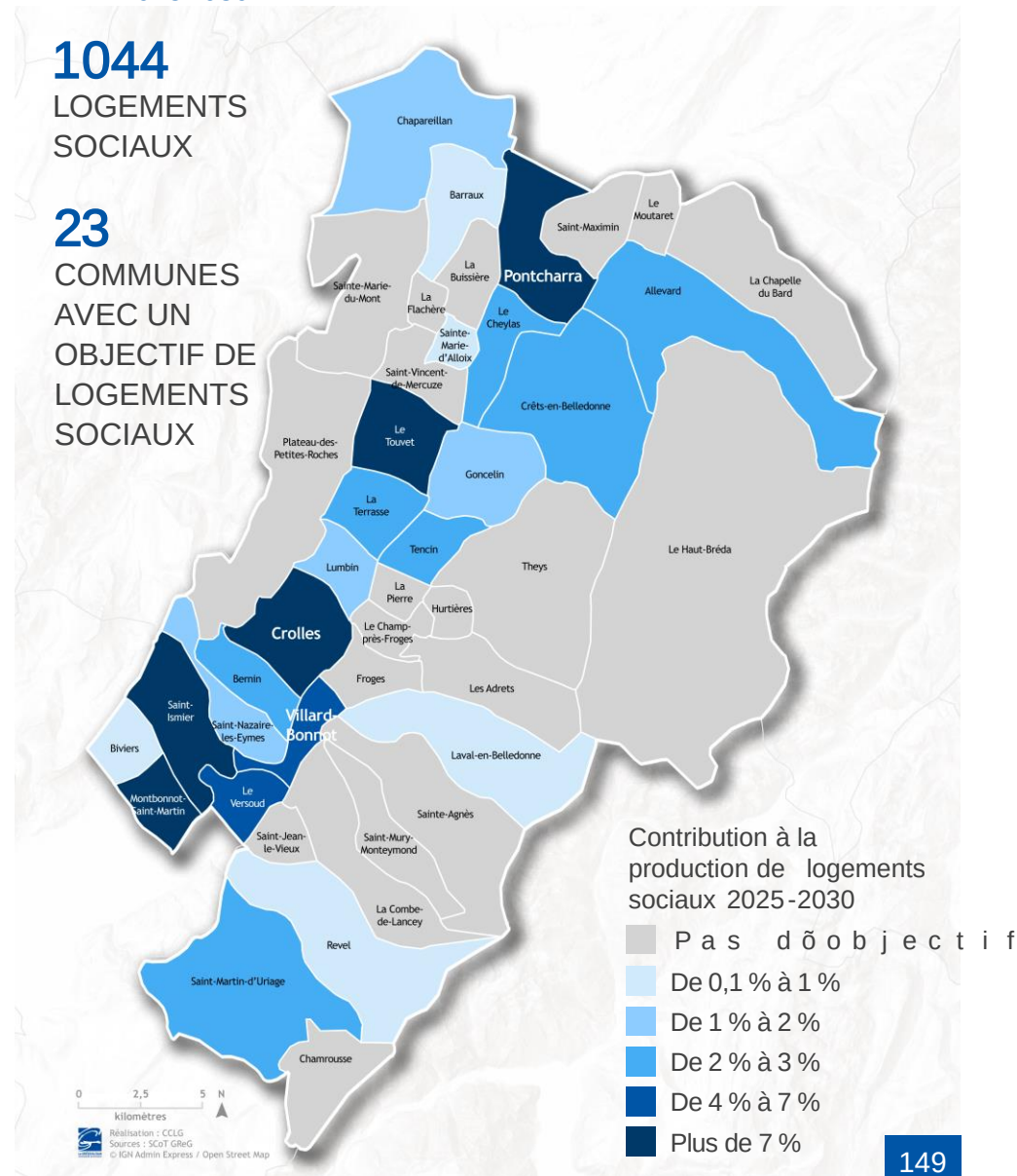
UN PLH INSCRIT DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE

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

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



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



► LES DIFFÉRENTS PRODUITS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Conformément à l'Article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation, le PLH doit préciser l'offre de logements 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 :

À 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 des programmes de plus de 12 logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher devront disposer de moins 30 % de logements sociaux familiaux financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidedé (PLS) - m i u { z

À 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 v i y e r t a i n e t a i l l e (p o u r h a r m o n i s e r a v e c d e s o b l i g a t i o n s d e s c o m m u n e s e n c a r e n c e , v i y e r t a i l l e s u p é r i e u r e à 1 2 l o g e m e n t s o u d e p l u s d e 8 0 0 m è t r e s c a r r é s d e s u r f a c e d e p l a n c h e r .

Sur x , q z d e s c o m m u n e s d u G r é s i v a u d a n e s p r o d u i t s p o u r r o n t ê t r e c o m p l é t é s p a r d e s p r o d u i t s d i t s « a b o r d a b l e s » a f i n d e f a v o r i s e r l a m i x i t é s o c i a l e n o t a m m e n t d a n s l e s s e c t e u r s e n d u s o ù l e m a r c h é d e l ' a c c e s s i o n p r i v é e e s t é l e v é

À 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 sociaux

À Le Prêt Social Location Accession (PSLA)

À Le Bail Réé Solidaire (BRS);

À Le Logement Intermédiaire (LI).

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

À Dans le cadre de leur agrément, ces taux à l'Union d'opérations de logements sociales dans le cadre du PLH

À A minimum 40 % de PLUS/PLA pour les communes SRU (Le Versoud, Montbonnot, Saint-Martin, Saint-Ismier et Villard-Bonnot)

À Tendre vers 40 % de PLUS/PLA dans les communes suivantes : Allevard, Bernin, Biviers, Crolles, Goncelin, Le Touvet, Pontcharra, Saint-Martin v i J , S a i n t N a z a i r e s E y m e s

À Tendre vers 30 % de PLUS/PLA dans les autres communes

À Dans toutes les communes maximum 5 % de PLS

On retiendra à l'Union d'opérations, supérieure pour toute décimale supérieure ou égale à 5, inférieure pour toute décimale strictement inférieure à 5.

TABEAU ^ c | m ~ i u i u { z , | ~ c £ u u { z z q x x q , | { ¢ ~ , x

	Objectif LLS	Dont PLA I	Dont PLUS	Dont PLS*
Communes SRU : Le Versoud, Montbonnot-Saint-Martin, Saint-Ismier, Villard -Bonnot	396	158	218	20
Allevard, Bernin, Biviers, Crolles, Goncelin, Le Touvet, Pontcharra, Saint-Martin - d ō U r i a g e , S a i n t N a z a i r e - l e s E y m e s	484	194	266	24
Les 30 autres communes	164	49	107	8
TOTAL GRÉSIVAUDAN	1 044	401	591	52

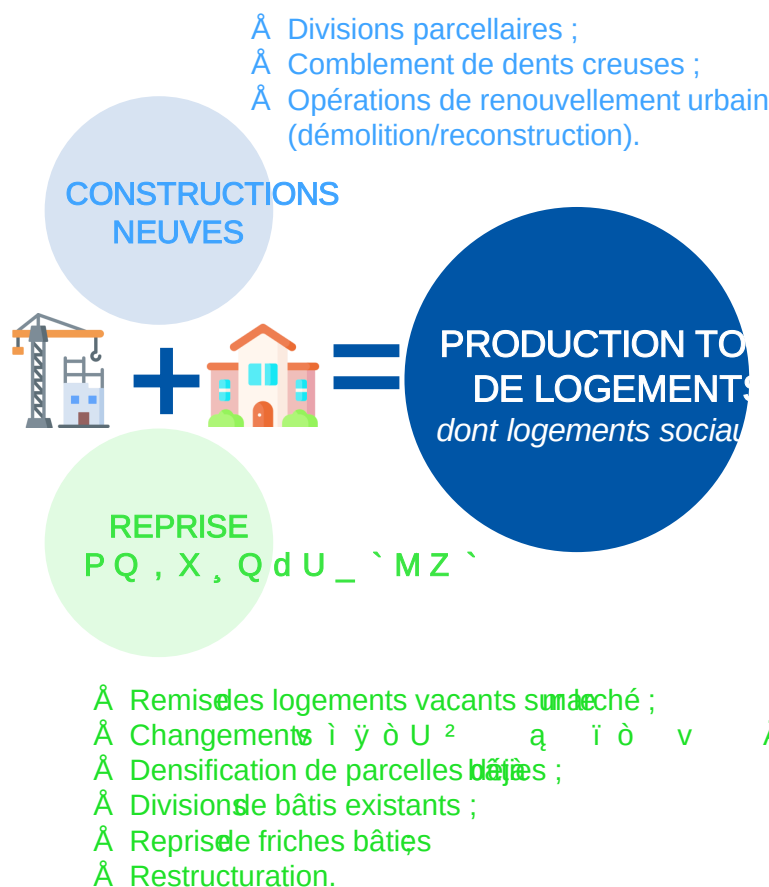
*Dont PLS hors PLS « spécifique »

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 par opération par commune et non de manière globale.

5. DES OBJECTIFS INSCRITS DANS LA TRAJECTOIRE ZAN

Dans le cadre de la réduction de l'impact carbone des logements et de la consommation d'énergie, 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 la construction neuve.

FIGURE Schéma de la production de logements dans le PLH 2025



Pour soutenir la reprise de l'habitat privé, la commune a mis en place de nouveaux dispositifs pour accompagner la rénovation et la réhabilitation des parcs de logements sociaux et le logement abordable de la communauté de communes. Parallèlement à la mise en place de nouveaux dispositifs, la commune a lancé une nouvelle OPAH sur le territoire dont une OPAH

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

- À Accompagner la rénovation et la réhabilitation du parc privé à travers des dispositifs de soutien financier sur les 43 communes et sur les quatre communes en ORT (Allevard, Crolles, Pontcharrat, Villare Bonnot)
- À 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
- À Accompagner les communes dans le cadre de la réhabilitation des logements communaux
- À Accompagner la mise en œuvre de la maîtrise d'ouvrage communale et associative pour la réhabilitation des logements sociaux et les associations locales

Les dispositifs mis en place en 2024 pour la production sociale neuve ainsi que la réhabilitation des parcs privés et publics 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'« Plan Local de l'Habitat » Habiter à l'échelle des transitions et de l'« Initiative de Rénovation Urbaine » et de l'« Initiative de Rénovation Urbaine ».

Par ailleurs, le PCAE est en cours de mise en œuvre. Il vise à améliorer l'efficacité énergétique du bâti privé et l'adaptation des logements à travers tous les dispositifs opérationnels : l'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique (OPAH/OPAH, GIE, etc.) et de poursuivre le soutien à la rénovation énergétique des logements sociaux, en matière de production neuve et de réhabilitation. Le PCAE 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.

UN PLH INSCRIT DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE

5. Des objectifs inscrits dans la trajectoire ZAN

Dans le parc privé, 1 138 logements (soit 376 parcs) à travers le dispositif OPAH/OPAHU. Cela concerne des travaux de réhabilitation thermique des logements dégradés, insalubres ou indignes et quelques changements de structure.

TABLEAU Xq, {nvqo iur, pq, R t m n u x u i m i u { z

Type de dossiers	OPAH	OPAHU	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 Gen 2023. Les travaux pour Ä à U Ç ; les étiquettes sont prévues conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience Ä à É des 21 logements sociaux classés G et une partie des logements classés F (250 logements) seront améliorés à 2025 ½.

TABLEAU Programmation et 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'information	562

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

X, { de reprise du parc pour la période du PLH 2025-2030 est, lui, estimé à 677 logements (113 parcs), soit 15% de Ä à É global du PLH. La reprise comprend

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

' 1 É ; 0 * : * ; VERS DE L'OBJECTIF DE CRÉATION DE LOGEMENTS ISSUS DE 1 É ; 0 * : * ; I H) à J

200 LOGEMENTS	200 LOGEMENTS
---------------	---------------

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

*128 divisions ont été enregistrées entre 2017 et 2022 dans les 37 communes adhérentes au service mutualisé intercommunal Ä à É des autorisations v à y i c. Cela représente 3,5 divisions par communes, 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 lot.



OBJECTIF DE REPRISE :

677 LOGEMENTS

H à É Œ P v Ä à É Ä I à É E 9 1

UN PLH INSCRIT DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE

5. Des objectifs inscrits dans la trajectoire ZAN

FIGURE X q , p u | { u i u r , p , m u p q , p a r c p r i v é 2 0 2 4 y ç z m ç ¥ , | { ç ~ , x m , ~ ç t m n u x u i m

Axe 1 : Habiter à l'heure des

OBJECTIFS DE RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ :

376

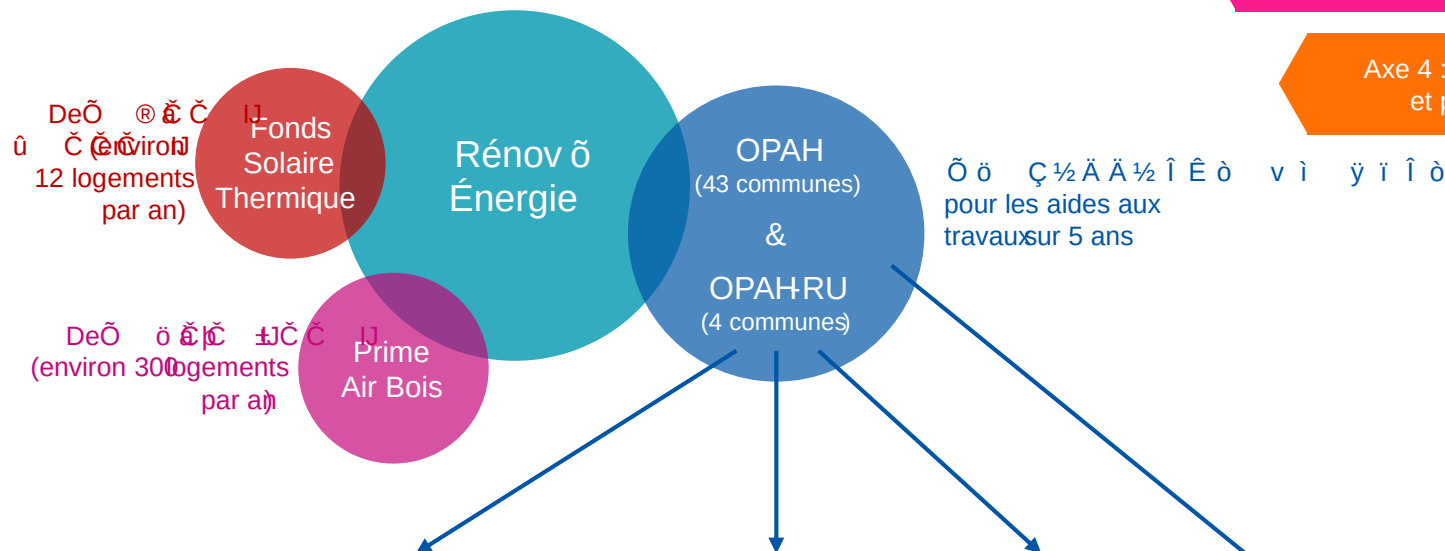
LOGEMENTS PAR AN
avec dispositif OPAH/OPAH

1400

LOGEMENTS PAR AN
dans le cadre du PCA



PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL PROGRAMME DE 1 È & 2 È I



Axe 3 : Loger les publics ayant des besoins spécifiques

Axe 4 : Observer et piloter

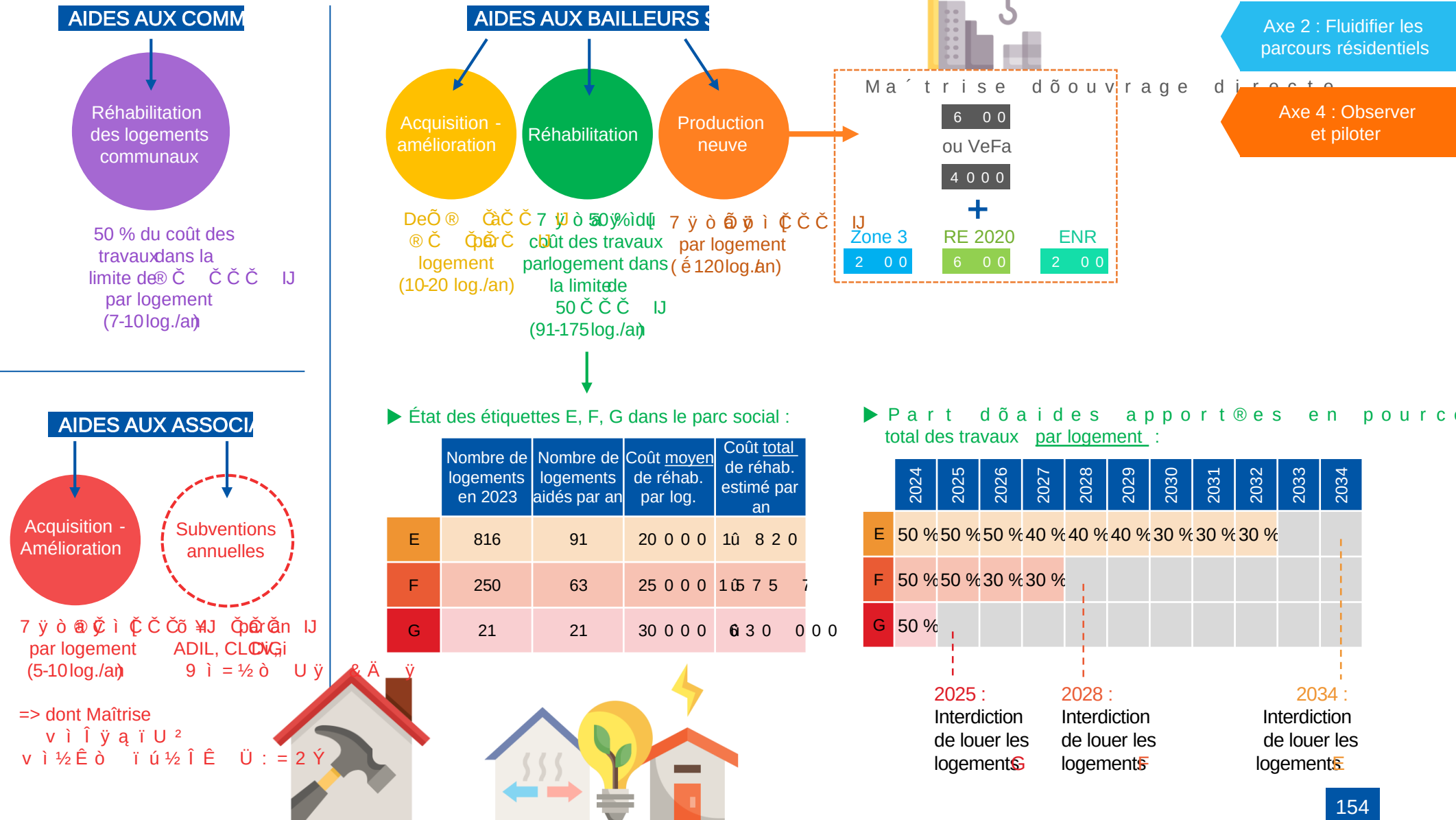


Rénovation énergétique		Habitat indigne & copropriétés dégradées	Adaptation à la perte d'auto-nomie	Propriétaires bailleurs
Propriétaires occupants en maison individuelle (2 sauts de classes énergétiques minimum, dans la limite du plafond de travaux)	Propriétaires occupants en copropriété (gain énergétique de 25 % minimum)	Propriétaires occupants (dans la limite du plafond de travaux de 7 0 0 0 0 € HT)	Propriétaires occupants	
100 % du reste à charge TTC			15 % du montant des travaux, dans la limite de 1 0 0 0 0 € HT	10 % du montant HT des travaux, dans la limite du plafond de travaux
80 % du reste à charge TTC				
-	5 % du coût TTC des travaux	-	-	-

UN PLH INSCRIT DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE

5. Des objectifs inscrits dans la trajectoire ZAN

FIGURE 1 : Les aides aux communes, bailleurs et associations pour la construction de logements sociaux en 2024



6. DES OBJECTIFS TOURNÉS VERS LE LOGEM

Au regard de l'impact géographique et des marchés immobiliers et fonciers sur le territoire, le développement d'un offre abordable est essentielle pour permettre aux ménages de rester sur le territoire et permettre à l'Union de nouveaux

Les objectifs de production de logements sociaux évoqués précédemment permettront à l'Union de développer une offre abordable sur le territoire. Par ailleurs, l'Union fixe également, notamment des objectifs en matière de logements conventionnés avec des propriétaires bailleurs

À l'horizon 2030, l'Union s'engage à développer des logements sociaux appartenant à des bailleurs privés dont :

- 15 logements sociaux « précarité énergétique » ;
- 5 logements sociaux moyennement dégradés ;
- 15 logements sociaux très dégradés ou « indignes » ;
- 2 logements sociaux en transformation

TABEAU 1 Primes complémentaires OPA RU

Dispositif CCLG	Conditions requises	Montant de l'indemnité
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 €

TABEAU 2 Financement OPA pour les propriétaires bailleurs

Type de dossiers	Plafond de travaux (hors taxe)	Modalité de calcul de l'indemnité
Lutte contre la précarité énergétique	7 500 € / m ² , limite de 80 m ²	dans la limite de 10 % du montant HT des travaux, dans la limite des plafonds de travaux
Logements « moyennement dégradés »	7 500 € / m ² , limite de 80 m ²	dans la limite de 10 % du montant HT des travaux, dans la limite des plafonds de travaux
Logements « indignes » ou « très dégradés »	10 000 € / m ² , limite de 80 m ²	dans la limite de 10 % du montant HT des travaux, dans la limite des plafonds de travaux

À l'horizon 2030, l'Union s'engage à développer des logements sociaux appartenant à des bailleurs privés dont :

- 4 logements sociaux « précarité énergétique » ;
- 20 logements sociaux moyennement dégradés ;
- 15 logements sociaux très dégradés ou « indignes » ;
- 2 logements sociaux en transformation

7. COMPATIBILITÉ DES OBJECTIFS A

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'initiative d'un large bassin de vie à l'échelle du territoire. 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 v à U 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 v à U 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 » doit être prise en compte. Et de manière générale, il faut être attentif à la compatibilité du PLH avec le SCoT. D'autre part, le SCoT autorise la mutualisation des objectifs entre polarités. D'autre part, des conditions particulières pour permettre aux pôles v à U de disposer de capacités supplémentaires supérieures aux plafonds fixés sont définies dans le DOO. Cela concerne :

- À Les communes soumises à un plan de réhabilitation de logements sociaux au titre de la loi SRU afin de permettre le rattrapage progressif de logements sociaux manquants : les communes du Versoud de Montbonnot-Saint-Martin et de Saint-Martin.
- À Les communes dont les objectifs ne permettent pas de faire face à la croissance démographique moyenne de la région grenobloise afin de permettre le renouvellement de la population,
- À 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 DOO précise également que, à l'exception des pôles principaux, les objectifs de construction comprennent à l'échelle de la commune : les logements sociaux à construire y compris l'accession privée ou sociale en logement individuel ou collectif.

- À Les logements réalisés par densification de zones bâties dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m²;
- À Les logements collectifs sociaux réalisés en plus des objectifs correspondant à l'objectif de logements collectifs sociaux fixés à la sous-section 4.2.1.3;
- À Les logements liés à l'urbanisme touristique, les logements des maisons pour personnes âgées, les logements de fonction, les lits spécialisés, etc.;
- À 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 à l'échelle de la commune dans les pôles principaux à minima, à l'échelle de la commune à plus qu'un doublet que les pôles v à U réunissent un « surplus » de logements par rapport aux prescriptions du SCoT (cf. tableau 8). Ces pôles portent ainsi le développement de l'habitat individuel et plus largement la croissance démographique et le développement économique local.

TABLEAU 8. 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	
P 1 les d o a p p	631	925	+294
P 1 les d o a p p	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 des intentions inscrites dans le SCoT pour le Grésivaudan qui identifie trois bassins de vie au sein desquels devaient être complétés des transferts de vocation de production de logements neufs : Crolles/Villare Bonnot, Pontcharra et Allevard. À cet effet, le PLH renforce l'effort porté par les communes de Goncelin/Leheyas/Léovet/Tencières pôles intégrés au bassin de vie de Pontcharra par rapport aux enjeux de développement économique local (très fort sur le bassin de Crolles/Villare Bonnot) et par rapport aux enjeux de desserte (Brignoud étant en premier lieu concerné par le projet de « RER métropolitain », qui concernera plutôt la gare de Tencières à plus longue échéance).

Une observation et un débat sur le rythme de production de logements globaux de ces pôles principaux et des communes proches de l'agglomération grenobloise doivent être engagés sur les trois premières années du PLH (2025-2027) 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.

À un niveau économique, environ 35 % des employés de STMicroelectronics et 40 % des employés de Soitec (bassin de Crolles/Villare 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. Le PLH permet ainsi de répondre au développement immédiat de ces entreprises spécialisées dans les semi-conducteurs.

Ainsi le PLH est en cohérence avec le SCoT en Grésivaudan tout en respectant ses grandes orientations.

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

► ZOOM SUR LES PÔLES PRINCIPAUX

Dans le deuxième PLH, les objectifs de Crolles, Pontcharra et Villare 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 Villare Bonnot affiche un objectif sous le minimum prescrit par le SCoT (200 au lieu de 261) notamment du fait que des projets importants sont toujours bloqués à l'indivisibilité du PLH. 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 logements sociaux, le Grésivaudan est déjà producteur de trois fois plus par rapport au précédent PLH passant 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 celles :

- Se situent à proximité de l'axe principal de l'agglomération grenobloise (notamment les communes de Crolles et Villare Bonnot) et de l'axe principal de la région (Pontcharra)
- Localisent le plus grand nombre de logements sociaux sur le territoire (22 % de la population habite au sein de ces communes)
- Constituent des poches de développement qui jouent également sur les communes voisines (Barraux, Bernin, Montbonnot, Saint-Martin par exemple)
- Concentrent des équipements, commerces, services et une offre de transports en commun qui dessert le territoire et/ou l'axe principal de l'agglomération grenobloise ce qui permet d'y accéder.

► ZOOM SUR LES PÔLES PRIMAIRES

Les communes classées comme pôles v à U r é u i s s e n t é g a l e m e n t u n e p a r t i m p o r t a n t e d e l a p o p u l a t i o n l o c a l e e t d e n o m b r e u x e m p l o i s . E l l e s j o u e n t d o n c u n r ô l e m a j e u d a n s l a p r o d u c t i o n d e l o g e m e n t s p o u r l e r e n o u v e l l e m e n t d e l a p o p u l a t i o n l o c a l e e t c e r t a i n e s c o m m u n e s o n t d e s m o t e u r s é c o n o m i q u e s d u t e r r i t o i r e .

Même si les pôles v à U a f f i c h e n t u n o b j e c t i f g l o b a l a u d e l à d e s p r e s c r i p t i o n s S C o T (1861 au lieu de 1498), À i î 2013-2018 a i d é j à s u p é r i e u r a u s e u i l f i x é p a r l e S C o T (p o u r r a p p e l 1 851 l o g e m e n t s a u l i e u d e 1 443 p r e s c r i t s p a r r a p p o r t à l a p o p u l a t i o n d e 2013). C e l a s e j u s t i f i e p a r l e f a i t q u e l e s p ô l e s v à U c o n t i e n n e n t b e a u c o u p d ' a c t i v i t é s é c o n o m i q u e s d u t e r r i t o i r e . P a r a i l l e u r s , c e r t a i n e s c o m m u n e s s o n n a i s s e n t a c t u e l l e m e n t u n e c e r t a i n e d y n a m i q u e d e r e v i t a l i s a t i o n é c o n o m i q u e (G o n c e l i n , L e C h e y l a s e t L e T o u v e t) .

Cette ambition portée par les pôles v à U r é s p o n d à d e s g r a n d s f o n d e m e n t s d u S C o T e n m a t i è r e d e r a p p r o c h e m e n t d e l ' a m b i t i o n d e d e v e l o p p e m e n t é c o n o m i q u e .

À À i ½ E n p a g e s a f f i c h e s u n o b j e c t i f i n f é r i e u r a u x p o s s i b i l i t é s o f f e r t e s p a r l e S C o T (c f . t a b l e a u 3 p . 145) d u f a i t d e r i s q u e s n a t u r e l s i m p o r t a n t s q u i c o n t r a i n e n t f o r t e m e n t À i y i c d e c o m m u n e d e l a v a l l é e .

Par ailleurs, les communes du Versoud, Montbonne, Saint-Martin et Saint-Hismiers sont soumises aux obligations de la loi SRU ensemble elles concentrent plus de la moitié des objectifs fixés aux pôles v à U . U ũ y ½

' i p o u r q u o i l e s o b j e c t i f s d e c e s p ô l e s s o n t s u p é r i e u r s a u s c é n a r i o S C o T +363 l o g e m e n t s e n t o u t , d o n t 294 d a n s l e s c o m m u n e s S R U) d e p a r l e u r s c a r a c t é r i s t i q u e s r e s p e c t i v e s e t l e r ô l e d e c e r t a i n e s c o m m u n e s a u n i v e a u l o c a l .

► ZOOM SUR LES PÔLES SECONDAIRES ET LOCAUX

Avec un objectif de 1 333 logements des 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 v à i c o n t r e 1 286 p r e s c r i t s p a r r a p p o r t à l a p o p u l a t i o n d e 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 Chapareilla, 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 v à i p ô l e p r i n c i p a l (C h a p a r e i l l a) d e l e u r c a r a c t é r i s t i q u e d e c o m m u n e d e v a l l é e a v e c p e u d e r i s q u e s n a t u r e l s (L a T e r r a s s e , S a i n t e M a r i e v à i c o n t r e 1 286 p r e s c r i t s p a r r a p p o r t à l a p o p u l a t i o n d e 2013).

' i p a r t i c u l i è r e m e n t e c a s d e T e n c i n . E n e f f e t , d a n s l e p r é c é d e n t P L H , l a c o m m u n e a f f i c h a i t u n o b j e c t i f t r o i s f o i s s u p é r i e u r a u x p r e s c r i p t i o n s S C o T (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 É i p a s s é a u r e v a l u é a u r e g a r d d u b i l a n d e l a p r o d u c t i o n (+134 nouveaux logements). Dans le PLH 2025-2030, À i î c o n t r e 1 286 p r e s c r i t s p a r r a p p o r t à l a p o p u l a t i o n d e 2013, l a c o m m u n e e s t s u p é r i e u r a u S C o T (143 au lieu de 77).

À À i ½ L a C h a p e l l e d u B a r d a r é a l i s é 19 % d e s o n o b j e c t i f e n p r o d u i s a n t 8 l o g e m e n t s s u r l e s 42 q u i a v a i e n t é t é f i x é s a l o r s q u e l e S C o T p r e s c r i v a i t u n m a x i m u m d e 18 l o g e m e n t s .

PROGRAMME LOCAL DE X, T M N U 2025-2030

Tome 2 :
Document
d'orientation

PLH DGRÉSIVAUDAN DOCUMENT D'ORIENTATION

SOMMAIRE

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

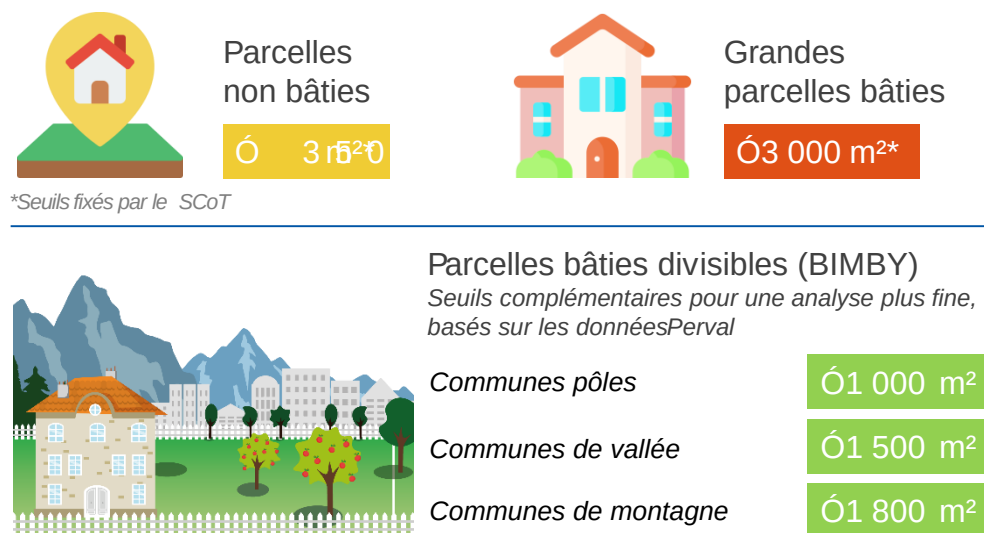
Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

= : , Y è ` T [P [X [S U Q , , P Q , X ,

Une étude sur les gisements fonciers a été réalisée par l'Agence d'urbanisme de la Région
Genobloise (AURG) afin de valider 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 des documents d'urbanisme et les données disponibles. Dans une perspective d'AN, ce
outil sera essentiel pour le suivi de la consommation des espaces naturels agricoles et
forestiers à l'horizon 2034 dans le cadre des observatoires définis par la loi Climat et
Résilience. Cette étude sera actualisée annuellement avec des communes et posera ainsi
les bases pour le suivi à terme de l'usage des sols de la vallée de la Saône.

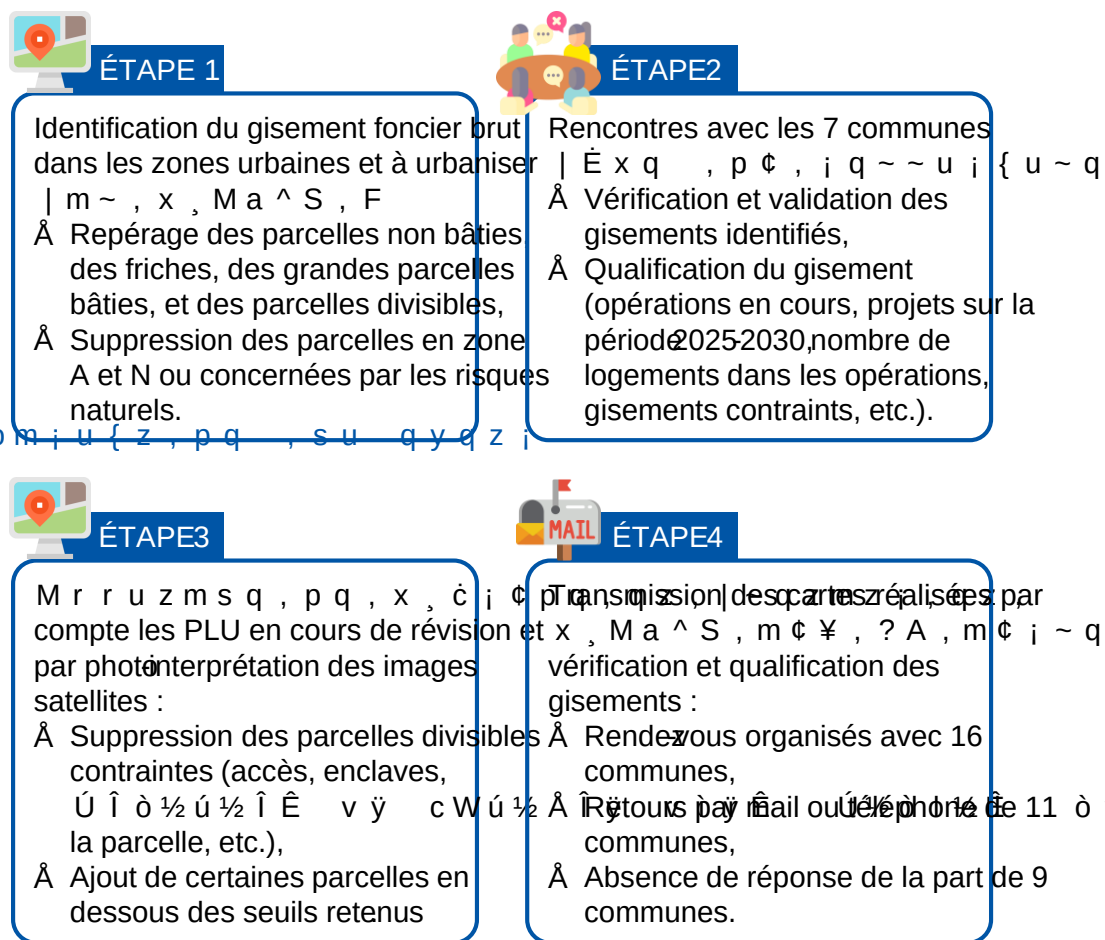
Les gisements ont été pré-identifiés géomatiquement et nettoyés manuellement par
l'Agence d'urbanisme de la Région Genobloise. Ces gisements ont ensuite été qualifiés dans le cadre
de rencontres organisées avec les 7 communes pôles du territoire: Allevard, Crolles, Le
Versoud, Montbonnot-Saint-Martin, Pontcharra, Saint-Ismier et Villare Bonnnot. Les
gisements ont ensuite été vérifiés par la CCLG pour les autres communes et ont été
qualifiés par la plupart d'entre elles.

FIGURE 1 : Les gisements fonciers identifiés et qualifiés



9 à 10 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 de valider une étude plus fine qui va au-delà des traitements
automatiques réalisés géomatiquement.

Les étapes sont les suivantes :



▼ 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'Énergie, de l'Équipement et de l'Urbanisme, de l'Élu à la charge de l'Urbanisme et de l'Élu à la charge de l'Environnement et des techniciens intercommunaux.

Les 35 autres communes du territoire ont vu l'étude sollicitée par courrier et par mail. Finalement, 16 communes supplémentaires ont souhaité travailler les gisements lors de rendez-vous organisés entre l'Élu à la charge de l'Urbanisme et les Maires ou élus ou techniciens communaux.



CROLLES
23 juin 2023



VILLARBONNOT
12 mai 2023



SAINT-SMIER
9 juin 2023



PONTCHARRA
11 juillet 2023



MONTBONNOT-SAINTE-MARTINE
12 mai 2023



LE VERSOUD
23 juin 2023



ALLEVARD
18 septembre 2023

2.1. Méthodologie

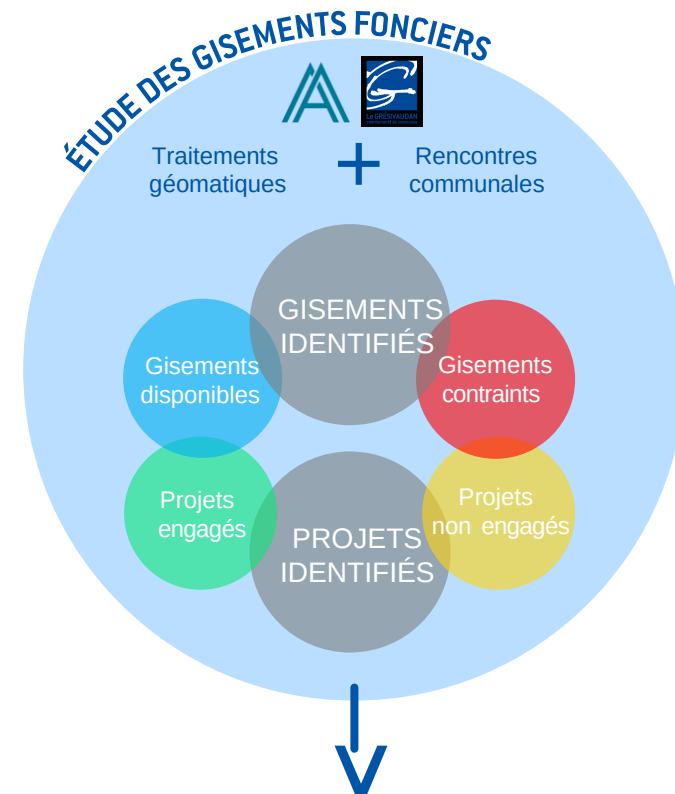
9 i j réalisé a permis v i ½ v, notamment de regarder des documents v i y i c U Ê ½ ò Ç
environnement. À l'issue de cette étude, les gisements fonciers ont été classés en trois catégories :

- À Les **gisements disponibles** qui correspondent aux fonciers libres pour la réalisation v i Î Ú j v U Ú ½ ð Ê Ò U ú
- À 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 en raison des risques non levés ou de la réglementation en vigueur
- À Les **projets engagés** qui correspondent aux opérations de logements en cours (mis en chantier) dont À i U l ° est prévu à partir du 1^{er} janvier 2024. Ces projets correspondent à des « coups partis » ;
- À 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 v i y i c U Ê ½ ò Ç à venir

Dans ce cadre, À i Î c ò de i Ä a i U ð i W ò c l e r u du PLH À i j a p m i s d e c r é e r
une base de gisements géolocalisés qui sera mise à jour annuellement en lien avec des
communes et bailleurs sociaux afin de :

- À Suivre À i j a i d e p r o j e t s i d e n t i f i é s : corrections éventuelles, vraisons, abandons v i Î Ú j a t d j ú Î Ê ò s
- À Identifier les nouveaux projets encore inconnus à ce jour ;
- À Orienter le développement résidentiel à long terme pendant plusieurs décennies
- À Suivre la consommation foncière du territoire d'ici à À i ° U c ½ ú U ú

FIGURE 1 : Synthèse de la méthodologie de l'étude des gisements fonciers



Création de la base des
gisements fonciers du Grésivaudan



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 permettrait à l'Île-de-France de développer le logement local pendant plusieurs décennies et sera suivi dans le cadre de l'État de l'habitat à l'horizon 2030.

Certains gisements sont soumis à des contraintes qui pourraient finalement servir le développement de l'habitat local dans certaines communes du territoire en cas de :

- À Modification de certaines réglementations en vigueur, notamment par rapport aux risques naturels à l'échelle communale ;
- À Levée des risques naturels par la réalisation d'ouvrages spécifiques ;
- À Réalisation de travaux d'entretien des réseaux ;
- À Réalisation de constructions dans la pente qui épouse le dénivelé du terrain (implantation du bâti en castrée ou semi-enterrée).

9 % des gisements identifiés sont situés sur des fonciers bâtis ou non bâtis. Ainsi, la superficie bâtie des fonciers bâtis identifiés représente en moyenne 7,2 % 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 : $(33,8 / 468,7) \times 100 = 7,2 \%$

Partant de ce constat, si à l'horizon 2030 les fonciers actuellement non bâtis et tous types de gisements confondus sont urbanisés, environ 28,5 hectares (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 hectares pour les projets (engagés ou non) identifiés sur la période du PLH sur des fonciers non bâtis.

² 7,2 % de 396,328,5 hectares

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

TABEAU

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 2030

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

Sur la période 2025-2030, 325 projets 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 logements existants. À l'issue du PLH, il est 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 fixé dans le PLH et 19,6 % de l'objectif global. Pour rappel, l'objectif de production sociale représente 23,3 % de l'objectif global (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 dans le PLH seront réalisés par des opérations non identifiées à ce jour.

TABEAU 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 %

TABEAU Prévisionnel des projets de logements sociaux 2025-2030 en nombre de logements

Pôles	OBJECTIF 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 %



► I R E *) ì J G & Ě ; 2 H Ě I 2 = ;) * H E G = 7 * I H 2)

Les gisements et donc des projets ont été qualifiés selon leur type v ò ÿ ï c U Ě ½ ò

- À Réhabilitation opération qui consiste à rénover sans détruire sans raser à la différence de la rénovation
- À Renouveau urbain: action de reconstruire la ville sur elle-même et de recycler les ressources bâties et foncières
- À Densification forme v ò ÿ ï c U Ě ½ ò de la ville qui permet de mieux utiliser les gisements fonciers situés aise induit tissu urbain déjà constitué notamment en divisant une parcelle déjà bâtie ou en divisant un foncier bâti;
- À Dent creuse: parcelle non bâtie entourée de parcelles bâties dans le tissu urbain existant
- À 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 v ò ÿ ï c U Ě ½ ò. Parmi les projets identifiés en extension urbaine, certains se situent dans des « enclaves », l ò ÿ ï c U Ě ½ ò de ces espaces non bâtis ceinturés v ò ÿ ï c U Ě ½ ò. Ces enclaves ne sont pas incluses à la délimitation des enveloppes urbaines déterminées selon Ě ò ÿ ï c U Ě ½ ò. En ce sens, les opérations y sont qualifiées v ò ÿ ï c U Ě ½ ò d'urbanisme pour autant les enclaves se rapprochent des dents creuses et ne participent pas à Ě ò ÿ ï c U Ě ½ ò des limites urbaines.

En parallèle, les projets identifiés de nombreuses réhabilitations et extensions ont lieu, ainsi Ě ò ÿ ï c U Ě ½ ò de surélévations qui sont observables grâce à la base ADS du Grésivaudan. Entre 2017 et 2022, 1 165 autorisations v ò ÿ ï c U Ě ½ ò ont été accordées (cf. tableau 13) pour des travaux v ò ÿ ï c U Ě ½ ò Ě ò ÿ ï c U Ě ½ ò des travaux de réhabilitation, des extensions et des surélévations. Avec des évolutions réglementaires et les dispositifs v ò ÿ ï c U Ě ½ ò en place par le Grésivaudan, ce type de demandes v ò ÿ ï c U Ě ½ ò de réhabilitation et d'extension répondant ainsi aux objectifs de reprise du parc existant et contribuant à la sobriété foncière du territoire et à Ě ò ÿ ï c U Ě ½ ò Ě ò ÿ ï c U Ě ½ ò de logements en cohérence avec les grandes orientations du SCoT et du SRADDET.

TABEAU 13 Répartition des projets identifiés selon le type p , Ě ò ÿ ï c U Ě ½ ò m j u {

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ↓ CONSOMMATION FONCIÈRE	Type d'urbanisme des projets	Projets engagés	Projets non engagés	TOTAL	TISSU URBAIN EXISTANT
	Réhabilitation	7,6 %	8,8 %	8,3 %	
	Renouveau 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 %	

TABEAU 14 Autorisations p , Ě ò ÿ ï c U Ě ½ ò 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
SURÉLÉVATIONS DE BÂTIS EXISTANTS	36	6
TOTAL	1 165	194

► SUPERFICIES DES PARCELLES BÂTIES BÂTIES PROJETS IDENTIFIÉS

Dans le cadre de la réduction de la consommation d'espaces bâtis, le SCoT fixe un maximum de consommation de 150 hectares sur 10 ans pour les opérations d'urbanisme. 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'urbanisme. Sur la période 2021-2031, et si l'on considère un nouveau 61 % des 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 de 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. Il est donc difficile de prévoir la consommation réelle induite par les opérations d'urbanisme. L'estimation est donc incomplète mais respecte la prescription du SCoT et le ZAN.

TABLEAU 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 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 permet de poursuivre les efforts en matière d'équilibre de la part de l'État et du collectif, à l'heure où l'on demande une cohérence avec des 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 est dû à la majorité des communes du territoire et particulièrement à Saint-Hilaire et Tencin. Une mixité entre habitat individuel et collectif est particulièrement présente dans les communes de Pontcharrat, Villars-Bonnafant, les parts de l'État et du collectif représentent respectivement 50 %.

► PROJETS NON COMPTABILISÉS PAR LE SCOT

Pour rappel le DO du SCOT précise que, à l'exception des projets déjà réalisés, les projets de construction (cela concerne toutes les communes du territoire sauf Crolles, Pontcharra et Villard Bonnot), les objectifs de construction comprennent à l'échelle de l'aire d'étude les logements suivants :

- 1 Les logements réalisés par densification sur des terrains déjà bâtis dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m² ;
- 2 Les logements sociaux réalisés en plus des objectifs correspondant à l'U.I.I. de l'aire d'étude ;
- 3 Les logements liés à l'U.I. 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 16 : Nombre de logements renseignés en projets non comptabilisés par le SCOT

Communes	1	2	3	4	TOTAL
Pôles principaux	116	-	-	-	116
Pôles secondaires	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 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 sont pris en compte dans la comptabilisation du SCOT. Sur les 3 569 logements identifiés (dans les projets engagés ou non), cela représente 18,7 % des logements en projet et 15,2 % de l'aire d'étude. Les pôles principaux étant soumis à un minimum de logements à produire au regard du SCOT, il est plus pertinent de voir que 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 projet et 12,6 % de l'aire d'étude.

- 1 H.U. 2 : Les logements réalisés par densification sur des terrains déjà bâtis dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², hors pôles principaux, cela représente un total de 248 logements non comptabilisés.
- 2 H.U. 2 : Les logements sociaux réalisés en plus des objectifs correspondant aux objectifs de logements sociaux 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 a donc manqué de 5 logements tout en affichant un surplus de 32 logements sociaux par rapport aux exigences de la loi SRU.
- 3 H.U. 2 : Les logements liés à l'U.I. 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 H.U. 2 : Les 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 X, T M N U \ M \ 2025-2030

Tome 3 :
Programme
d'actions



Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

PROGRAMME LOCAL DE X, T M N U 2025-2030

Tome 3 :
Programme
d'actions

PLH DGRÉSIVAUDAN

PROGRAMME D'ACTION

SOMMAIRE

- Préambule
- Programme d'actions thématique
- Guides de programmation communale

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

CADRE RÉGLEMENTAIRE

ARTICLE 302-1-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION, T M N U ` M ` U [Z

Le programme d'actions indique

- Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier ;
- Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au 1^{er} 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 ;
- 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 ;
- 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 logements sociaux ;
- 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

AXE 1 Habiter " l'heure des tran

ORIENTATION

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

ACTION 2 Ê ú ; ² ï ï Ä ï ° U c ½ ú U ú v U Ê ò Ä U ò ú ï U ú

ACTION Diversifier les formes urbaines

ACTION Veiller[Ä U ä ý U Ä ½ ú ; ý ï c U ½ Ê s U ï l ° ½ ú l

ORIENTATION

Réinvestir les parcs de logements anciens, privés et publics

ACTION Améliorer le privé

ACTION Améliorer le public

AXE 2 Fluidifier les parcours résidentiels

ORIENTATION

Produire 4 394 logements, dont 1 044 logements sociaux

ACTION : ú ú ï Ê Ò ý a ï Ä ò Î c Â l ú ½ ñ ò ñ ½

ACTION Dynamiser la production de logements sociaux

ORIENTATION

Adapter l'offre de logements aux nouvelles attentes résidentielles

ACTION Développer une offre adaptée aux besoins en logements

LES 15 ACTIONS DU

AXE 3 Loger les publics ayant des besoins spécifiques

ORIENTATION

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

ACTION 1 Favoriser le maintien à domicile et développer un parc de logements adaptés à l'âge et au handicap

ORIENTATION

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

ACTION 1 Mettre en place une offre d'urgence adaptée aux besoins des publics en situation de grande précarité et/ou d'urgence

ORIENTATION

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

ACTION 1 Identifier la demande pour développer l'offre à destination des jeunes et des saisonniers

ORIENTATION

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

ACTION 1 Assurer l'accueil des gens du voyage

AXE 4 Animer le PLH continu et évaluer

ORIENTATION

Observer et piloter

ACTION 1 Créer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier du PLH

ORIENTATION

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

ACTION 1 Rédiger et déployer un plan de communication du PLH, des actions et des résultats

ACTION 1 Lancer un appel à projet exemplaire



PROGRAMME LOCAL DE X, T M N U 2025-2030

Tome 3 :
Programme
d'actions

PLH DGRÉSIVAUDAN

PROGRAMME D'ACTION

SOMMAIRE

- Préambule
- **P r o g r a m m e d'actions**
- Guides de programmation communale

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

ACTION

Intégrer l'habitat financier d'un Grésivaudan à la politique foncière



OBJECTIFS

- ▶ Intégrer le logement comme un paramètre de la planification intercommunale
- ▶ Promouvoir un mode de développement économique basé sur des sources financières et respectueuses d'un cadre de vie
- ▶ Favoriser la production de logements sur les gisements en renouvellement urbain et les friches
- ▶ Mettre en œuvre des outils opérationnels adaptés et les budgets différents pour dynamiser les objectifs du PLH



OUTILS & MOYENS

- ▶ Proposer un plan pluriannuel à 5 ans (PP) structuré à l'échelle de la communauté de communes
- ▶ 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, les orientations politiques en nécessitent



PARTENAIRES

- ▶ Communes SCOT de la Grande Région Grenobloise EPFLD AURG, opérateurs de suivi animation d'OPAH/OPAH



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement (APC n°20 votée au budget de la Communauté de communes) 2,245 : l'en 2024 et 500 à l'en 2025 à 2029
- ▶ En fonctionnement: les études nécessaires seront inscrites annuellement au budget



CALENDRIER 2025

- ▶ Une action déjà engagée qui se poursuivra sur la durée du PLH
- ▶ Mettre à jour la base de gisements annuellement à l'initiative des communes

CALENDRIER DÉTAILLÉ

- | Année | Actions |
|-------|--|
| 2025 | <ul style="list-style-type: none"> À Définir la structure d'un PP d'EPFLD avant sa mise en œuvre À Mettre en place un tableau de bord des potentialités foncières avec l'intercommunalité À Initialiser la réflexion sur le schéma de planification et, au besoin, organiser des temps de travail politique et technique avec les communes À Repérer, en lien avec les communes, les secteurs et gisements susceptibles de recevoir des opérations pouvant être reportées par l'intercommunalité |
| 2026 | <ul style="list-style-type: none"> À Mettre en œuvre le PP concerté avec l'intercommunalité (E / 9) À Engager une étude sur la consommation foncière et la sobriété À Organiser un temps de travail avec les nouveaux élus (Conférences des Maires et Commissions) sur l'urbanisme et la politique foncière |
| 2028 | <ul style="list-style-type: none"> À Produire un bilan triennal 2025-2027 de la stratégie foncière À Faire aboutir les réflexions sur le schéma de planification intercommunale et le finaliser si nécessaire |
| 2030 | <ul style="list-style-type: none"> À Produire un bilan de la stratégie foncière mise en place sur la durée du PLH À Restituer le bilan en Conseil communautaire ou Conférences des Maires |



INDICATEURS DE

- ▶ Suivi des gisements et des surfaces consommées
- ▶ Nature des nouvelles surfaces artificialisées au regard de l'état initial
Sources à déterminer Cerema, MO, 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 votée AP/CP

ACTION

Diversifier les formes urbaines



OBJECTIFS

- Assurer le développement équilibré et maîtrisé
- Développer une offre moins consommatrice de terres agricoles et forestières plus dense et très qualitative
- Produire 40 % maximum de logements individuels isolés et 60 % minimum en habitat collectif et intermédiaire
- Développer les modes d'habitat 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 de vie
- Organiser des animations sur la diversification des formes urbaines et sensibiliser les acteurs aux nouvelles formes d'habitat à travers des rencontres et une communication adaptée
- Apporter une aide technique pour faciliter les modes d'habitat alternatifs (recherche de terrains, montage financier, portage, etc.) aux communes, conjointement avec les agences de montage financier



PARTENAIRES

- Communes du Grand Grésivaudan, AURG, CAUE, associations (Hameaux Légers), groupes de travail (Habitat Léger au Plateau des Petites Roches), Conseil de Développement du Grésivaudan



BUDGET ANNUEL

- En fonctionnement : 8,8 M€ (AURG)



CALENDRIER 2025

- 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'acte II du PLH
- Organiser des animations et/ou « clubs logement » thématiques

CALENDRIER DÉTAILLÉ

- | Année | Actions |
|-------|---|
| 2025 | <ul style="list-style-type: none"> Identifier les bâtis existants à transformer pour la création d'habitat alternatif et des fonciers libres pour l'accueil d'habitat alternatif dans le cadre de la mise à jour annuelle des schémas fonciers Engager une étude sur l'habitat alternatif (types d'habitat, encadrement réglementaire, intégration dans les documents d'urbanisme, retour d'expérience, interview de constructeurs, etc.) |
| 2026 | <ul style="list-style-type: none"> Élaborer et finaliser un carnet de bord sur l'habitat alternatif |
| 2027 | <ul style="list-style-type: none"> Diffuser le carnet de bord sur l'habitat alternatif |
| 2028 | <ul style="list-style-type: none"> 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 RPL, recensement communal (CCLG)
- Nombre de demandes de projets d'habitat alternatif
Sources : recensement communal (CCLG), Oasis, Hameaux Légers
- Nombre de visites de terrain réalisées et documents mis à disposition des élus et partenaires

Veiller à la qualité® urbaine, architecturale et environne



- Garantir la qualité de l'habitat durable pour le territoire
- 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



- Élaborer un guide de bonnes pratiques et de préconisations qualitatives avec les communes, en partenariat avec les autres 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 de travail avec les élus pour les accompagner dans leur rôle et leur développement
- Financer les projets qui accompagnent les usagers aux changements de comportements



- Communes, bailleurs sociaux, constructeurs, AURAD, BFC, CAUE, Ademe
Agede, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, CLCV



- Enfonctionnement 25 Å 1J



- Une action déjà engagée qui se poursuit sur la durée du PLH
- Organisation d'animations et/ou « clubs logement » thématiques

2024/
2025

- À Organiser des ateliers avec les élus, partenaires et acteurs locaux pour identifier les besoins et les enjeux du guide
- À Réaliser un inventaire des différentes formations existantes à destination des techniciens communaux et intercommunaux en urbanisme, habitat et logement

- À Lancer la rédaction du guide de bonnes pratiques
- À Diffuser le catalogue de formations existantes auprès des techniciens communaux et intercommunaux

- À Approuver et mettre en œuvre la guide de bonnes pratiques
- À Engager une réflexion sur l'évolution des modalités de financement des projets qui accompagnent les changements de comportement

- ## À Dresser un bilan pour analyser et évaluer l'utilisation du guide

- À 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)



- Efficacité d'un guide de bonnes pratiques
- Nombre de U.E. à thème pluridisciplinaires
- Évolution des documents de U.E. à thème pluridisciplinaires

ACTION

Améliorer le parc privé



OBJECTIFS

- ▶ Amplifier l'usage des différents dispositifs en lien avec le PLH et le PCAET (G i Ê Î a i OPAH/OPAH, 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, recense et qualifier les îlots concernés



OUTILS & MOYENS

- ▶ Accompagner un objectif de 376 logements par an dans le cadre du dispositif OPAH/OPAH pour la réhabilitation thermique
- ▶ Renforcer le dispositif G i Ê Î a i i 0 1/2
- ▶ Accompagner les changements de mode de chauffage à travers des dispositifs v i U 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, communes AURGA, Ageda, ADIL, CAF, Département, AR, propriétaires et investisseurs privés, acteurs de l'immobilier (Agences Immobilières, notaires, etc.), EPFL, etc.



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement environ 2,4 : l'année 2024
- ▶ En fonctionnement 800 8 l'année (OPAH/OPAH) et 3,8 8 l'année (AURG)



CALENDRIER 2025

- ▶ Une action déjà engagée qui se poursuivra sur la durée du PLH
- ▶ Mettre en œuvre des différents dispositifs et dresser leurs bilans
- ▶ Suivre la mission de l'État du suivi et de l'animation de l'OPAH/OPAH
- ▶ Suivre l'action relative à la réhabilitation thermique des copropriétés et résidences de tourisme des stations de montagne

CALENDRIER DÉTAILLÉ

- | | |
|------|---|
| 2024 | À Lancer le dispositif OPAH/OPAH et communiquer |
| | À Réaliser une analyse des dispositifs fiscaux et juridiques de lutte contre la vacance et la part aux élus |
| 2026 | À Engager une réflexion sur l'usage des dispositifs pour le changement de mode de chauffage |
| 2027 | À Réfléchir sur la mise en œuvre éventuelle d'outils coercitifs dans le cadre de l'OPAH |
| 2029 | À Produire un bilan du dispositif OPAH/OPAH |



INDICATEURS DE

- ▶ Secteurs et îlots dégradés, logements indignes/insalubres, copropriétés dégradées *Sources OPAH/OPAH (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, Insee RP, RPL, Ademe*
- ▶ Nombre de dossiers subventionnés à travers les différents dispositifs *Sources dispositifs v i U, Grésivaudan*
- ▶ Modes de chauffage des résidences principales *Sources Insee RP*

ACTION

Améliorer le parc public



OBJECTIFS

- ▶ Amplifier la rénovation et l'adaptation des logements publics à travers des dispositifs à l'intercommunaux
- ▶ Améliorer les étiquettes E, F, G dans les logements à forte déperdition thermique à l'horizon 2034 à l'horizon 2040
- ▶ Développer des opérations d'acquisition et d'amélioration



OUTILS & MOYENS

- ▶ Accompagner l'amélioration de la qualité environnementale des logements sociaux et communaux
- ▶ Mettre en place de nouveaux dispositifs d'aide 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 et améliorations de logements existants
- ▶ Soutenir la démolition et la qualification des logements sociaux obsolètes
- ▶ Accompagner la réhabilitation des logements communaux et mettre à disposition ou financer de l'aide pour aider les communes dans le cadre de leur foncionnement global à déterminer



PARTENAIRES

- ▶ Commune, Département, bailleurs sociaux, Absise



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement 1,6 : 10 % du budget sous réserve du vote annuel du budget



CALENDRIER 2025

- ▶ 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

À Mettre en œuvre de nouveaux dispositifs d'aide aux bailleurs sociaux et aux logements communaux pour réaliser des réhabilitations plus performantes

2024/
2025

À Mettre à jour à l'horizon 2025 des logements communaux et engager une qualification du parc (taux et durée de vie à l'horizon 2025, type de ménages, type de bail, état du parc, etc.)

2027

À Produire un bilan des partenariats avec les bailleurs et associations agréées maîtrisant l'ouvrage d'insertion

2029

À Produire un bilan des partenariats avec les bailleurs et associations agréées maîtrisant l'ouvrage d'insertion



INDICATEURS DE

- ▶ Suivi des plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux
Source : bailleurs sociaux
- ▶ Évolution des étiquettes énergétiques E, F et G du parc public
Source : ODI selon RPLS
- ▶ Nombre de logements sociaux vendus/sortis du patrimoine des bailleurs
Source : ODI selon RPLS
- ▶ Nombre de logements sociaux et communaux subventionnés
Source : dispositifs à l'intercommunalité
- ▶ Suivi des logements sociaux obsolètes
Sources : CCLG, bailleurs sociaux, communes

ACTION

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 logement existant et le foncier (combler des dents creuses, divisions parcellaires, reconquête de bâtis anciens vacants ou dégradés, changements vici de démolition/reconstruction, etc.) pour la création de nouveaux logements



OUTILS & MOYENS

- ▶ Suivre la réalisation des objectifs du PLH en lien avec les communes des bailleurs sociaux et les services de l'État et suivre les résultats dans le cadre de l'indicateur du PLH
- ▶ Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs objectifs et dans la démarche de compatibilité des documents vici avec le PLH



PARTENAIRES

- ▶ Commune, Département, bailleurs sociaux, Absise



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement chiffré dans les fiches actions n°4 (2,7 : IJ ÷ UÊÝ (1,6 : IJ ÷ UÊÝ)



CALENDRIER 2020-2030

- ▶ Alimenter la base « habitat/foncier » à l'initiative de l'État 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 des opérateurs sociaux sur leurs projets d'opérations d'habitat en cours et à venir en lien avec l'action 5 et 7
- ▶ Produire des bilans annuels du PLH et les restituer dans le cadre des instances dédiées

CALENDRIER DÉTAILLÉ

2026	À Point vici à l'initiative de l'État
2028	À Produire un bilan triennal du PLH et suivre la mise en œuvre des objectifs À Restituer le bilan triennal aux communes
2030	À Produire un bilan final du PLH et suivre la mise en œuvre des objectifs À Restituer le bilan final aux communes



INDICATEURS DE

- ▶ Évolution des documents vici de l'État
- ▶ Suivre la production de logements (nombre, localisation, typologie, granulométrie, etc.) en production neuve et en remobilisation de l'État
- ▶ Suivre des gisements et des avancées territorialisées des projets identifiés
- ▶ Nombre de logements autorisés et nombre de logements commencés

TABEAU 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 Buissière	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

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 des 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 des bailleurs et accompagner les communes qui le souhaitent dans la réflexion et les avis sur la vente de logements sociaux



PARTENAIRES

- ▶ Commune Département Bailleurs sociaux Absise



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement 2 M€ ÷ la moyenne sous-réserve du vote annuel de budget



CALENDRIER 2025

- ▶ Actualiser les indicateurs des bases de données « habitat/foncier » et « gisements » dans le cadre de l'année 2025
- ▶ Temps d'échange annuel avec des communes bailleurs sociaux et les services de l'État dans le cadre de sa compétence sur les aides à la pierre sur l'année 2025 de la programmation annuelle
- ▶ Produire des bilans annuels du PLH et les restituer dans le cadre des instances dédiées en lien avec l'UCL 1/2 ÎE

CALENDRIER DÉTAILLÉ

2024/2030	À Mettre en œuvre de nouveaux dispositifs d'aides aux bailleurs sociaux pour la production de logements sociaux
2027	À Point de vue des communes avant la réalisation d'un bilan triennal À 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 des objectifs SRU des communes en carence
- ▶ Suivi de la production de logements sociaux (nombre, localisation, typologie, granulométrie, etc.) neuf et en acquisition et 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 RPL, bailleurs sociaux, dispositifs v. 1 UCL Grésivaudan

Développer une offre adaptée aux besoins en logements



- ▶ 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 le nombre de logements abordables
- ▶ Apporter un service de qualité aux demandeurs de logements sociaux



- ▶ Adapter 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 de sociale, bail à réhabilitation, etc.)
- ▶ Développer une offre abordable notamment à proximité des bassins v. à C. d'U. de S. A. F. pour répondre aux besoins des nouveaux salariés des entreprises du territoire
- ▶ Traiter de manière efficiente la gestion de la demande de logement social



- Communes, CAS, État, Département, bailleurs sociaux, Absise AURG, Action Logement, chambres consulaires, acteurs du développement économique, opérateurs, investisseurs, promoteurs, aménageurs etc.)



- ▶ En investissement chiffré dans les fiches actions n°4 (2,7 : IJ ÷ U Ê Y s (1,6 : IJ ÷ U Ê Y s (2 : IJ ÷ U Ê Y s)
- ▶ En fonctionnement 0,5 8 IJ (CL Ê V) 0,5 8 IJ (AD Ê)



- ▶ Temps d'échanges annuels avec les opérateurs sociaux sur leur programmation
- ▶ Temps à la commune en lien avec des actions 6 et 13

2024	À Communiquer auprès des propriétaires bailleurs privés sur le conventionnement des logements locatifs à loyer modéré
2025	À Réaliser un état des lieux sur l'état d'une demande d'habitat social et du traitement de sa demande en vue de rédiger une note de propositions sur les perspectives d'amélioration
2027	À Produire un bilan de l'utilisation de l'outil d'enregistrement de la demande d'habitat social
2030	À Produire un bilan de l'utilisation de l'outil d'enregistrement de la demande d'habitat social



- ▶ Suivre l'adéquation entre les besoins en logements et la production en termes de granulométrie, localisation, prix, besoins spécifiques etc.
Sources Insee RPDI, selon RPL, Secours communautaire (CCL), bailleurs sociaux etc.
- ▶ Évolution des prix immobiliers et fonciers dans l'UE à l'échelle d'Île de France
Source OFP, selon Perval
- ▶ Évolution des loyers dans les parcs privés et sociaux
Sources ODH, selon RPL, Cartes des loyers (DGALN/ANIL)
- ▶ Nombre de conventionnements réalisés
Source OPAH/OPAH (Urbanis)
- ▶ Nombre de logements sociaux créés
- ▶ Nombre de logements créés avec un Prêt à Taux Zéro accordé
- ▶ Indicateurs d'utilisation de l'outil d'enregistrement de la demande

ACTION

Favoriser le maintien à domicile adapté et au vieillissement et au handicap



OBJECTIFS

- ▶ Accompagner à l'installation des personnes âgées et handicapées dans les logements adaptés
- ▶ Favoriser le développement de l'offre d'habitat adaptée et inclusive de façon équilibrée



OUTILS & MOYENS

- ▶ Accomplir l'objectif de 67 logements par an dans le cadre du dispositif OPAH/OPRH pour l'installation des personnes âgées et handicapées
- ▶ Harmoniser l'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 de l'offre d'habitat innovante adaptée, inclusive, intergénérationnelle (privée ou sociale)
- ▶ Veiller au développement de l'offre spécialisée à proximité des polarités commerciales, des services de transports en commun, etc., tant pour le bien-être des résidents que des personnels



PARTENAIRES

- ▶ Communes, État, Département, bailleurs sociaux, opérateur de l'OPAH/OPRH, ANAH, ADILAR, CAF, structures privées et publiques (investisseurs, promoteurs, aménageurs, etc.), caisses de retraite, MDPH, etc.



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement chiffré dans les fiches actions n°4 (2,7 : 100 % des dépenses) (1,6 : 100 % des dépenses) (2 : 100 % des dépenses)
- ▶ En fonctionnement chiffré dans la fiche action n°4 (800 810 : 100 % des dépenses) (800 810 : 100 % des dépenses)



CALENDRIER 2025

- ▶ Bilans annuels des dispositifs d'aide dans le cadre de l'installation des personnes âgées et handicapées
- ▶ Suivi annuel des communes et bailleurs sociaux pour la production de logements « seniors » et « handicapés »

CALENDRIER DÉTAILLÉ

2024	À l'élaboration du dispositif OPAH/OPRH pour l'installation des personnes âgées et handicapées
2025	À l'affinage et à l'actualisation de la connaissance des besoins en matière de logements dans le cadre du dispositif OPAH/OPRH
2025/2026	À l'étude de la faisabilité de la mise en œuvre des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (présence de l'accessibilité PMR) (cf. l'annexe 1) (cf. l'annexe 1) (cf. l'annexe 1)
2029	À la production du bilan du dispositif OPAH/OPRH À la restitution du bilan dans le cadre des instances dédiées



INDICATEURS DE

- ▶ Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation
Source OPAH/OPRH (Urbanis)
- ▶ Nombre de logements adaptés/inclusifs créés dans le parc privé et public
- ▶ Nombre de demandes de logements sociaux à des personnes âgées ou en situation de handicap
- ▶ Suivi de la rotation et de la vacance des logements adaptés
Sources RPL, 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'Établissement d'Aide Sociale à l'Adulte (EASA) à l'Établissement d'Aide Sociale à l'Adulte (EASA)
Sources Département, ILEA, Base Communale, Allocataire (BCA), CNADSER

- ▶ Accroître l'offre d'hébergement d'urgence et transitoire
- ▶ Accompagner les associations œuvrant dans ce domaine qui font le lien avec des collectivités et avec des ménages
- ▶ Favoriser la mise en réseau des différents acteurs



- ▶ 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 sociaux 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 foncière (MOI) et l'intermédiation locative sur le territoire
- ▶ Soutenir financièrement les associations actives localement



► Communes, État, Département, bailleurs sociaux, associations
 (H î Å ½ y9) U.S. ou la France, 9 î = Bleu, Joyen Belledonne Un
 Toit sur un Plateau Accueil Migrants Grésivaudan Le Premier Pas,
 Solidarité Femmes Milénætc), SIA Habitat Humanisme etc



- En investissement chiffré dans les fiches actions n°5 (1,6 : IJ ÷ et Ê Ý n°7 (2 : IJ ÷ U Ê
- En fonctionnement 58 8 IJ ÷ Ü Ü Ê ÷ = B (e) U ÿ



- ▶ Une action déjà engagée qui se poursuivra sur la durée du PLH
- ▶ Temps à l'abnêse avec les communes concernant le parc de logements communaux
- ▶ Bilans annuels dans le cadre des conventions avec les associations subventionnées par la CCL et bilans partagés avec SIAO

2024/
2025

À Réunir les acteurs locaux en vue de tablir une réflexion sur le rôle des acteurs

À Mettre à jour le rôle des éogènes communales et engager une qualification du parc (taux et durée de vie, type de ménages, type de bail, état du parc etc.) en lien avec le U51

2026

À Point v à ; avec les associations actives sur la situation de
 À à ° ; c sur le terrain
 À Mettre à jour À à ½ Ê des légendes communaux

2028

À Point v à ; avec les associations actives sur la situation de
 À à ° ; c sur le terrain
 À Mettre à jour À à ½ Ê des légendes communaux



- Actualisation de Δ à $\frac{1}{2}$ E des logements et hébergements
- Nombre de places, logements et hébergements créés et qualitatifs (localisation, public cible, granulométrie, etc.)
- Suivi sur Δ à $\frac{1}{2}$ E des structures Δ à $\frac{1}{2}$ E social (Organisme, temporaire, transitoire), nombre de ménages logés, caractéristiques des ménages, durées v à $\frac{1}{2}$ E, taux d'occupation, taux de rotation, relogements, etc.

Sources Département, associations locales, recensement communal (CCLG)

ACTION

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'accueil 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 des partenaires
- ▶ Sensibiliser des entreprises du territoire sur les conditions de mobilité et de logement des jeunes
- ▶ Accompagner des communes touristiques dans l'élaboration d'une convention avec l'État et les bailleurs sociaux



PARTENAIRES

- ▶ Communes, CCAS, État, Département, bailleurs sociaux, Mission Locale, association (DIGADRET), entreprises locales



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : chiffré dans les fiches actions n°4 (2,7 : 100 000 € à 1,6 : 100 000 €)
- ▶ En fonctionnement : 8 100 € (100 000 €) et prestation pour une étude estimée à 20 8 100 €



CALENDRIER 2025

- ▶ Temps d'échange avec des communes et leurs CCAS, entreprises, Mission Locale et les associations locales actives
- ▶ État des lieux des conventions entre les communes touristiques et l'État

CALENDRIER DÉTAILLÉ

- 2026 : Engager une étude sur les besoins en logements des jeunes et des travailleurs saisonniers
- 2026 : Réfléchir sur la création d'un dispositif visant à créer des logements communautaires pour la création de logements communautaires destinés 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'élaboration d'une convention



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Nombre de logements et hébergements créés à destination des jeunes et des travailleurs saisonniers
Sources : Département, associations locales, recensement communautaire (CCLG)
- ▶ Nombre de petits logements créés et poids dans la production globale
Sources : Insee RPDI, selon RPL, bailleurs sociaux
- ▶ Suivi de l'accueil des jeunes au parc social et au logement général
Sources : associations locales, RPL, bailleurs sociaux
- ▶ Typologie des logements conventionnés avec l'État
Source : OPAH/OPAH (Urbanisme)

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 du constat partagé entre l'État, le Département, les communes membres, la qualité des réalisations, la gestion des aires, la gestion des occupations illicites, la mobilisation des moyens humains et la continuité du service public (coût financier)
- ▶ Créer des aires et des terrains familiaux locaux
- ▶ Trouver des solutions viables et durables à mettre en œuvre face aux enjeux de sédentarisation de certaines familles
- ▶ Participer à l'élaboration du futur schéma départemental de l'accueil des gens du voyage à partir de 2024



PARTENAIRES

- ▶ Commune, État, Département



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement 833 8 k€ en moyenne, sous réserve du vote annuel du budget
- ▶ En fonctionnement 400 8 k€ en moyenne, sous réserve du vote annuel du budget



CALENDRIER 2025

- ▶ Bilan et perspectives de la mise en œuvre de la compétence intercommunale « gens du voyage »
- ▶ Repérer et suivre des situations de sédentarisation

CALENDRIER DÉTAILLÉ

- | Année | Actions |
|--------------|--|
| 2024 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Produire un bilan d'analyse du Schéma départemental 2018-2024 ▶ Participer à l'élaboration du futur schéma départemental |
| 2025 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Réaliser un terrain familial sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin à proximité de la sortie v 1 U y 411 en direction de Domène : finalisation des études, dossier v 1 y public, programme travaux ▶ Réaliser une aire v 1 U Isur la commune du Versoud : acquisition foncière auprès des propriétaires fonciers, étude et réalisation des travaux |
| 2026/2028 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Retrouver la vocation de passage de l'aire v 1 U de Pontcharra et reloger les familles sédentarisées en créant un nouveau terrain familial ▶ Réaliser une infrastructure consacrée aux gens du voyage à Villare Bonnot dont la nature sera à préciser à la suite de la fermeture de l'aire existante pour raisons sanitaires multiples |
| Horizon 2029 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Poursuivre des réflexions et discussions avec l'État et l'ARF dans la perspective de mutualiser le fonctionnement de l'aire grand froid de La Buissière 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 (localité/accession)
- ▶ Fonctionnement des aires v 1 U (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

ACTIONS

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



OBJECTIFS

- ▶ Mettre en œuvre le PLH grâce à un outil visible à l'aide de la décision
- ▶ Structurer l'information et les dispositifs de suivi de l'habitat 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'information en lien avec les partenaires et observatoires existants (AUR, QDHQFP etc.)



OUTILS & MOYENS

- ▶ Finaliser la structuration de l'information du PLH
- ▶ Poursuivre le diagnostic continu
- ▶ Compléter la base Habitat/Foncier et mettre à jour les Gisements Fonciers en lien avec des communes et bailleurs sociaux pour poursuivre 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 des bilans utiles et obligatoires du PLH (bilans annuels triennaux et final)



PARTENAIRES

- ▶ Élus, techniciens, communautaires, bailleurs sociaux, AUR, QDHQFP etc.



BUDGET ANNUEL

- ▶ En fonctionnement 8,8 M€ (AUR) 700 M€ (Coûts des logiciels)



CALENDRIER 2025

- ▶ Actualiser le diagnostic 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 de suivi du PLH

CALENDRIER DÉTAILLÉ

- | | |
|-----------|--|
| 2024/2025 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Mettre en œuvre l'observatoire et 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 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Point visible aux communes avant la réalisation du bilan triennal |
| 2027 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Produire un bilan triennal du PLH et suivre la mise en œuvre des objectifs ▶ Restituer le bilan triennal aux communes |
| 2029/2030 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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'information
- ▶ Nombre de bilans réalisés

FIGURE

X, { n q ~ £ m i { u ~ q ,
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 à l'échelle du territoire des supports thématiques de médiation et d'accompagnement sur le territoire
- ▶ Coordonner et améliorer à l'échelle du territoire les actions de médiation et d'accompagnement
- ▶ 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 les documents et informations sur le PLH et les dispositifs d'aide du Grésivaudan
- ▶ Développer la communication autour des thématiques du PLH et des dispositifs d'aide 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, AURC, FPI, ODHA, Gédé, maîtres d'ouvrage, opérateurs (investisseurs, promoteurs, aménageurs, etc.), artisans, acteurs de l'habitat (agents immobiliers, notaires, etc.), Conseil de Développement du Grésivaudan, etc.



BUDGET ANNUEL

- ▶ En fonctionnement chiffré dans la fiche action n°13 (3,8 M€ pour le PLH et 700 000 € pour les licences logiciels)



CALENDRIER 2025

- ▶ 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 du PLH et des « 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
- 2024/2025 : Structurer le plan de communication et le mettre en œuvre
- 2024/2025 : Réfléchir sur les sujets des rencontres à organiser lors des animations PLH et des « clubs logement »
- 2027 : Dresser le bilan de l'année à la plateforme de partage pour identifier les besoins et les pistes à suivre



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Nombre de supports réalisés (type, périodicité, cible, etc.)
- ▶ Nombre de rencontres thématiques organisées (forme, cible, etc.)

ACTIONS

Lancer un appel à projet exemplaire



OBJECTIFS

- Dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt 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, PCAE, mobilités etc.) sera sélectionné
- Ce projet devra être compatible avec des enjeux portés à travers des trois premiers axes du PLH « Habiter à l'échelle des transitions », « Fluidifier les parcours résidentiels » et « Loger les publics ayant des besoins spécifiques »



OUTILS & MOYENS

- Portage foncier réalisé par la Communauté de Communes (à l'échelle du territoire) ; compte de l'investissement en foncier et de la mise en œuvre de ce foncier dans le cadre de l'appel à projet



PARTENAIRES

- Communes de PFLAURG



BUDGET ANNUEL

- En investissement chiffré dans les fiches actions n°1 (2,2 : l'an 2024 et 500 8 l'an 2025 à 2029), n°4 (2,7 : l'an 2025 à 2029) et n°5 (1,6 : l'an 2025 à 2029)



CALENDRIER 2025-2030

- 2025 : Préparation et lancement de l'appel à projet
- 2026 : Constitution du jury de sélection pour la sélection du projet retenu
- 2027 : Suivi de projet
- 2030 : Dresser le bilan et évaluer l'impact de l'appel à projet



INDICATEURS DE SUIVI

- Suivi et bilan de la mise en œuvre du projet



ACTIONS	DESCRIPTIF	INVESTISSEMENT	FONCTIONNEMENT	TOTAL
Affirmer une stratégie foncière	À Stratégie foncière et/ou plan d'actions foncières			
	À Fonds d'Acquisitions Foncières	4 745 000	4 780 000	4 792 800
	À Interventions de l'EPFLD			
	À Mise en compatibilité des PLU			
Renforcer le parc privé	À Dispositifs Anah (OPAH/OPAHRU)			
	À Actions envers les propriétaires bailleurs, en faveur de l'intermédiation locative d'énergie, de l'habitat de la vacance, actions ciblées sur les copropriétés	4 200 000	4 200 000	1 633 500
Soutenir le parc locatif social, Développer l'accession	À Aides à la production des logements locatifs sociaux (subvention, garantie d'emprunt)	21 983 636	14 000	22 097 636
	À Aides pour la réhabilitation			
	À Politique des logements communaux			
Répondre aux besoins spécifiques	À Personnes en perte d'autonomie liées à un handicap ou à l'âge			
	À Personnes défavorisées	5 300 000	2 774 000	8 074 000
	À Jeunes			
	À Travailleurs saisonniers			
	À Gens du voyage			
Piloter et animer le PLH	À Animation			
	À Observatoire de l'habitat et du foncier	2 700 000	-	2 700 000
	À Communication			
TOTAL		4 436 783	3 669 586	8 106 370
Total par an		7 394 639	1 159 767	8 554 406
Total par an par habitant		72,4	11,3	83,7

TABLEAU Synthèse du budget PLH par an sur la période 2025

ACTIONS	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2030
Action 1	2 2 4 5 0 0 0	500 000 û	5 0 0 0 0 0 0	5 0 0 0 0 0 0	5 0 0 0 0 0 0	5 0 0 0 0 0 0	4 7 4 5 0 0 0
Action 2	3 8 0 0 û	3 8 0 0 û	3 8 0 0 û	3 8 0 0 û	3 8 0 0 û	3 8 0 0 û	2 2 8 0 0 û
Action 3	-	2 5 0 0 0 û	-	-	-	-	2 5 0 0 0 û
Action 4	1 0 0 0 0 0 û	2 1 1 0 5 5 0	2 5 9 7 6 0 0	3 2 4 7 0 0 0	4 0 5 8 7 5 0	4 2 2 1 1 0 0	106 3 3 5 0 0 0
Action 5	4 2 5 3 8 6 û	1 8 4 3 0 0 0	1 8 4 3 0 0 0	1 8 4 3 0 0 0	1 8 4 3 0 0 0	1 8 4 3 0 0 0	9 6 4 0 3 8 6 û
Action 6 *	Cf. actions 4, 5 et 7						
Action 7	7 6 3 2 5 0 û	2 3 1 6 0 0 0	2 3 1 6 0 0 0	2 3 1 6 0 0 0	2 3 1 6 0 0 0	2 3 1 6 0 0 0	102 3 4 3 2 5 0 û
Action 8 *	1 9 0 0 0 û	1 9 0 0 0 û	1 9 0 0 0 û	1 9 0 0 0 û	1 9 0 0 0 û	1 9 0 0 0 û	1 1 4 0 0 0 û
Action 9 *	Cf. actions 4, 5 et 7						
Action 10 *	5 8 0 0 0 û	5 8 0 0 0 û	5 8 0 0 0 û	5 8 0 0 0 û	5 8 0 0 0 û	5 8 0 0 0 û	3 4 8 0 0 0 û
Action 11 *	1 0 0 0 û	2 1 0 0 0 û	1 0 0 0 û	1 0 0 0 û	1 0 0 0 û	1 0 0 0 û	2 6 0 0 0 û
Action 12	400 0 0 0 û	3 7 0 0 0 0 0	7 0 0 0 0 0 0	4 0 0 0 0 0 0	2 2 0 0 0 0 0	3 0 0 0 0 0 0	7 7 0 0 0 0 0 û
Action 13	4 5 0 0 û	4 5 0 0 û	4 5 0 0 û	4 5 0 0 û	4 5 0 0 û	4 5 0 0 û	2 7 0 0 0 û
Action 14 *	Cf. action 13						
Action 15 *	Cf. actions 1, 4, 5 et 7						
TOTAL	4 0 1 9 9 3 6 10600 850 û	8 0 4 2 9 0 0 80 3 9 2 3 0 0 1 0 0 4 0 5 0 9 02 6 6 4 0 0 5 0 3 2 6 4					

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

PROGRAMME LOCAL DE X, T M N U 2025-2030

Tome 3 :
Programme
d'actions

PLH DGRÉSIVAUDAN

PROGRAMME D'ACTION

SOMMAIRE

- Préambule
- Programme d'actions thématique
- Guides de programmation communale

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250217-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

PRÉSENTATION DES

Les caractéristiques et référentiels fonciers des communes sont représentés à travers des fiches communales individuelles. Ces fiches ont ainsi été présentées dans la partie « Guides de programmation communale » de l'indicateur PLH.

Le premier guide disponible correspond à celui de la programmation intercommunale. Il se compose de 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'un schéma de la programmation identifiée dans la partie « Vole foncier du PLH ».

Les fiches communales se succèdent par ordre alphabétique à la suite de la fiche intercommunale. Les guides de programmation communale comprennent :

- À Une première page de chiffres clés sur les dynamiques socio-démographiques, les caractéristiques du parc de logements et la consommation foncière
- À 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
- À 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'élaboration (notamment le nombre de logements sociaux) par le programme d'urbanisme qui a été finalisé en 2024.

Un guide de lecture des fiches communales est disponible à la page suivante

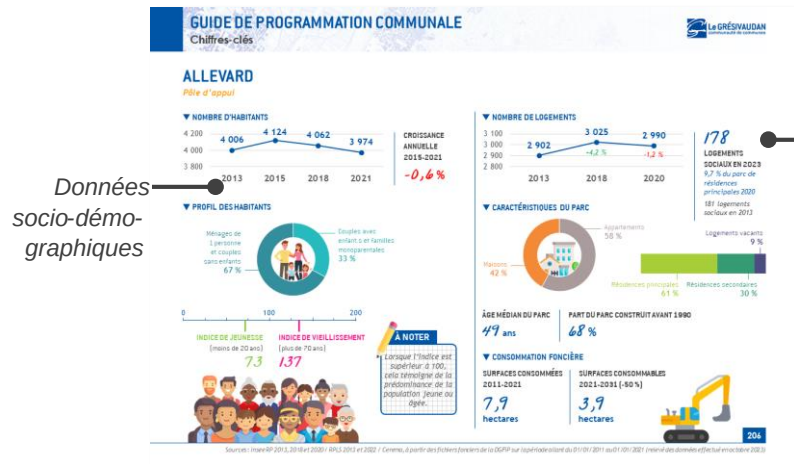
TABEAU Détails des données observées dans les guides par indicateur

Indicateurs	Sources	Dates observées	Réalisation du traitement
Nombre d'habitants	Insee RP 2021, populations municipales (base pop-historiques -1876-2021)	2013, 2015, 2018 et 2021	Le Grésivaudan
Composition des ménages	Insee RP 2021 (base cc-coupl-fam-men)	2021	Le Grésivaudan
Indice de jeunesse	Insee RP 2020 (base pop-sexe-age)	2020	Le Grésivaudan
Indice de vieillissement	Insee RP 2020 (base pop-sexe-age)	2020	Le Grésivaudan
Nombre de logements	Insee RP 2020 (base cc-logement)	2020	Le Grésivaudan
Nombre de log. sociaux	Répertoire du parc locatif social (RPLS)	2013 et 2023	ODH
Typologie des logements	Insee RP 2020 (base cc-logement)	2020	Le Grésivaudan
RP, RS et LV*	Insee RP 2020 (base cc-logement)	2020	Le Grésivaudan
Âge médian du parc	Insee RP 2020 (base cc-logement)	2020	Le Grésivaudan
Parc construit avant 1990	Insee RP 2020 (base cc-logement)	2020	Le Grésivaudan
Consommation foncière	Cerema, à partir des fichiers fonciers de la DGFIP	Période du 01/01/2011 au 01/01/2021 (relevé des données effectué en octobre 2023)	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

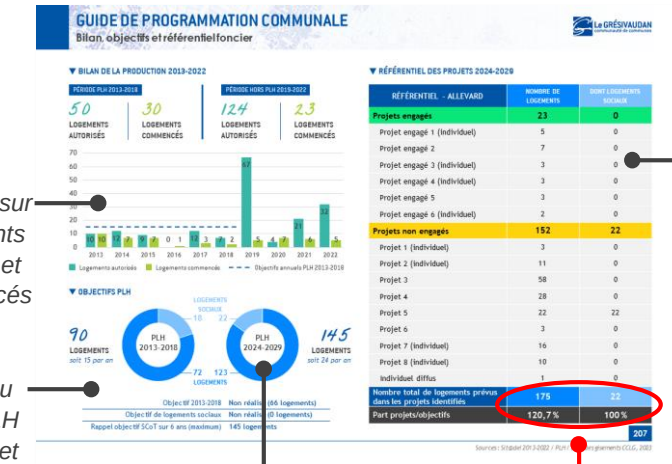
PREMIÈRE PAGE : Chiffres clés de la commune



Données 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

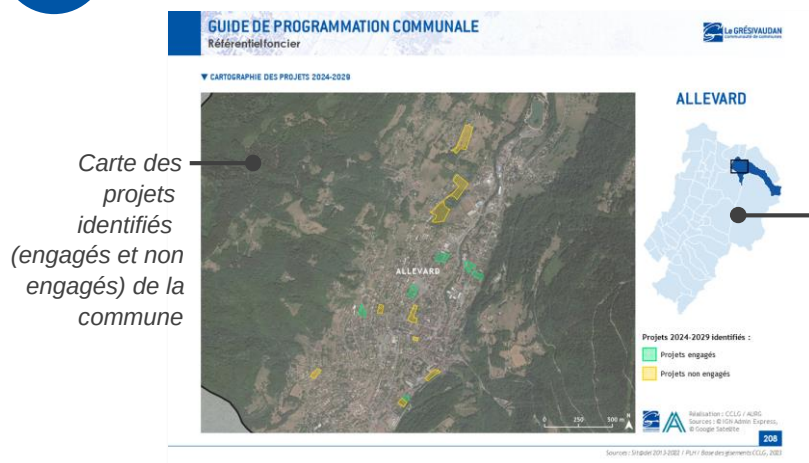
Objectifs du premier PLH 2013-2018 et bilan de la réalisation de cet objectif

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



À NOTER

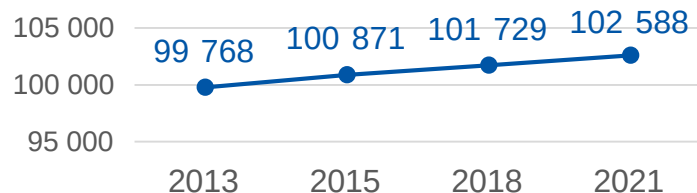
Le taux prévisionnel de réalisation de l'objectif « Part projets/objectifs » peut dépasser 100% lorsque le référentiel recense un nombre de logements programmés plus important que l'objectif fixé.

À l'inverse, le taux peut être faible si peu d'objectifs sont identifiés à ce jour, voire de 0% si aucun projet n'est programmé ou identifié.

GRÉSIVAUDAN

43 communes

▼ ; = : & G *) ì 1 Ě & 2 Ĭ Ě ; Ĭ H



CROISSANCES ANNUELLES

2013-2018 :

+0,4 %

2015-2021 :

+0,3 %

▼ PROFIL DES HABITANTS

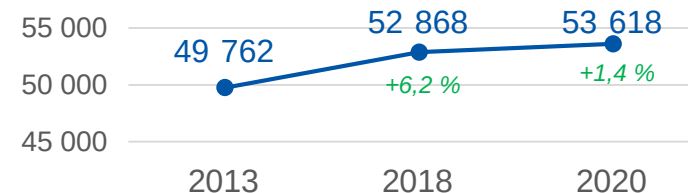


INDICE DE JEUNESSE (moins de 20 ans) : 98
INDICE DE VIEILLESSE (plus de 70 ans) : 102

À NOTER

Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



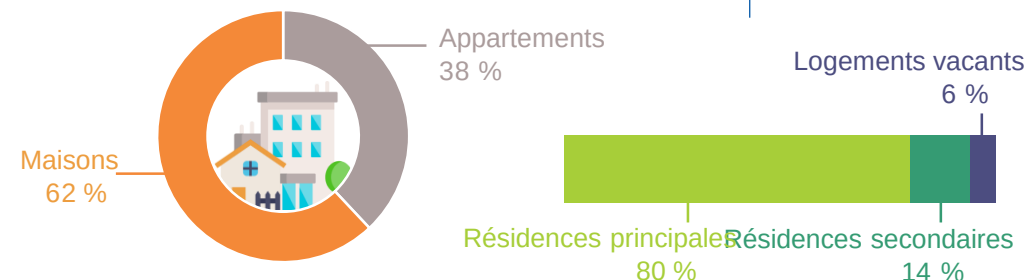
5 030

LOGEMENTS SOCIAUX

11,7 % du parc de résidences principales 2020

4 596 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC DE LOGEMENTS

40 ans

59 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES SURFACES CONSOMMABLES

2011-2021

2021-2031 (50 %)

375, 2

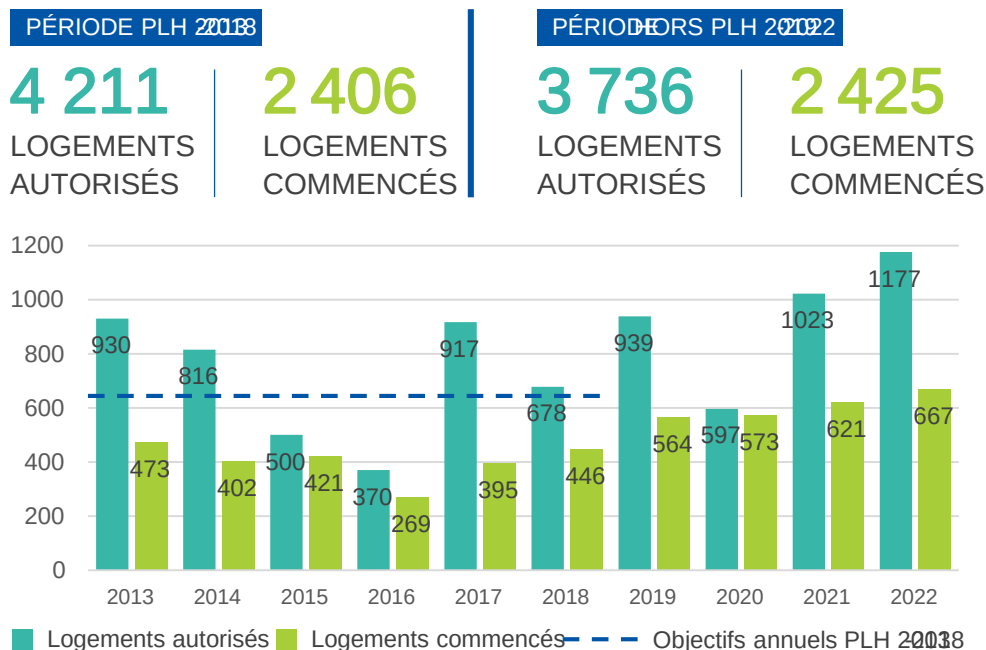
hectares

187,6

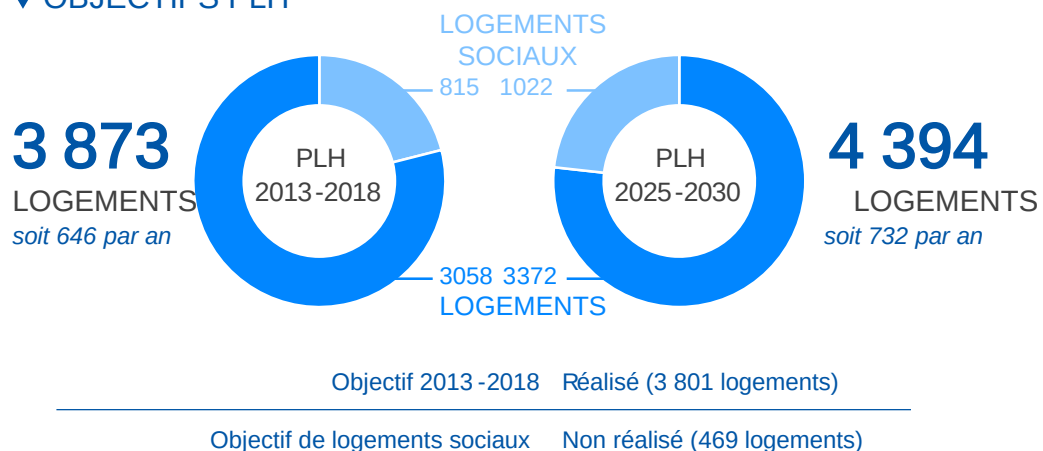
hectares



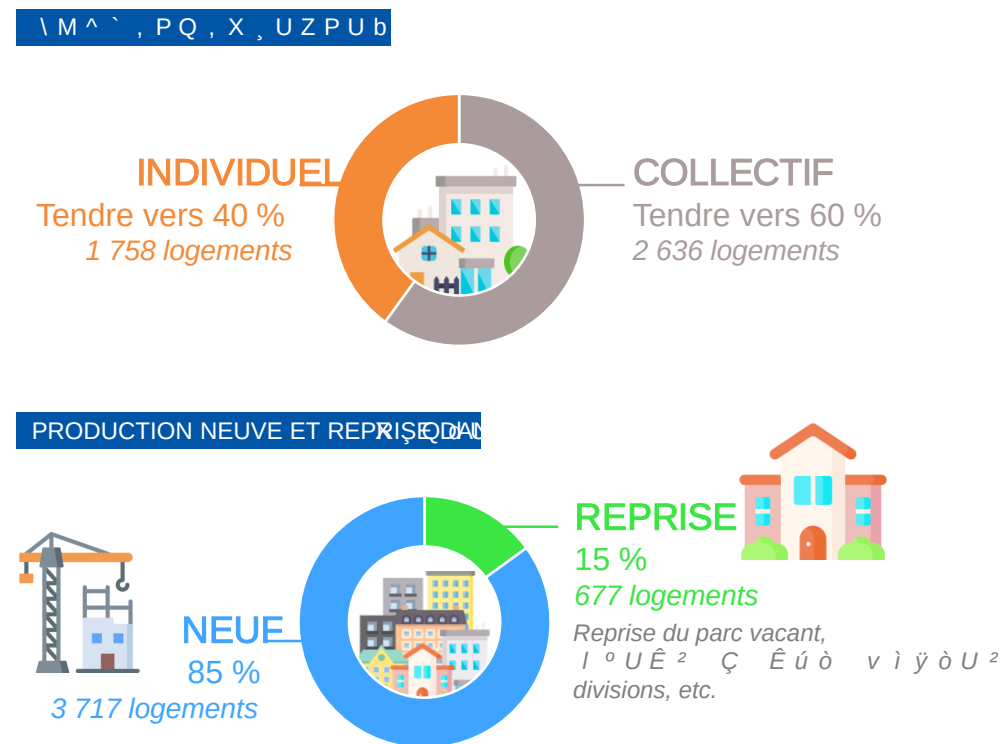
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



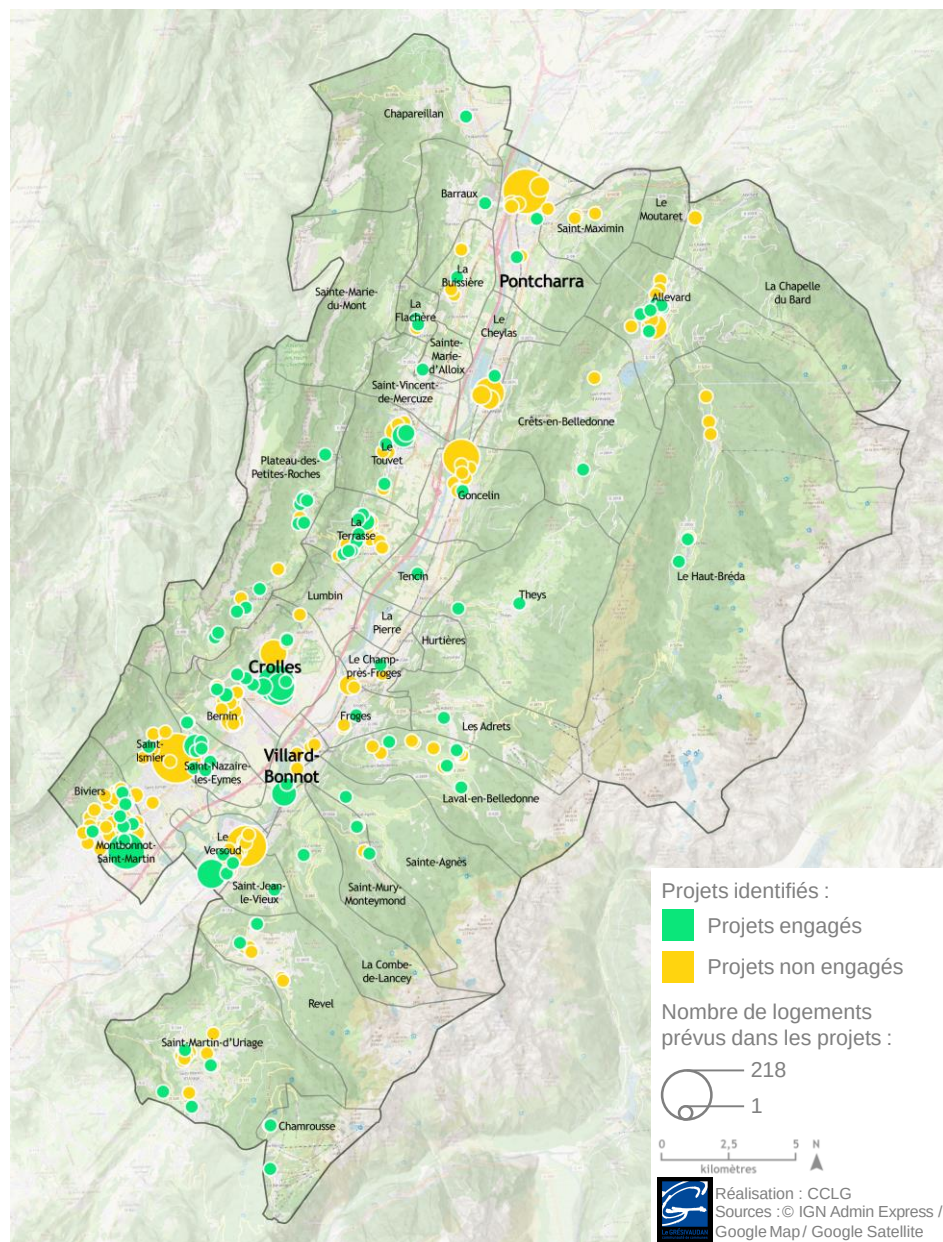
▼ OBJECTIFS DÉTAILLÉS



OBJECTIFS DE RÉHABILITATION



▼ GÉOLOCALISATION DES PROJETS PRÉVISIONNELS DE LOGEMENTS ▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025



3 569

LOGEMENTS IDENTIFIÉS EN PROJETS (ENGAGÉS OU NON)
dont 846 logements sociaux

81%

) * 9 ÷ = & 7 * ' | 2
PROGRAMMÉ, SOIT :

PROJETS ENGAGÉS 23,3 %

PROJETS NON ENGAGÉS 57,9 %



ZOOM SUR LA PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

67,4 %

DES PROJETS SONT EN PLUS DE 20 LOGEMENTS
(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 SONT PEU DENSES
(MOINS DE 10 LOGEMENTS)
SITUÉS DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

soit 24,7 % en extension urbaine

ENVIRON **183** LOGEMENTS

PLACES SPÉCIFIQUES IDENTIFIÉES
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

407 LOGEMENTS NON COMPTABILISÉS

dont 371 hors des pôles principaux (Crolles, Pontcharra et Villard -Bonnot)

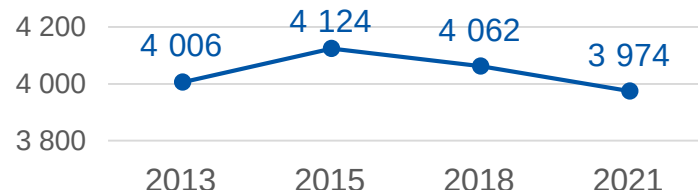
- Densification de parcelles bâties dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m²
- Logements locatifs sociaux réalisés en plus des objectifs correspondant à l'objectif de l'offre
- Logements remis sur le marché suite à la réhabilitation et/ou au changement de destination de bâti existant



ALLEVARD

P¹le d'œ appui

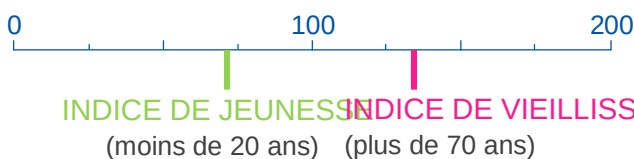
▼ ; = : & G *) ì 1 Ě & 2 Ě ; Ĩ H



CROISSANCE
ANNUELLE
2015-2021

-0,6 %

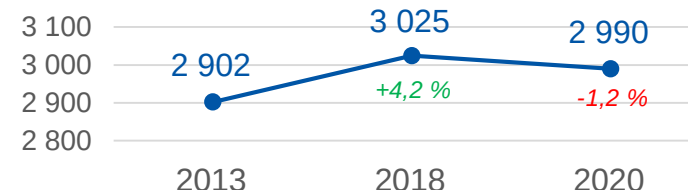
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



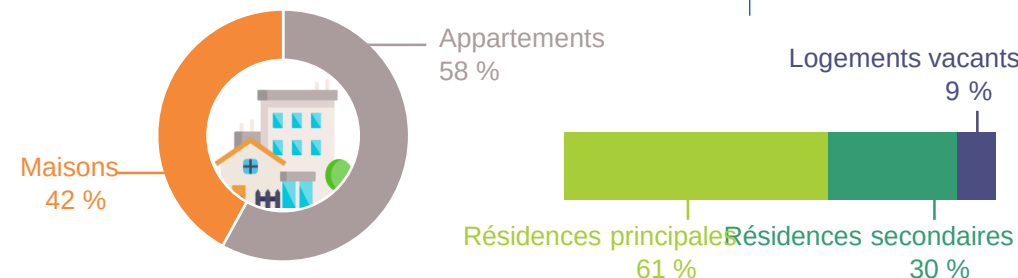
178

LOGEMENTS
SOCIAUX EN 2023

9,7 % du parc de
résidences
principales 2020

181 logements
sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

49 ans

68 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021 SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (50 %)

7,9
hectares

3,9
hectares



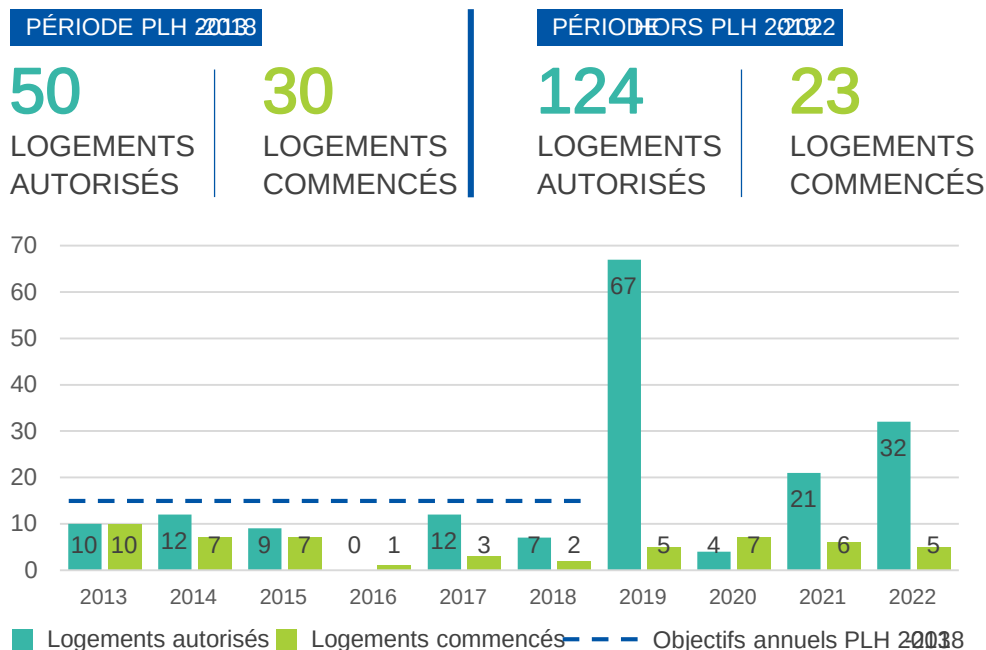
GUIDE DE PROGRAMMATION COMMUNALE

Bilan, objectifs et référentiel foncier

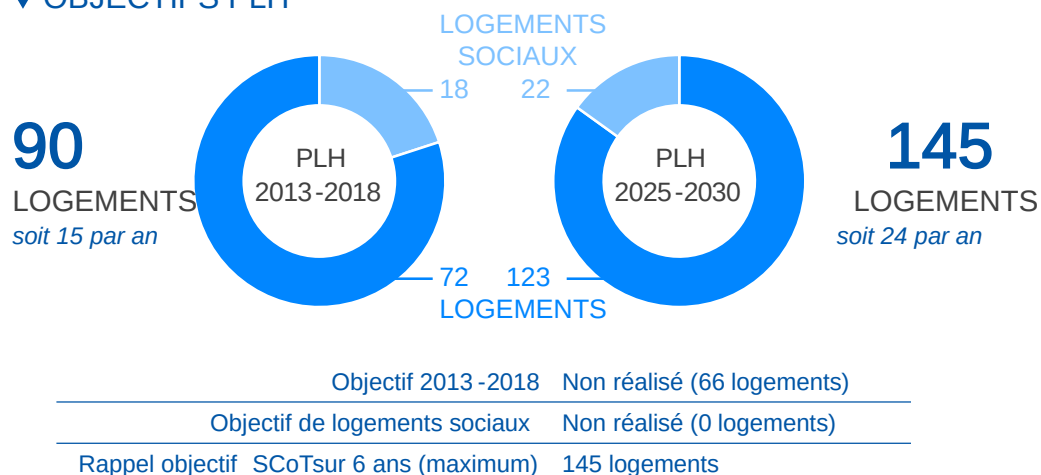
Accusé de réception en préfecture
038-200018166-2023-0021-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/06/2025
Date de réception en préfecture : 24/06/2025



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2023



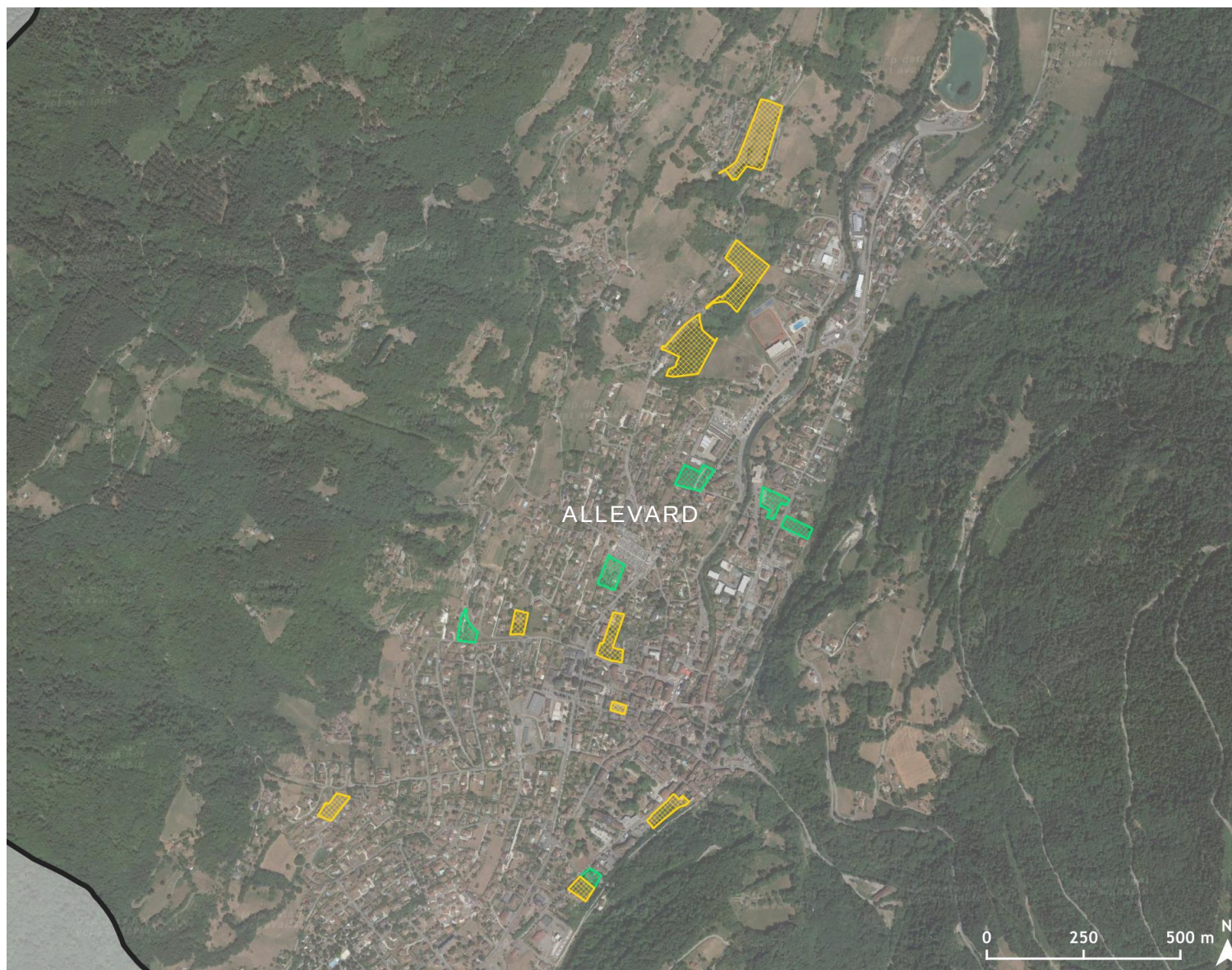
▼ OBJECTIFS PLH



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025

RÉFÉRENTIEL ALLEVAR	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



ALLEVARD



Projets 2025 -2030 identifiés :



Projets engagés



Projets non engagés

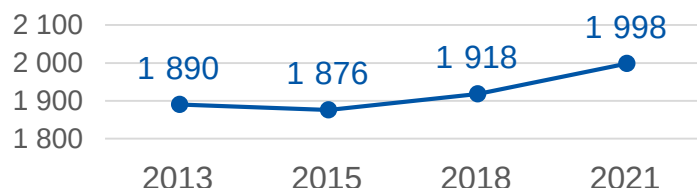


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

BARRAUX

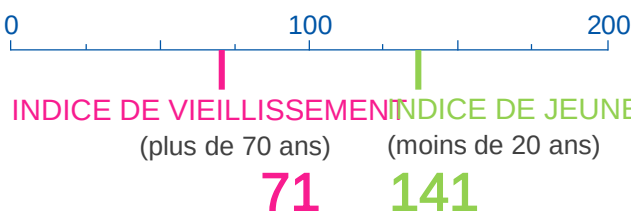
Pôle secondaire

▼ ; = : & G *) ì 1 Ě & 2 Ĭ Ě ; Ĭ H



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
+1,1%

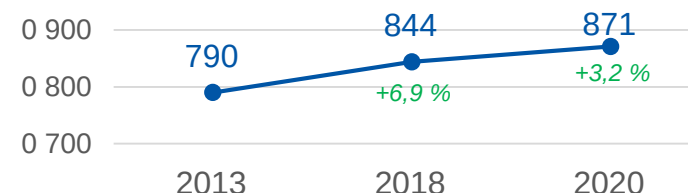
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

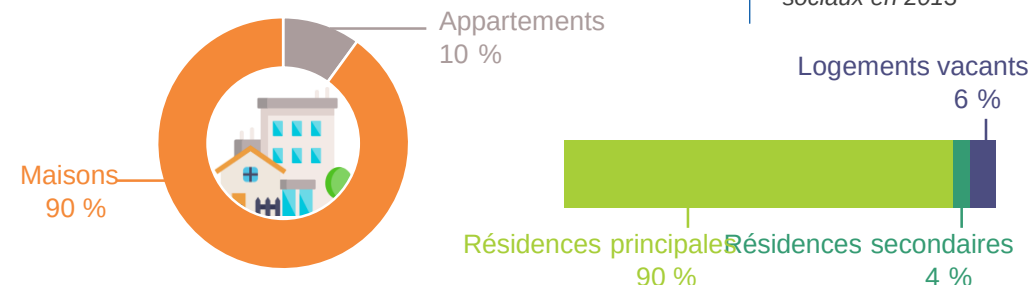
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



13
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
1,7 % du parc de résidences principales 2020
16 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



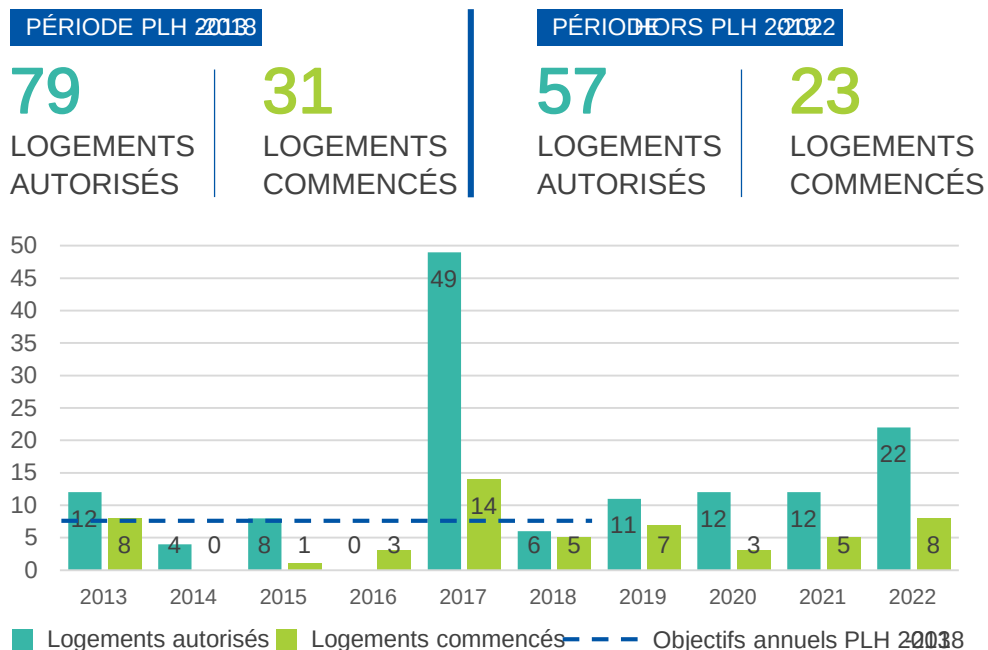
ÂGE MÉDIAN DU PARC : **47** ans
PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990 : **60%**

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

Surfaces consommées	Surfaces consommables
2011-2021 : 9,6 hectares	2021-2031 (50 %) : 4,8 hectares



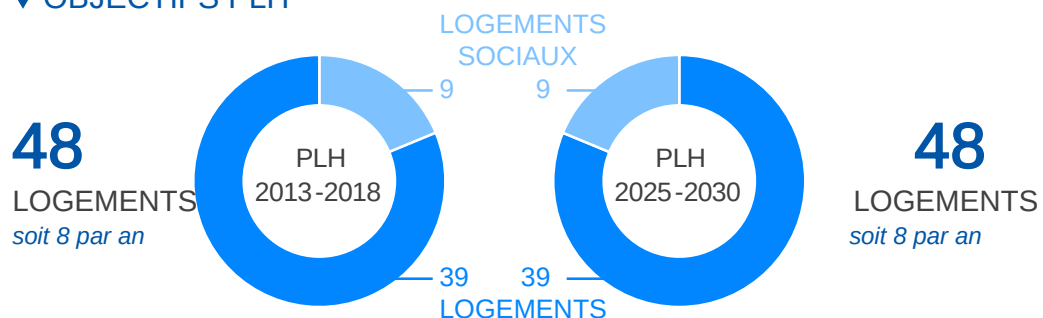
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2023-2025

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 %

▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013 - 2018 Réalisé (50 logements)

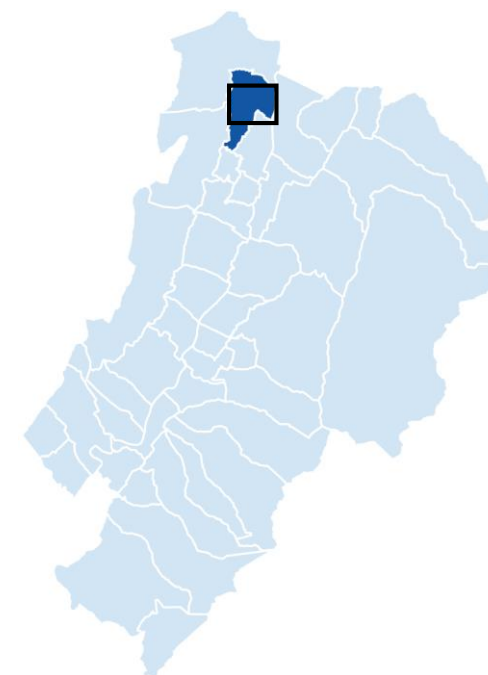
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoTsur 6 ans (maximum) 70 logements

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2025-2030



BARRAUX



Projets 2025 -2030 identifiés :



Projets engagés



Projets non engagés

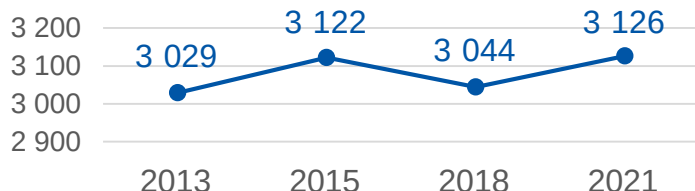


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

BERNIN

P¹ l e d ã a p p u i

▼ ; = : & G *) ì 1 Ě & 2 Ĭ Ě ; Ĭ H



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021

0 %

▼ PROFIL DES HABITANTS



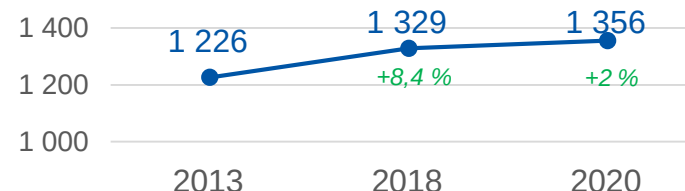
0 100 200

INDICE DE JEUNESSE (moins de 20 ans) 76
INDICE DE VIEILLISSEMENT (plus de 70 ans) 131

À NOTER

Lorsque l'indice de jeunesse est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



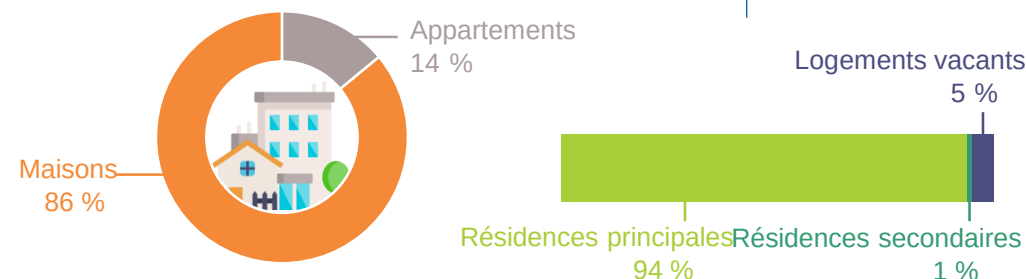
116

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023

9,1 % du parc de résidences principales 2020

75 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC 37 ans

37 ans

61 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

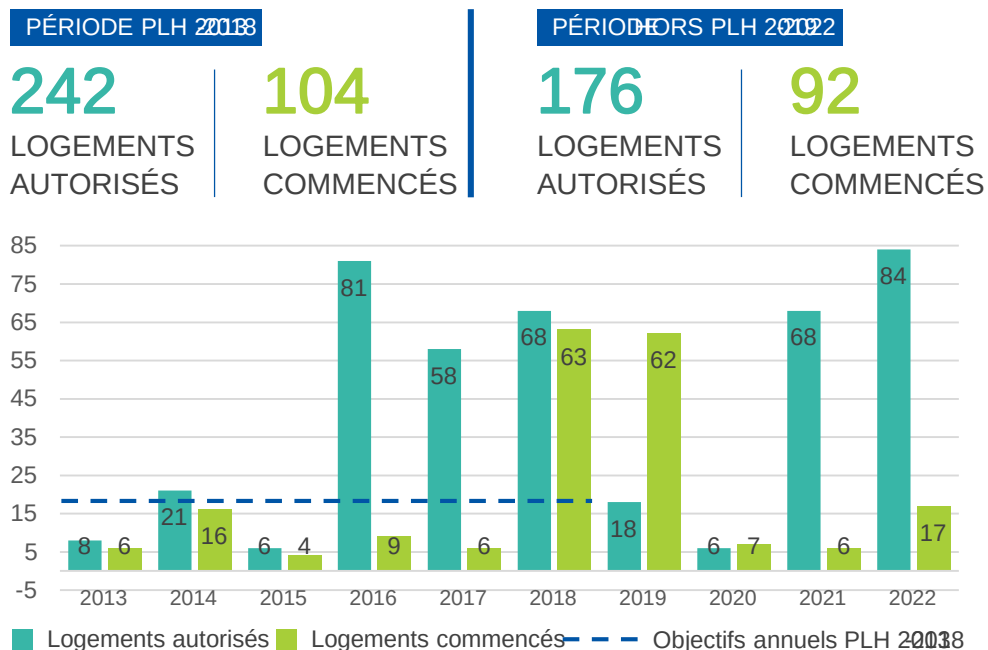
SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021 : 8,7 hectares
SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (50 %) : 4,3 hectares

8,7 hectares

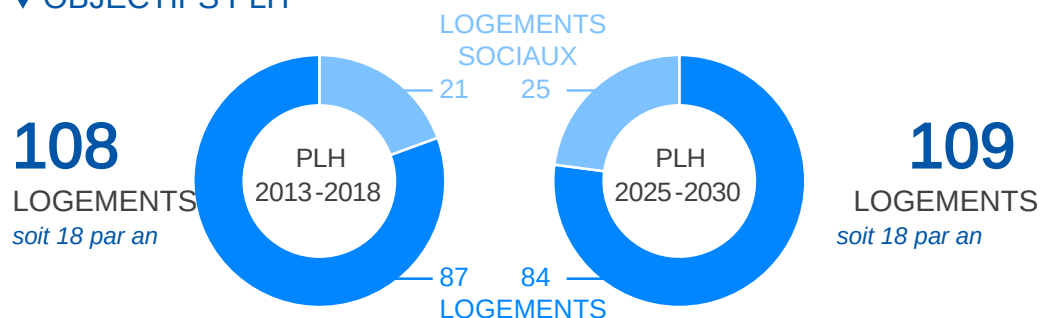
4,3 hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (95 logements)

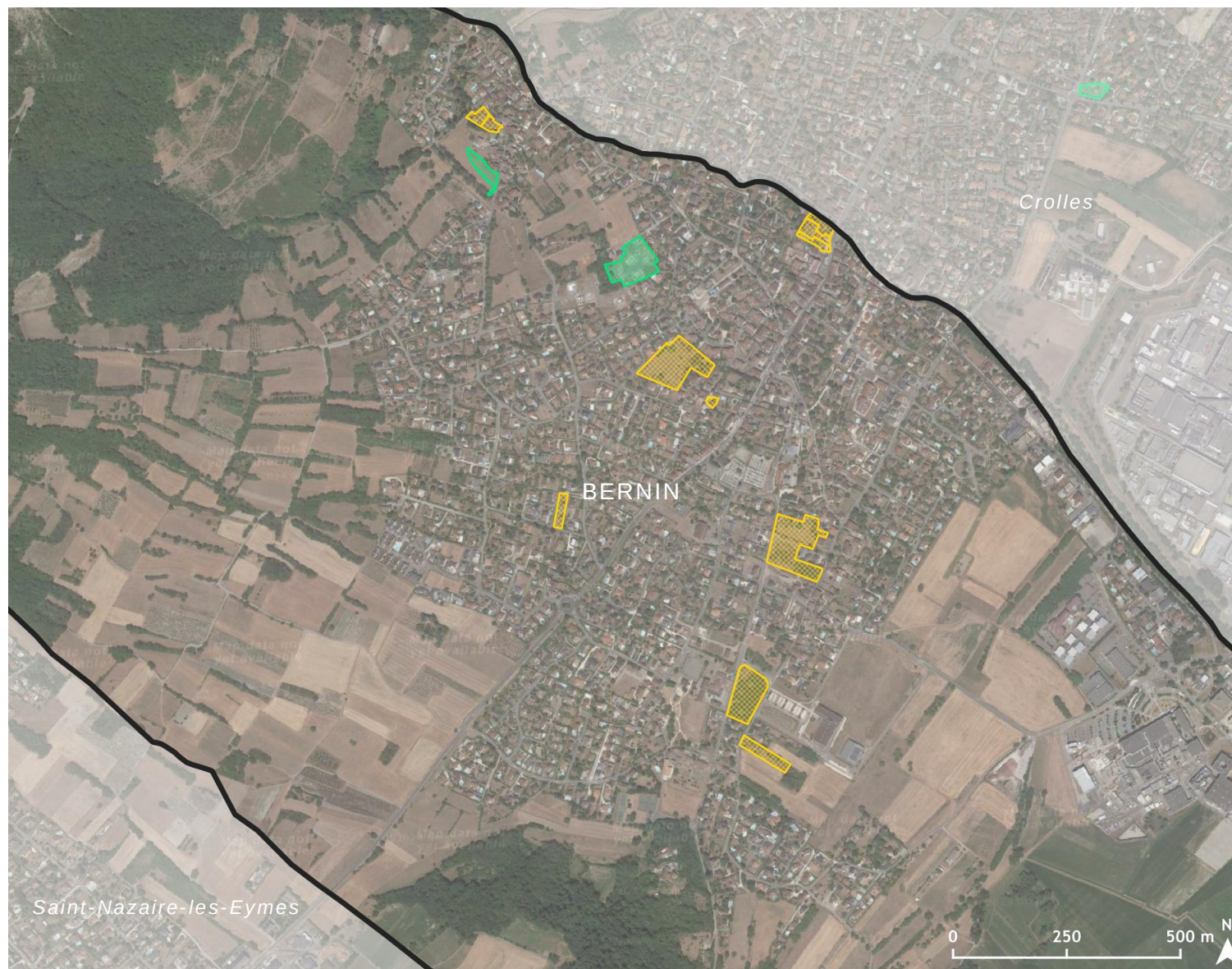
Objectif de logements sociaux Non réalisé (8 logements)

Rappel objectif SCoTsur 6 ans (maximum) 109 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025

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 PROJETS 2025-2030



BERNIN



Projets 2025 -2030 identifiés :



Projets engagés



Projets non engagés

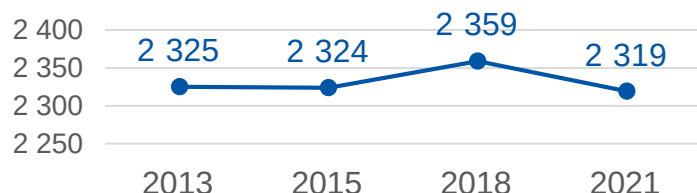


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

BIVIERS

Pôle secondaire

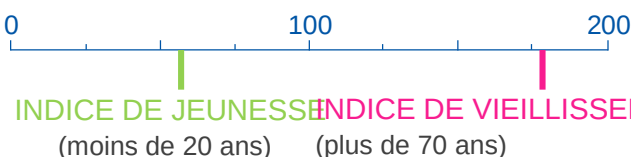
▼ ; = : & G *) ì 1 Ě & 2 Ĭ Ě ; Ĭ H



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021

0 %

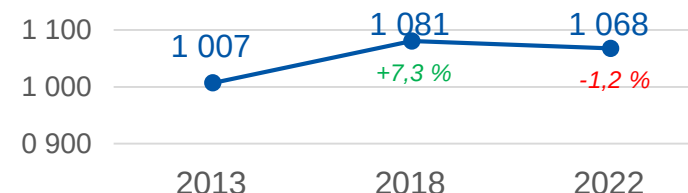
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



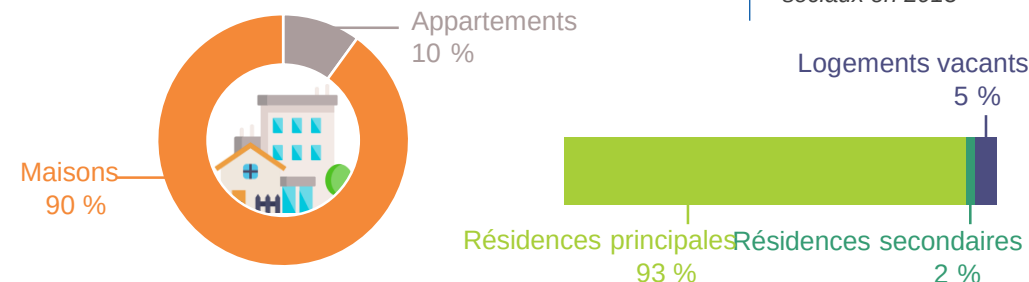
29

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023

2,9 % du parc de résidences principales 2020

13 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

47 ans

77 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021 SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (50 %)

6,5 hectares

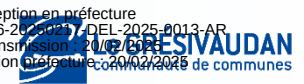
3,2 hectares



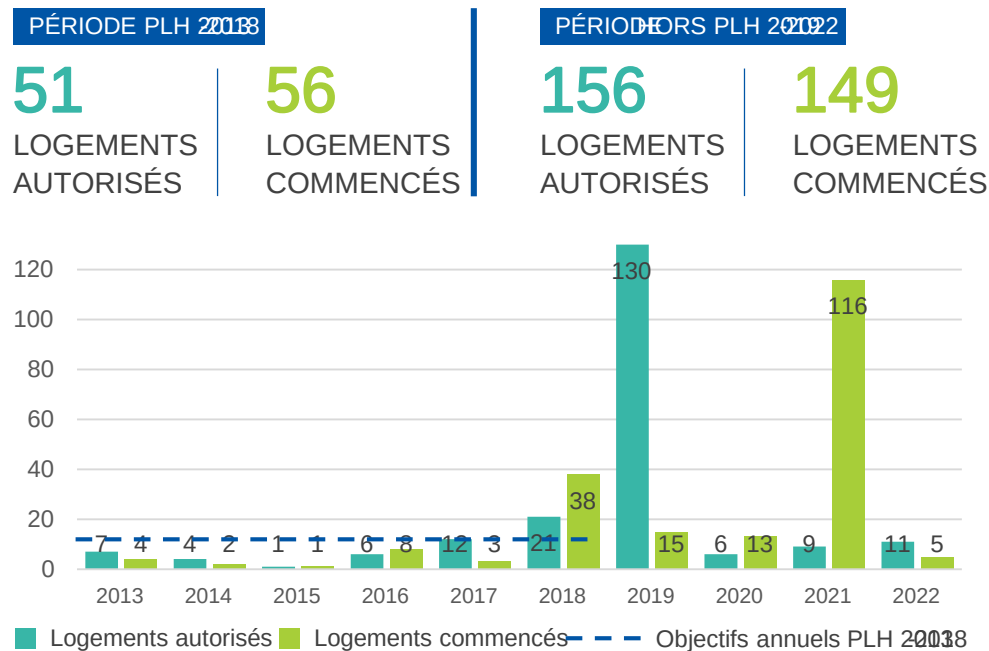
GUIDE DE PROGRAMMATION COMMUNALE

Bilan, objectifs et référentiel foncier

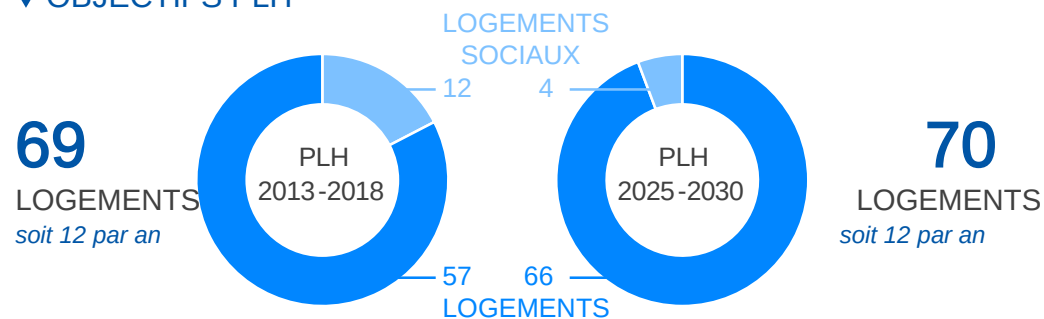
Accusé de réception en préfecture
038-200018166-2023-0021-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/06/2025
Date de réception en préfecture : 24/06/2025



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2023



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (58 logements)

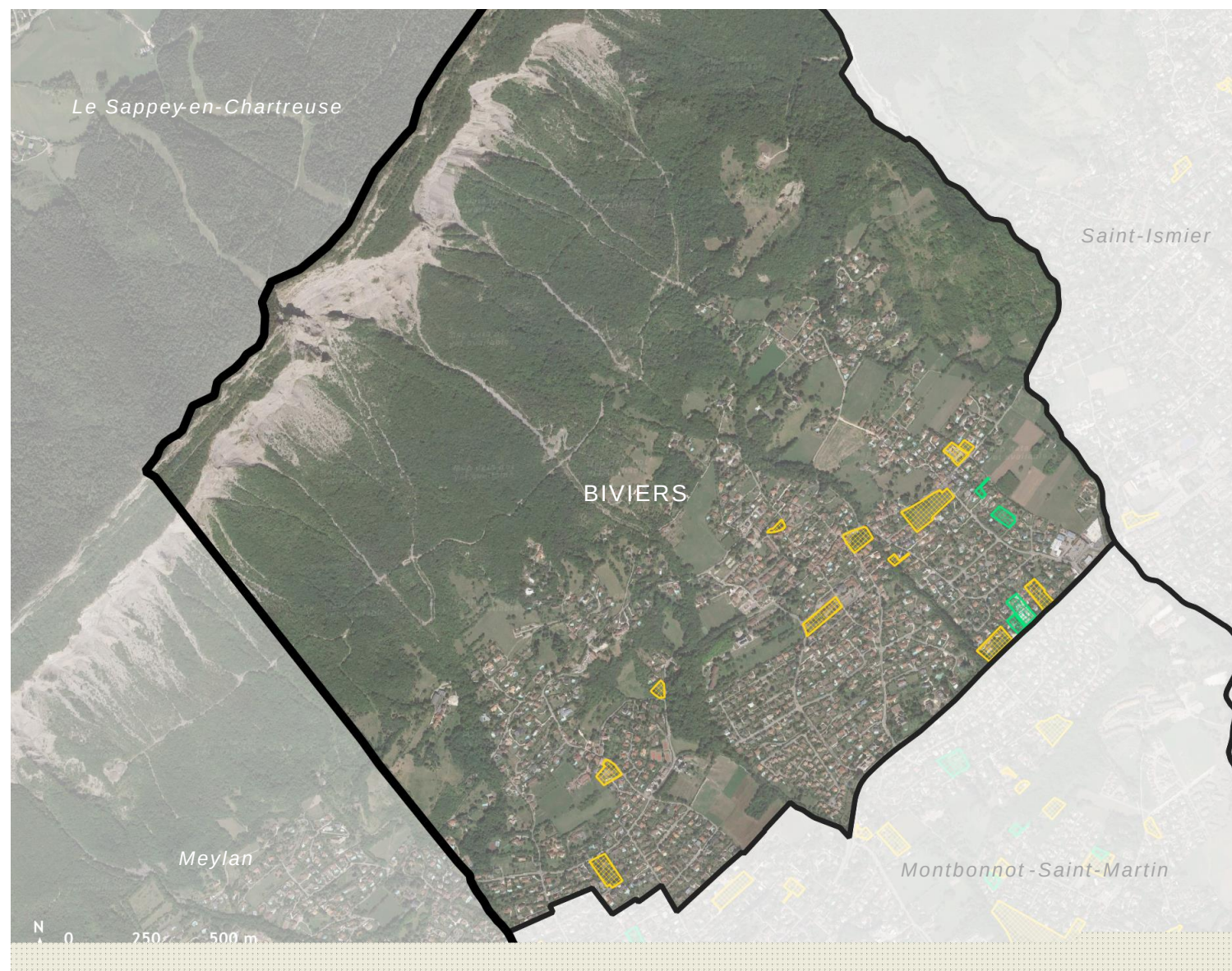
Objectif de logements sociaux Non réalisé (6 logements)

Rappel objectif SCoTsur 6 ans (maximum) 84 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025

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 PROJETS 2025-2030



BIVIERS



Projets 2025 -2030 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

HURTIÈRES

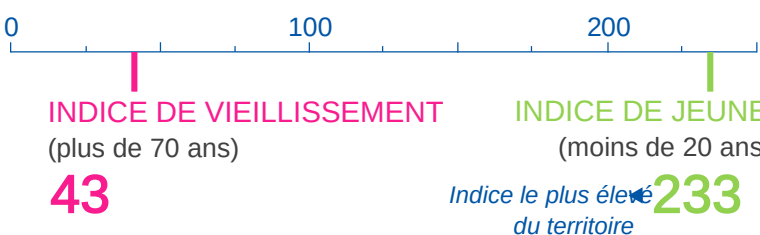
Pôle local

▼ ; = : & G *) ì 1 Ě & 2 Ĭ Ě ; Ĭ H



CROISSANCE
ANNUELLE
2015-2021
+4 %

▼ PROFIL DES HABITANTS

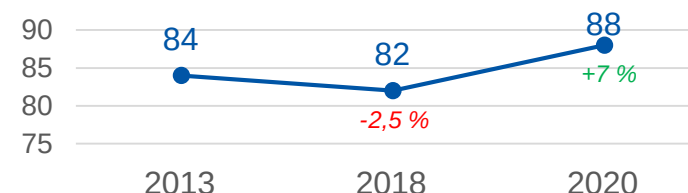


Indice le plus élevé du territoire

À NOTER

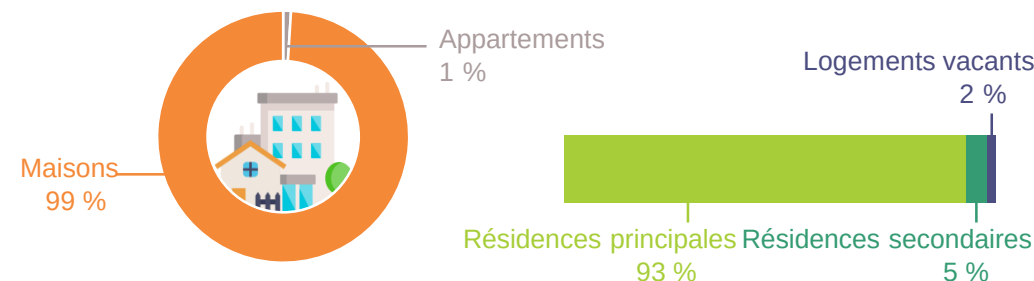
Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



0
LOGEMENTS
SOCIAUX EN 2023

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ ÂGE MÉDIAN DU PARC DE LOGEMENTS

37 ans

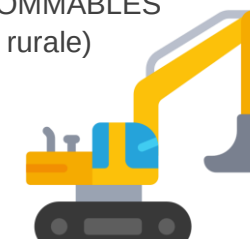
59 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

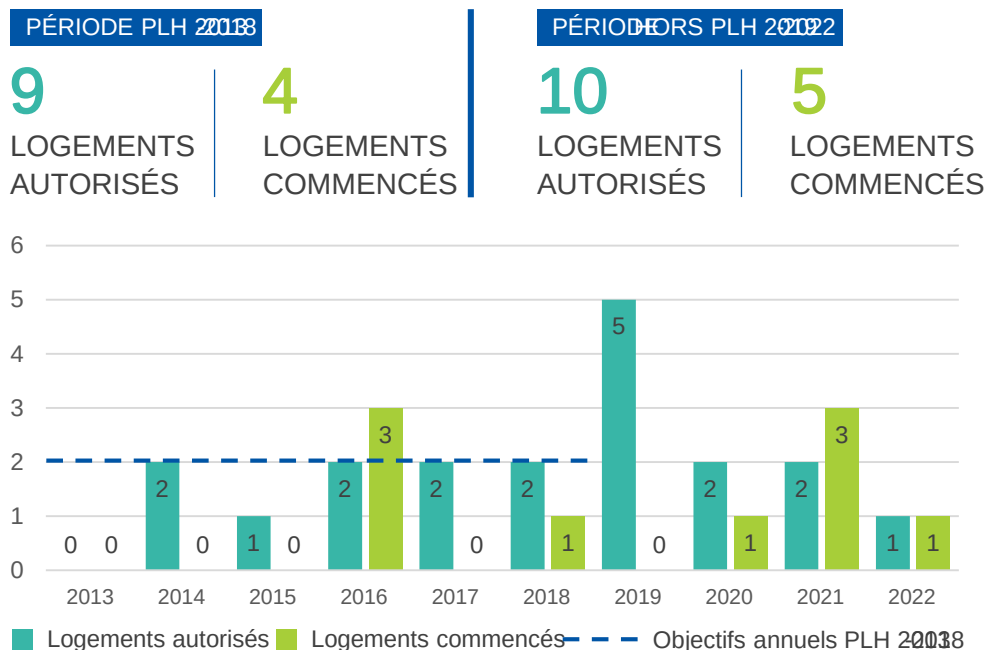
SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021
SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (garantie rurale)

0,2
hectare

1
hectare



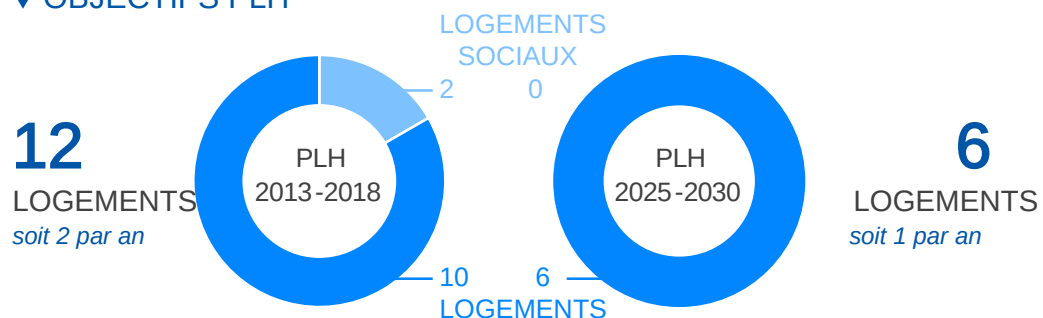
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2023-2025

RÉFÉRENTIEL HURTIÈRES	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 %

▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013 - 2018 Non réalisé (9 logements)

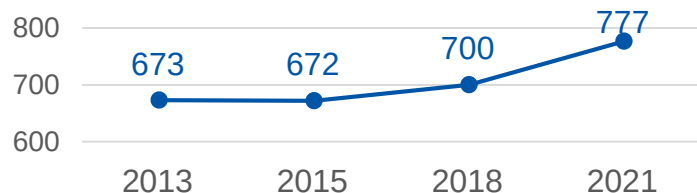
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoTsur 6 ans (maximum) 7 logements

LA BUISSIÈRE

Pôle local

▼ ; = : & G *) ì 1 Ě & 2 Ĭ Ě ; Ĭ H



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021
+2,4 %

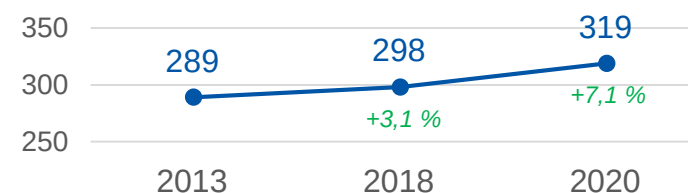
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

Lorsque l'indice de vieillissement est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

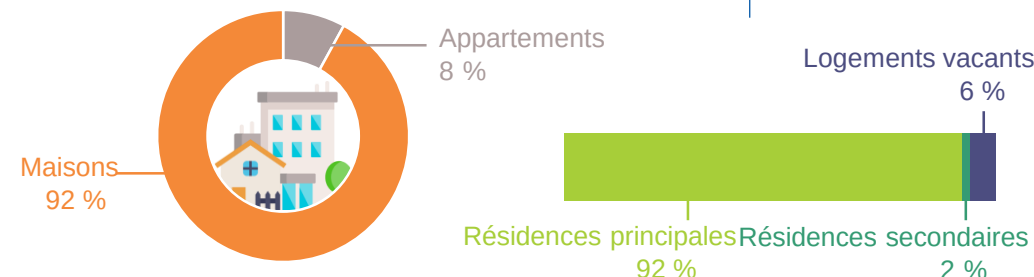
▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



5

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023
1,7 % du parc de résidences principales 2020
5 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



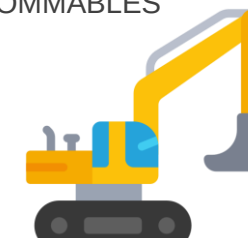
ÂGE MÉDIAN DU PARC DE LOGEMENTS

47 ans

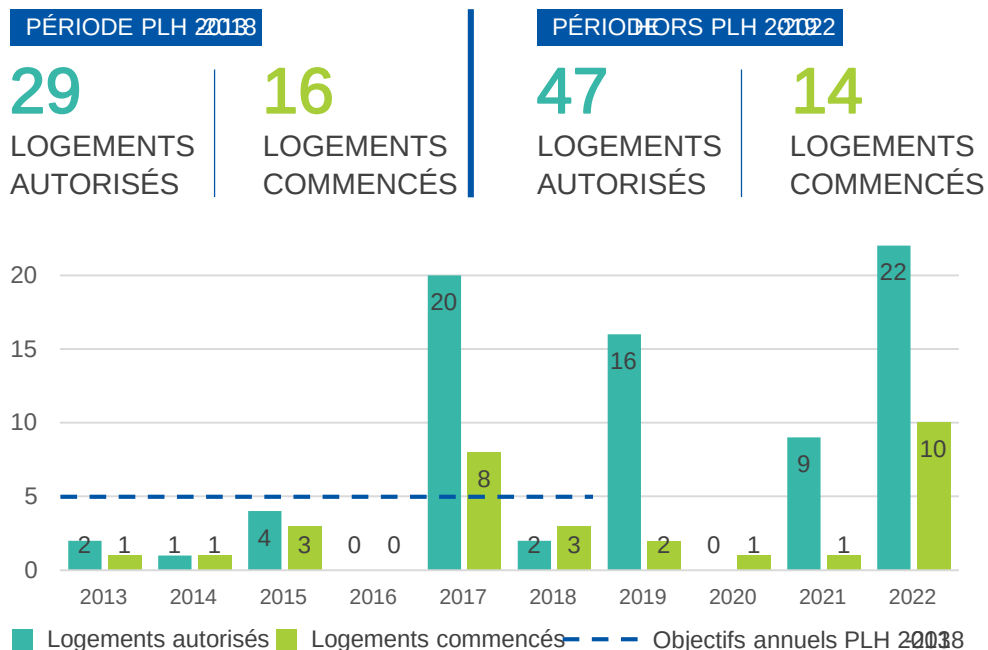
61%

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021 : **12,1** hectares
SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (50 %) : **6,1** hectares



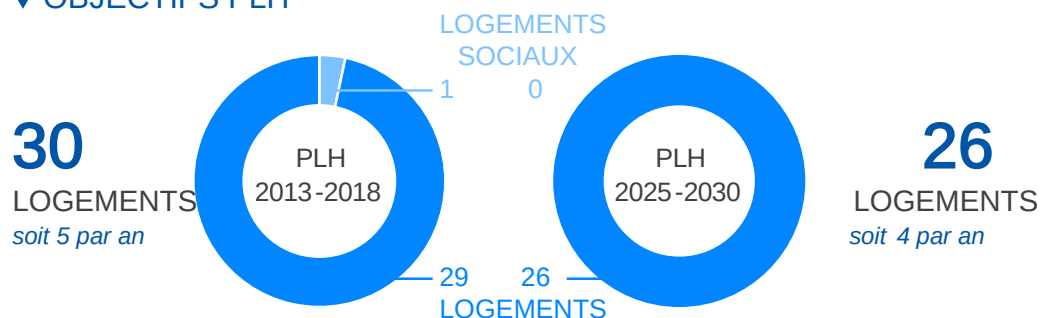
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2023-2025

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 %	Pas d'objectif

▼ OBJECTIFS PLH

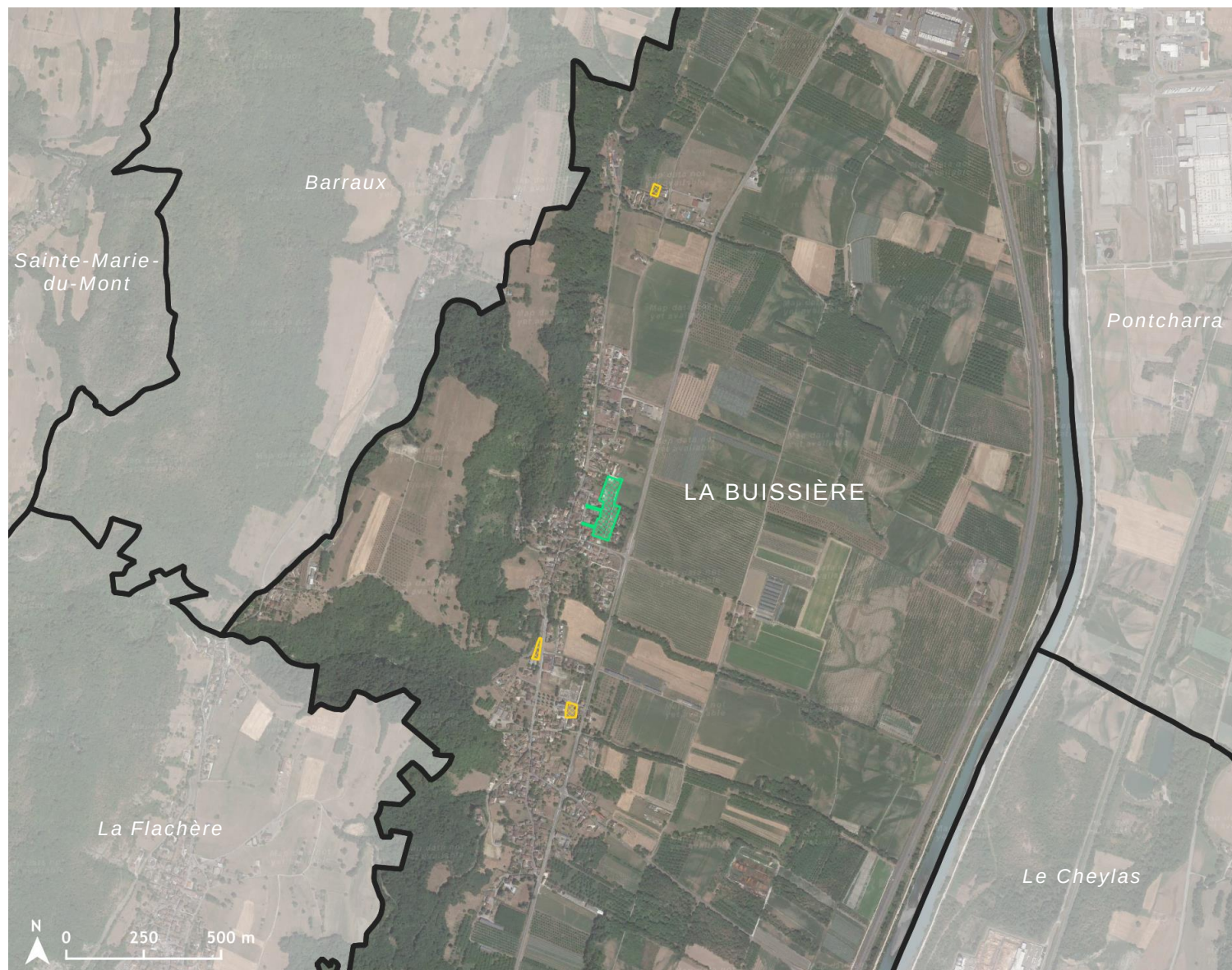


Objectif 2013 - 2018 Non réalisé (24 logements)

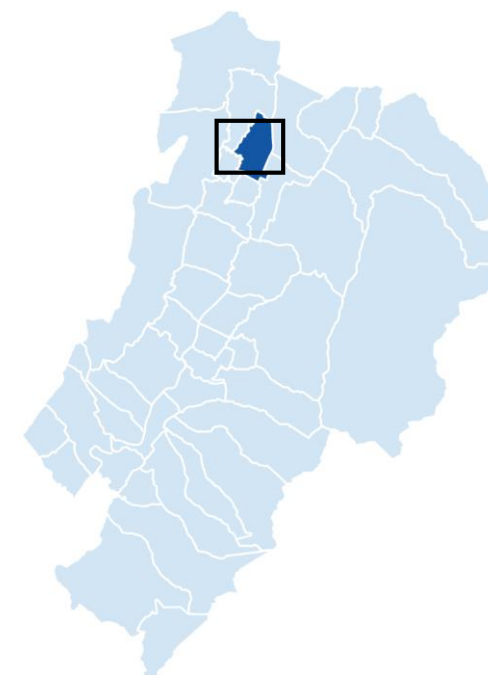
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoTsur 6 ans (maximum) 26 logements

▼ CARTOGRAPHIE PROJETS 2025-2030



LA BUISSIÈRE



Projets 2025 -2030 identifiés :



Projets engagés



Projets non engagés

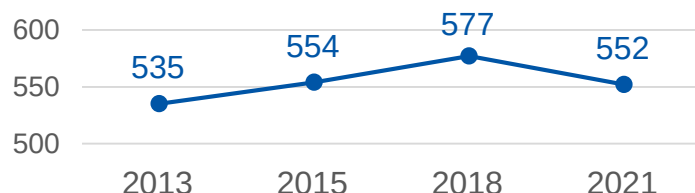


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

LA CHAPPELLE-BARD

Pôle local

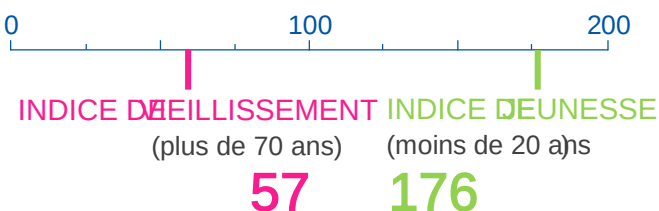
▼ ; = : & G *) ì 1 Ě & 2 Ĭ Ě ; Ĭ H



CROISSANCE ANNUELLE 2015-2021

-0,1%

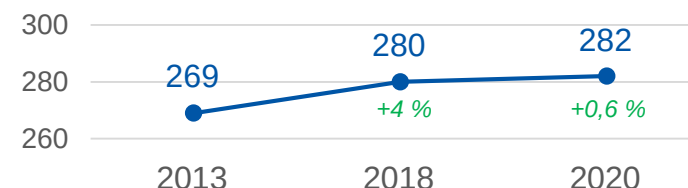
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



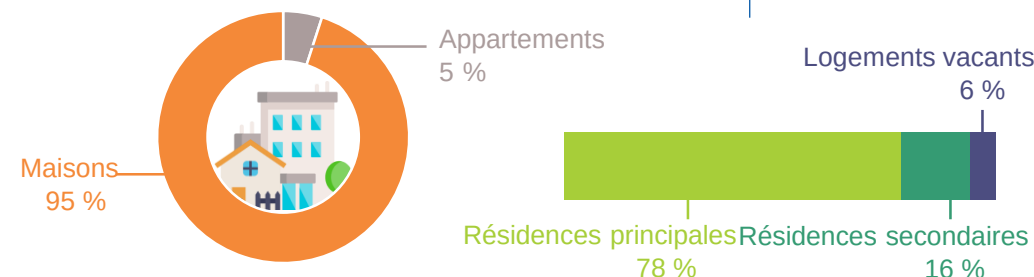
7

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2023

3,2 % du parc de résidences principales 2020

7 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



ÂGE MÉDIAN DU PARC DE LOGEMENTS

75 ans

65 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES SURFACES CONSOMMABLES
2011-2021 2021-2031 (50 %)

3,1
hectares

1,5
hectare



239

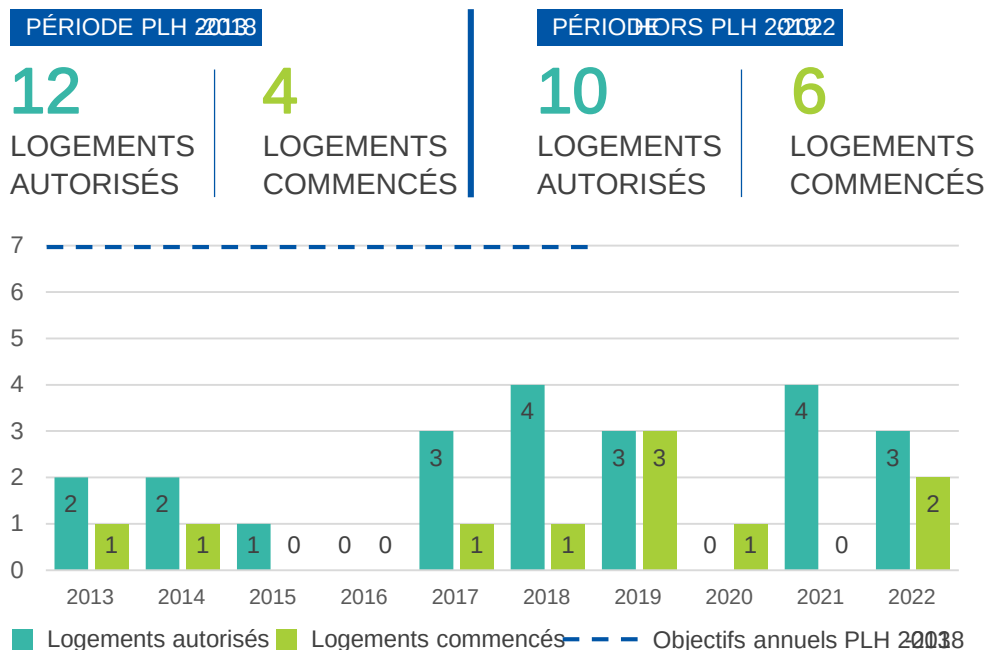
GUIDE DE PROGRAMMATION COMMUNALE

Bilan, objectifs et référentiel foncier

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-2023-0021-DEL-2025-0013-AR
Date de télétransmission : 20/06/2025
Date de réception en préfecture : 24/06/2025



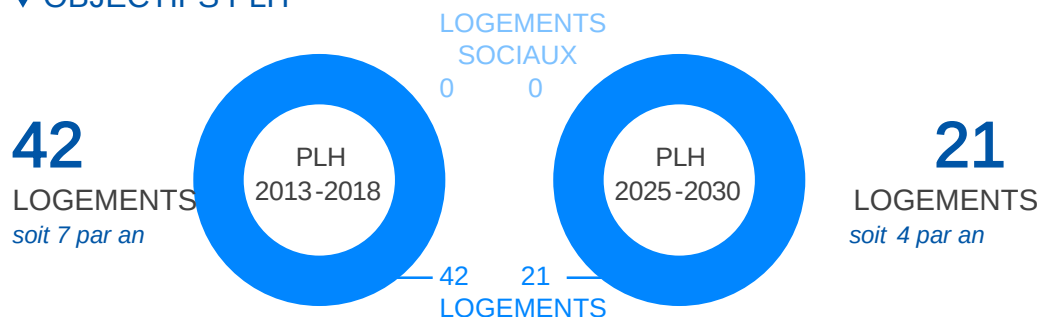
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025

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 %	Pas d'objectif

▼ OBJECTIFS PLH

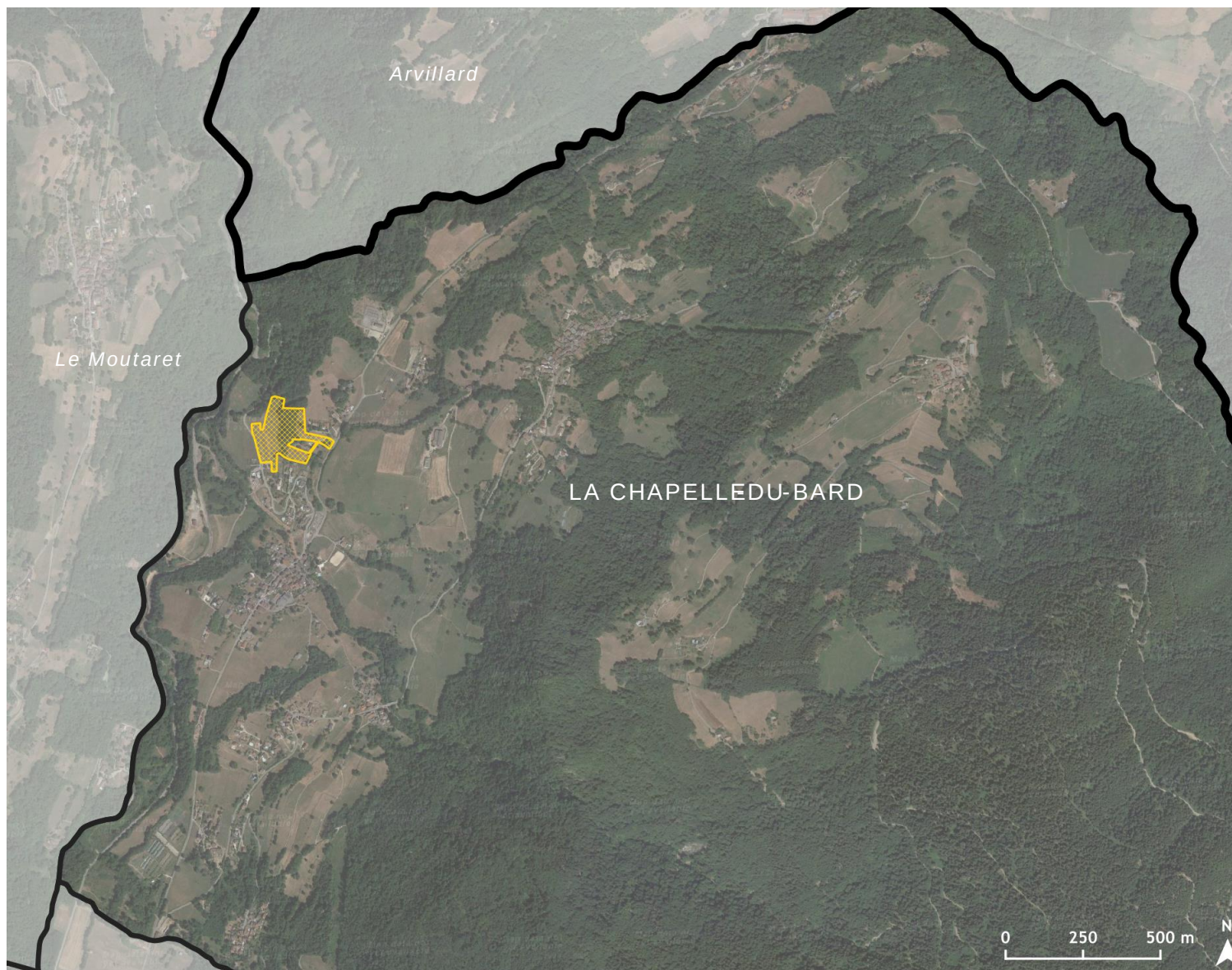


Objectif 2013 - 2018 Non réalisé (8 logements)

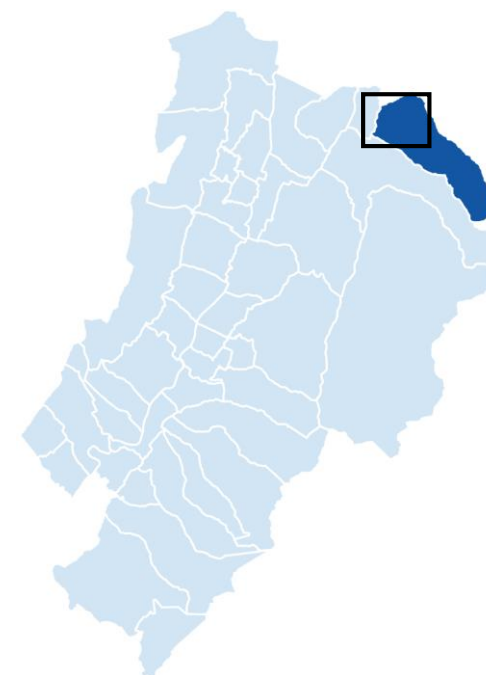
Objectif de logements sociaux Pas d'objectif

Rappel objectif SCoTsur 6 ans (maximum) 21 logements

▼ CARTOGRAPHIE PROJETS 2025-2030



LA CHAPPELLE DU-BARD



Projets 2025 -2030 identifiés :



Projets engagés



Projets non engagés

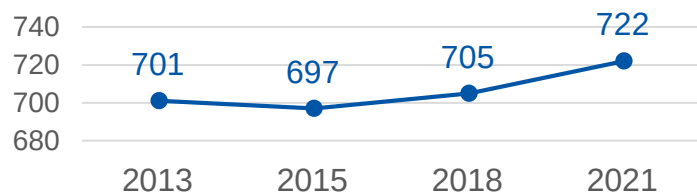


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

LA COMBELEANCEY

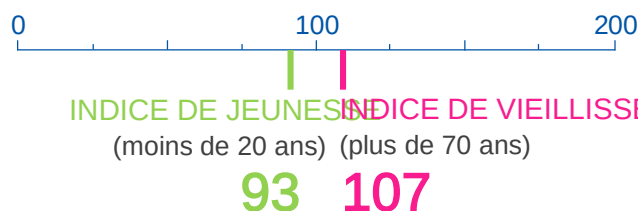
Pôle local

▼ ; = : & G *) ì 1 Ě & 2 Ĭ Ě ; Ĭ H



CROISSANCE
ANNUELLE
2015-2021
+0,6 %

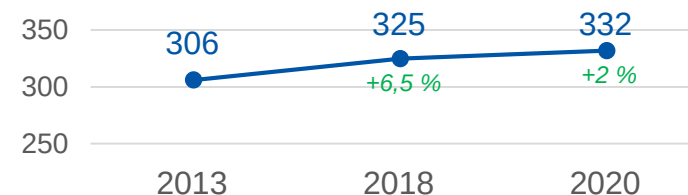
▼ PROFIL DES HABITANTS



À NOTER

Lorsque l'indice est supérieur à 100, cela témoigne de la prédominance de la population jeune ou âgée.

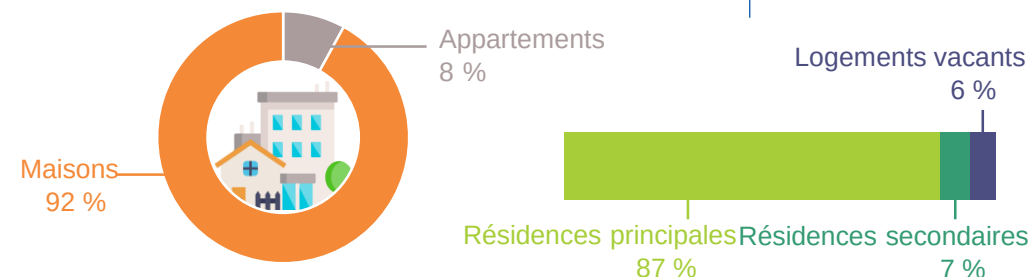
▼ NOMBRE DE LOGEMENTS



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 PART DU PARC CONSTRUIT AVANT 1990

42 ans

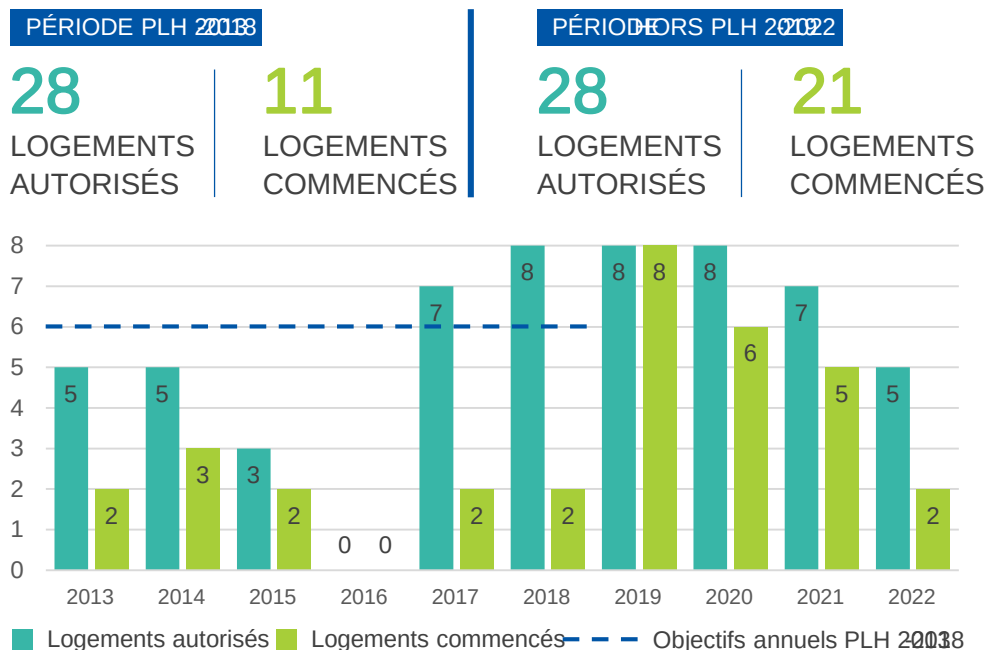
60 %

▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021	SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (50 %)
4,7 hectares	2,4 hectares



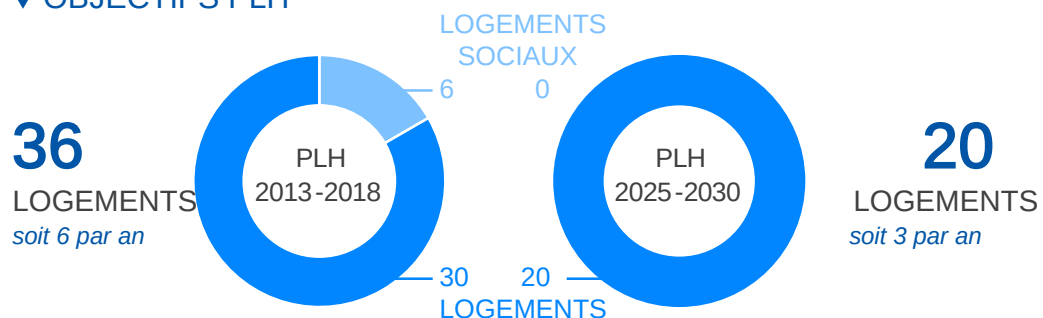
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2023-2025

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 %	Pas d'objectif

▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013 - 2018 Non réalisé (19 logements)

Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoTsur 6 ans (maximum) 26 logements

▼ CARTOGRAPHIE PROJETS 2025-2030

Saint-Nazaire-les-Eymes

Sainte-Agnès

Villard -Bonnot

Le Versoud

Saint-Jean-le-Vieux

Saint-Mury-Monteymond

LA COMBELANCEY



Projets 2025 -2030 identifiés :



Projets engagés



Projets non engagés



Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite