

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Version approuvée lors du  
Conseil communautaire du  
16 décembre 2024

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

Document élaboré en partenariat  
avec

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



## LE MOT DU PRÉSIDENT

Henri BAILE



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

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

*C'est l'objet de ce Programme Local de l'Habitat qui matérialise notre feuille de route politique sur la période 2025 à 2030. Au-delà de la l'intention, nous l'avons souhaité ancré sur le terrain et il décline de manière opérationnelle ses objectifs. Ce travail de fond a été réalisé en concertation étroite avec les différents maires du territoire que ce soit en termes d'objectifs chiffrés, d'identification des gisements fonciers, etc.*

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





## DIAGNOSTIC

### PRÉAMBULE

Définition et portée du PLH	10
Cadre réglementaire du PLH	11
Une démarche volontaire	12
Un bilan mitigé pour le PLH 2013-2018	12
Le contenu du PLH	13

### DYNAMIQUES TERRITORIALES

#### 1. L'ARMATURE TERRITORIALE

1.1 Un fonctionnement cadré par le contexte physique et géographique	15
1.2 Une armature territoriale multipolaire	16

#### 2. LES DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

2.1 Une dynamique démographique en perte de vitesse	17
2.2 Une population concentrée dans la vallée et à proximité de la Métropole	17
2.3 Une accélération du vieillissement de la population	19
2.4 Les effets du desserrement des ménages sur le territoire	20

#### 3. LES DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

3.1 Des poches d'emplois salariés dans la vallée du Grésivaudan	21
3.2 Un territoire tiré par l'emploi présentiel	22
3.3 Un pôle résidentiel et pourvoyeur d'emplois qualifiés	22
3.4 Un territoire globalement favorisé	23

#### 4. MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS

4.1 Des déplacements plus nombreux et plus longs dans le Grésivaudan	24
4.2 Des échanges importants avec la Métropole	24
4.3 Des déplacements domicile-travail importants	25
4.4 Les perspectives de développement des transports en commun	25

## 9

### PARC DE LOGEMENTS

#### 5. LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

5.1 Une offre de logements en croissance constante	27
5.2 Un territoire touristique avec une part importante de résidences secondaires	28
5.3 Une accélération du phénomène de vacance	29
5.4 Une prédominance de l'habitat individuel	30
5.5 Une faible part de petits logements	31
5.6 Des habitants qui restent longtemps dans leur logement	33
5.7 Un statut dominant : la propriété occupante	33

#### 6. LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL

6.1 Une offre de logements sociaux principalement localisée dans la vallée	34
6.2 Loi SRU : quatre communes déficitaires sur le territoire	35
6.3 Une prédominance des grands logements collectifs	36
6.4 Niveaux des loyers et ménages éligibles à un logement locatif social	36
6.5 Profil des demandeurs de logement social	36
6.6 Une augmentation de la tension sur le parc social	37

#### 7. L'HABITAT ALTERNATIF

7.1 L'habitat participatif et/ou partagé	38
7.2 L'habitat dit « léger »	41
7.3 L'offre et les projets d'habitats alternatifs	42

### ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS

#### 8. L'ANCIENNETÉ DU PARC

8.1 Ancienneté du parc général	44
8.2 Ancienneté du parc social	45

#### 9. LES LOGEMENTS POTENTIELLEMENT DÉGRADÉS

9.1 Le parc en état « médiocre » ou « très médiocre »	46
9.2 Le parc indigne ou insalubre	46
9.3 Les copropriétés fragiles	47

### 10. LES LOGEMENTS ÉNERGIVORES

10.1 Les ménages en situation de précarité énergétique	48
10.2 Des étiquettes énergétiques E, F et G à résorber	49
10.3 Les étiquettes énergétiques E, F et G du parc public	50
10.4 Électricité, gaz et fioul : des modes de chauffage consommateurs	52

### 11. LES ACTIONS & DISPOSITIFS POUR LA RÉHABILITATION

11.1 Un territoire engagé pour la transition énergétique	53
11.2 Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Grésivaudan	54
11.3 L'OPAH, un outil au service de la réhabilitation du parc privé	54
11.4 Autorisations d'urbanisme et réhabilitation	55
11.5 L'action sur les logements communaux	55

## MARCHÉS IMMOBILIERS & FONCIERS 56

### 12. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉS

12.1 Des marchés dynamiques et des prix élevés	57
12.2 Le niveau de tension du marché local	58
12.3 Les maisons anciennes	59
12.4 Les appartements anciens	62
12.5 Les appartements neufs	65
12.6 Les terrains à bâtir	67
12.7 Les loyers des parcs privé et public	69

### 13. LE PROFIL DES ACQUÉREURS

70

## CONSOMMATION FONCIÈRE & PRODUCTION NEUVE 72

### 14. L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

14.1 Le renforcement des enjeux en matière de consommation d'espace	73
14.2 La consommation d'espaces entre 2011 et 2021	74
14.3 L'artificialisation des sols liée à l'habitat	75

### 15. LES DYNAMIQUES DE PRODUCTION NEUVE

15.1 Efficacité démographique des nouveaux logements	76
15.2 Une prédominance des logements collectifs dans la production neuve	76
15.3 Des actions contribuant à l'évitement ou la réduction de l'artificialisation	77

## PUBLICS AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES 80

### 16. LES PERSONNES ÂGÉES

16.1 Une population en constante progression	81
16.2 Le maintien à domicile des personnes âgées	82
16.3 Une offre à corrélérer avec les besoins et les revenus des personnes âgées	83

### 17. LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

17.1 Un public difficile à quantifier	85
17.2 Une offre en structures spécialisées insuffisante	85

### 18. LES PERSONNES EN SITUATION PRÉCAIRE

18.1 Un public difficile à quantifier	87
18.2 L'offre d'hébergements transitoires, d'urgence et d'insertion	88

### 19. LES JEUNES DÉCOHABITANTS ET JEUNES TRAVAILLEURS

19.1 Le profil des jeunes	90
19.2 Des difficultés d'accès à un logement autonome	90

### 20. LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

20.1 Le profil des travailleurs saisonniers	92
20.2 Les besoins en logements des travailleurs saisonniers	92
20.3 Les difficultés identifiées pour le logement des saisonniers	93

### 21. LES GENS DU VOYAGE

21.1 Un territoire de passage et de sédentarisation pour les gens du voyage	94
21.2 L'offre d'accueil existante et à créer	94



<b>SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC</b>	<b>96</b>
Dynamiques territoriales	97
Parc de logements	98
État du parc de logements	101
Marchés immobiliers et fonciers	102
Consommation foncière et production neuve	103
Publics ayant des besoins spécifiques	104
Les grands enjeux du PLH	110

## SIGLES

**AAH** : Allocation Adulte Handicapé  
**ABF** : Architecte des Bâtiments de France  
**ADEME** : Agence de la transition écologique  
**ADIL** : Agence Départementale d'Information sur le Logement  
**ADS** : Autorisations du Droit des Sols  
**AGEDEN** : Association pour une GEstion Durable de l'ENergie  
**ANAH** : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat  
**APA** : Allocation Personnalisée d'Autonomie  
**ARS** : Agence Régionale de Santé  
**AURG** : Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise  
**BBC** : Bâtiment Basse Consommation  
**BRS** : Bail Réel Solidaire  
**BTP** : Bâtiment et Travaux Publics  
**CAUE** : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement  
**CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale  
**CCLG** : Communauté de Communes Le Grésivaudan  
**CLCV** : Association Consommation, Logement et Cadre de Vie  
**DAACT** : Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux  
**DALO** : Droit Au Logement Opposable  
**DiGi** : association Domicile Inter Génération Isérois  
**DPE** : Diagnostic de Performance Énergétique  
**EHPAD** : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes  
**EMC<sup>2</sup>** : Enquête mobilité de la grande région grenobloise  
**EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale  
**EPFLD** : Établissement Public Foncier Local du Dauphiné  
**ESAT** : Établissement ou Service d'Aide par le Travail  
**FAM** : Foyer d'Accueil Médicalisé  
**GES** : Gaz à Effet de Serre  
**GIR** : Groupe Iso-Ressources (correspond au niveau de perte d'autonomie d'une personne âgée)  
**IME** : Institut Médico-Éducatif  
**ITEP** : Institut Thérapeutique, Éducatif et Pédagogique  
**LLS** : Logements Locatifs Sociaux  
**MAS** : Maison d'Accueil Spécialisée

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

## LEXIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Résidence principale** : habitation effective et habituelle d'un ménage

**Résidence secondaire** : logement occupé de manière occasionnelle

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

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

**Vacance structurelle** : logements vacants depuis plus de 2 ans





# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 1 : Rapport  
de diagnostic

# PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

## SOMMAIRE

### ● Préambule

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

### DÉFINITION ET PORTÉE DU PLH

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

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

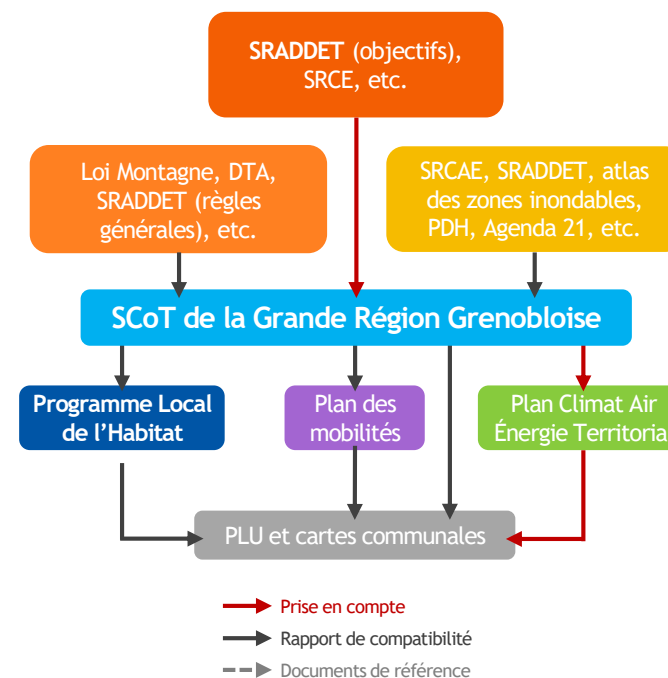
Garant de l'équilibre social de l'habitat, ce nouveau PLH qui décline une politique qui tient compte des caractéristiques locales du territoire, avec l'objectif d'assurer le développement d'une offre équilibrée, maîtrisée et abordable afin de répondre à la diversité des besoins en logements de la population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

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

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

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

FIGURE 1 Le PLH au regard des documents-cadres





### CADRE RÉGLEMENTAIRE DU PLH

Le code de la construction et de l'habitation donne – à l'article L. 302-1 alinéa 3 – la définition du PLH : « *Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.* ».

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

- La **loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** du 13 décembre 2000 qui impose un objectif de 25 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants ;
- La **loi Engagement National pour le Logement (ENL)** du 13 juillet 2006 qui demande aux EPCI dotés d'un PLH de s'assurer que le nombre de logements sociaux mis en chantier sur chaque période triennale soit égal à 30 % du total des mises en chantier sur le territoire de l'EPCI ;
- La **loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE)** du 25 mars 2009, qui prescrit notamment l'obligation d'établir un échéancier prévisionnel de la production de logements à réaliser (nombre et types) ainsi que les moyens fonciers mis en œuvre à cet effet au niveau communal. Cette loi fixe également un objectif d'une place d'hébergement pour 1 000 habitants dans les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 100 000 habitants ;
- La **loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 »** du 12 juillet 2010, qui rappelle la prise en compte nécessaire des questions environnementales (consommation foncière, qualité du bâti, économies d'énergie) ;
- La **loi Duflot** du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social qui relève le seuil minimal à 25 % des résidences principales pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU ;
- La **loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR)** du 24 mars 2014 qui a notamment renforcé l'intercommunalisation des PLU en favorisant leur fusion avec les PLH et les plans de déplacements urbains dans un document unique : le PLUIH-D, qui reste toutefois une option facultative à ce jour ;
- La **loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques** du 6 août 2015 et la **loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte** du 17 août 2015 ;
- La **loi relative à l'égalité et à la citoyenneté** du 27 janvier 2017, a pour objectif de lutter contre les ségrégations sociales et territoriales en favorisant l'égal accès de chacun à un logement abordable adapté à ses besoins, quel que soit son lieu de résidence et son niveau de revenus, à travers trois leviers : les attributions de logements sociaux, les loyers dans le parc social, l'offre de logements sociaux ;
- La **loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)** du 23 novembre 2018 qui intègre plusieurs objectifs, outils et mesures importants pour la définition et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat ;
- La **loi Climat et Résilience** du 22 août 2021 qui a instauré les observatoires de l'habitat et du foncier pour alimenter les PLH ainsi que des nouvelles mesures en matière de performance énergétique. Cette loi marque aussi l'entrée du « zéro artificialisation nette » (ZAN) dans le code de l'urbanisme.

### UNE DÉMARCHE VOLONTAIRE

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

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

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

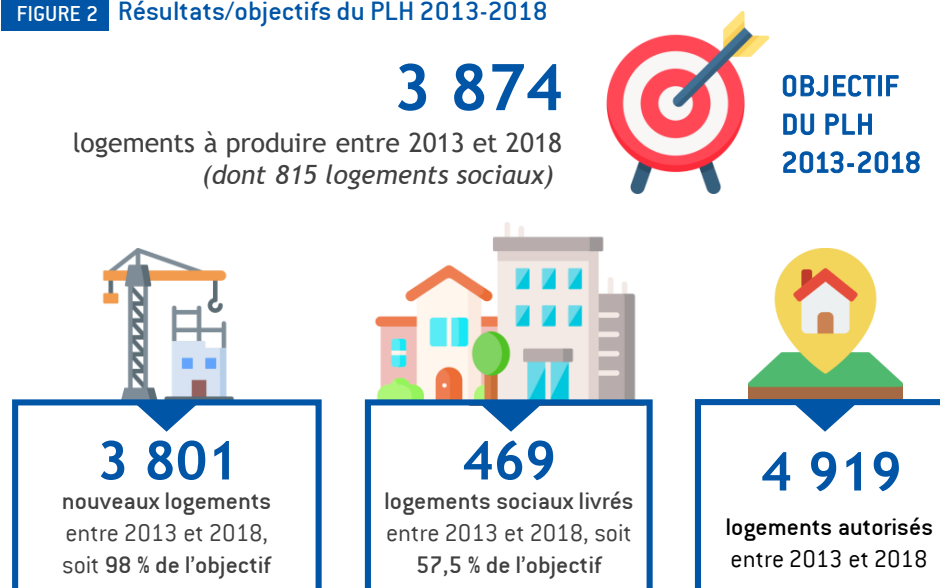
### UN BILAN MITIGÉ POUR LE PLH 2013-2018

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

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

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

FIGURE 2 Résultats/objectifs du PLH 2013-2018



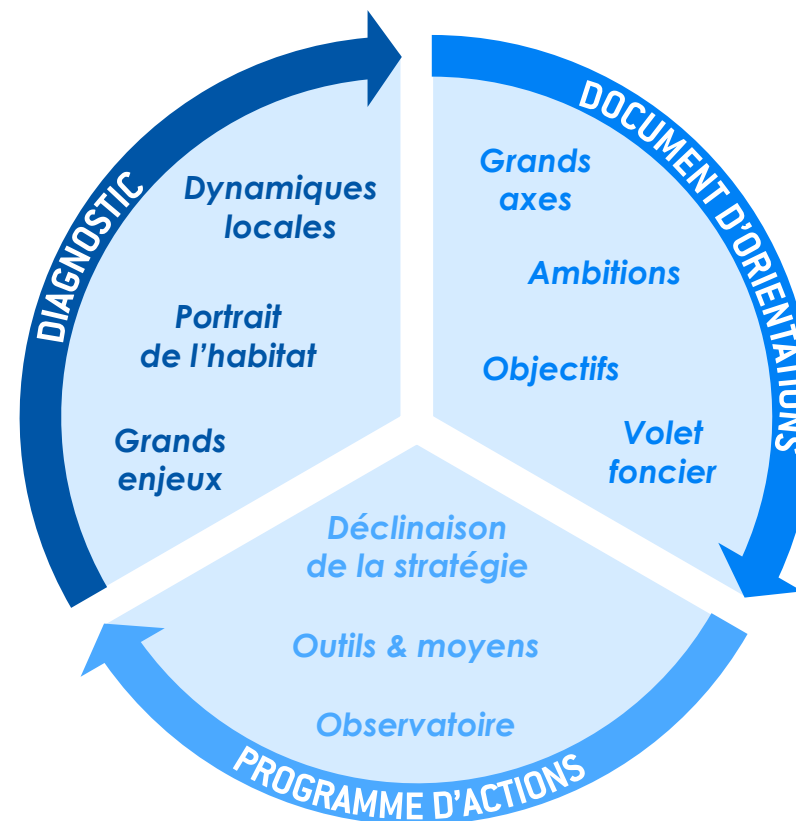
### LE CONTENU DU PLH

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

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

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

FIGURE 3 Le contenu du PLH





**PROGRAMME  
LOCAL  
DE  
L'HABITAT  
2025-2030**

**Tome 1 : Rapport  
de diagnostic**

# PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

## SOMMAIRE

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



### 1. L'ARMATURE TERRITORIALE

#### 1.1 Un fonctionnement cadré par le contexte physique et géographique

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

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

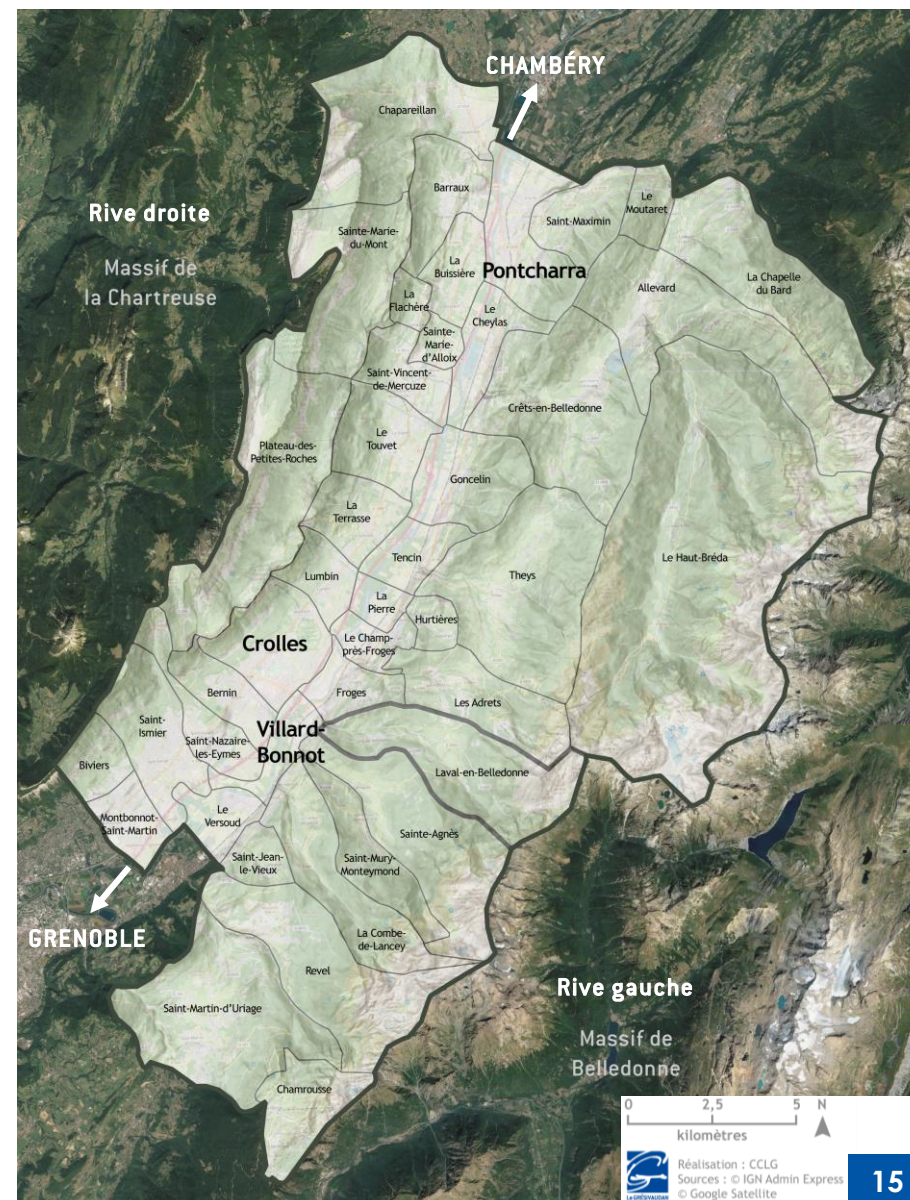
Du fait de ses particularités géographiques, l'urbanisation du territoire est soumise à de fortes contraintes qui conditionnent les choix de localisation des projets, notamment :

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



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

CARTE 1 Morphologie urbaine du territoire



### 1.2 Une armature territoriale multipolaire

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

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

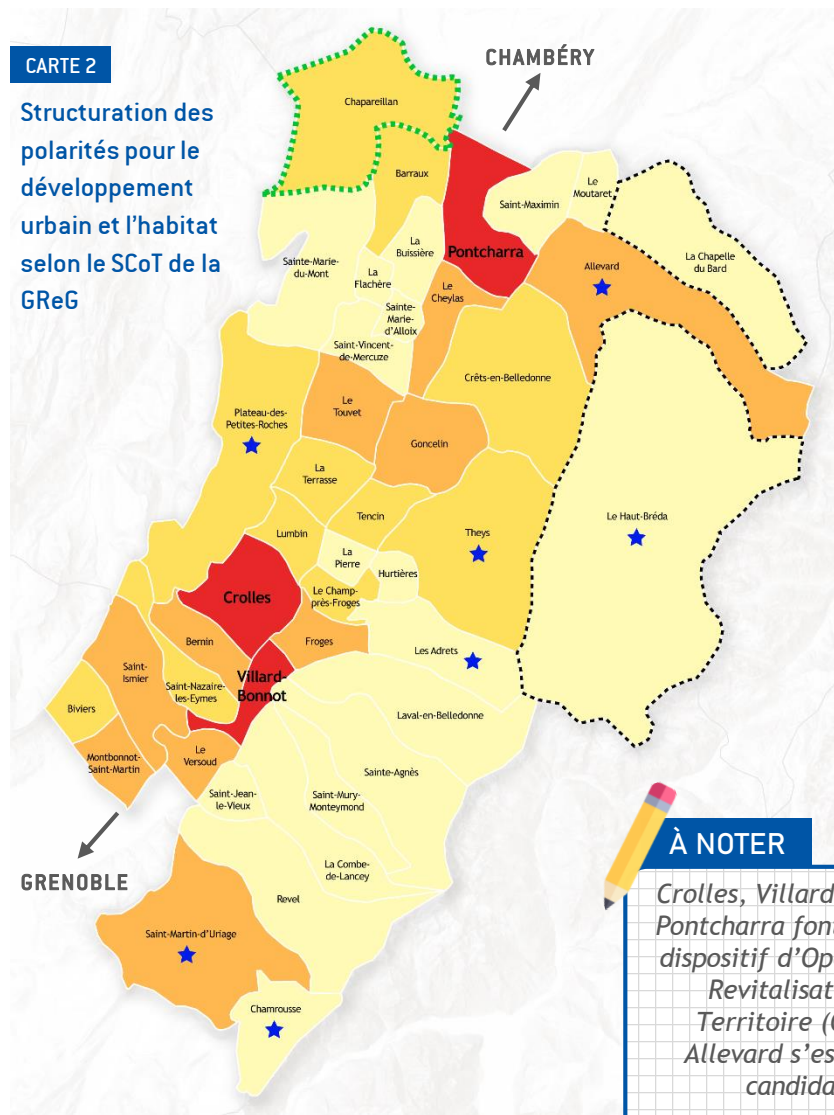
- 40 communes sur 43 appartiennent à l'aire d'attraction grenobloise ;
- 1 commune (Chapareillan) appartient à l'aire d'attraction de Chambéry ;
- 2 communes (La Chapelle-du-Bard et Le Haut-Bréda) se situent en dehors des périmètres des aires d'attraction des villes ;
- Par ailleurs, l'ensemble des communes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

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

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

CARTE 2

Structuration des polarités pour le développement urbain et l'habitat selon le SCoT de la GRéG



### À NOTER

Crolles, Villard-Bonnot et Pontcharra font partie du dispositif d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et Allevard s'est portée candidate.

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

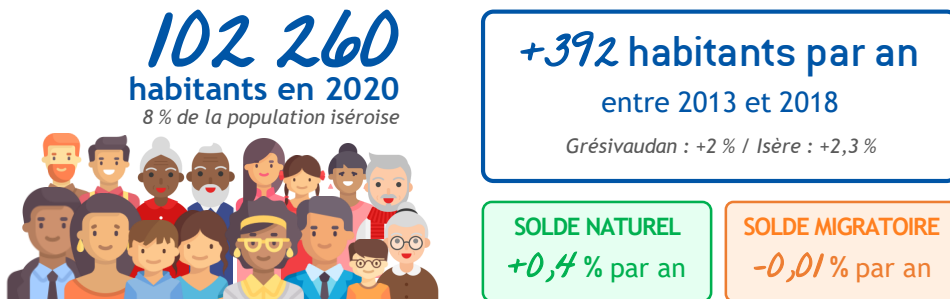
Armature urbaine du Grésivaudan





### 2. LES DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

#### 2.1 Une dynamique démographique en perte de vitesse



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

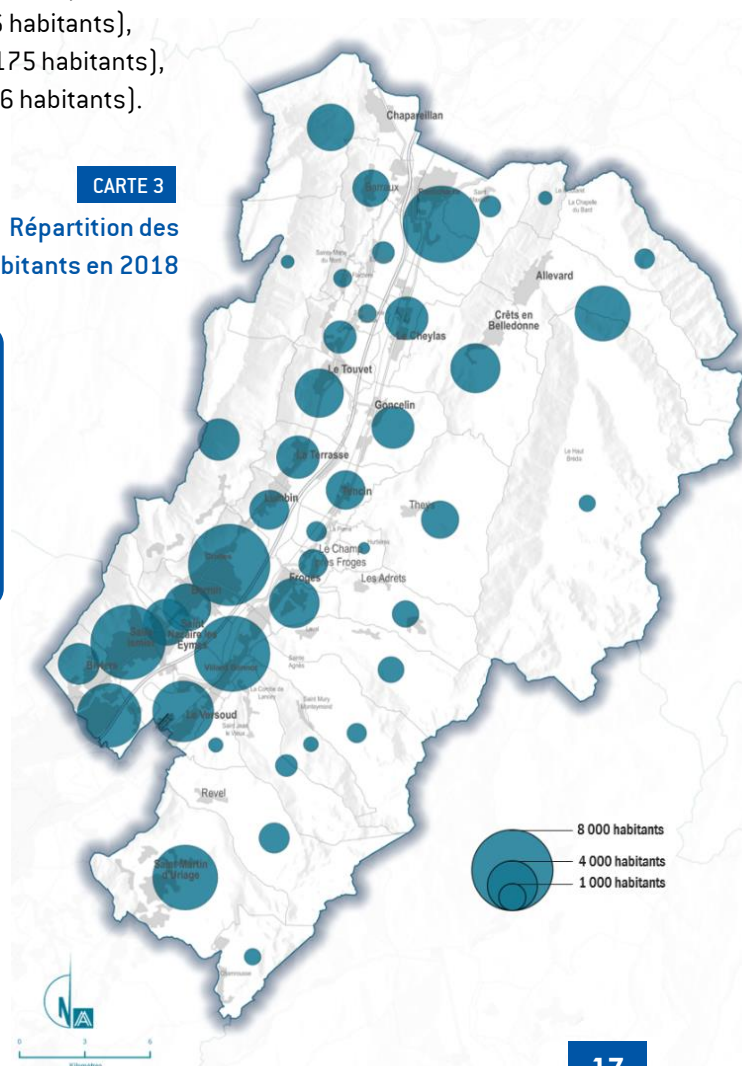
#### 2.2 Une population concentrée dans la vallée et à proximité de la Métropole

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

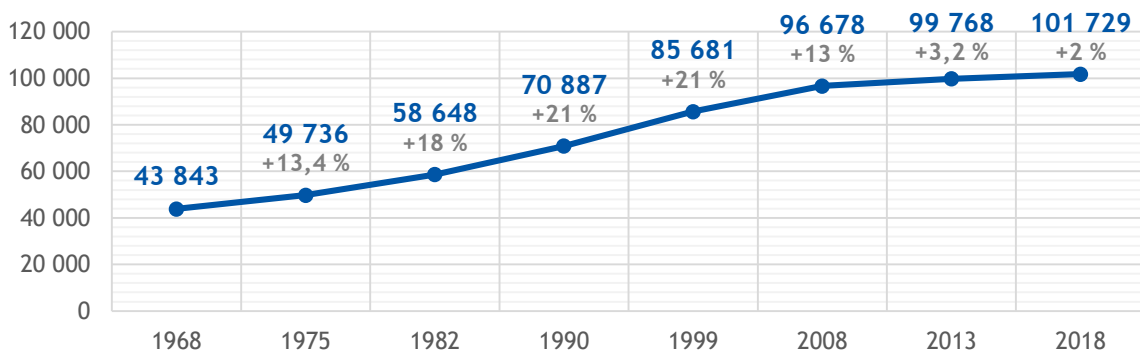
- Crolles (8 260 habitants),
- Pontcharra (7 376 habitants),
- Villard-Bonnot (7 175 habitants),
- Saint-Ismier (7 026 habitants).

**CARTE 3**  
Répartition des habitants en 2018

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



**FIGURE 4** Évolution de la population entre 1968 et 2018



Source : INSEE RP 2018, INSEE RP 2013, INSEE RP 2008, INSEE RP 2003, INSEE RP 1999, INSEE RP 1990, INSEE RP 1982, INSEE RP 1975, INSEE RP 1968

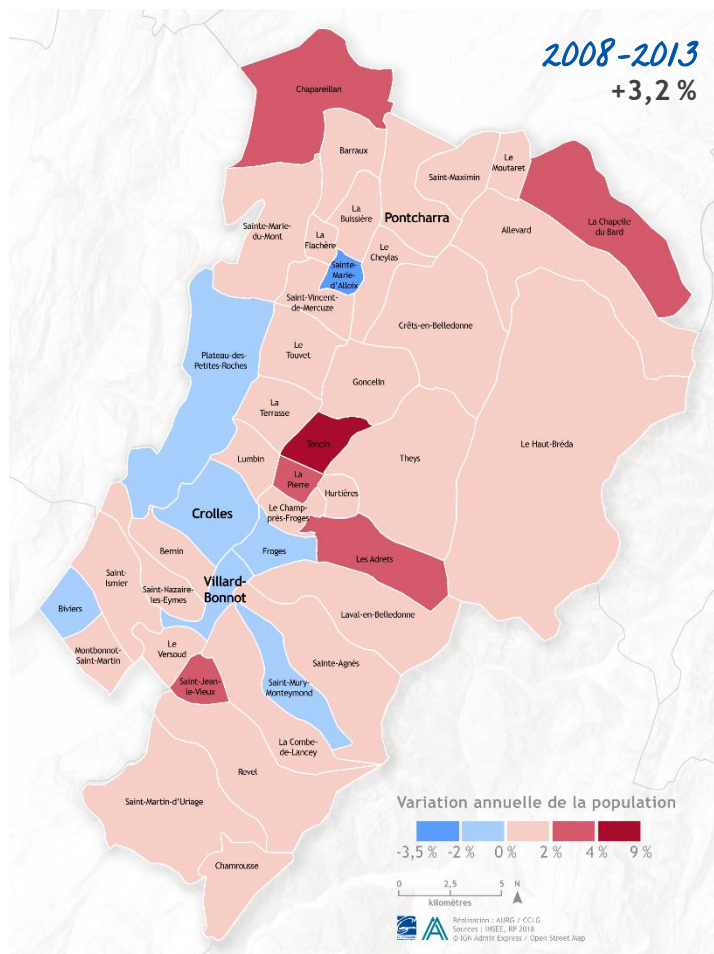


Jusqu'en 2013, la plupart des communes du Grésivaudan étaient dans une dynamique démographique positive, mais la situation est devenue disparate lors de la dernière période intercensitaire (2013-2018), notamment pour les communes de montagne (sur les balcons de Belledonne et le Plateau-des-Petites-Roches).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

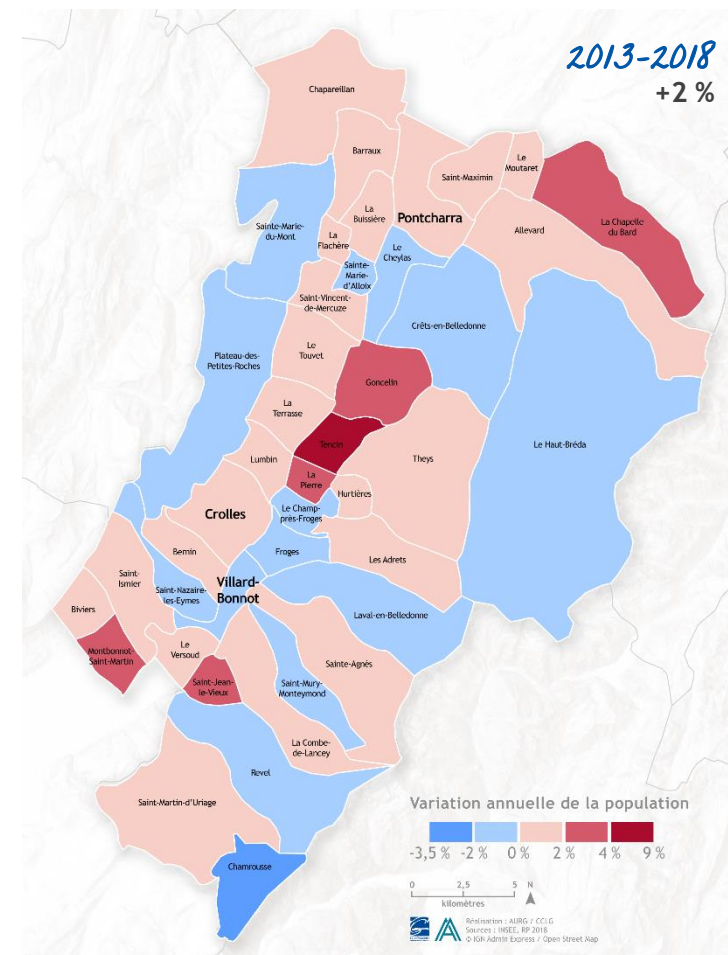
La poussée démographique marquée de Tencin peut s'expliquer par la livraison dans les années 2010 de plusieurs programmes immobiliers apparus à la suite de la mise en œuvre du PLU de 2006. Les communes du coteau de Chartreuse, de Crolles à Montbonnot-Saint-Martin, ont une dynamique positive (hormis Saint-Nazaire-les-Eymes),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

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

**CARTE 4** Variation annuelle de la population entre 2008 et 2013



**CARTE 5** Variation annuelle de la population entre 2013 et 2018



### 2.3 Une accélération du vieillissement de la population

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

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

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

CARTE 6 Indice de vieillissement de la population en 2018

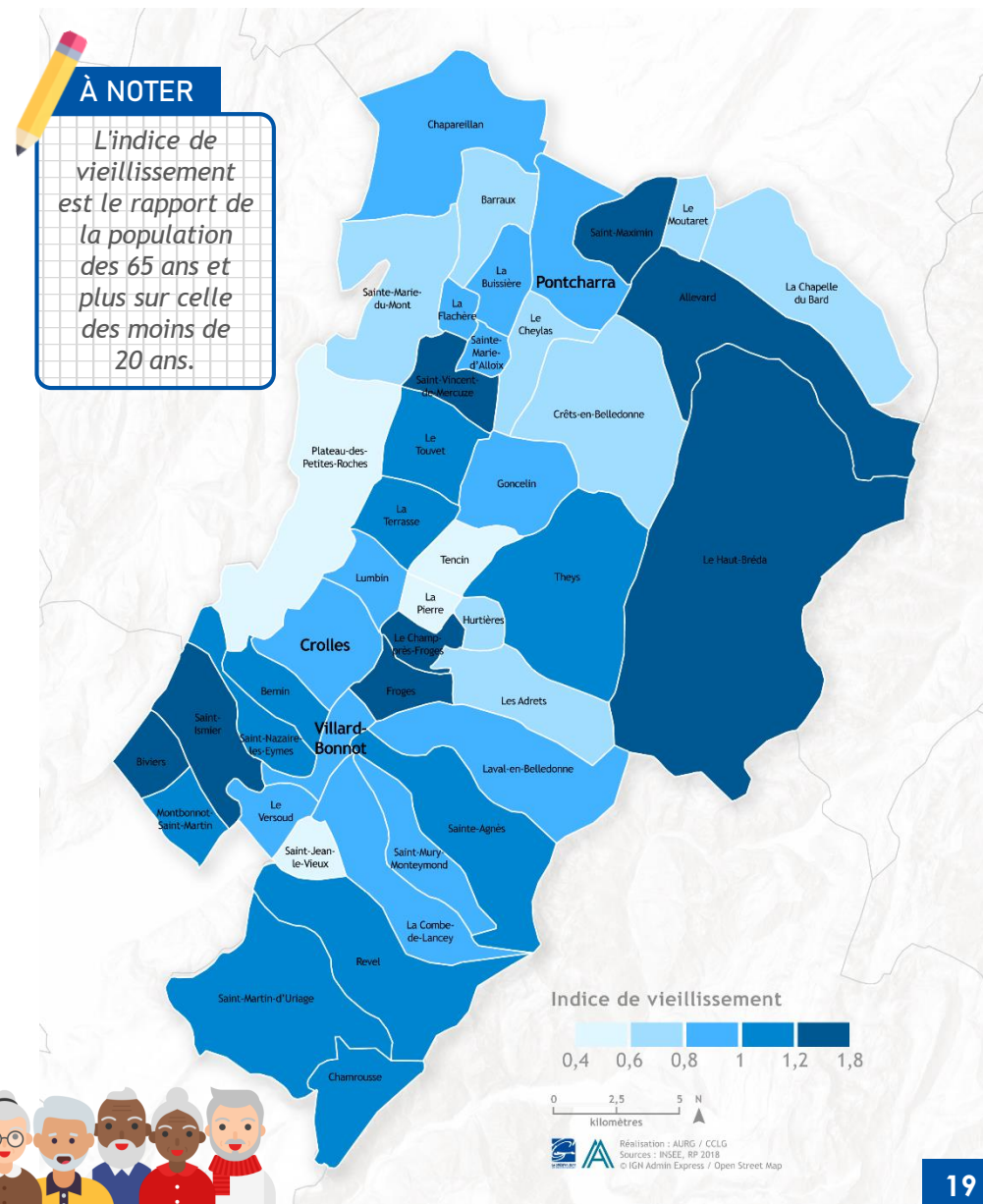
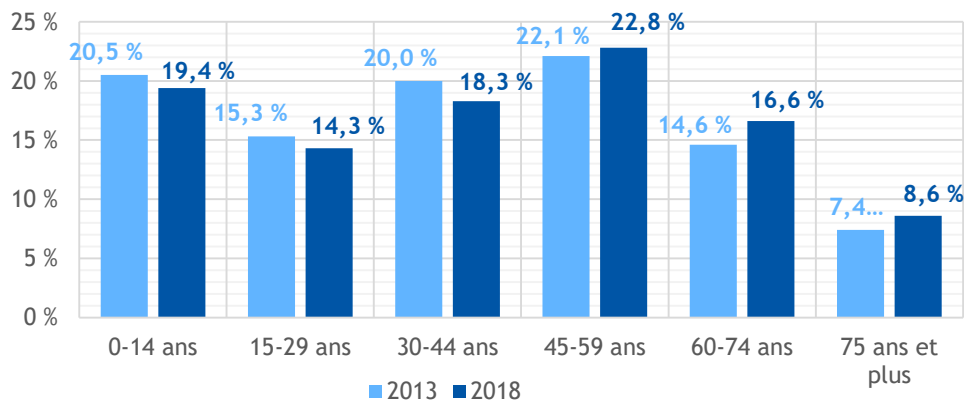


FIGURE 5 Part de la population par âge en 2013 et en 2018

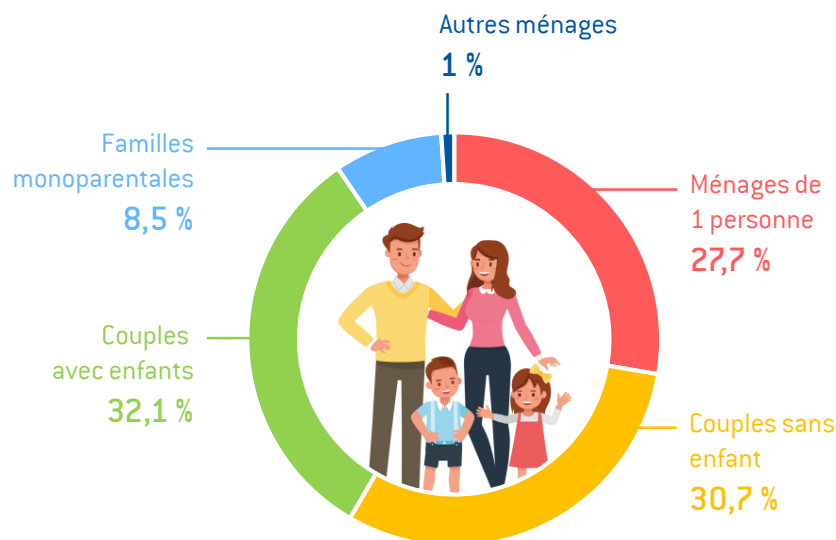




### 2.4 Les effets du desserrement des ménages sur le territoire

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

FIGURE 6 Répartition des ménages en 2018



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

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

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

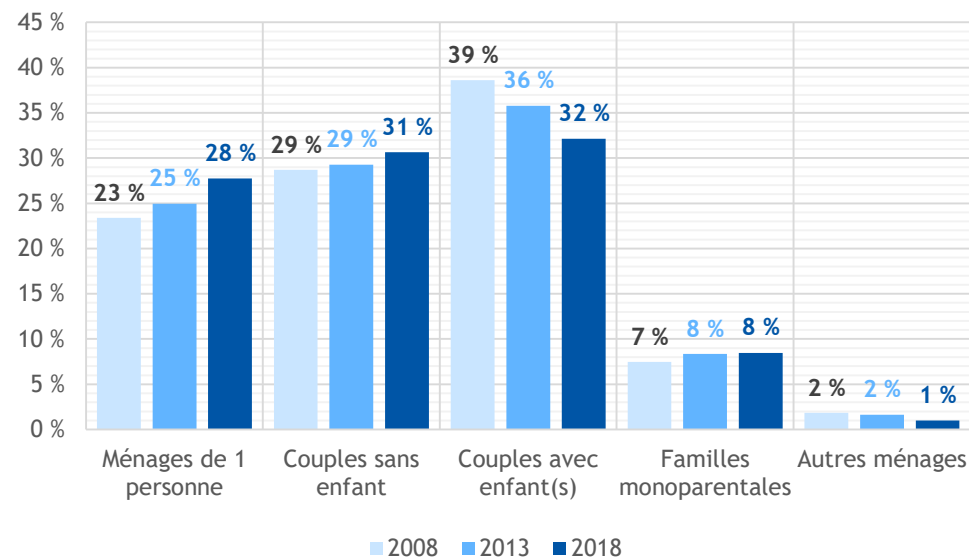
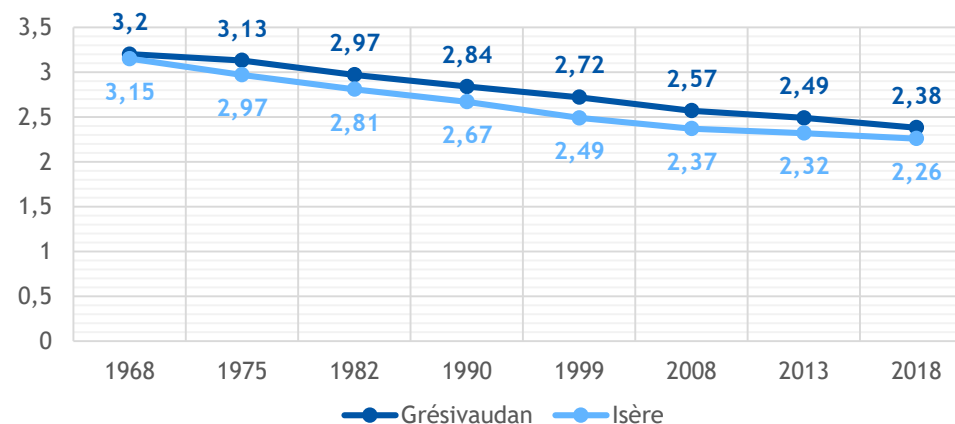


FIGURE 8 Évolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968



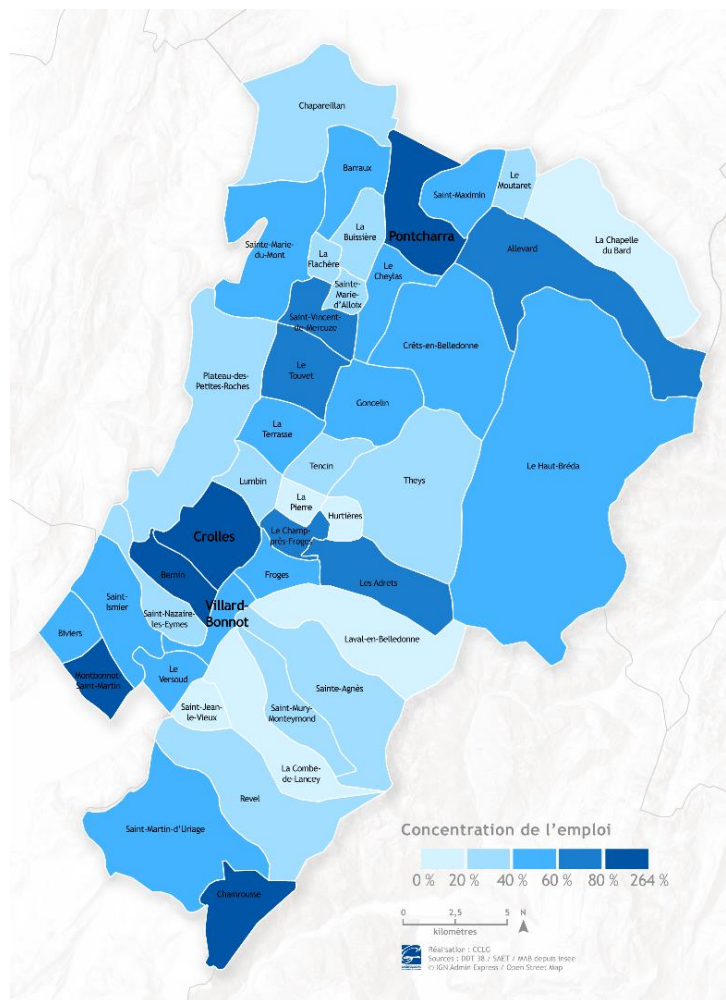
### 3. DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

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

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

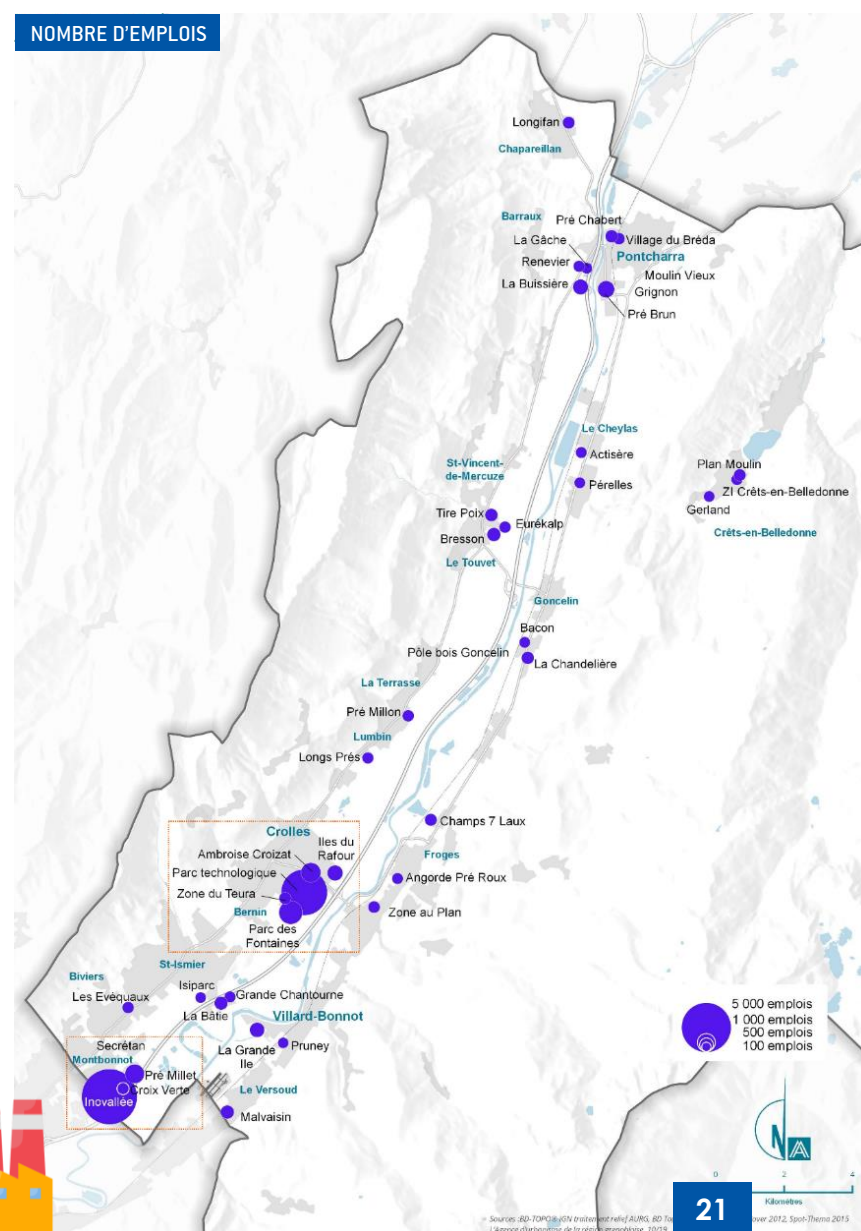
Avec environ 19 300 emplois, les 41 Zones d'Activité Économique (ZAE) du territoire regroupent plus de la moitié de l'emploi total du territoire et constituent de véritables poches d'emplois salariés dont certaines concentrent des activités importantes et de gros employeurs tels que ST Microelectronics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

### CARTE 7 Concentration de l'emploi en 2017



### CARTE 8 Répartition des emplois en 2019

#### NOMBRE D'EMPLOIS





### 3.2 Un territoire tiré par l'emploi présentiel

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

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

FIGURE 9 Répartition des différents secteurs d'activité en 2018

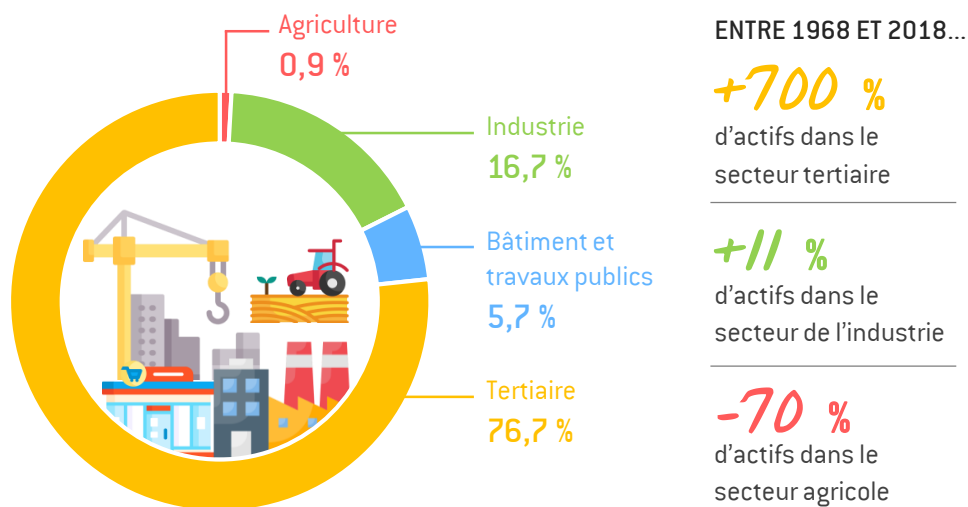
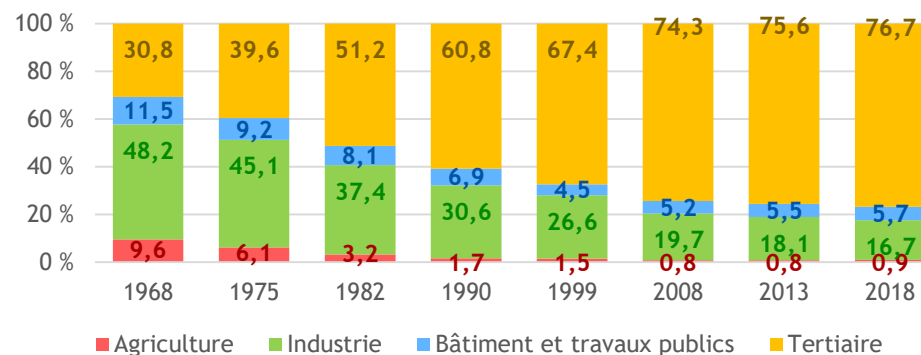


FIGURE 10 Évolution des secteurs d'activité entre 1968 et 2018



### 3.3 Un pôle résidentiel et pourvoyeur d'emplois qualifiés

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

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

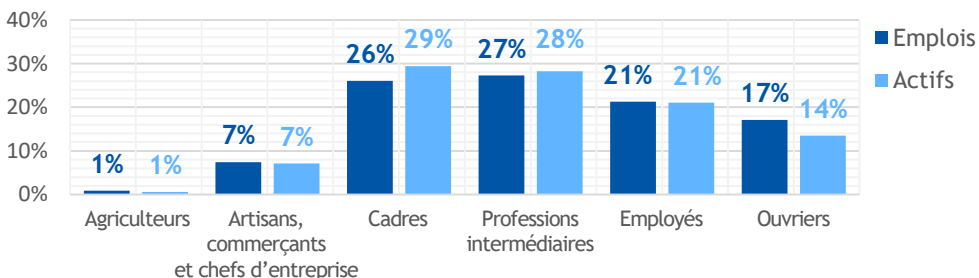
Le territoire accueille plus d'actifs que d'emplois et cette fonction résidentielle est particulièrement marquée pour les cadres : on compte 69 emplois de cadres, dans des entreprises ou établissements localisés sur le territoire, pour 100 actifs cadres résidant sur le territoire.

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

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

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

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

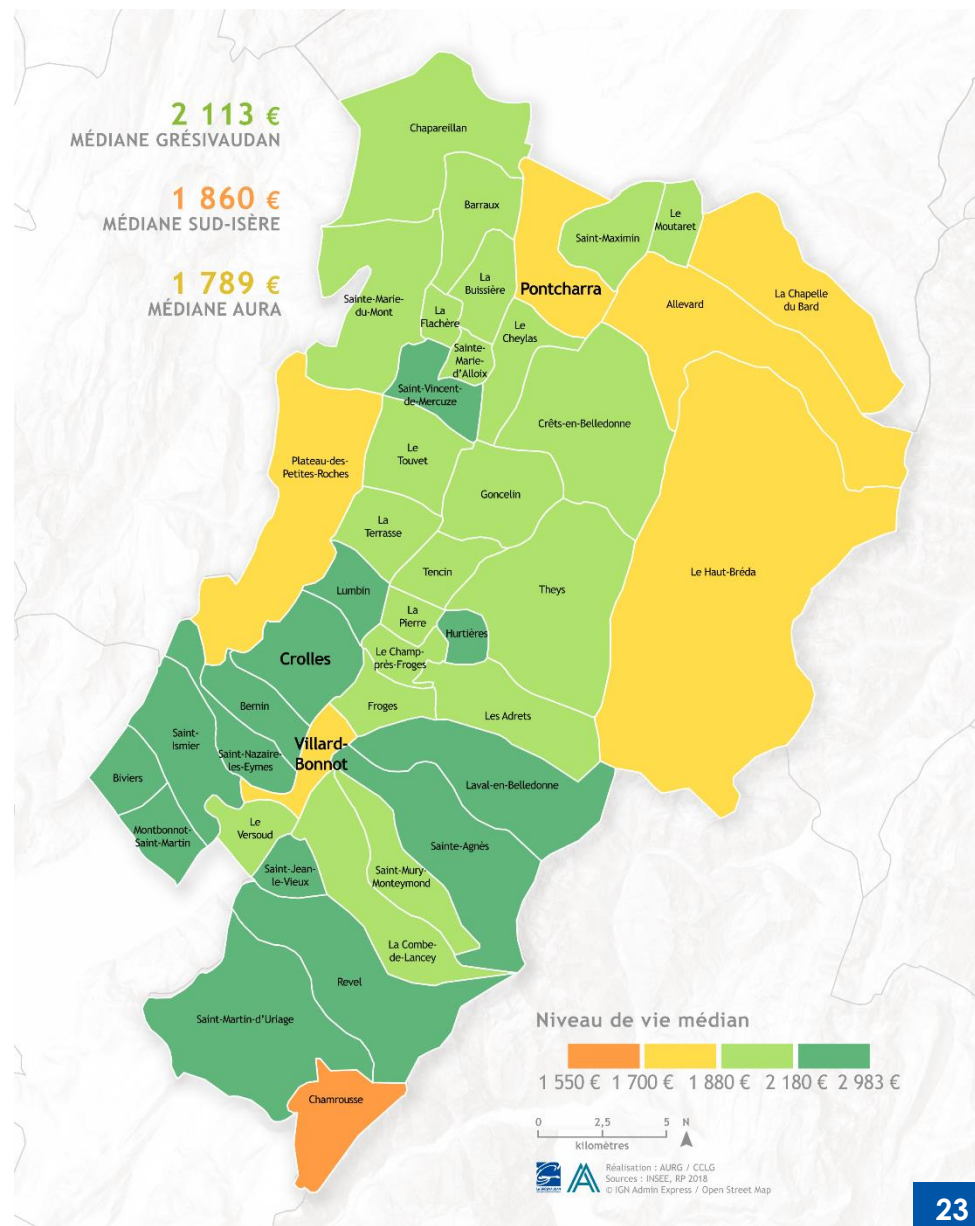


### 3.4 Un territoire globalement favorisé

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

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

**CARTE 9 Niveau de vie médian en 2018**



### 4. MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS

#### 4.1 Des déplacements plus nombreux et plus longs dans le Grésivaudan

Le Grésivaudan est concerné par 391 000 déplacements quotidiens (en interne ou en échange), soit 14 % des déplacements des habitants du périmètre de l'EMC<sup>2</sup> (enquête mobilité réalisée par l'AURG). Les habitants du Grésivaudan effectuent en moyenne 3,7 déplacements par habitant et par jour, contre 3,4 pour l'ensemble du territoire de l'EMC<sup>2</sup>. Les déplacements « obligés » (travail et études) représentent un tiers des déplacements des habitants du Grésivaudan. Le motif « accompagnement » (des enfants à l'école) est quant à lui légèrement plus élevé dans le Grésivaudan que dans l'ensemble de la grande région grenobloise.



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

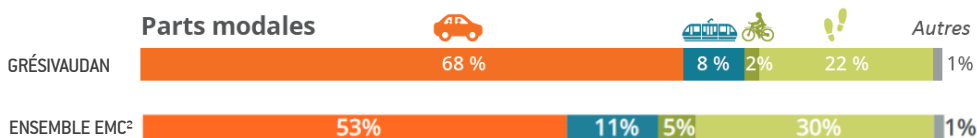


Un habitant du Grésivaudan parcourt **29** kilomètres par jour pour se déplacer contre 21 kilomètres en moyenne

Le niveau de mobilité, ainsi que l'usage de la voiture et des transports collectifs sont relativement homogènes sur le territoire du Grésivaudan. La voiture représente 68 % des déplacements des habitants du Grésivaudan (contre 53 % en moyenne sur le périmètre de l'EMC<sup>2</sup>), et s'élève à 81 % pour les déplacements domicile-travail.

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

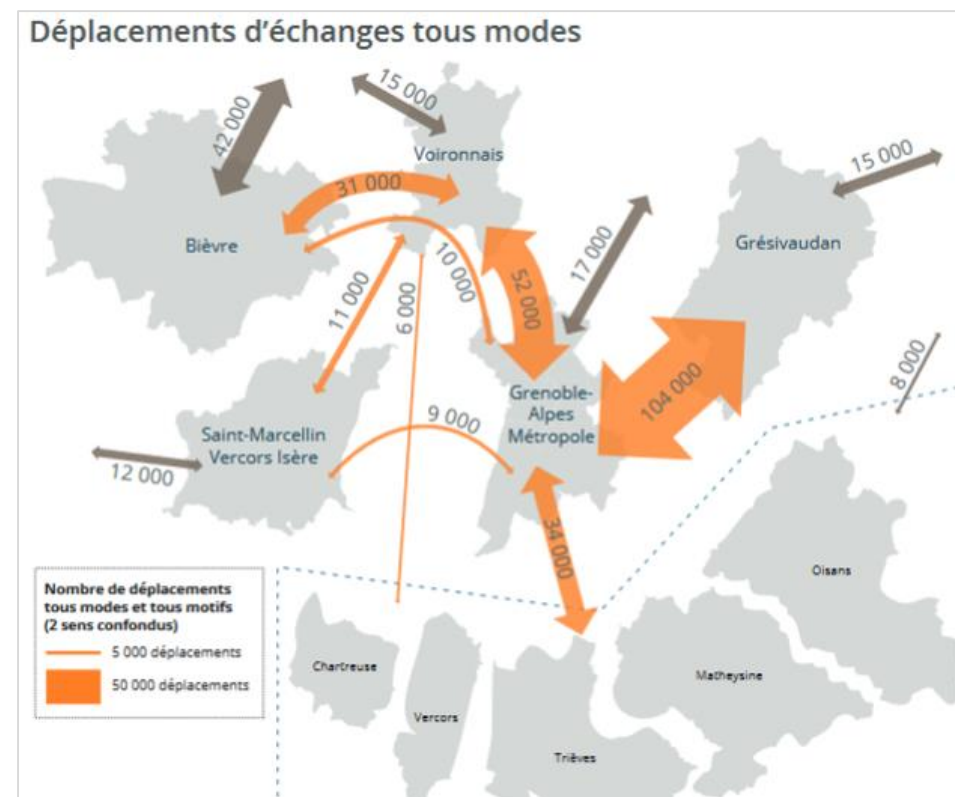
FIGURE 12 Parts modales des modes de transport utilisés dans le Grésivaudan



#### 4.2 Des échanges importants avec la Métropole

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

CARTE 10 Déplacements d'échanges tous modes confondus





### 4.3 Des déplacements domicile-travail importants

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

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

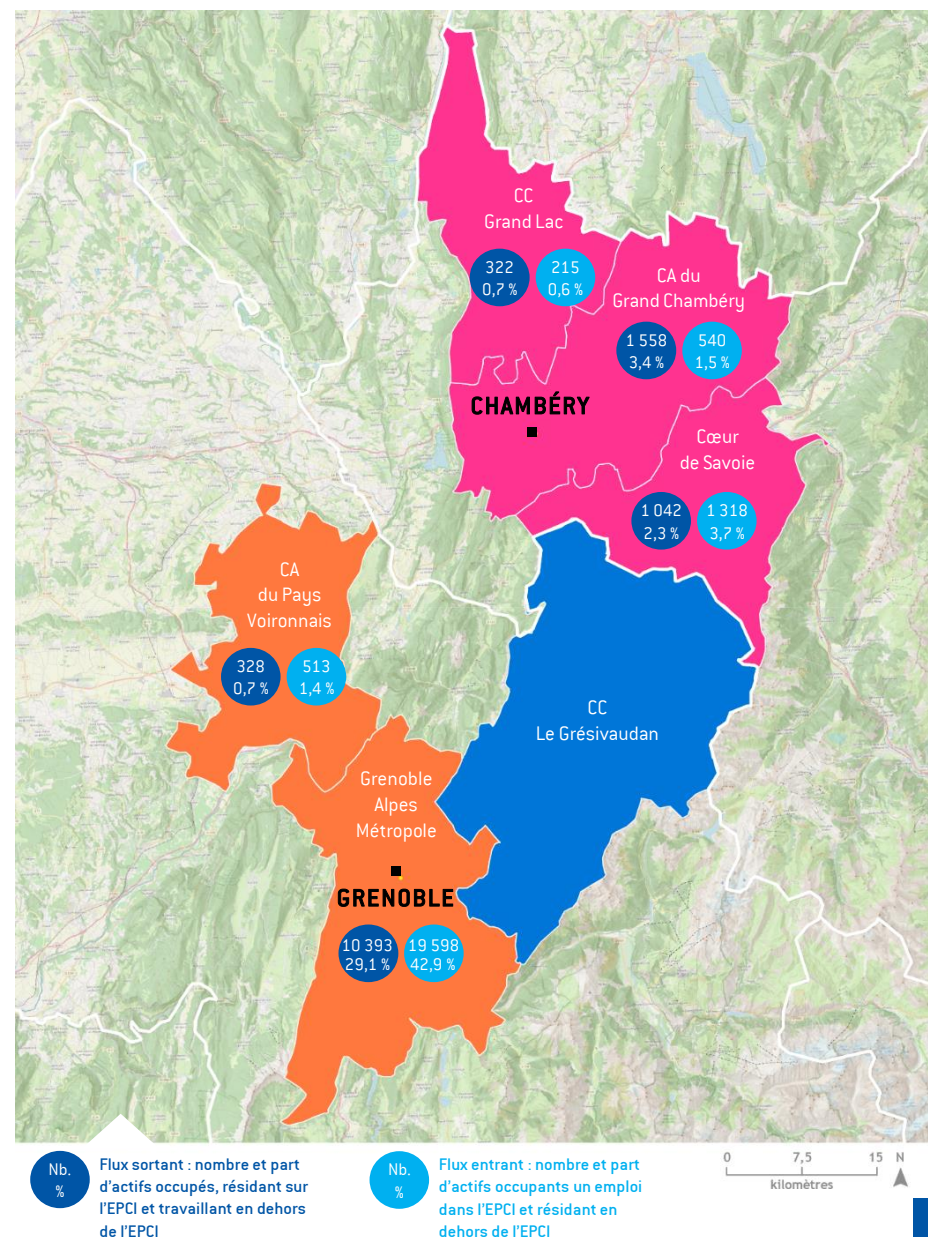
### 4.4 Les perspectives de développement des transports en commun

Le Grésivaudan bénéficie de plusieurs dessertes de transports en commun :

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

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

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





# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 1 : Rapport  
de diagnostic

# PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

## SOMMAIRE

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

### 5. LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

#### 5.1 Une offre de logements en croissance constante

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

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

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

**52 900**  
**LOGEMENTS**

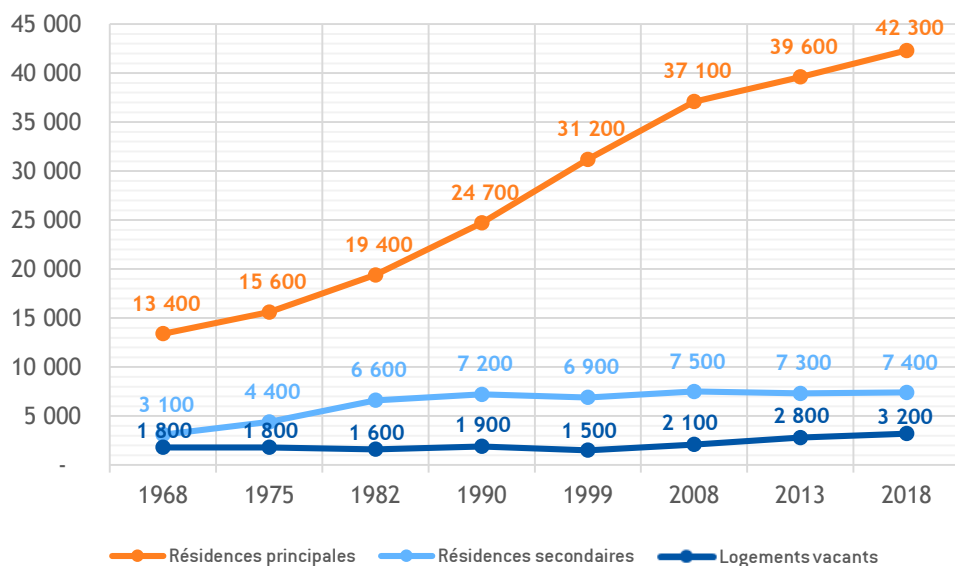


**RÉSIDENCES PRINCIPALES**  
80 % du parc en 2018  
+6,8 % entre 2013 et 2018

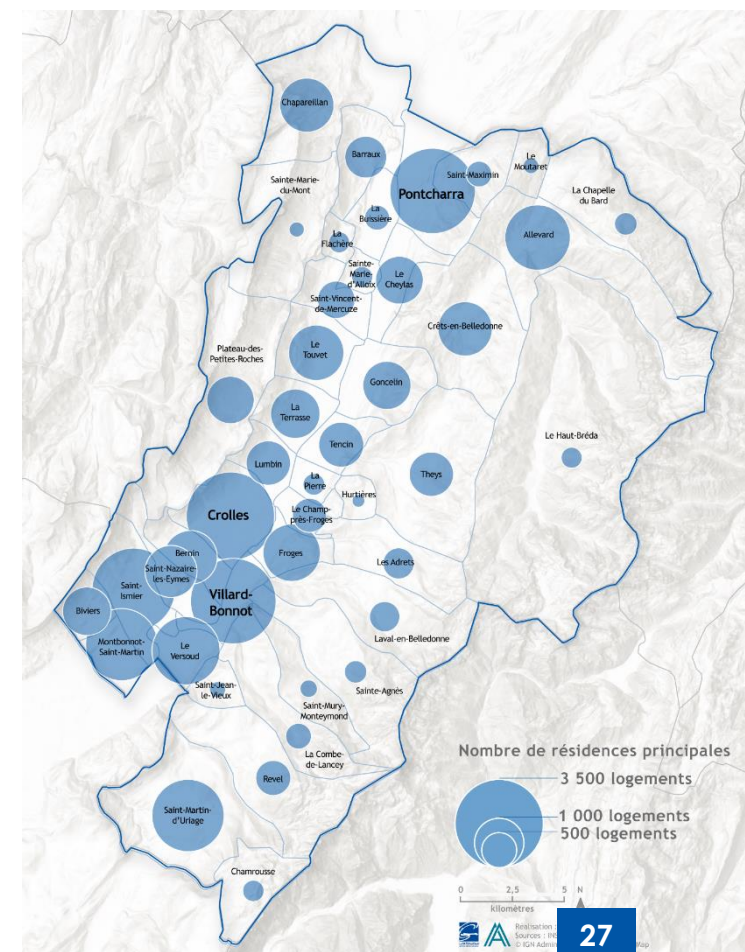
**RÉSIDENCES SECONDAIRES**  
14 % du parc en 2018  
+0,9 % entre 2013 et 2018

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

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



CARTE 12 Répartition des résidences principales en 2018



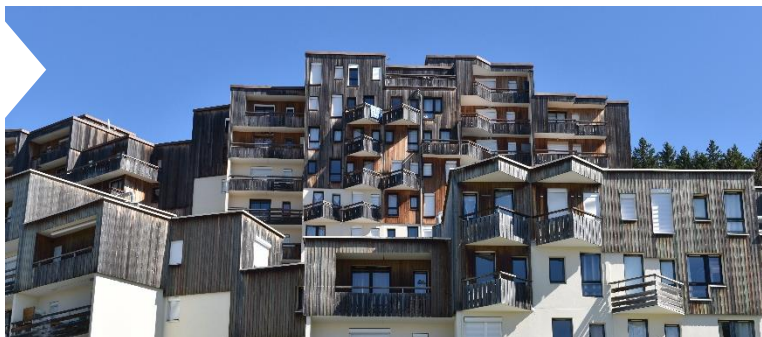


### 5.2 Un territoire touristique avec une part importante de résidences secondaires

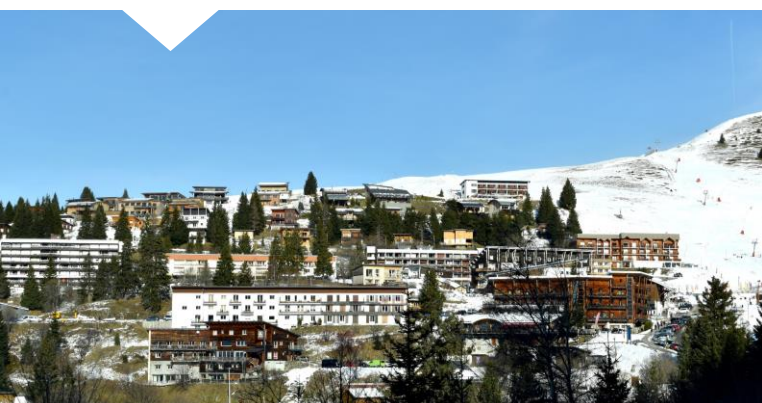
Du fait de sa localisation entre les massifs de Belledonne et de la Chartreuse, le Grésivaudan est un territoire de montagne touristique qui compte 14 % de résidences secondaires et logements occasionnels en 2018 (7 387 au total). Ce chiffre est globalement constant sur ces dernières années.

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 Laux,  
Prapoutel  
(Les Adrets)



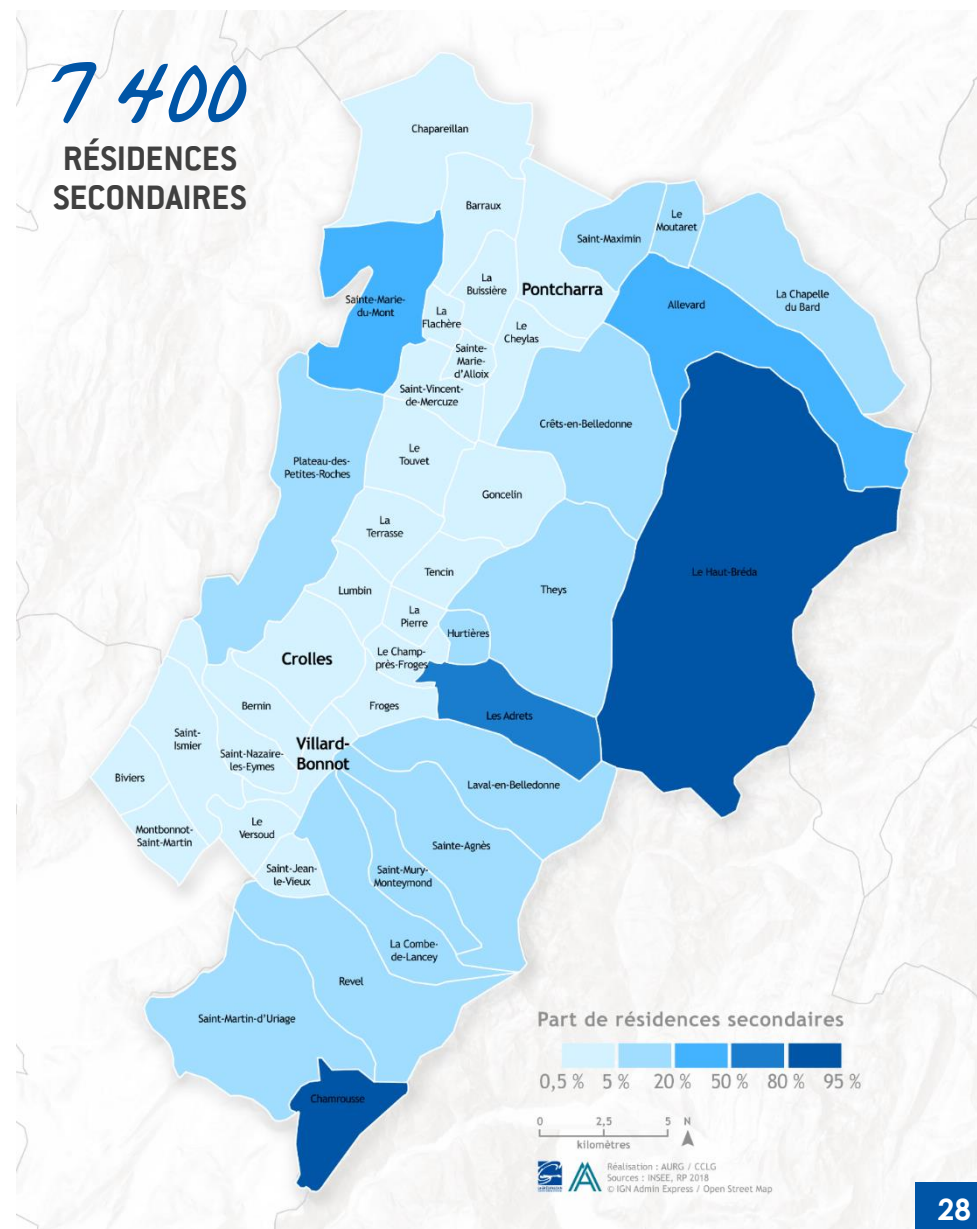
Chamrousse



**À NOTER**

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

### CARTE 13 Part de résidences secondaires en 2018



### 5.3 Une accélération du phénomène de vacance

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

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

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

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

CARTE 14 Taux de vacance en 2018

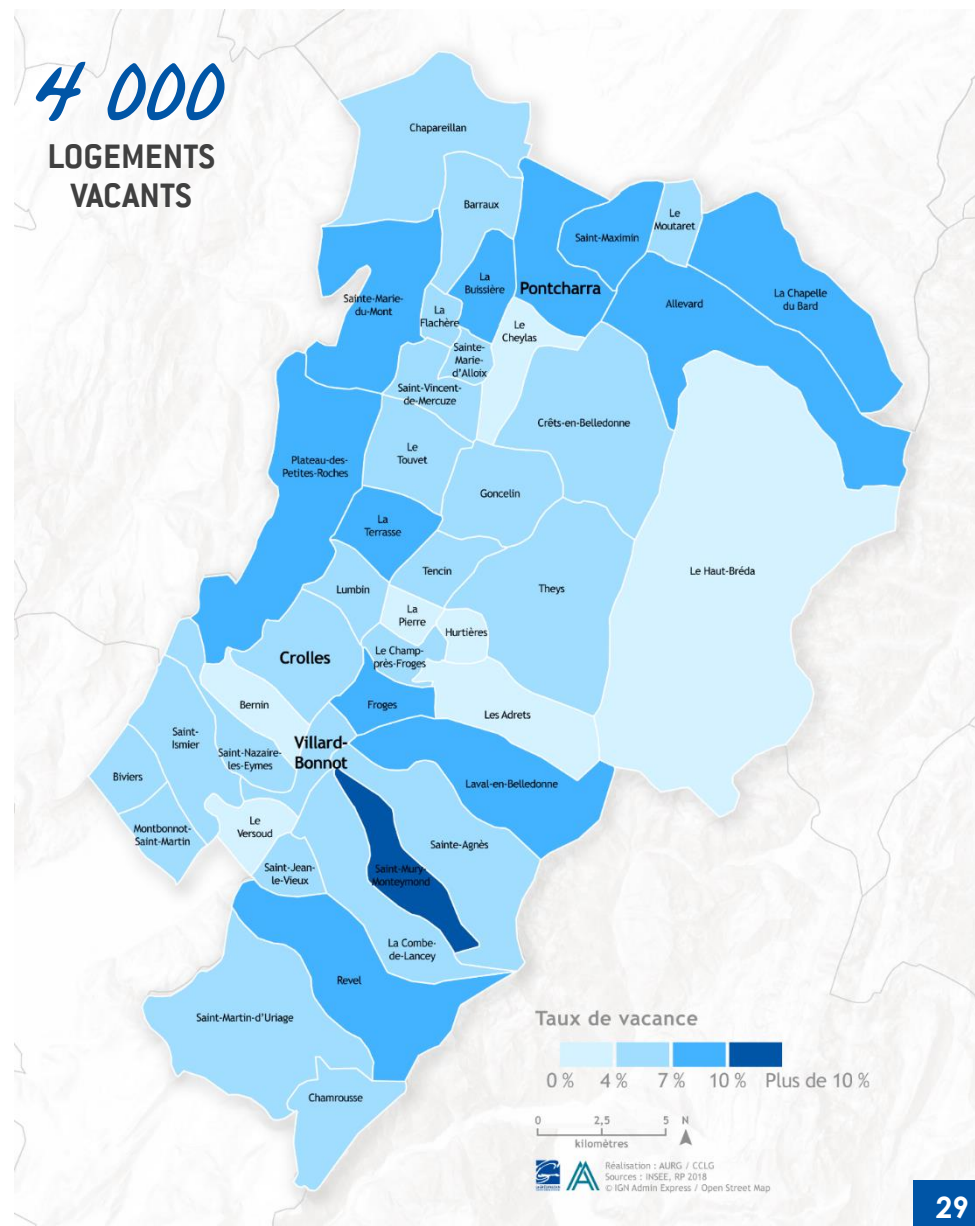
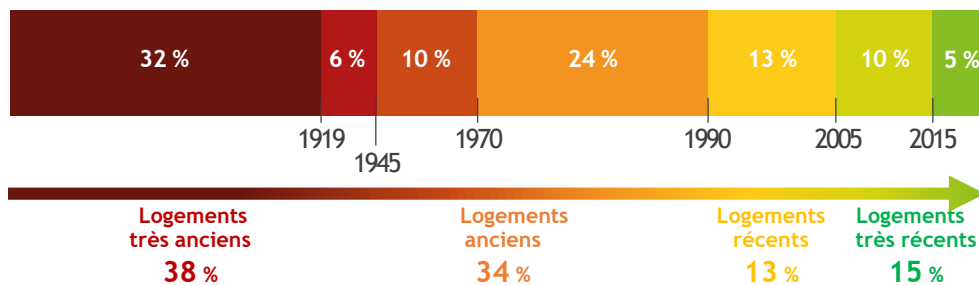


FIGURE 14 Logements vacants selon l'année de construction en 2021





### 5.4 Une prédominance de l'habitat individuel

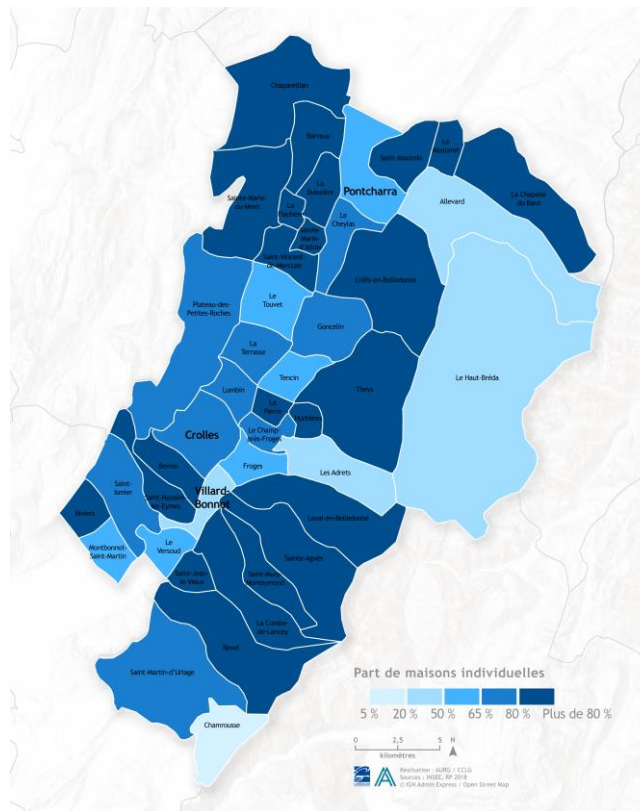
En 2018, le parc de logements se compose à 63 % de maisons individuelles. Cependant, cette part est en diminution puisqu'elle s'élevait à 65 % en 2008. Ainsi, dans la majorité des communes, la part des maisons est supérieure à 50 %. À l'inverse, les communes qui présentent très peu de maisons correspondent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

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

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

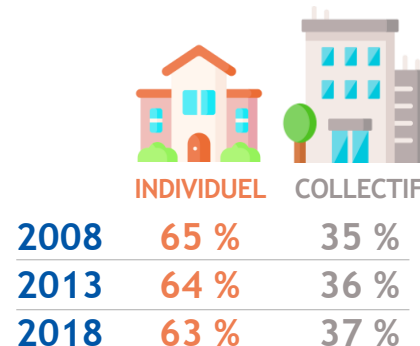
Ce basculement s'observe sur la majorité des communes du territoire. Parmi les communes ayant significativement vu leur part de logements collectifs augmenter, Tencin est passé de 93 à 404 appartements et de 81 % à 56 % de maisons entre 2008 et 2018 ; et la part de maisons à Saint-Ismier est passée de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

**CARTE 15** Taux de maisons individuelles en 2018

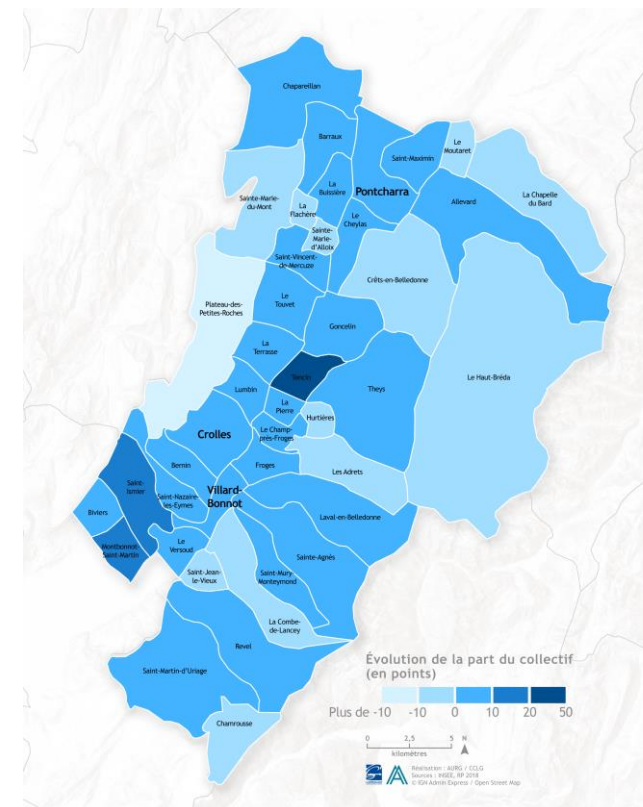


**FIGURE 15**

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



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



### À NOTER

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

### 5.5 Une faible part de petits logements

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

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

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

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

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

FIGURE 16

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



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

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

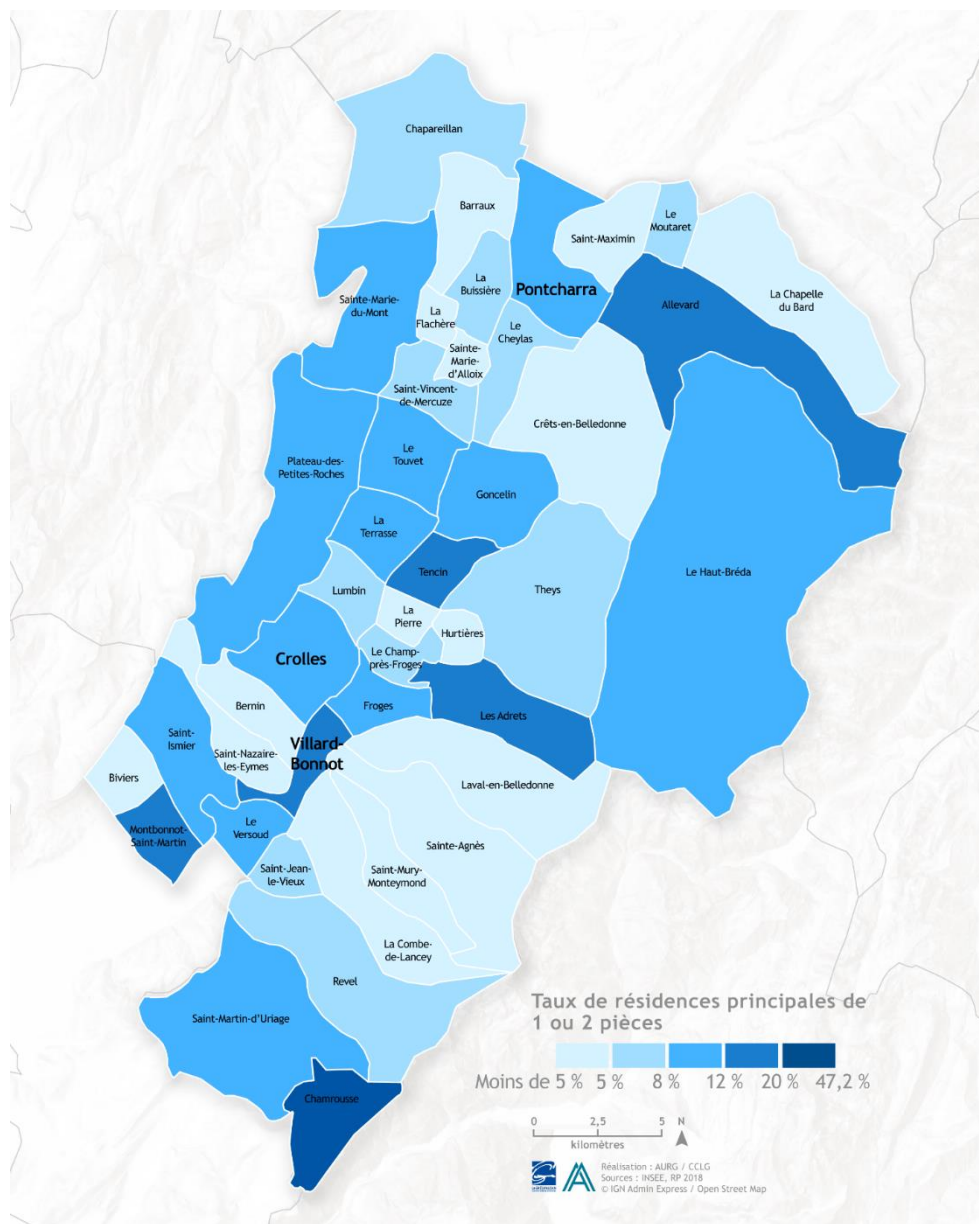
Certaines communes résidentielles du Sud de la rive droite du Grésivaudan et de la vallée, destination de nombreuses familles grenobloises à la recherche d'un grand logement, se caractérisent par un taux particulièrement élevé de résidences principales de 4 pièces ou plus. Les logements de 5 pièces ou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

### Des logements individuels à Crolles

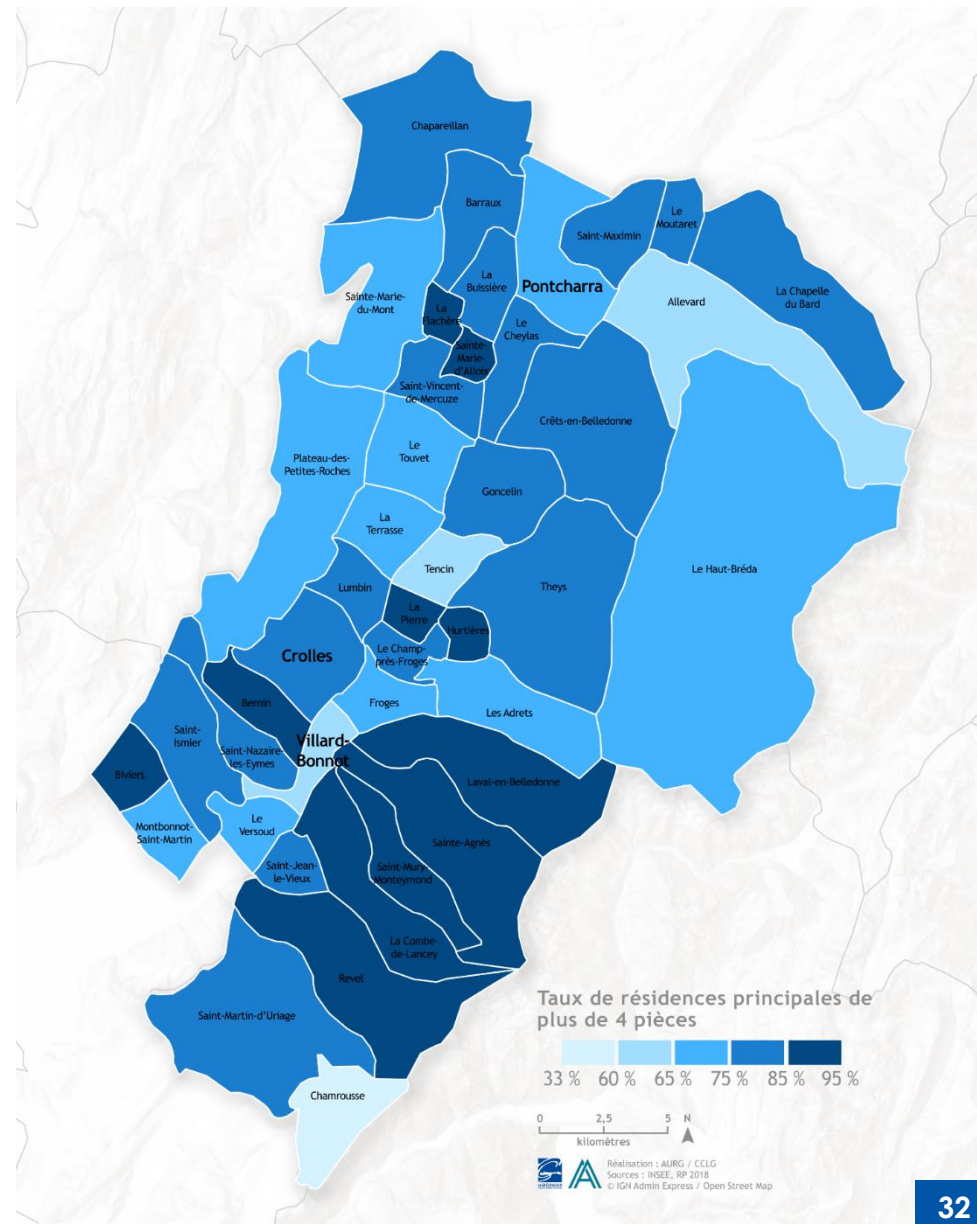




**CARTE 17** Résidences principales de 1 ou 2 pièces en 2018



**CARTE 18** Résidences principales de 4 pièces ou plus en 2018

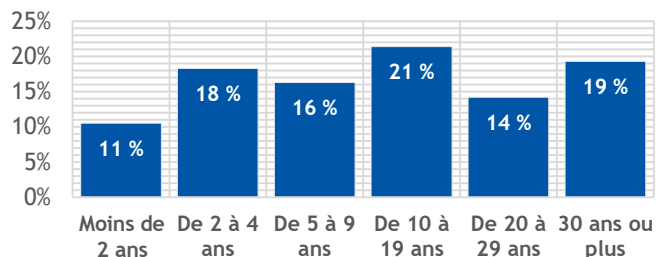


### 5.6 Des habitants qui restent longtemps dans leur logement

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

FIGURE 17

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2018



### 5.7 Un statut dominant : la propriété occupante

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

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

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

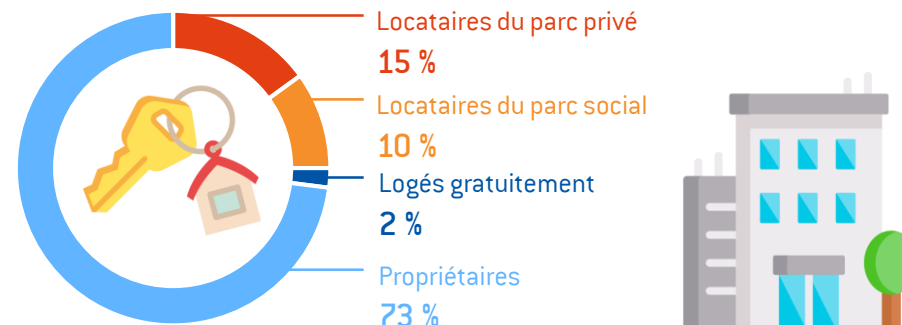
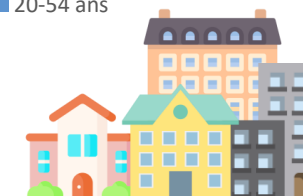
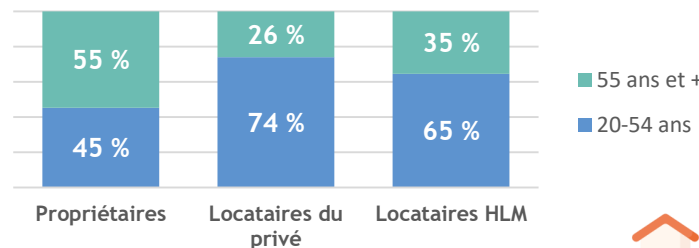
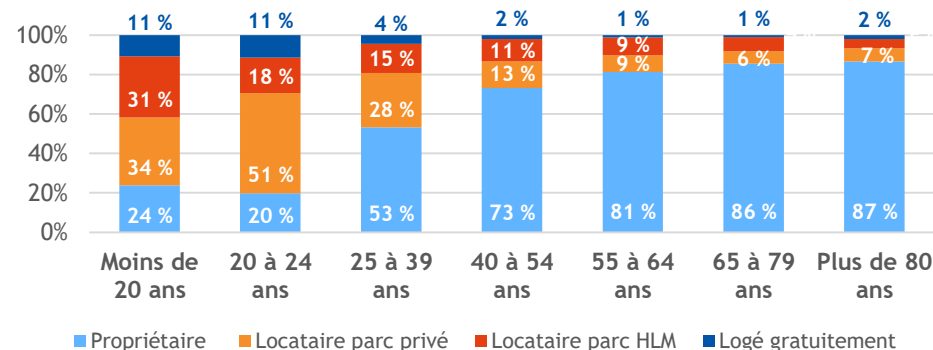


FIGURE 19 Statut d'occupation des résidences principales en fonction de l'âge de la personne de référence en 2018





### 6. LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL

#### 6.1 Une offre de logements sociaux principalement localisée dans la vallée

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

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

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

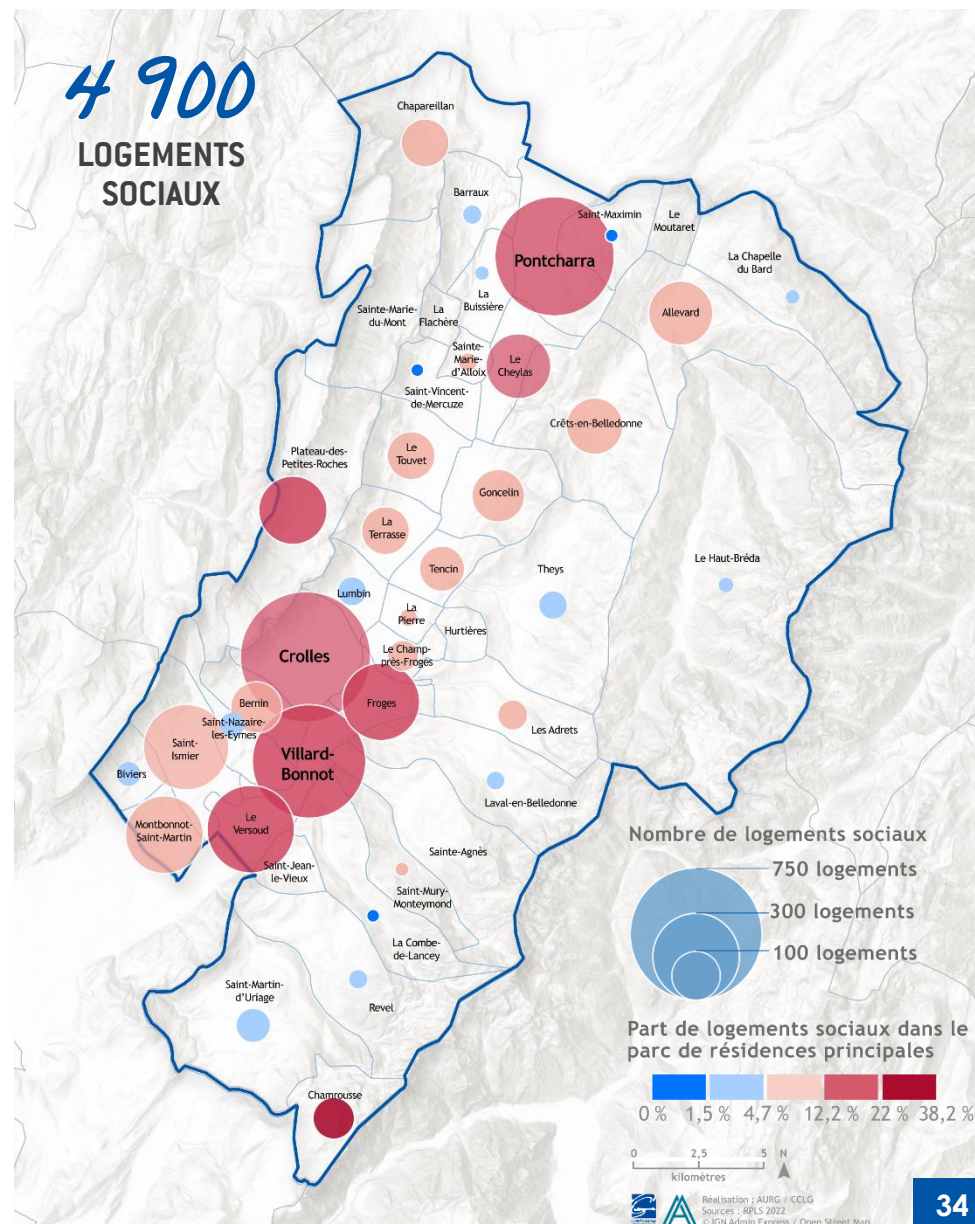
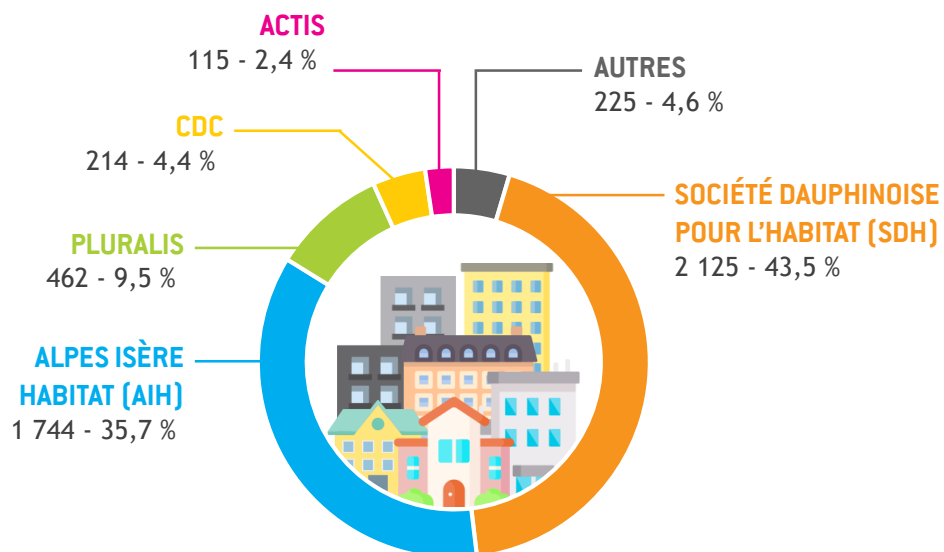


FIGURE 20 Nombre et part de logements sociaux par bailleurs en 2022



### 6.2 Loi SRU : quatre communes concernées sur le territoire

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

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

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

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

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

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

**TABLEAU 1** Logements sociaux manquants dans les communes SRU en 2021

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

**TABLEAU 2** Bilan et obligations SRU pour la 7<sup>ème</sup> période triennale (2020-2022)

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

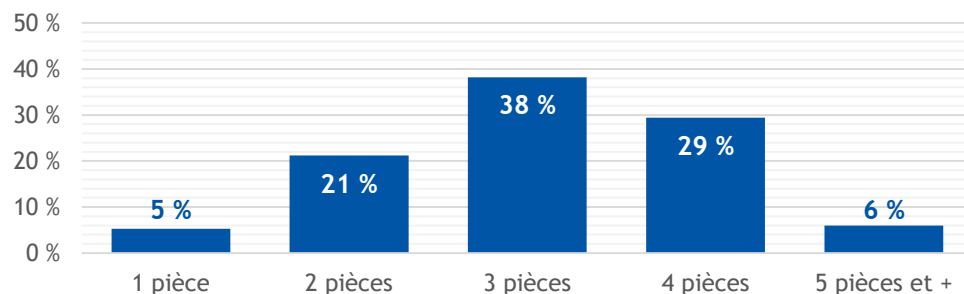


### 6.3 Une prédominance de grands logements collectifs

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

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

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



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

Plus de la moitié des loyers du parc social sont compris entre 5,5 et 7 €/m<sup>2</sup> (56 %). Les loyers très bas de moins de 5,5 €/m<sup>2</sup> représentent 23 % et les loyers hauts de 7€/m<sup>2</sup> ou plus représentent 21 %. Seulement 37 % des locataires du parc social sont bénéficiaires d'une aide au logement contre 49 % à l'échelle départementale.

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

### 6.5 Profil des demandeurs de logement social en 2020

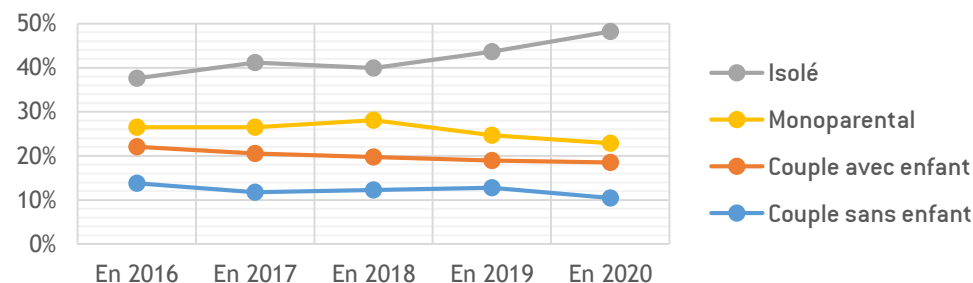


L'âge moyen d'un demandeur de logement social est de 43 ans (identique au taux départemental). Les demandeurs en accès ont en moyenne 42 ans.



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

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



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



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



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

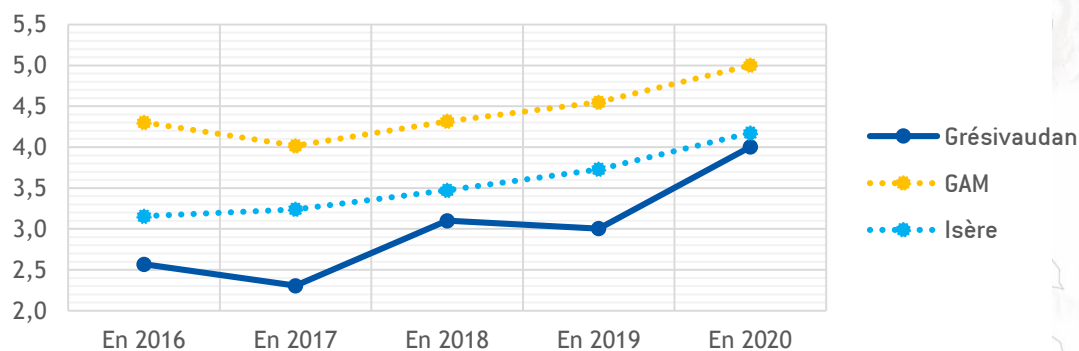
### 6.6 Une augmentation de la tension sur le parc social

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

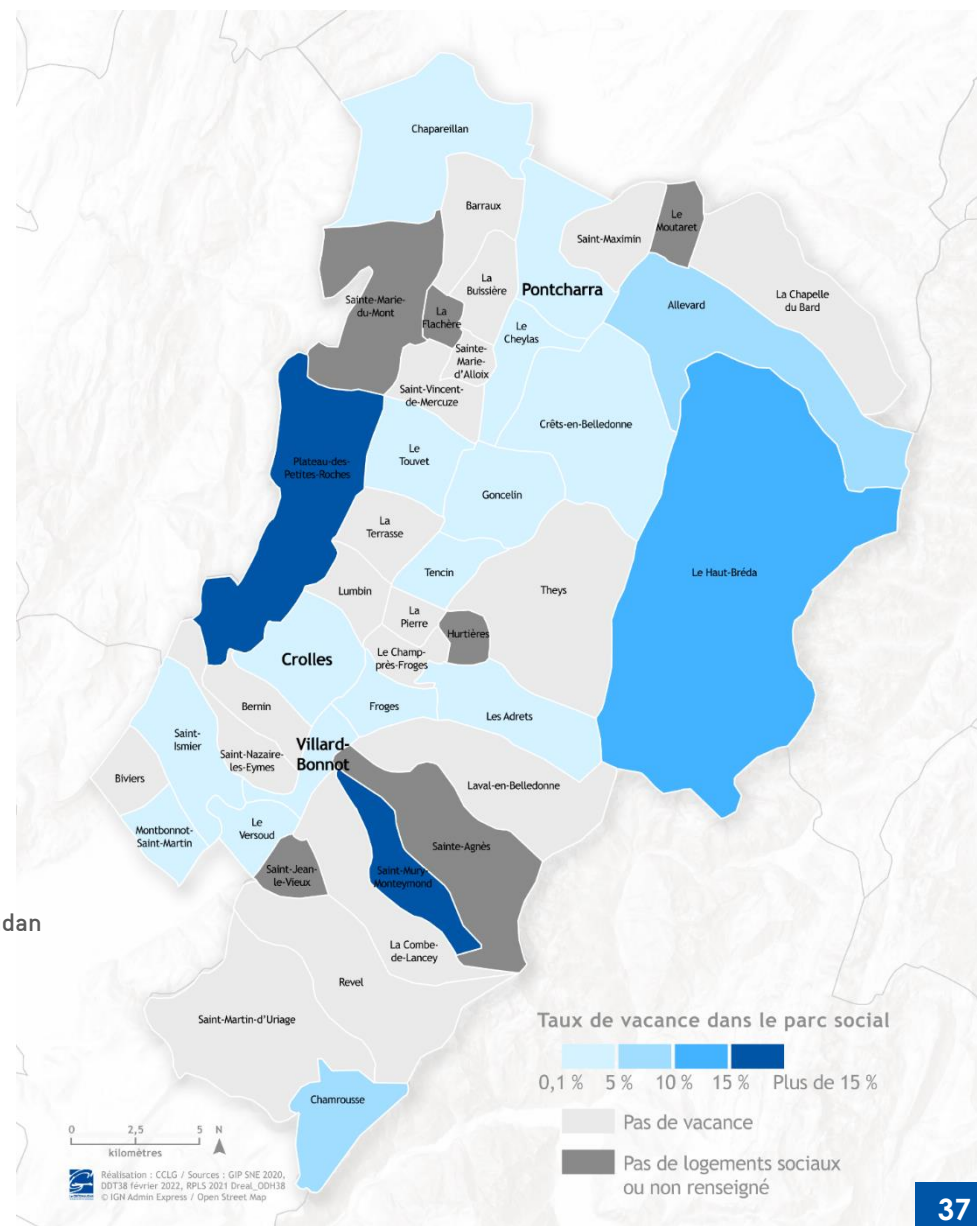
En plus de la hausse du nombre de demandes, le taux de vacance du parc social est faible et présente un taux d'occupation de plus de 90 %. Sur 4 900 logements sociaux, seulement 110 sont vacants en 2020, soit un taux de vacance de 2,3 % (contre 2,9 % en Isère). Parmi ces logements, 54 sont vacants depuis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



FIGURE 23 Évolution du ratio demandes/attributions



CARTE 20 Taux de vacance dans le parc social en 2020





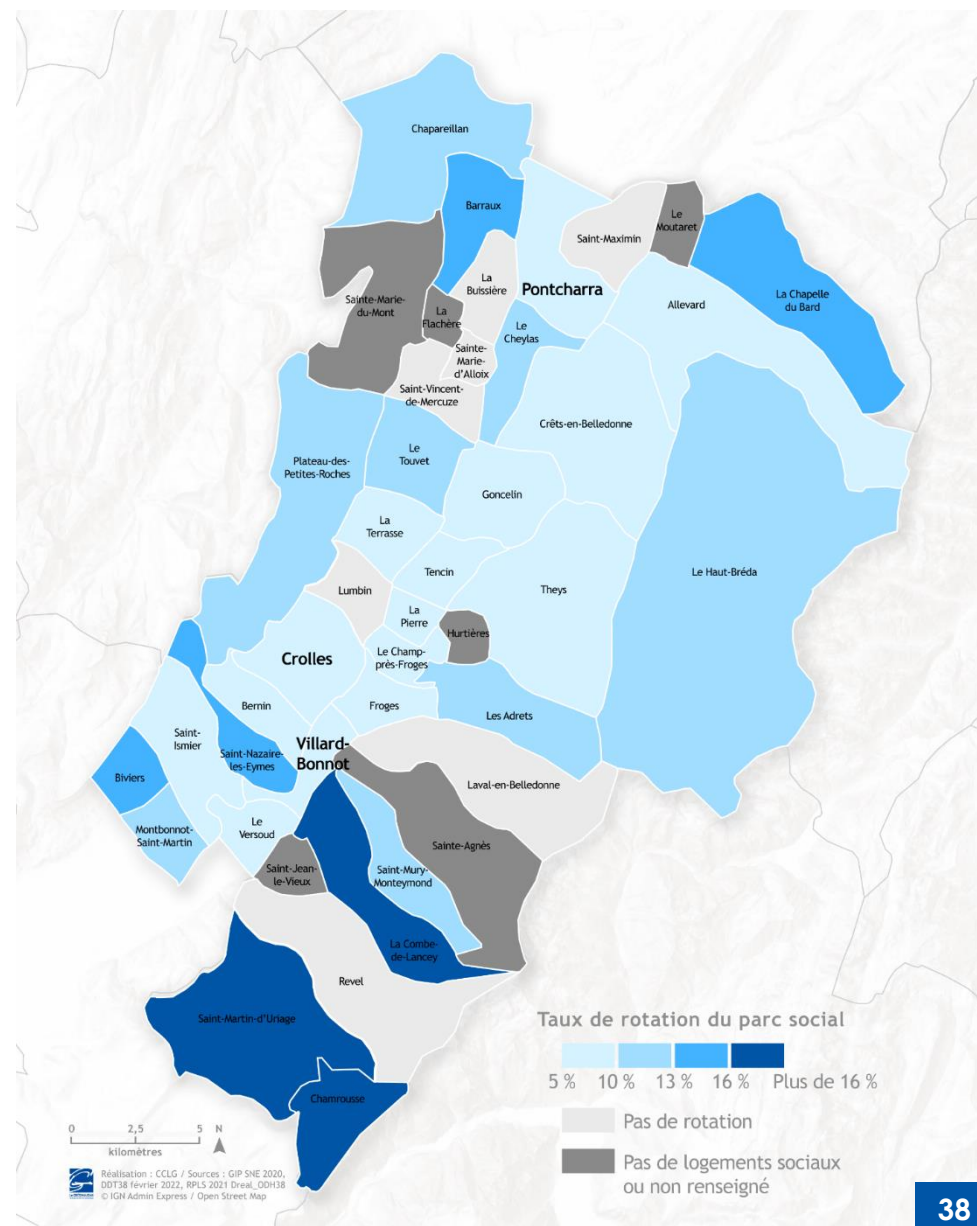
La majorité des communes ont un taux de vacance inférieur à 5 %, en particulier celles qui sont localisées dans la vallée. C'est le cas des communes les plus peuplées : Crolles (0,8 %), Pontcharra (2,2 %) et Villard-Bonnot (0,9 %). Cependant, un taux de vacance faible est insuffisant pour assurer la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

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

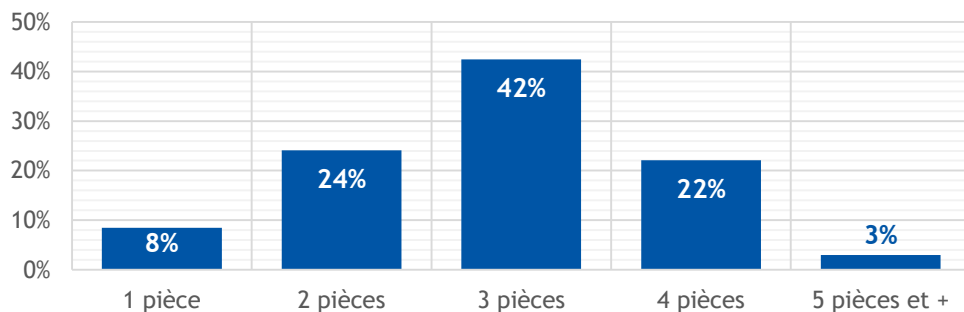
Le taux de rotation du Grésivaudan (nombre de logements ayant changé d'occupant au cours d'une année) est parmi les plus bas de l'Isère (8,9 %) et se rapproche de celui du département (8,6 %), mais reste supérieur à celui de GAM (8,1 %). Plus ce taux est faible, moins les ménages changent de logement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

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

**CARTE 21** Taux de rotation du parc social en 2020



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



### 7. L'HABITAT ALTERNATIF

#### 7.1 L'habitat participatif et/ou partagé

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

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

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

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

Les Granges  
des Toits Liés à  
Pontcharra

9  
HABITATS



DANS  
5  
COMMUNES



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

POUR UN  
TOTAL DE  
97  
LOGEMENTS

La Ferme de  
Mado au Touvet





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

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

### 7.2 L'habitat dit « léger »

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

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

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

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

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

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

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

- L'aménagement de deux habitats ou plus sur un terrain bâti ou non bâti est soumis à déclaration préalable (surface inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>) ou à permis d'aménager (au-delà de 40 m<sup>2</sup>) ;
- L'aménagement d'un seul habitat léger en zone urbanisée est soumis à déclaration préalable (surface comprise entre 5 et 40 m<sup>2</sup>) ou à permis de construire (au-delà de 40 m<sup>2</sup>) ;
- L'aménagement d'un seul habitat léger hors zone urbanisée est soumis à déclaration préalable de travaux (surface comprise entre 5 et 20 m<sup>2</sup>) ou à permis de construire (au-delà de 20 m<sup>2</sup>).

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

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



### 7.3 L'offre et les projets d'habitats alternatifs

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

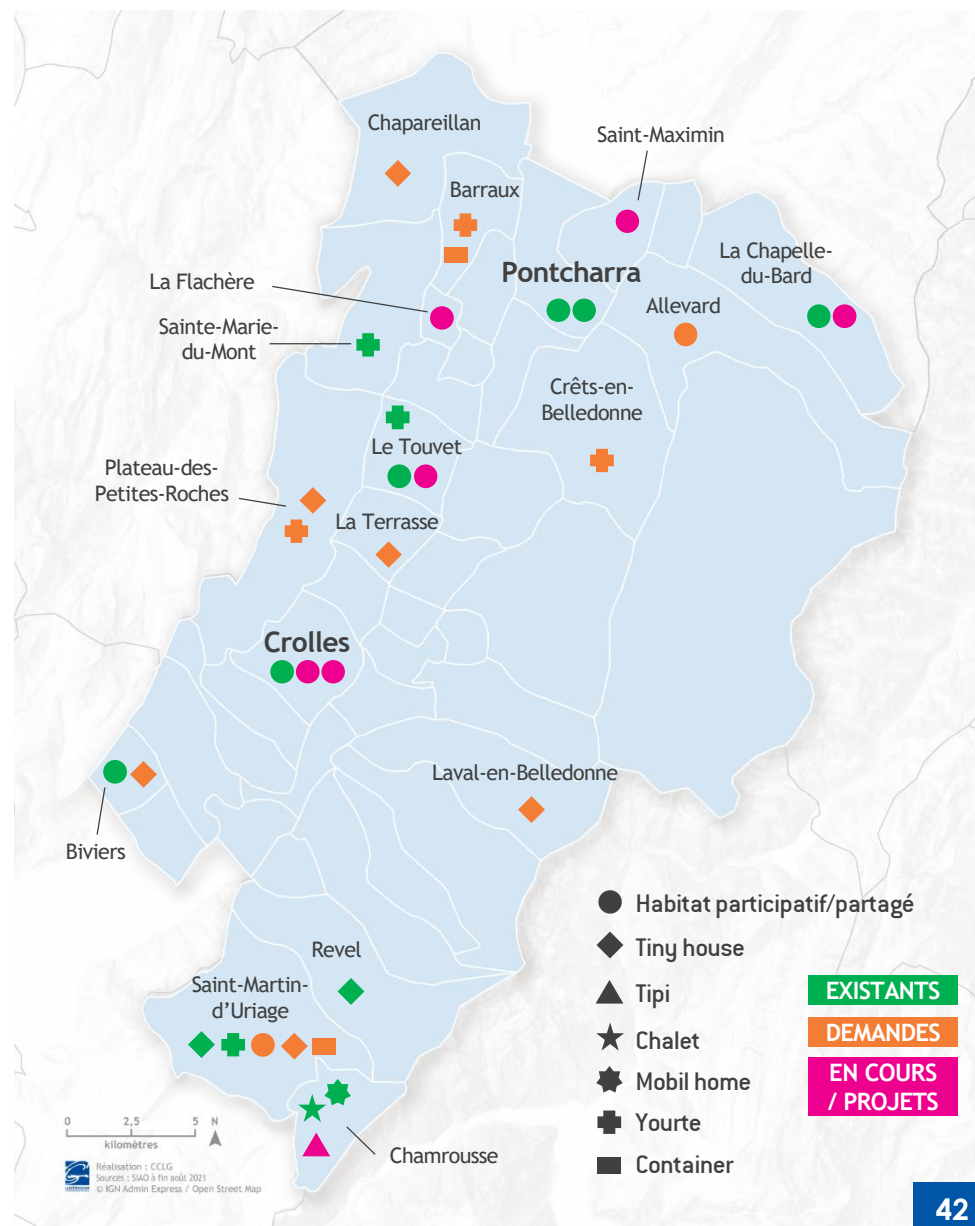


De nombreuses communes du territoire reçoivent des demandes de projets d'habitat alternatif (en orange sur la carte) sans pouvoir y donner de suite favorable, notamment lorsqu'il s'agit d'habitat léger. C'est le cas de Allevard, Barraux, Biviers, Chapareillan, Crêts-en-Belledonne, Laval-en-Belledonne,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



Une tiny house dans le hameau de Freydières à Revel

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





PROGRAMME  
LOCAL  
DE  
L'HABITAT  
2025-2030

Tome 1 : Rapport  
de diagnostic

# PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

## SOMMAIRE

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



### 8. L'ANCIENNETÉ DU PARC

#### 8.1 Ancienneté du parc général

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

FIGURE 26 Périodes de construction du parc de logements

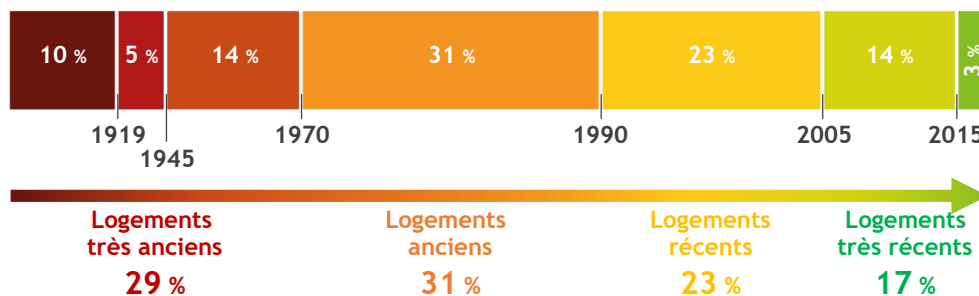
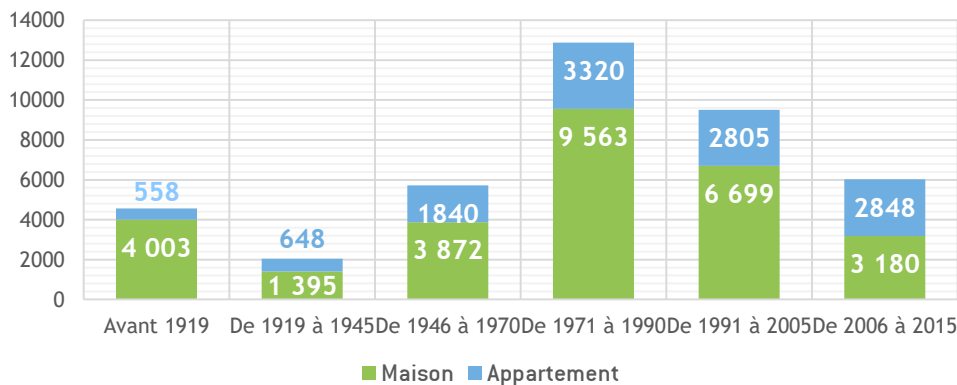
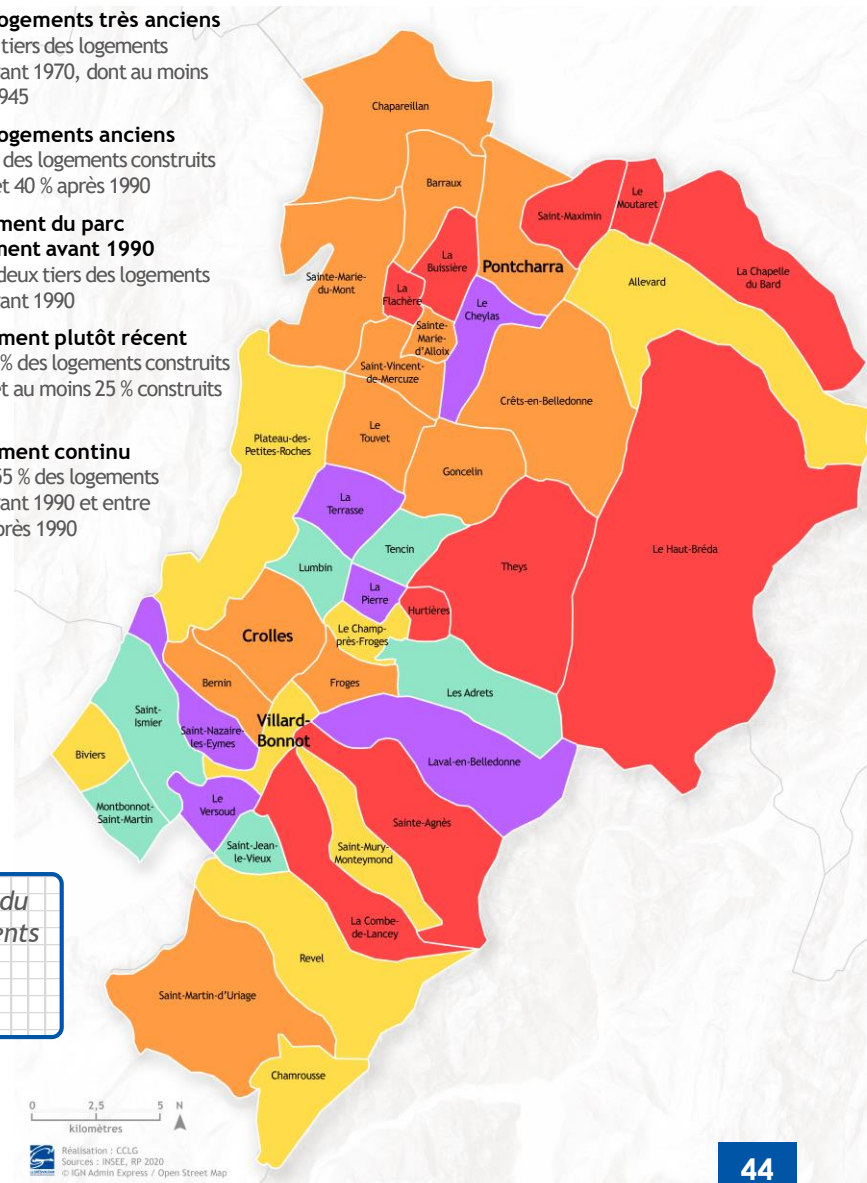


FIGURE 27 Périodes de construction des résidences principales selon le type de logement



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

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



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

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



### 8.2 Ancienneté du parc social

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

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

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

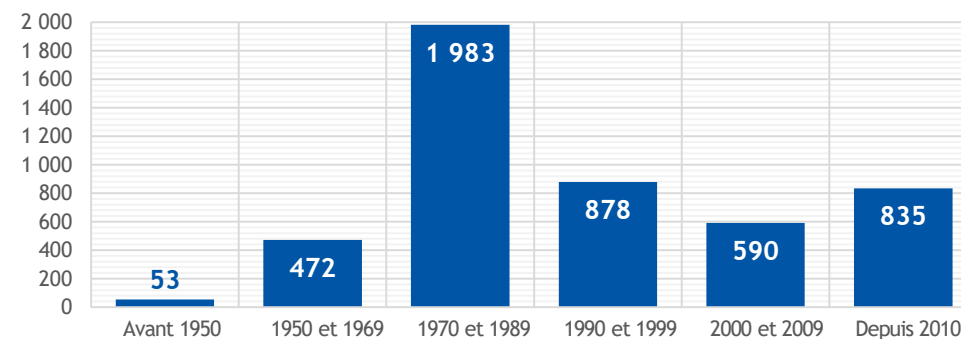
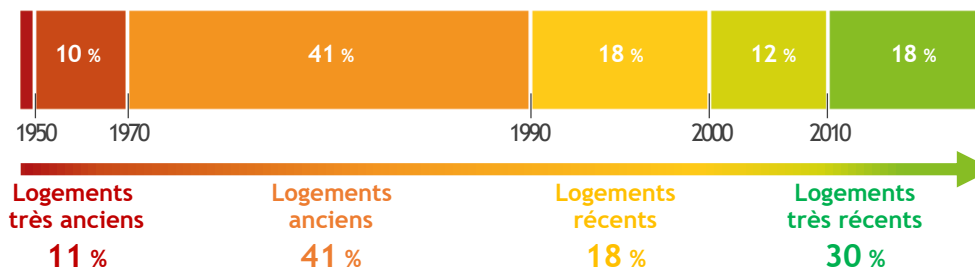


FIGURE 29 Périodes de construction du parc de logements sociaux





### 9. LES LOGEMENTS POTENTIELLEMENT DÉGRADÉS

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

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

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

#### 9.2 Le parc indigne ou insalubre

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

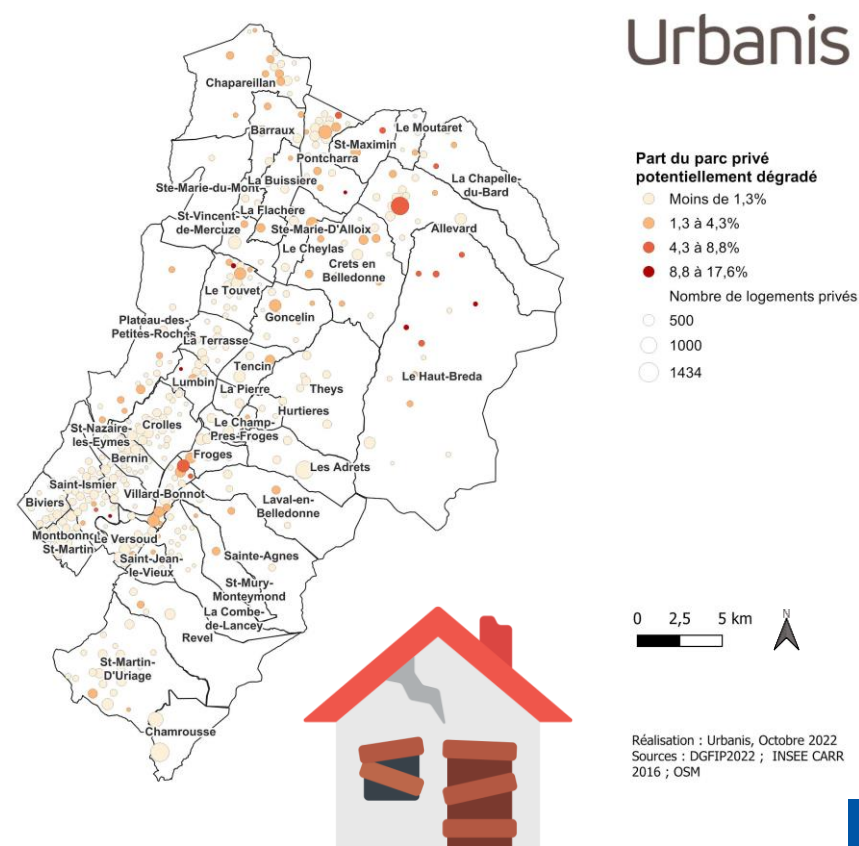
Sur le territoire, le parc privé potentiellement indigne représente un volume de 415 logements en 2021 (contre 432 en 2015). Par ailleurs, le nombre de logements privés occupés insalubres est estimé à plus d'une centaine. Parmi ces logements :

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

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

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

**CARTE 24** Part du parc privé potentiellement dégradé en 2021



### 9.3 Les copropriétés fragiles

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

FIGURE 30 Typologies des copropriétés en 2022

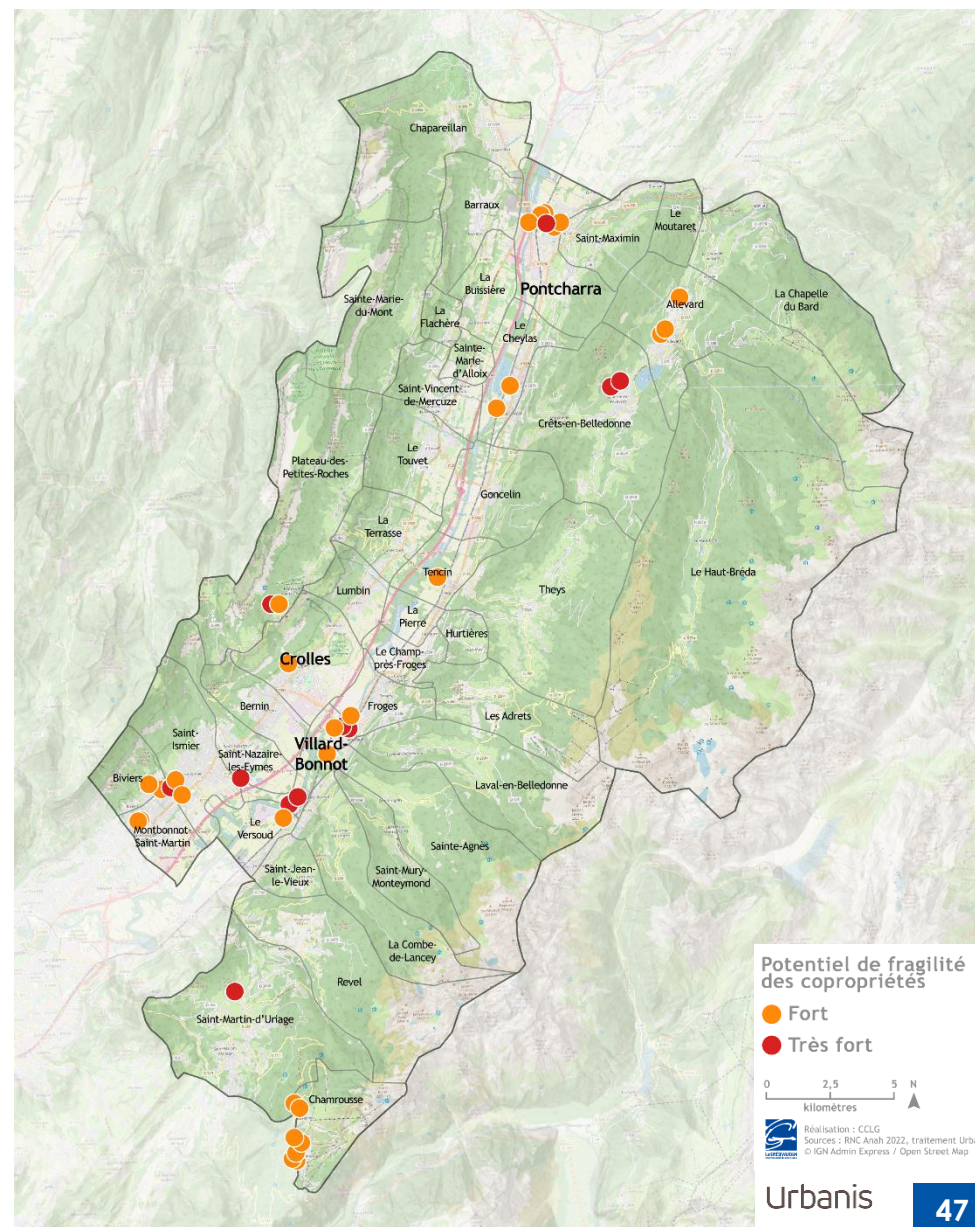


- Copropriétés enregistrées sans fragilité
- Copropriétés enregistrées sans renseignement sur le niveau de finance
- Copropriétés non enregistrées
- Copropriétés enregistrées avec un niveau de fragilité moyen
- Copropriétés enregistrées avec un niveau de fragilité fort et très fort

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

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

CARTE 25 Localisation des copropriétés potentiellement fragilisées





### 10. LES LOGEMENTS ÉNERGIVORES

#### 10.1 Les ménages en situation de précarité énergétique

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

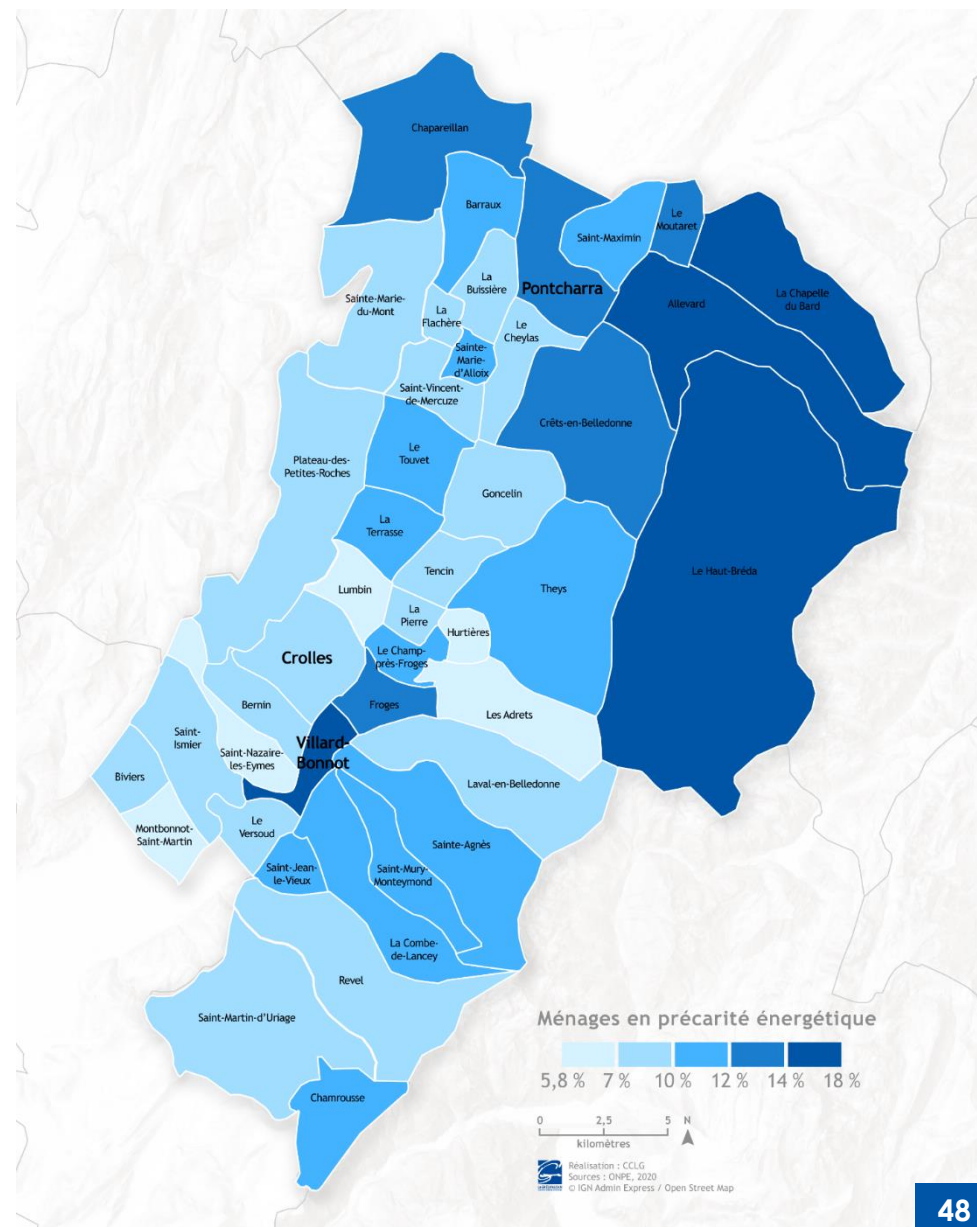
Les communes de Hurtières (4,3 %), Montbonnot-Saint-Martin (5,4 %), Saint-Nazaire-les-Eymes (5,5 %), Les Adrets (5,8 %) et Lumbin (6,7 %) concentrent le moins de ménages en situation de précarité énergétique du territoire.

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

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

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

### CARTE 26 Part des ménages en précarité énergétique en 2020



### 10.2 Des étiquettes énergétiques E, F et G à résorber

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

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

Même si les étiquettes E, F et G concernent moins de logements, ceux-ci sont très énergivores et présentent une consommation moyenne de 3979,6 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>an, quelque soit l'année de construction, et même sur la période la plus récente (2005-2020). Malgré la réalisation de travaux, les biens classés E, F ou G restent importants et les efforts ne permettent pas toujours d'atteindre une étiquette A, B, C ou D.

FIGURE 31 Répartition des étiquettes énergétiques du parc privé en 2021

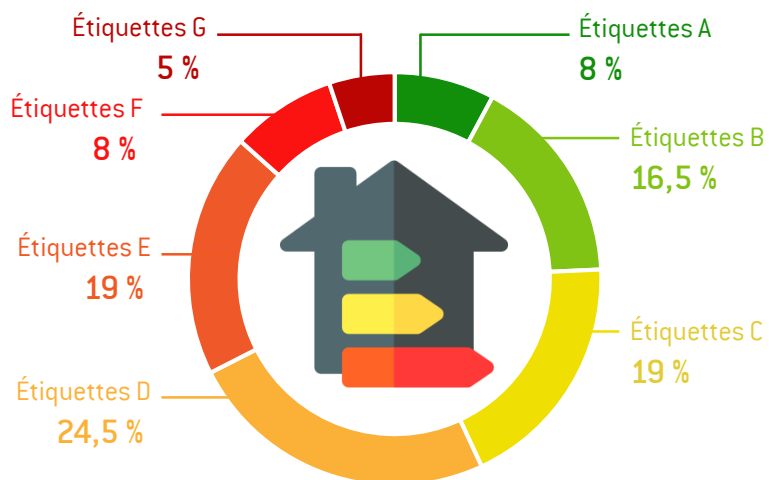


FIGURE 32 Consommation moyenne des logements par étiquette énergétique

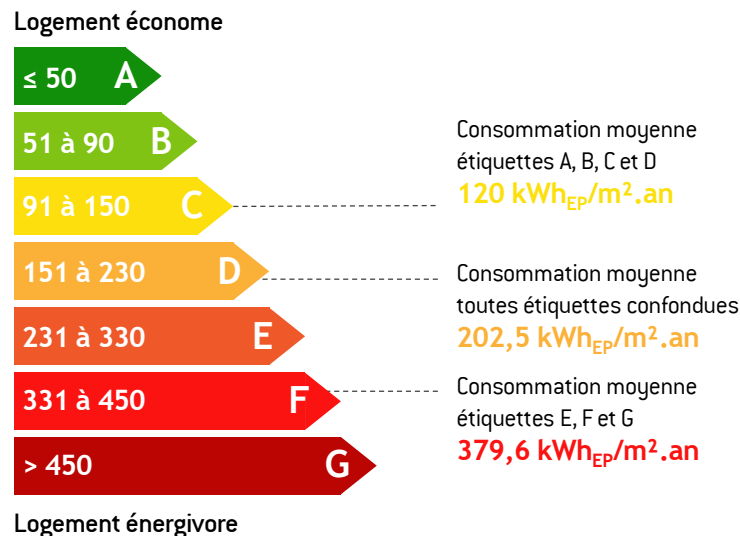
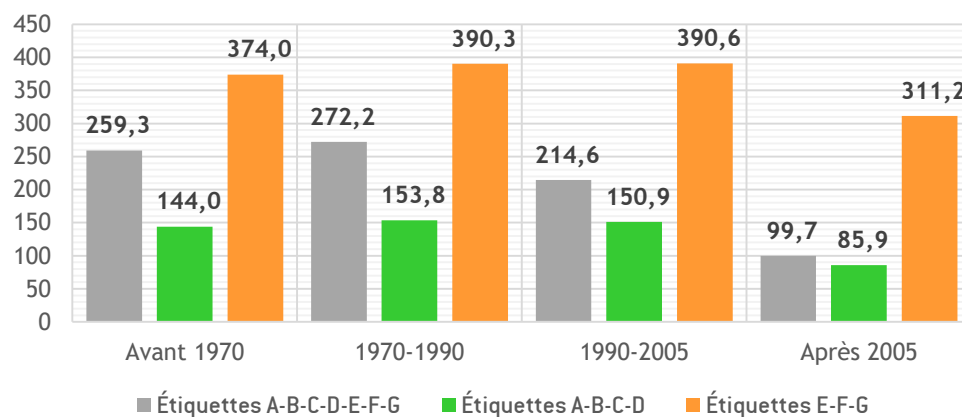
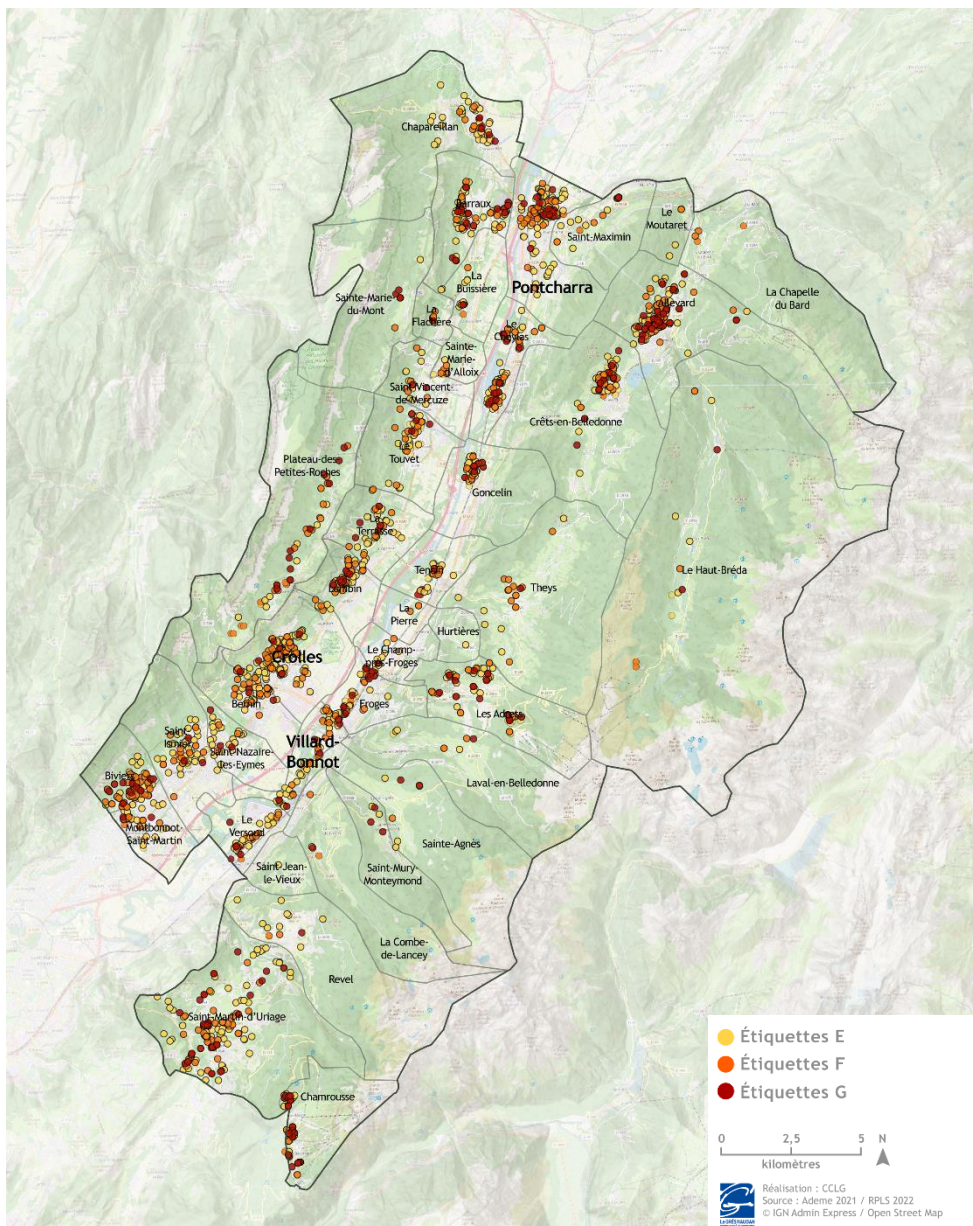


FIGURE 33 Consommation moyenne des logements par étiquette énergétique et selon l'année de construction (en kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an)





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



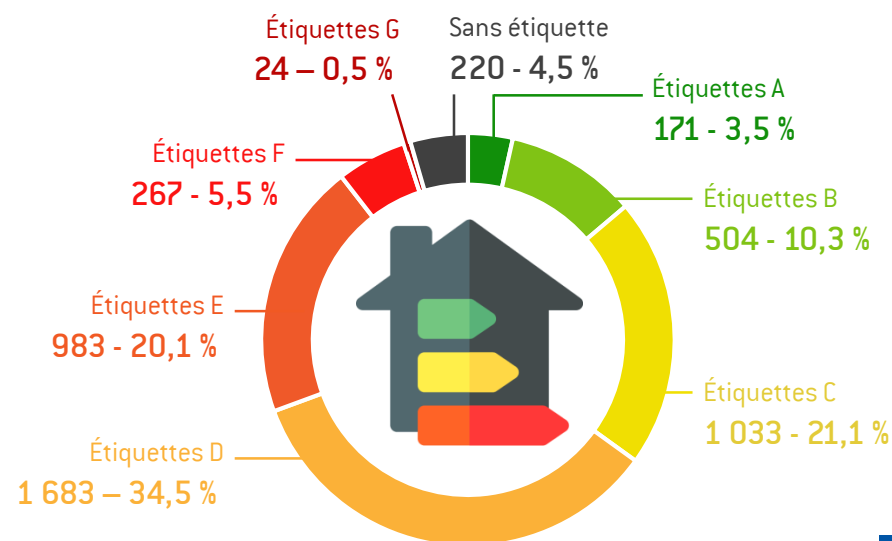
Dans le parc privé, 26,5 % des logements dont l'étiquette énergétique est E, F ou G ont été construits il y a plus de 30 ans (avant 1990) alors que dans le parc social, cette part de logements est un peu plus faible (22 %).

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

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

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

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





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

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

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

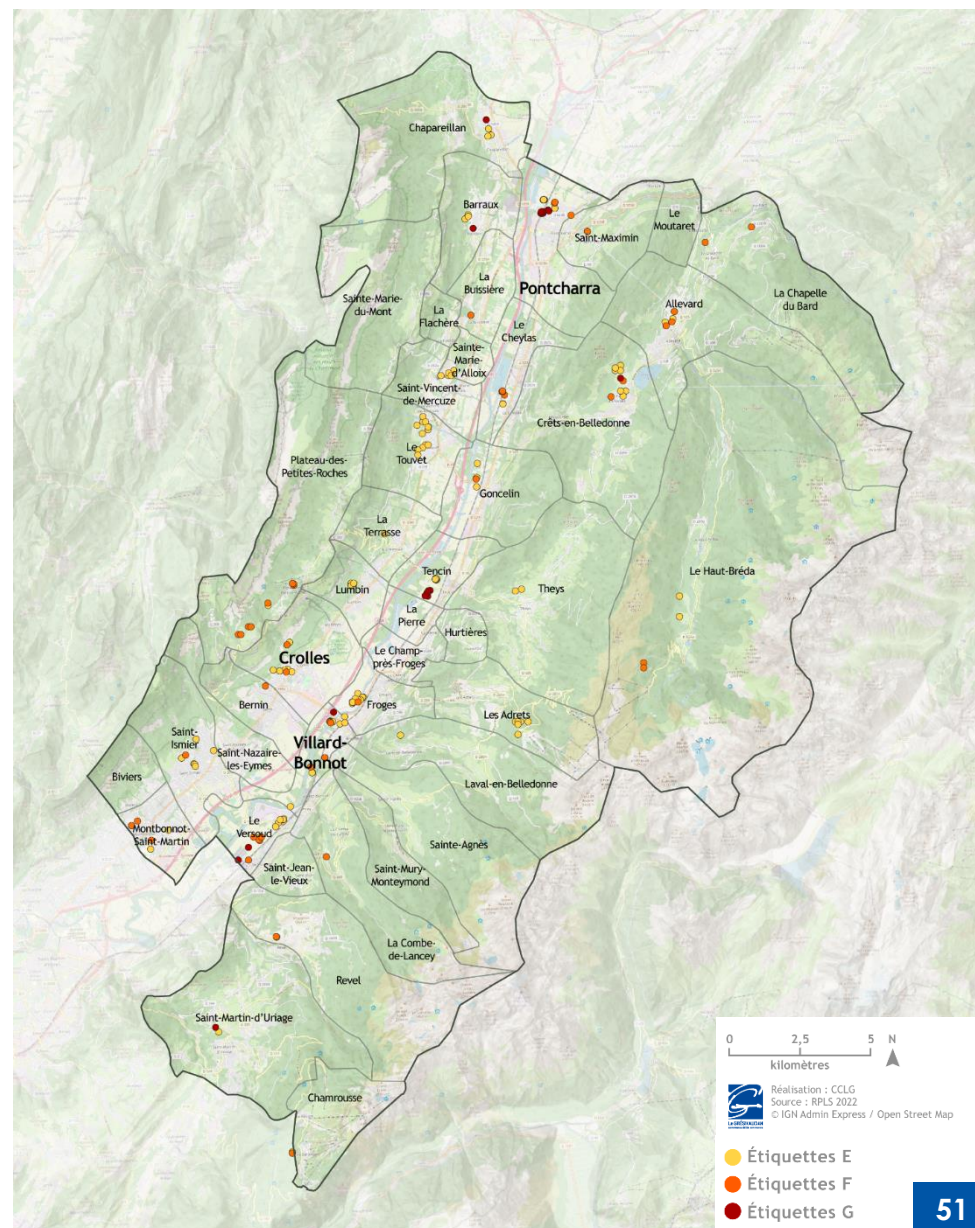
	NOMBRE DE LOGEMENTS	PROGRAMMÉS D'ICI 2025	RESTANT À PROGRAMMER	
<b>E</b>	983	40	943	<b>HORIZON 2034</b>
<b>F</b>	267	127	140	<b>HORIZON 2028</b>
<b>G</b>	24	24	0	<b>HORIZON 2025</b>

### À NOTER

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



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





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

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

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

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

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

FIGURE 36

Répartition des combustibles des résidences principales en 2018

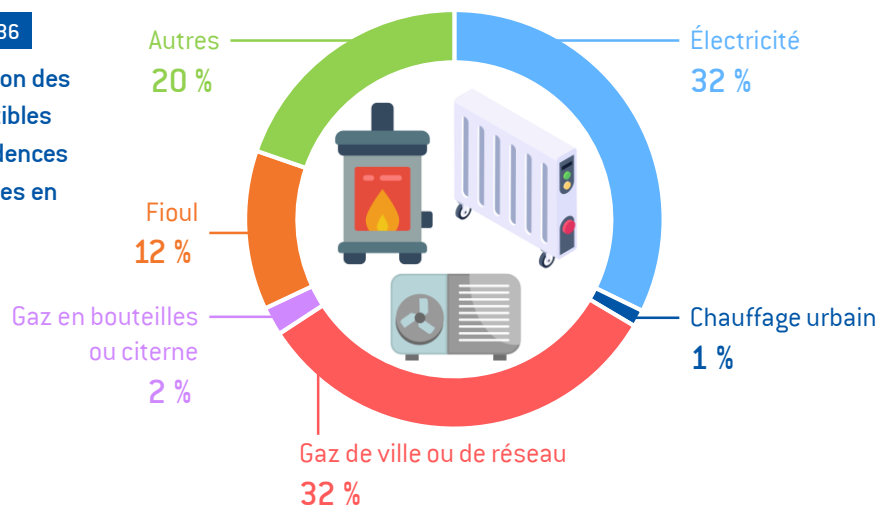


FIGURE 37 Répartition des combustibles selon la période de construction du parc de résidences principales en 2018

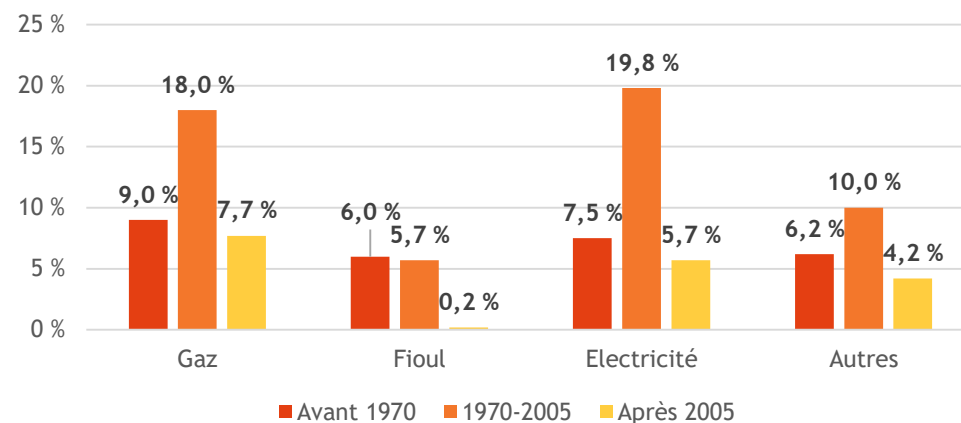
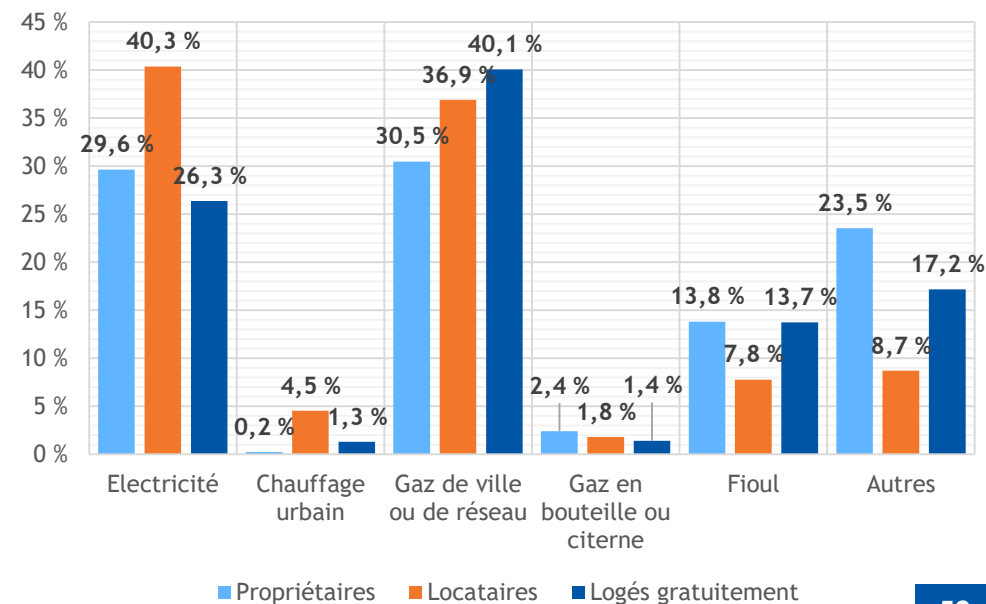


FIGURE 38 Répartition des combustibles selon le statut d'occupation du parc de résidences principales en 2018



### 11. LES ACTIONS & DISPOSITIFS POUR LA RÉHABILITATION

#### 11.1 Un territoire engagé pour la transition énergétique

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

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

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

2 091

DOSSIERS  
ACCOMPAGNÉS  
« PRIME AIR BOIS »  
ENTRE 2016 ET 2022

72

DOSSIERS  
ACCOMPAGNÉS  
« FONDS SOLAIRE  
THERMIQUE » ENTRE  
2017 ET 2022

295

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

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

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

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



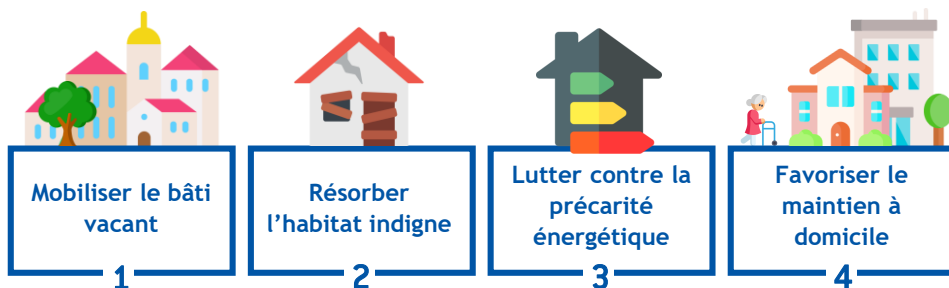
### 11.2 Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

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

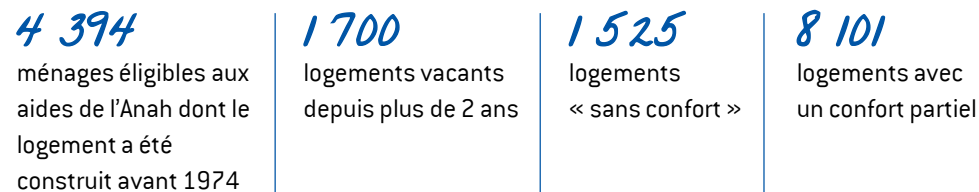
Le PCAET est un document de planification des actions qui visent à atténuer l'impact du changement climatique sur le territoire à travers la mise en cohérence de l'ensemble des politiques et projets du territoire (mobilités, habitat, déchets, agriculture et tourisme, industrie et développement économique,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

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

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



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



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

En 4 ans...



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

### 11.4 Autorisations d'urbanisme et réhabilitation

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

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

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

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

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

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

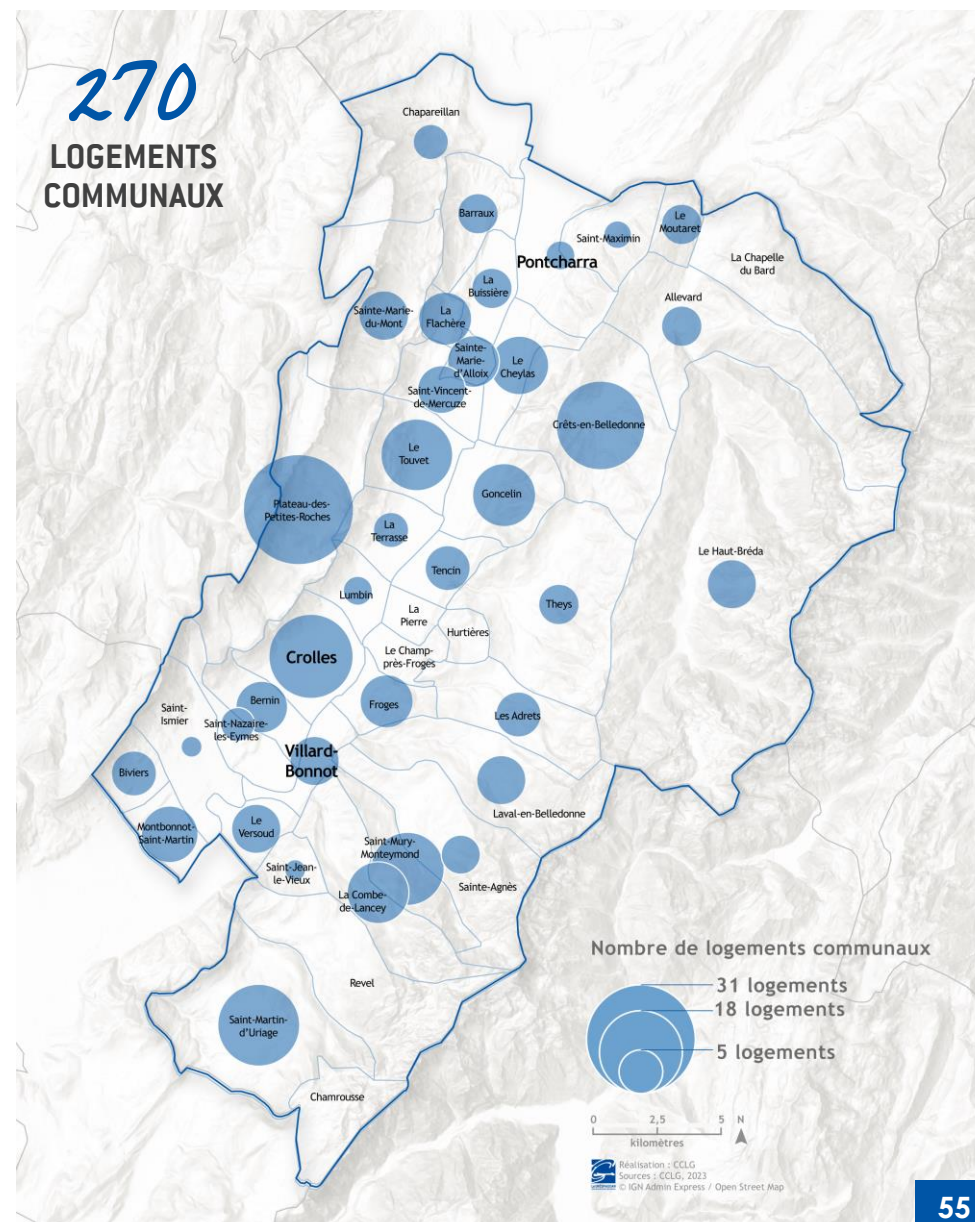
### 11.5 L'action sur les logements communaux

Le territoire regroupe 270 logements communaux qui ont divers usages :

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

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

### CARTE 29 Localisation et nombre de logements communaux en 2023





# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 1 : Rapport  
de diagnostic

# PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

## SOMMAIRE

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

### 12. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉS

#### 12.1 Des marchés dynamiques et des prix élevés

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

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

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

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

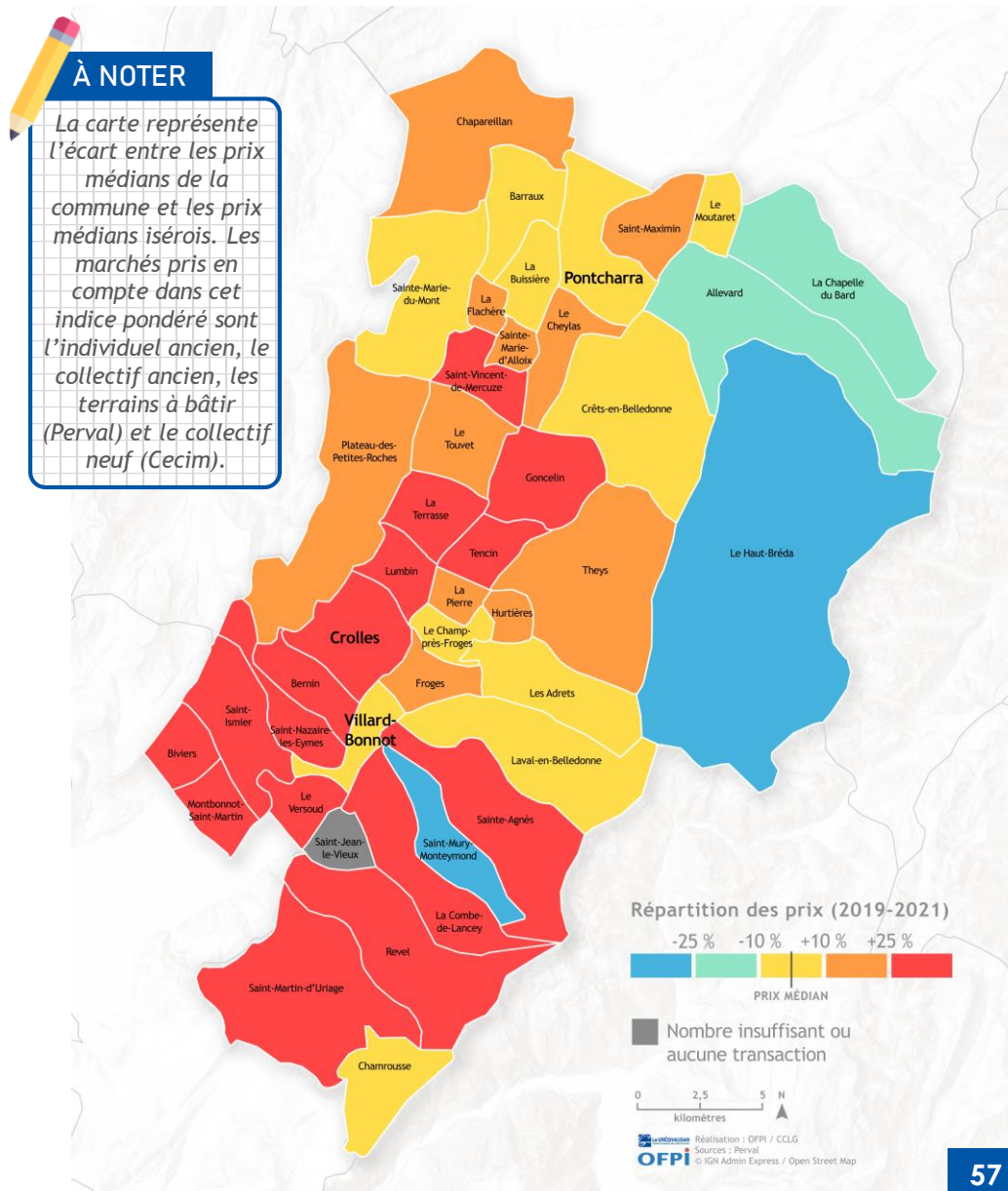


FIGURE 39 Répartition des transactions par type de bien entre 2018 et 2020





### 12.2 Le niveau de tension du marché local

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

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

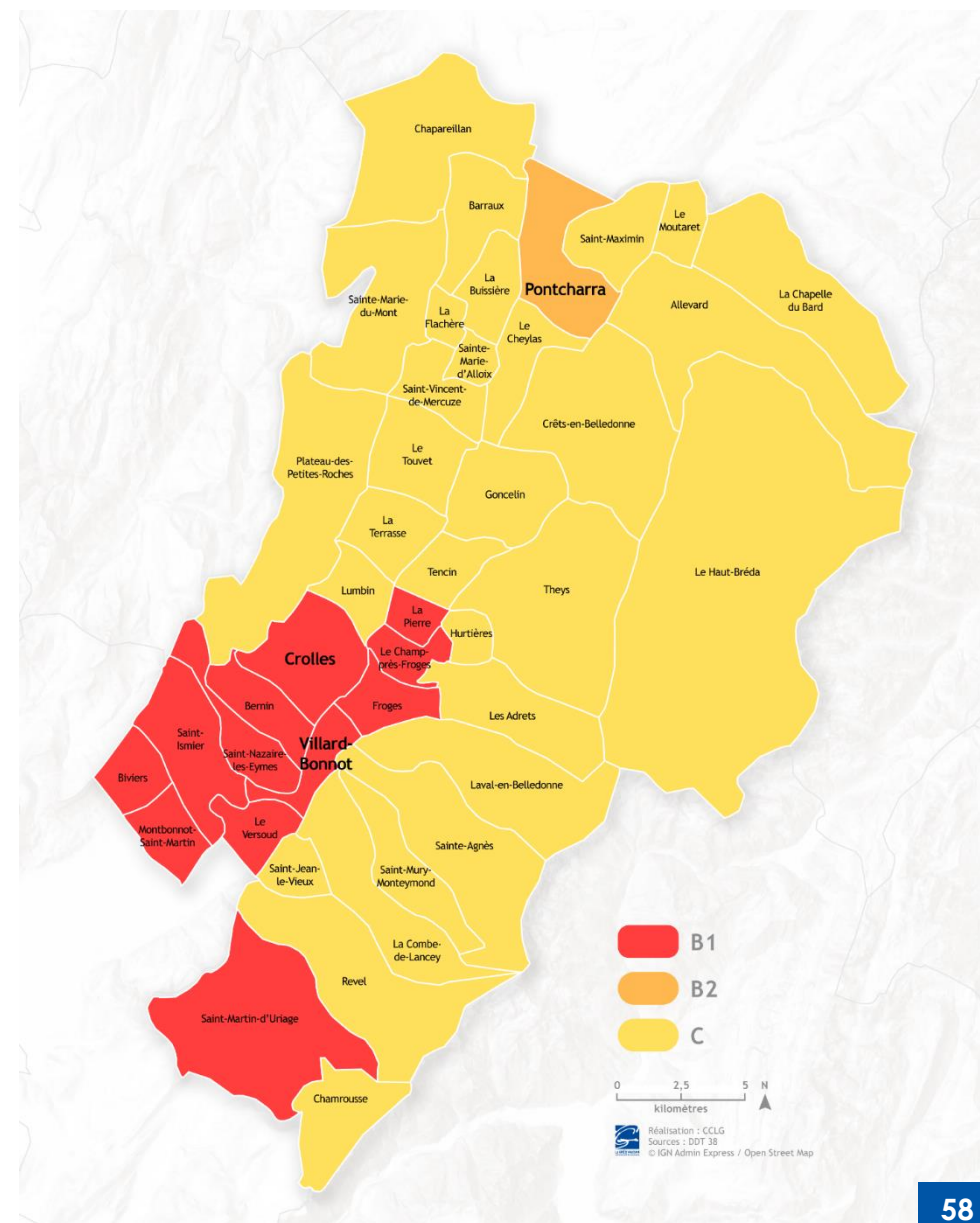
Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande en termes de volume et de prix. À l'inverse, une zone est détendue si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en demande de logements.

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

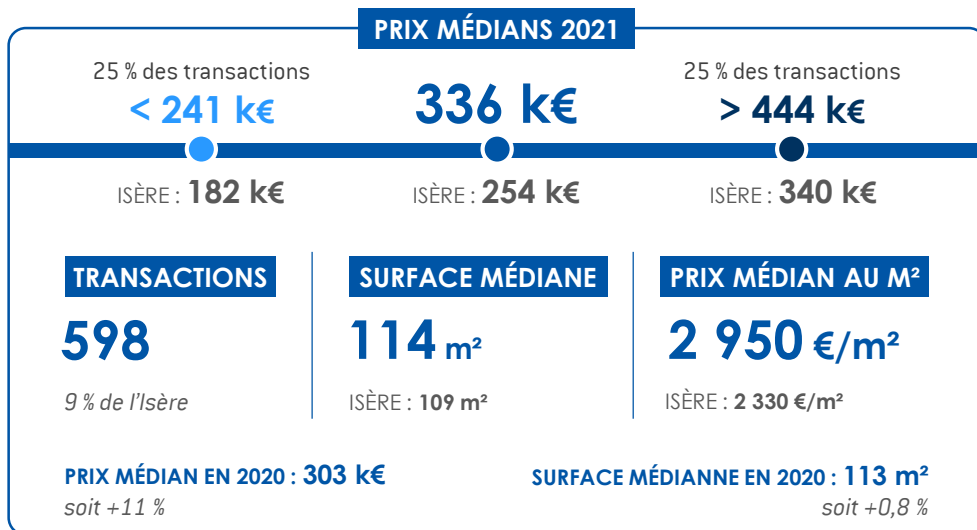


Du fait de leur proximité avec la Métropole Grenobloise, les 12 communes classées en zone B1 présentent le marché le plus tendu du territoire. Ces communes bénéficient, par exemple, d'avantages en matière d'investissement locatif pour les particuliers et pour les investisseurs institutionnels (taux de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

CARTE 31 « Zonage ABC » des communes du territoire



### 12.3 Les maisons anciennes



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

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

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

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

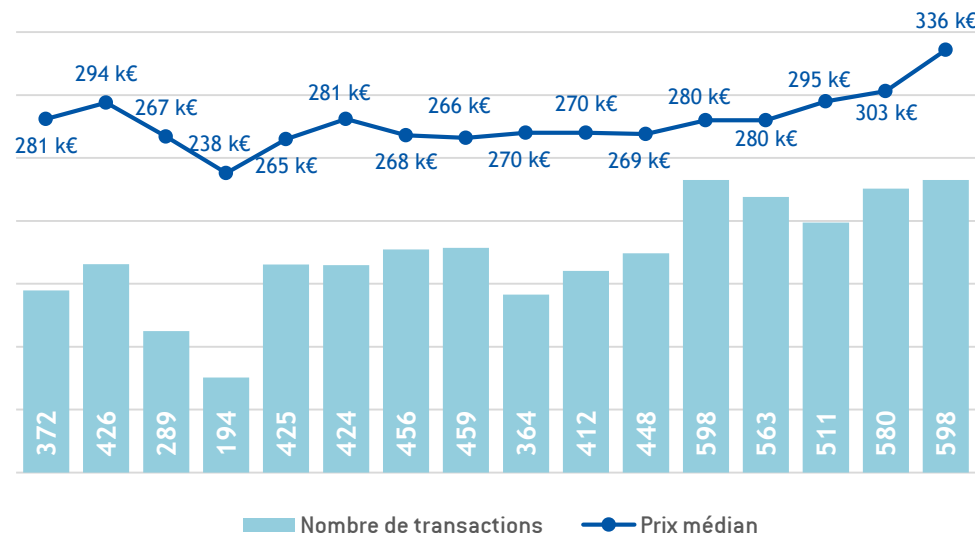


FIGURE 41 Détail des valeurs de marchés de l'individuel ancien en 2021

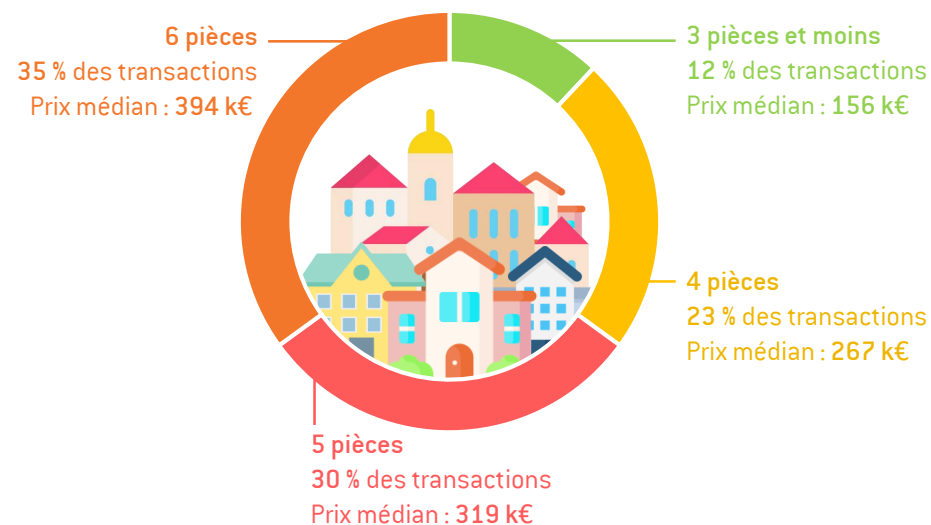
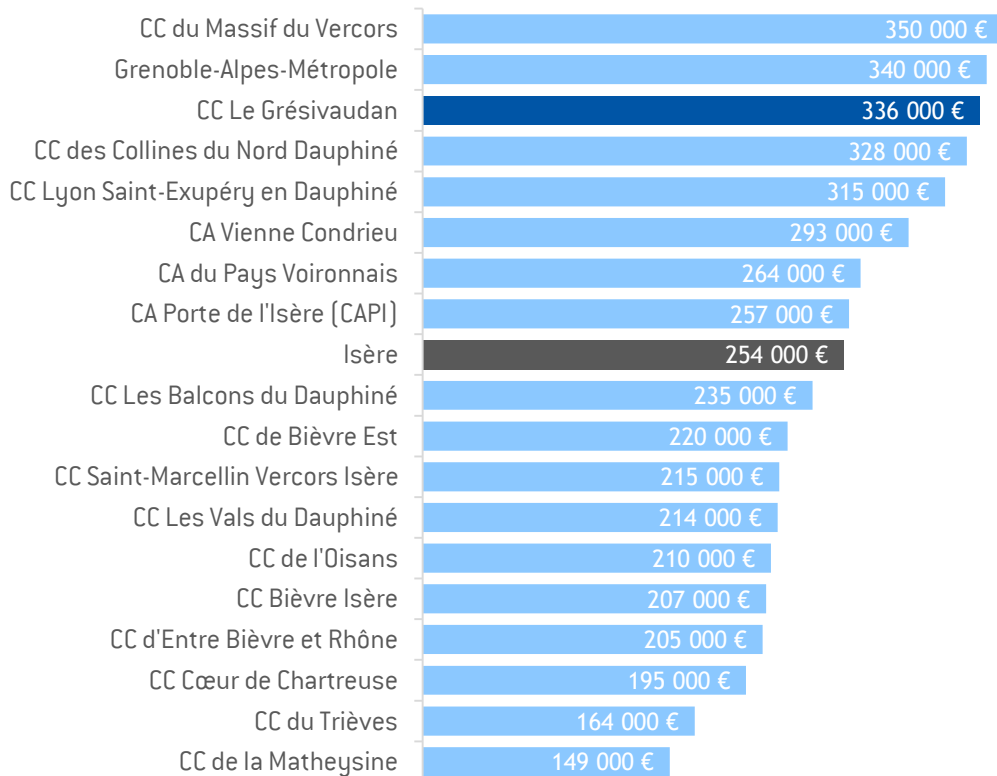
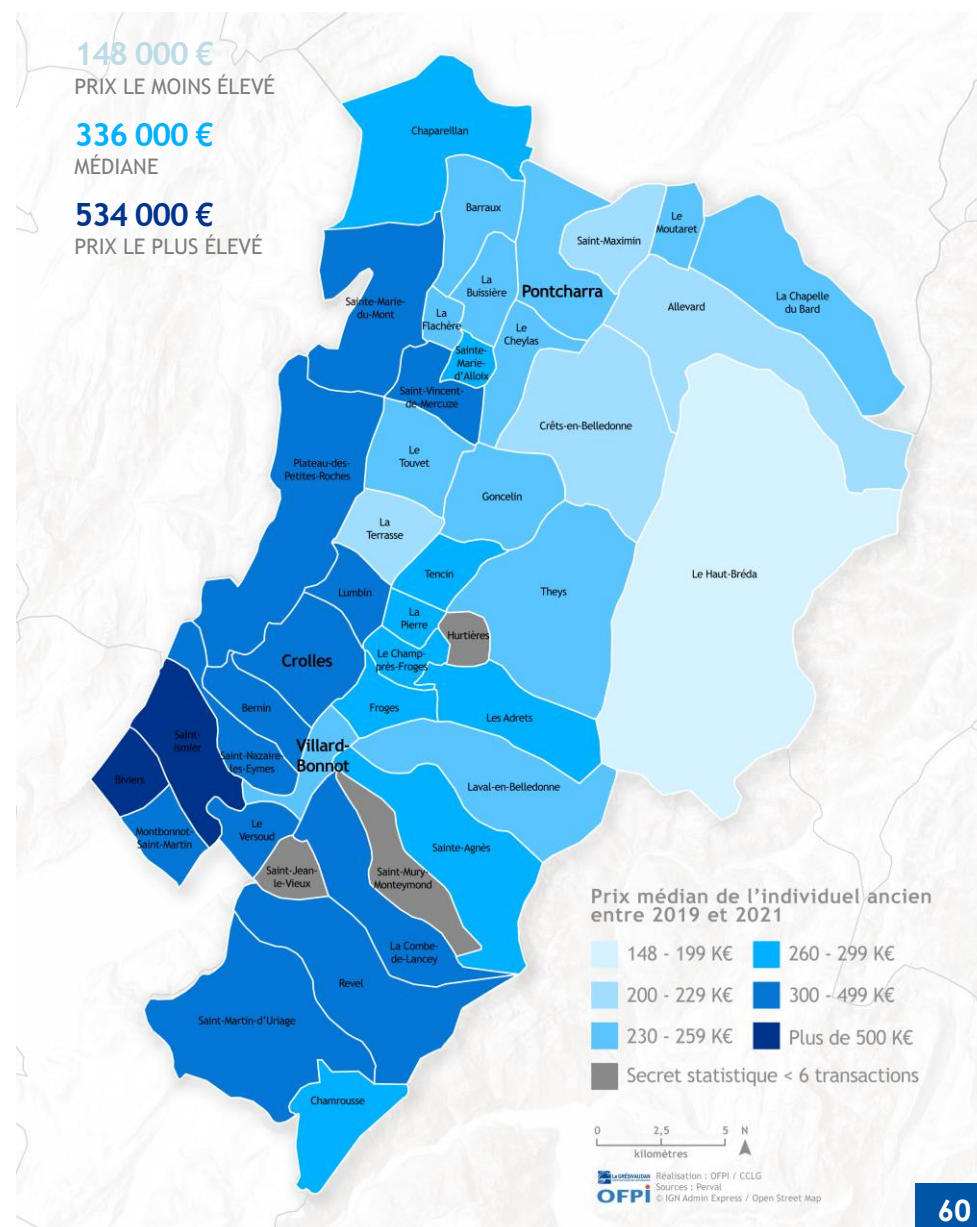




FIGURE 42 Prix de l'individuel ancien dans le marché isérois en 2021



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



### CHAMPS D'OBSERVATION

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



CONSTRUCTION AVANT 1949

**235 k€**

73 transactions



CONSTRUCTION DE 1950 À 1975

**330 k€**

174 transactions



CONSTRUCTION DE 1976 À 1989

**345 k€**

175 transactions



CONSTRUCTION DE 1990 À 2005

**379 k€**

252 transactions



CONSTRUCTION APRÈS 2005

**335 k€**

169 transactions

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

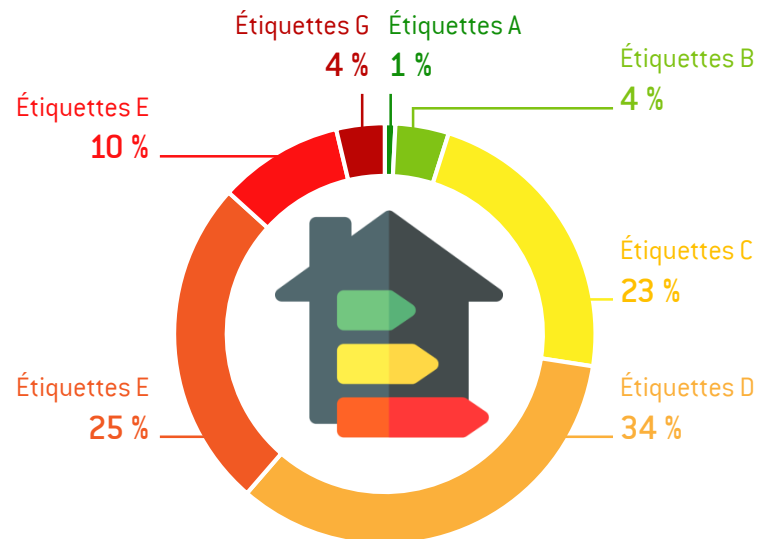
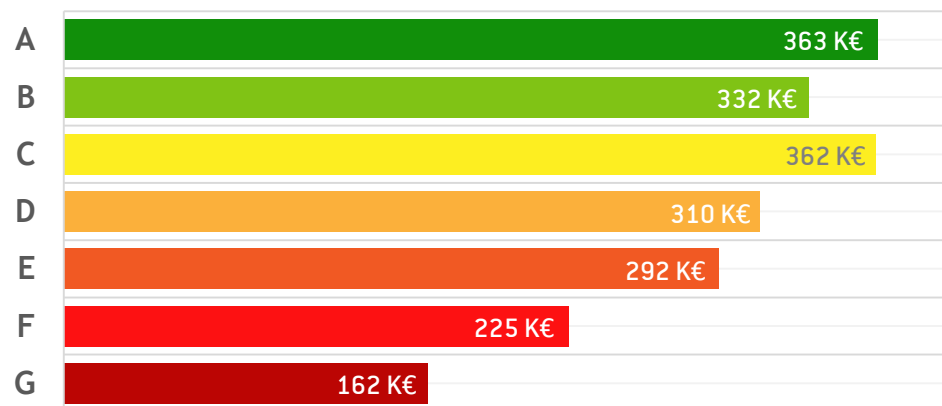
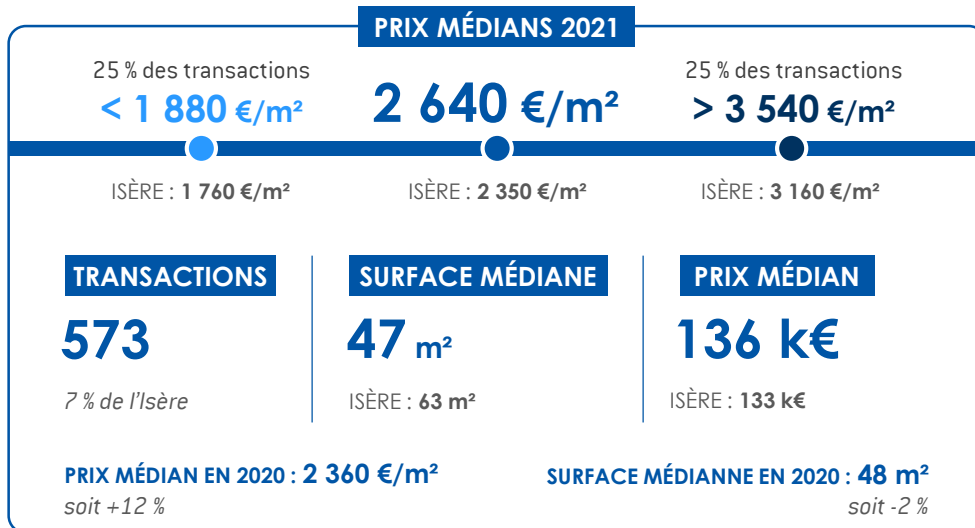


FIGURE 44 Prix médians de l'individuel ancien en fonction de leur étiquette énergétique entre 2017 et 2021





### 12.4 Les appartements anciens

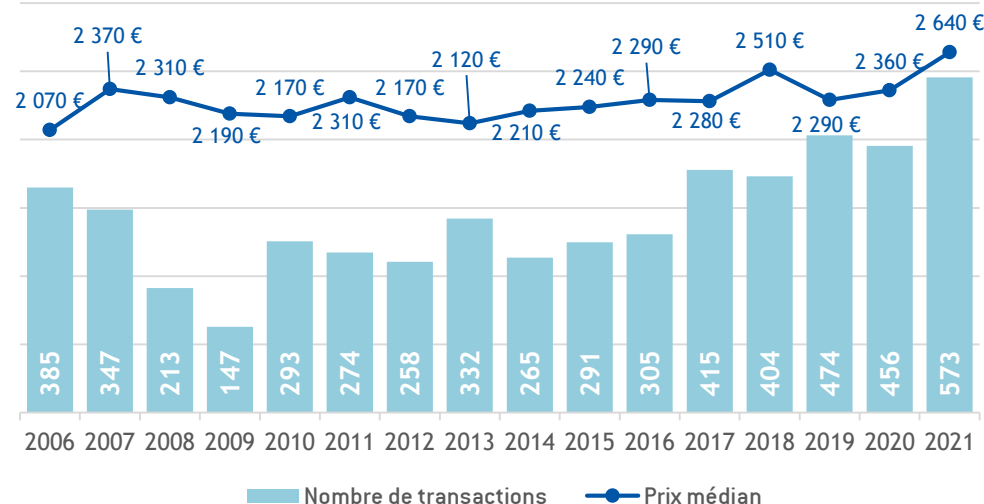


Depuis 2021, le volume de transactions de maisons anciennes dépasse les 500 ventes par an. Le prix médian des appartements anciens s'élève à 2 640 €/m<sup>2</sup> en 2021 et n'a jamais été aussi élevé, traduisant un marché très attractif. Celui-ci est nettement plus élevé que la médiane iséroise [2 350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

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

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

**FIGURE 45** Volume de transactions et prix médian en €/m<sup>2</sup> du collectif ancien entre 2006 et 2021



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

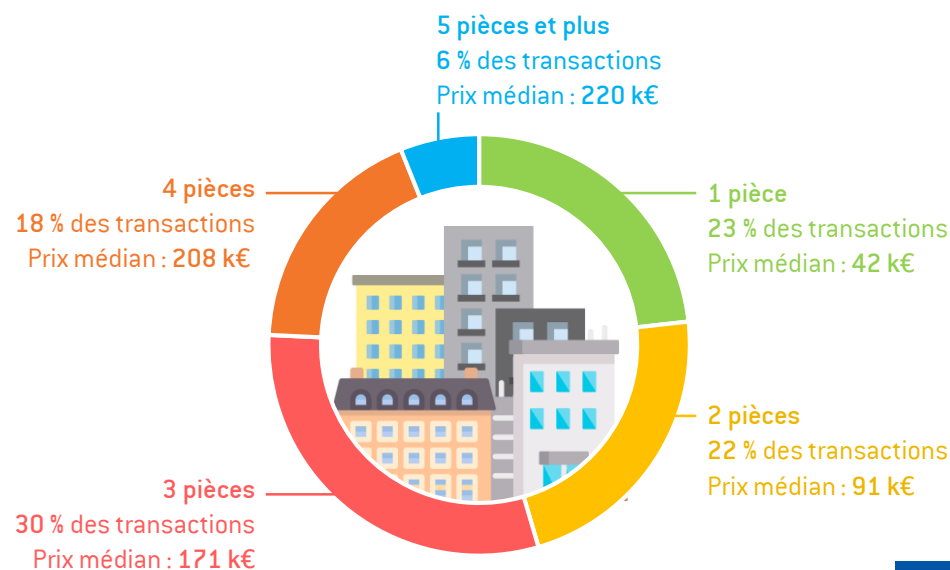
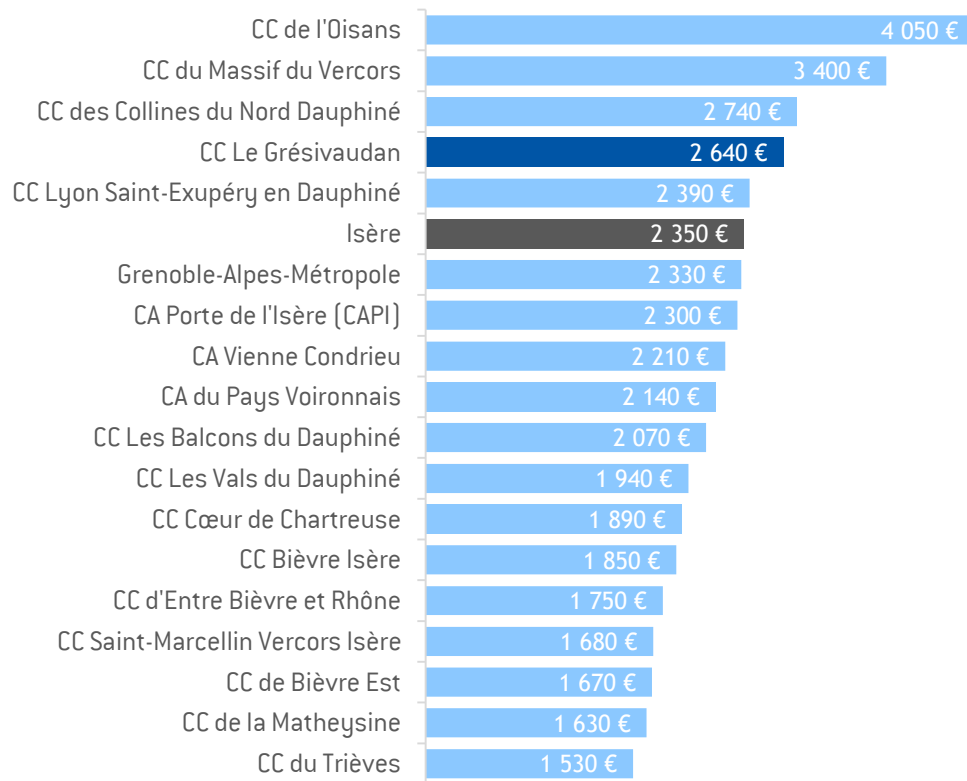
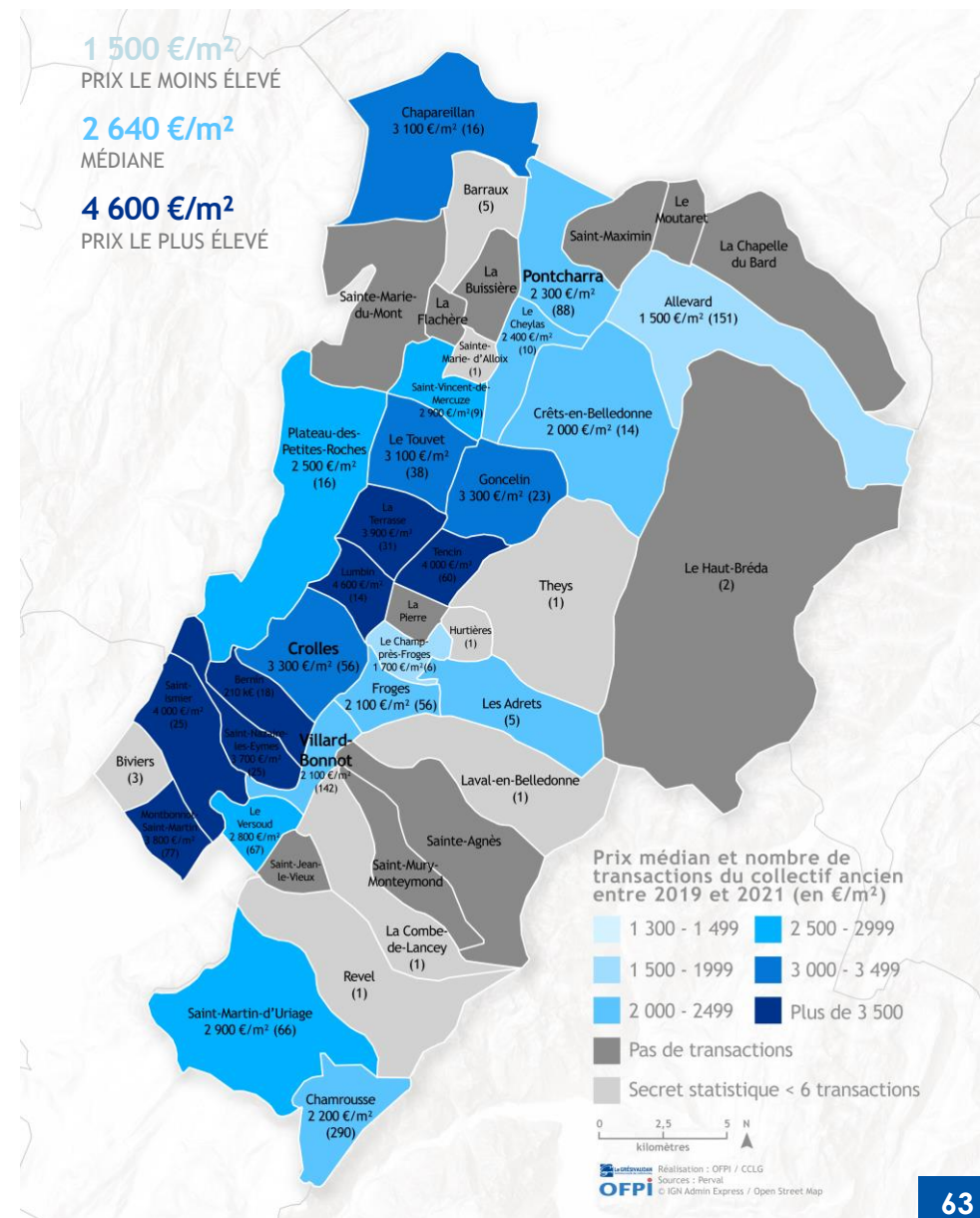


FIGURE 47 Prix du collectif ancien dans le marché isérois en 2021 (en €/m<sup>2</sup>)



CARTE 33 Prix médian du collectif ancien entre 2019 et 2021



### CHAMPS D'OBSERVATION

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





CONSTRUCTION AVANT 1949

**2 140 €/m<sup>2</sup>**

30 transactions



CONSTRUCTION DE 1950 À 1975

**1 750 €/m<sup>2</sup>**

146 transactions



CONSTRUCTION DE 1976 À 1989

**2 000 €/m<sup>2</sup>**

240 transactions



CONSTRUCTION DE 1990 À 2005

**3 330 €/m<sup>2</sup>**

225 transactions



CONSTRUCTION APRÈS 2005

**3 580 €/m<sup>2</sup>**

465 transactions

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

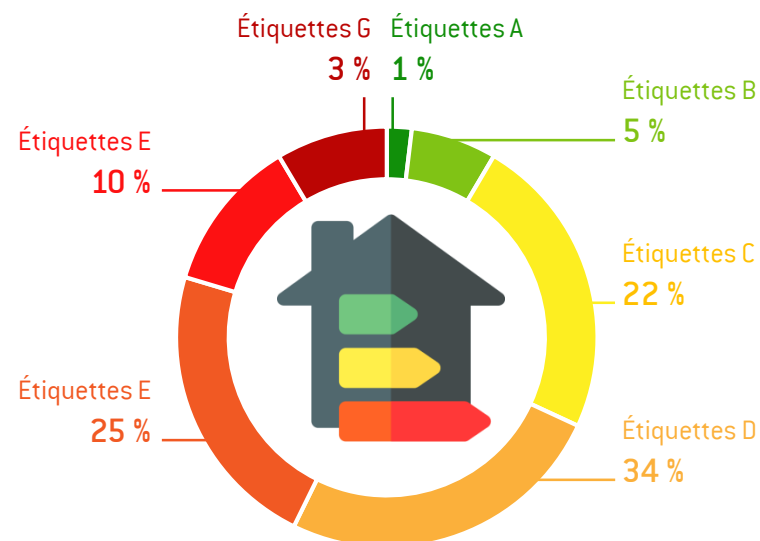
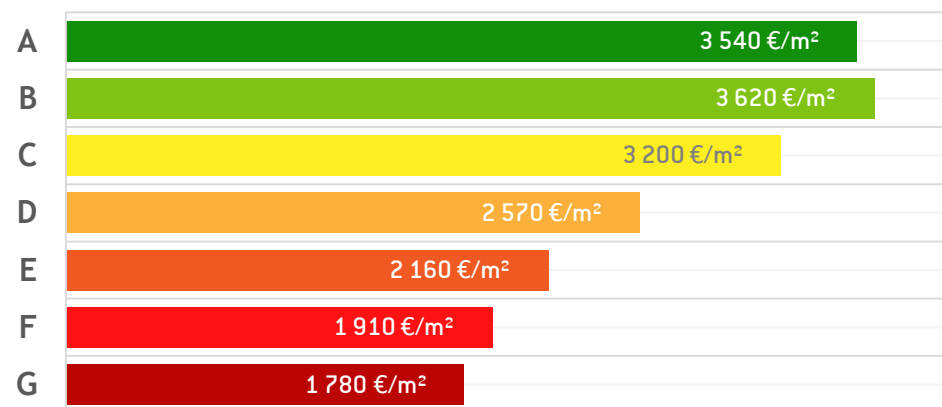
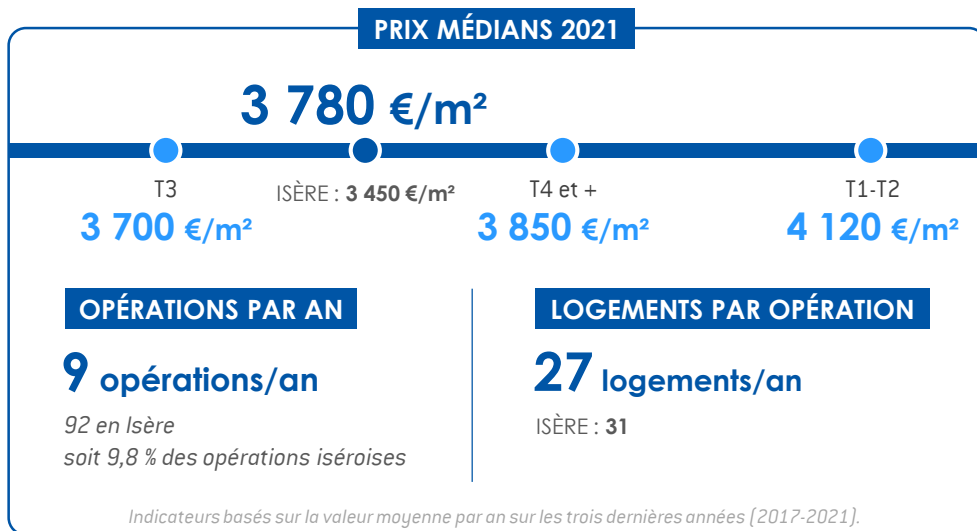


FIGURE 49 Prix médians du collectif ancien en fonction de leur étiquette énergétique entre 2017 et 2021



### 12.5 Les appartements neufs



Avec 178 mises en vente (logements mis sur la marché et pas encore vendus) en 2021, le Grésivaudan se place en quatrième place des marchés du collectif neuf en volume derrière Grenoble Alpes Métropole, le Pays Voironnais et les Portes de l'Isère. En termes de prix, le Grésivaudan est le deuxième territoire le plus cher de l'Isère derrière l'Oisans qui, lui, se caractérise principalement par un marché spécifique d'immobilier touristique de montagne. De manière générale, les prix du neuf sont en hausse depuis 2013, atteignant le niveau le plus élevé en 2019 (3 990 €/m<sup>2</sup>) avant de légèrement rebaisser à partir de 2020, ce qui est positif en terme d'accès aux biens du Grésivaudan pour les ménages. Cependant le prix médian a bondi en 2022 passant à 4 180 €/m<sup>2</sup>.

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

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

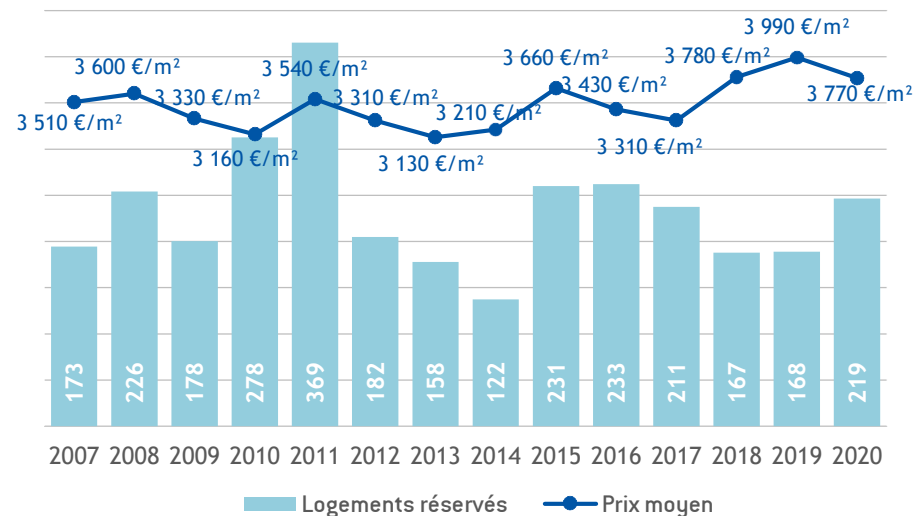


FIGURE 51 Nombre de logements réservés après commercialisation de 2007 à 2021

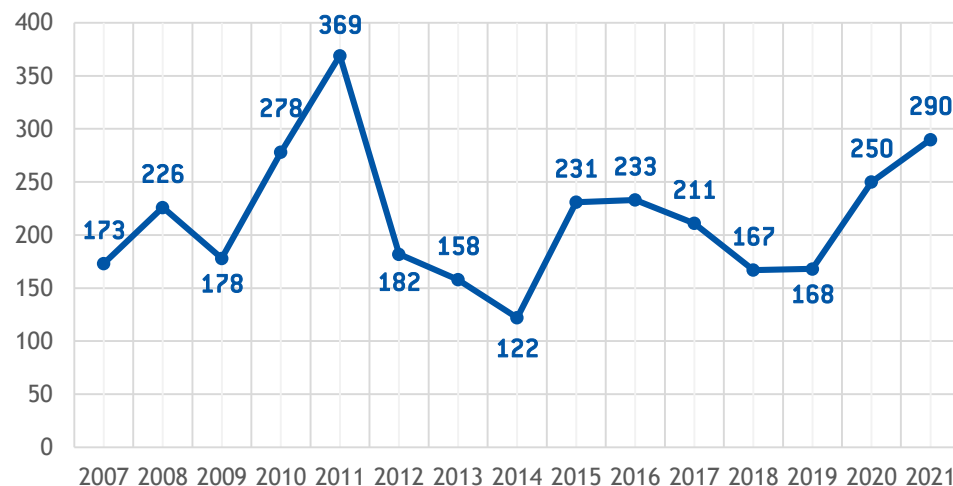
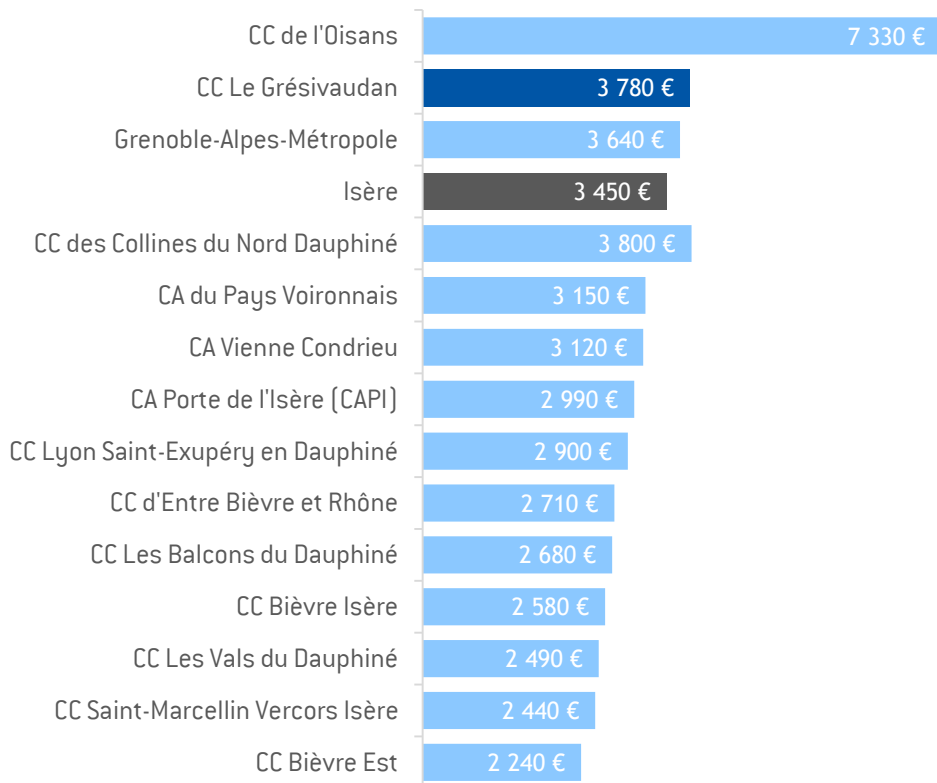
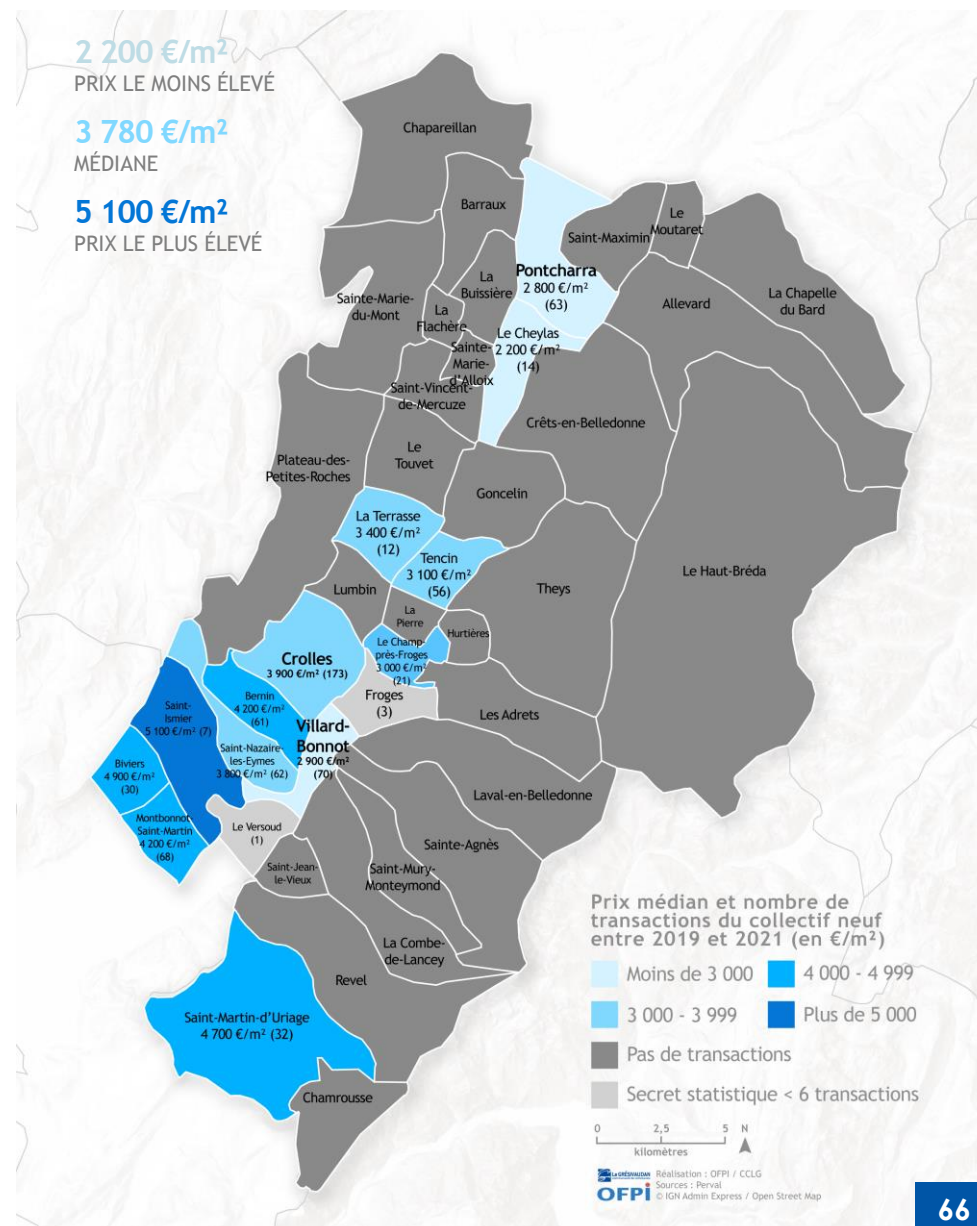




FIGURE 52 Prix moyens du collectif neuf sur le marché isérois en 2021 (en €/m<sup>2</sup>)



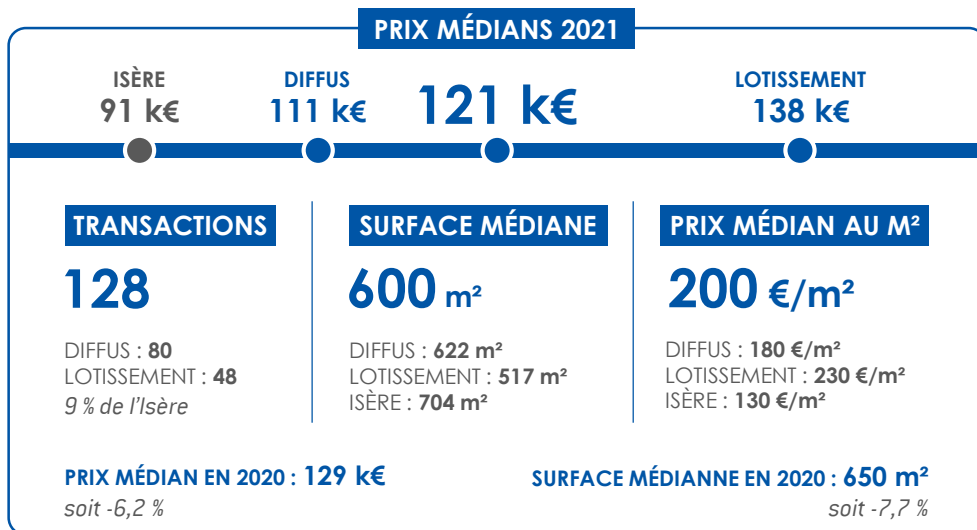
CARTE 34 Prix médian du collectif neuf entre 2019 et 2021



### CHAMPS D'OBSERVATION

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

### 12.6 Les terrains à bâtir



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

Sur le territoire, les prix sont assez disparates et nettement plus élevés à proximité de Grenoble. Par ailleurs, la surface des terrains est sensiblement plus faible dans le Grésivaudan par rapport à l'échelle départementale (600 m<sup>2</sup> contre 704 m<sup>2</sup> en Isère).

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

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

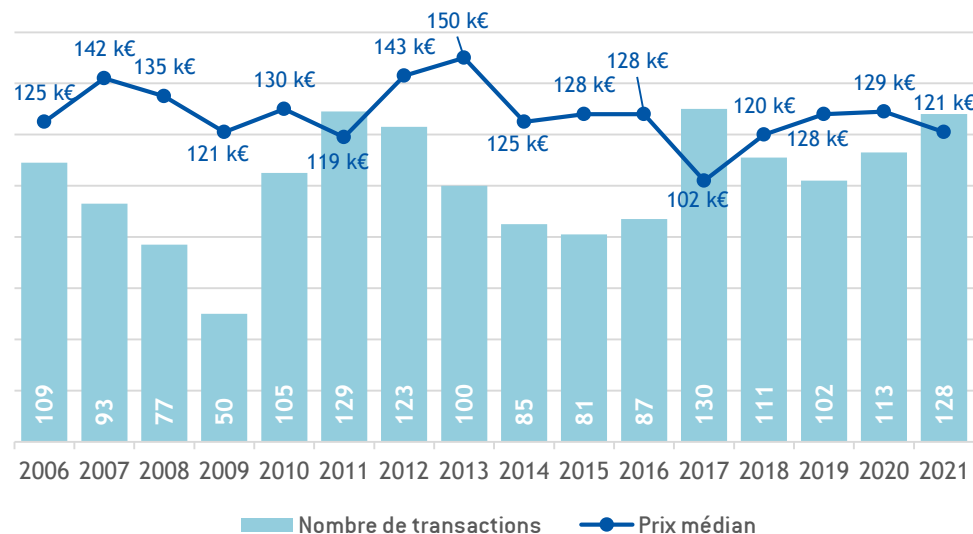


FIGURE 54 Détail des valeurs de marché des terrains à bâtir en 2021

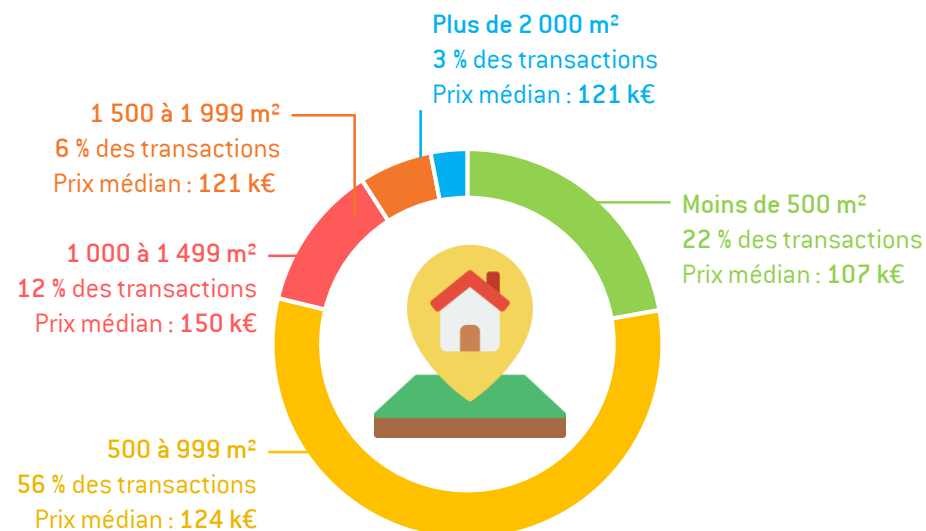
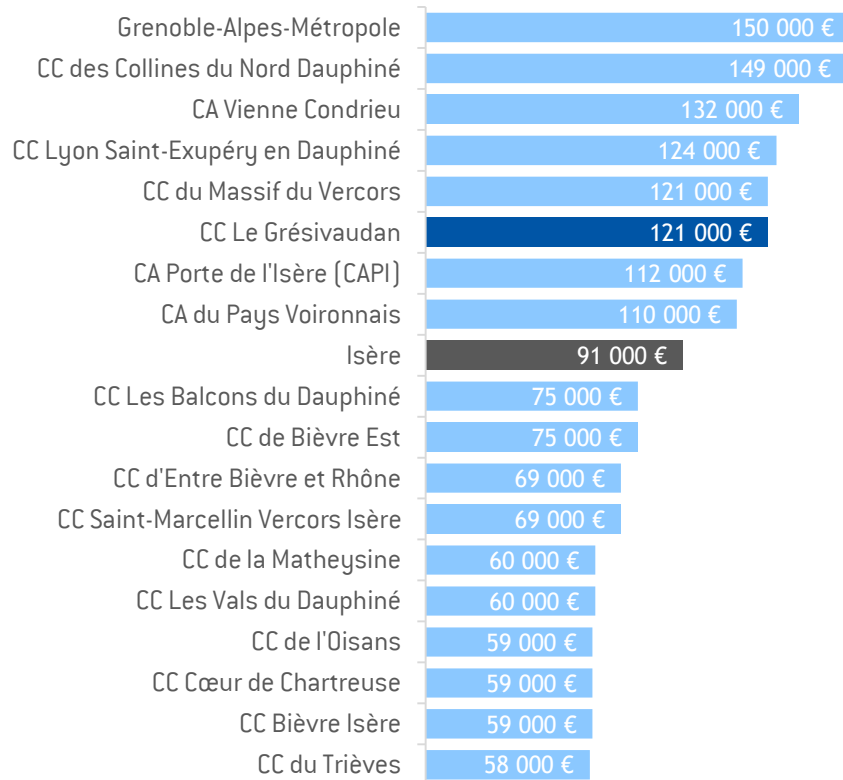




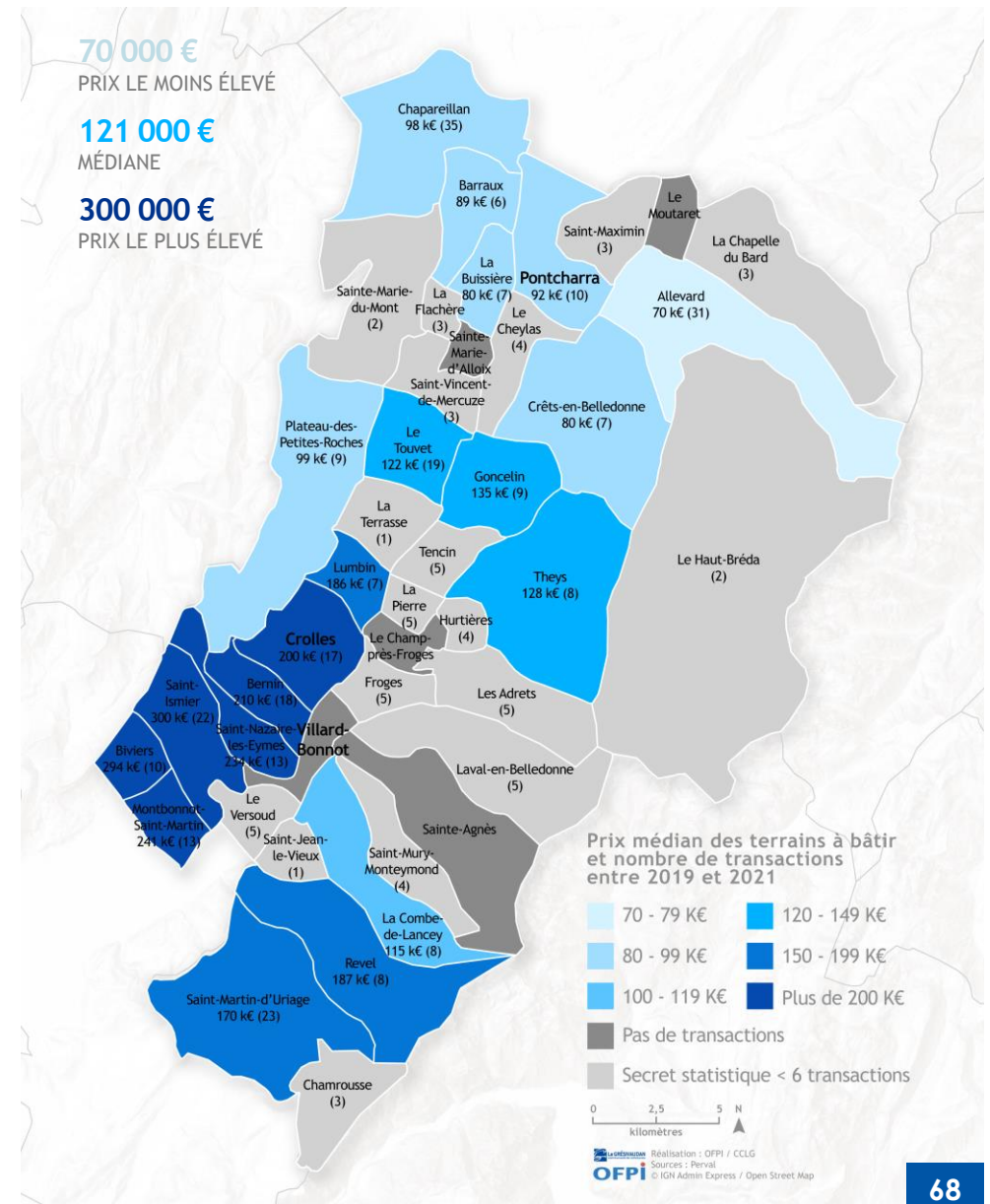
FIGURE 55 Prix des terrains à bâtir dans le marché isérois en 2021



### CHAMPS D'OBSERVATION

Ces transactions portent sur les terrains acquis par des particuliers pour faire construire une maison (ventes de gré à gré uniquement). Ne sont retenus que les terrains dont la surface est renseignée et comprise entre 50 et 5 000 m<sup>2</sup>, dont le prix HT est supérieur ou égal à 1 524,49 €, les terrains non encombrés et les terrains viabilisés ou viabilisables.

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



### 12.7 Les loyers des parcs privé et public

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

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

De façon générale, les loyers observés dans le parc locatif privé du Grésivaudan sont parmi les plus importants en Isère avec des montants globalement supérieurs à 10 €/m<sup>2</sup>.

Sur le marché locatif privé des appartements, seules quatre communes enregistrent des loyers inférieurs à 10 €/m<sup>2</sup> : Revel (9,3 €/m<sup>2</sup>), Allevard, Crêts-en-Belledonne et La Chapelle-du-Bard (qui affichent respectivement un loyer moyen de 9,9 €/m<sup>2</sup>). Les communes de Montbonnot-Saint-Martin (15,2 €/m<sup>2</sup>) et Saint-Ismier (15 €/m<sup>2</sup>) 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 €/m<sup>2</sup> alors que celui-ci s'élève à 10,7 €/m<sup>2</sup> pour les appartements de type 3 pièces et plus.

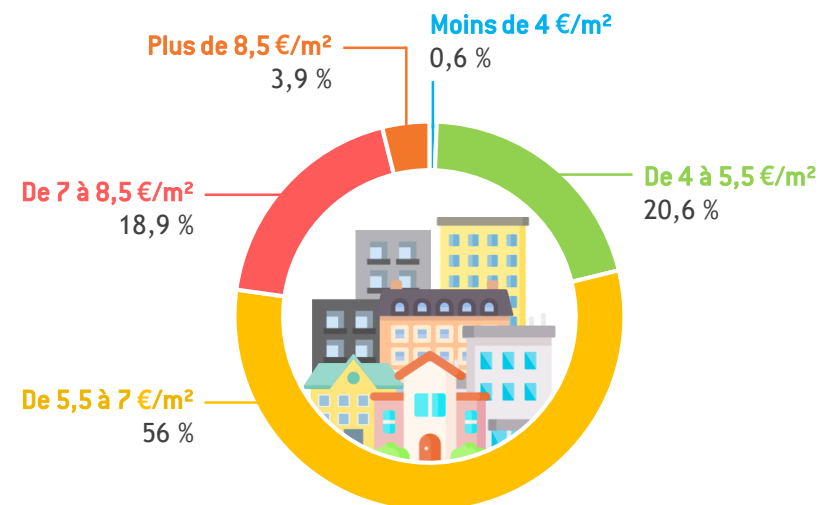
Sur les produits de petite surface, Montbonnot-Saint-Martin (16,8 €/m<sup>2</sup>) et Saint-Ismier (16,7 €/m<sup>2</sup>) enregistrent une nouvelle fois les loyers les plus élevés du territoire.

Enfin, les loyers sont globalement plus faibles sur le marché locatif privé des maisons, variant de 8,9 €/m<sup>2</sup> à 13,5 €/m<sup>2</sup>. Ainsi, 12 communes sur 43 présentent des loyers moyens inférieurs à 10 €/m<sup>2</sup>. Comme pour les appartements, les communes de Montbonnot-Saint-Martin (13,1 €/m<sup>2</sup>) et Saint-Ismier (13,5 €/m<sup>2</sup>) affichent les loyers les plus importants sur le marché de l'individuel.

Dans le parc social, les loyers moyens se situent autour de 6,3 €/m<sup>2</sup> qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison, soit environ deux fois moins que le prix d'un logement locatif dans le parc privé.

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

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

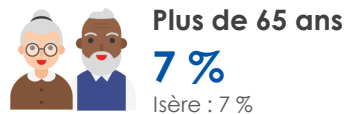




### 13. LE PROFIL DES ACQUÉREURS

#### ÂGE DES ACQUÉREURS

Entre 2017 et 2021



#### PROFESSIONS DES ACQUÉREURS

Entre 2017 et 2021



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

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

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

FIGURE 57 Acquéreurs du collectif neuf entre 2019 et 2021

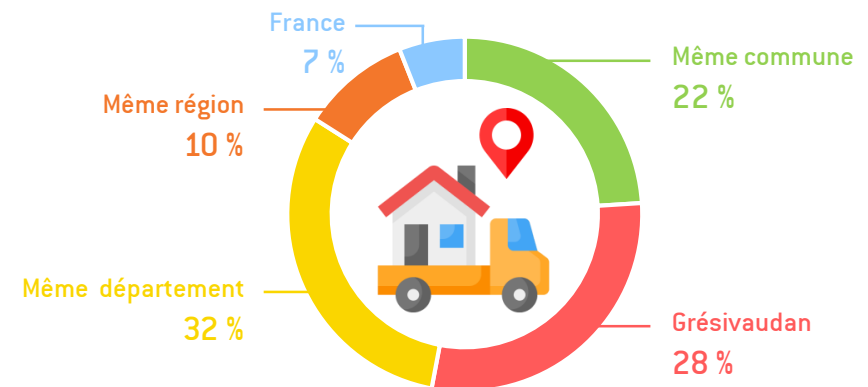


■ Particuliers ■ Investisseurs privés ■ Vente en bloc

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

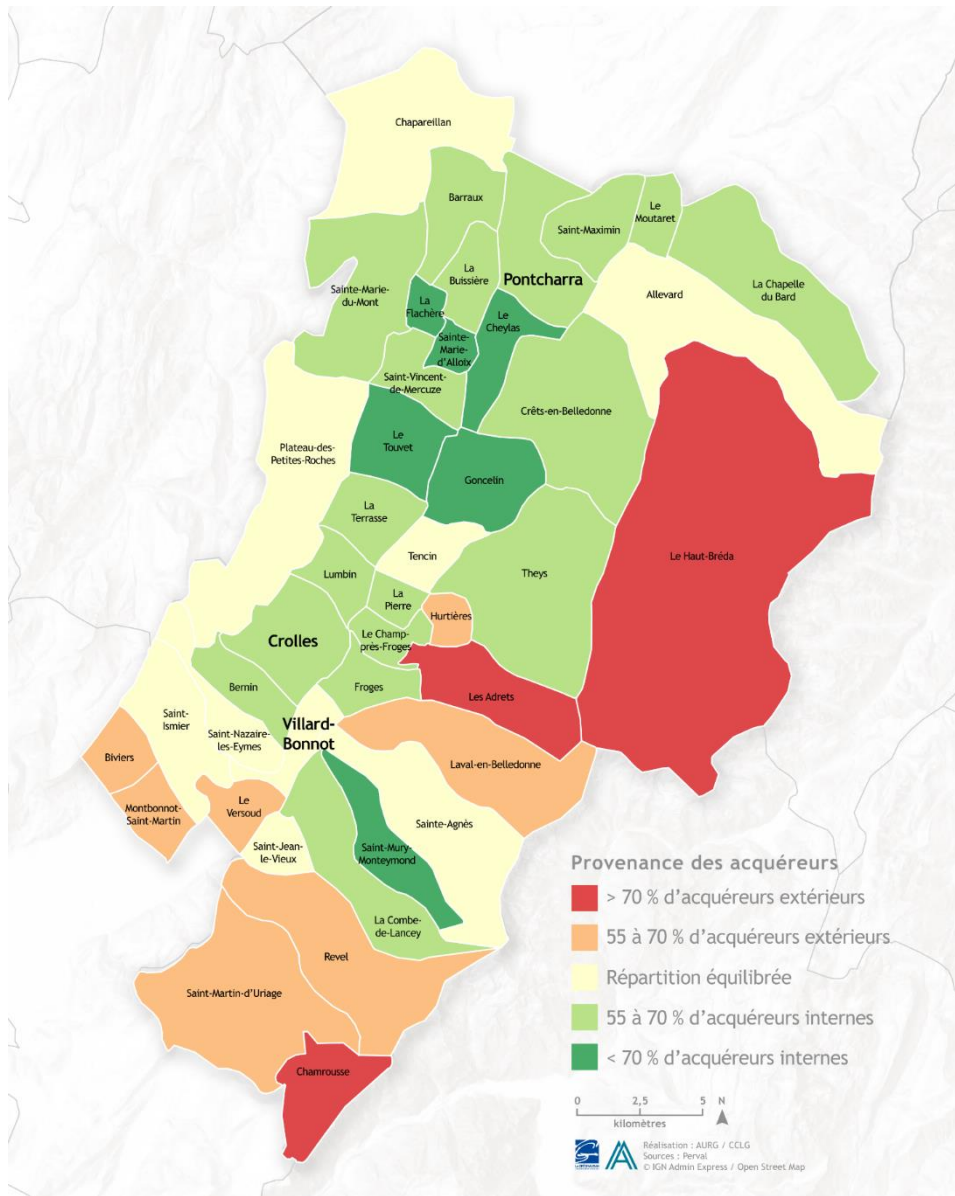
Les particuliers représentent les deux tiers des acquéreurs sur le marché du collectif neuf et les investisseurs représentent seulement un tiers, ce qui traduit l'acquisition de biens pour y habiter et donc une part moindre de biens achetés en vue de les louer.

FIGURE 58 Provenance des acquéreurs entre 2017 et 2021



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

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



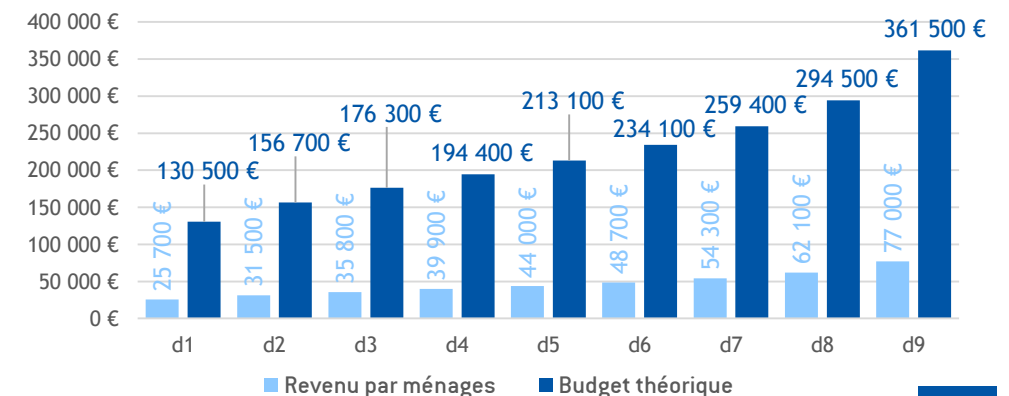
Enfin, avec un pouvoir d'achat plus élevé que les locaux, les acquéreurs extérieurs ont tendance à tirer les prix vers le haut, sauf pour l'achat des terrains à bâtir.

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

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

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

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





PROGRAMME  
LOCAL  
DE  
L'HABITAT  
2025-2030

Tome 1 : Rapport  
de diagnostic

# PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

## SOMMAIRE

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



## 14. L'artificialisation des sols

### 14. L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

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

**2010** ● Objectifs Grenelle : faire des documents d'urbanisme des outils, parmi d'autres, de lutte contre la déperdition d'énergie, de préservation de la biodiversité et d'une manière générale d'endiguer la prédation de la ville sur les surfaces agricoles et naturelles. Derrière cet objectif apparaît un autre but : la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce celui-ci, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, ceux-ci trouvant notamment leur source dans des déplacements domicile-travail toujours plus importants, et l'économie des ressources fossiles.

**2014** ● La loi ALUR programme la suppression des POS encore en vigueur (« symboles du gaspillage de l'espace »), durcit les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser de plus de 9 ans, supprime le coefficient d'occupation des sols, etc.

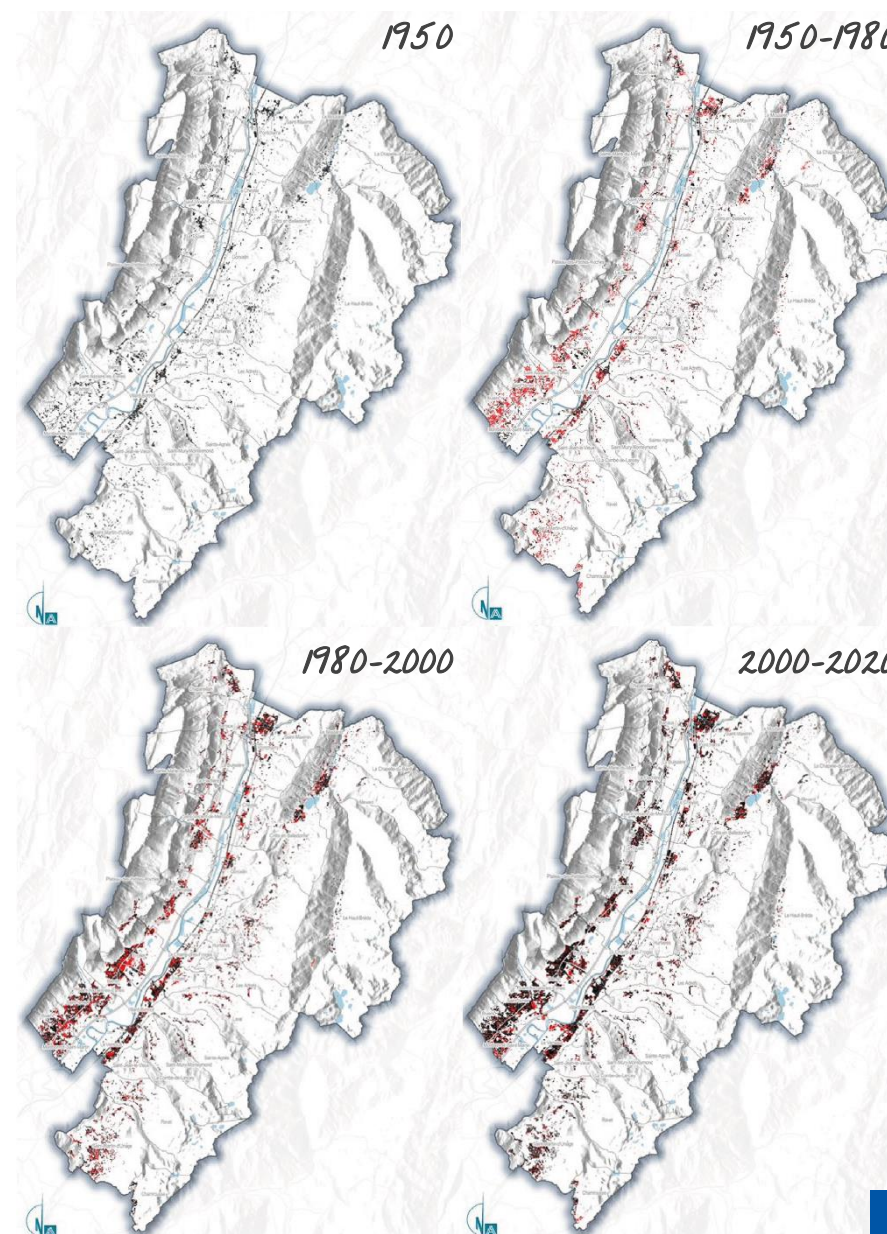
**2021** ● Atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050 :

- Une obligation de résultats et non plus de moyens ;
- Un phasage du processus par tranches de 10 ans (2031-2041-2051) ;
- Un 1er pallier de -50 % de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021-2031 par rapport à 2011-2021 (à l'exclusion des installations de production d'énergie photovoltaïque) ;
- Un objectif national appliqué de manière territorialisée : pour les EPCI, la réduction pourra être plus ambitieuse que -50 % en fonction de la répartition des grands projets nationaux consommateurs d'espaces.

**2050**

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

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





## 14. L'artificialisation des sols

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

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

### 14.2 La consommation d'espace entre 2011 et 2021

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

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

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

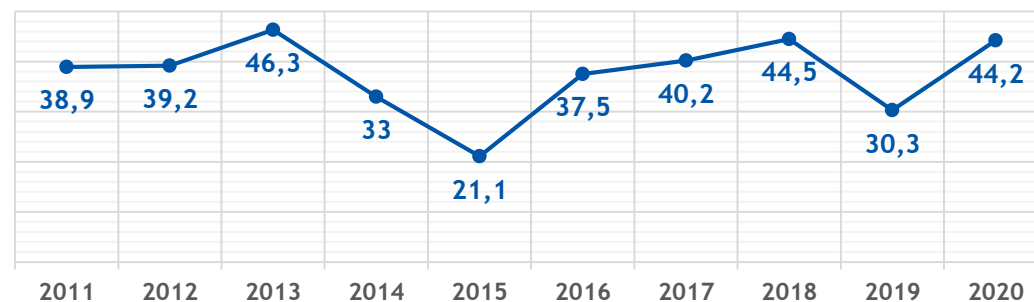
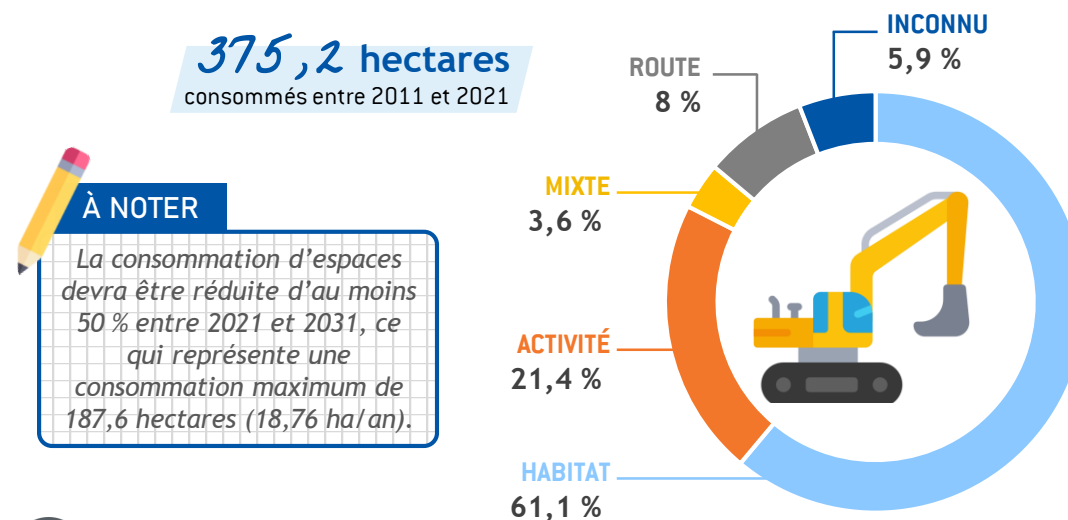


FIGURE 61 Destination des surfaces nouvellement artificialisées entre 2011 et 2021



#### À NOTER

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

#### CHAMPS D'OBSERVATION

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

## 14. L'artificialisation des sols

### 14.3 L'artificialisation des sols liée à l'habitat

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

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

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

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

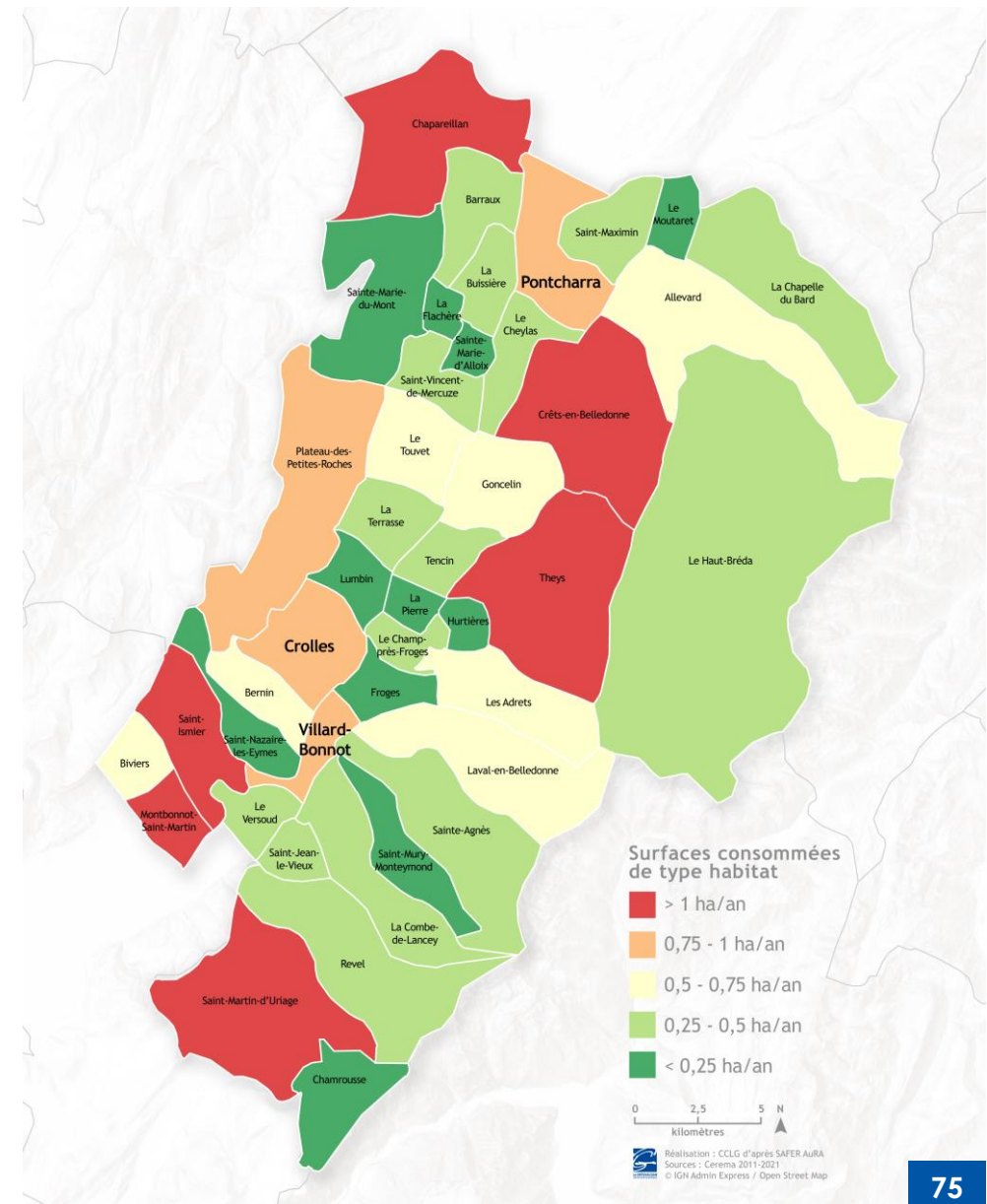
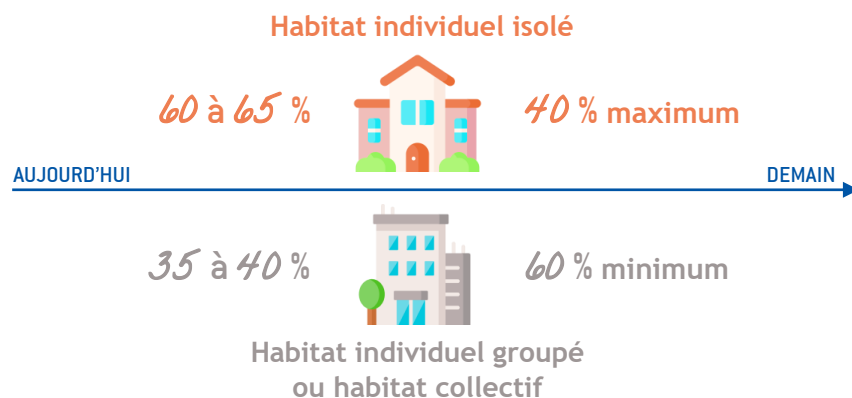


FIGURE 62 Parts de l'individuel et du collectif dans le parc de logements actuel et objectifs fixés par le SCoT de 2013





## 15. Les dynamiques de production neuve

### 15. LES DYNAMIQUES DE PRODUCTION NEUVE

#### 15.1 Efficacité démographique des nouveaux logements

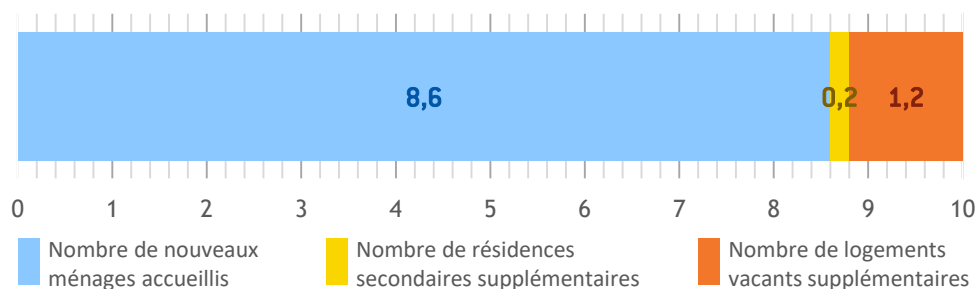
À population égale, le besoin en logements augmente du fait de :

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

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

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

**FIGURE 63** L'efficacité démographique pour 10 logements supplémentaires



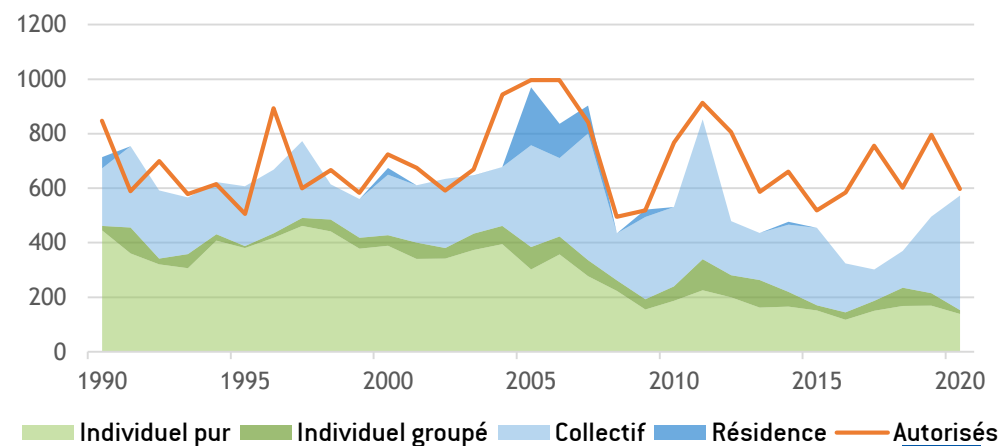
#### 15.2 Une prédominance des logements collectifs dans la production neuve

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

Depuis dix ans, la production de maisons est globalement en baisse. Aujourd'hui, les logements collectifs représentent près des trois 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 l'inversion des parts de l'individuel et du collectif : le collectif devant peser 60 % du parc et l'individuel 40 %, alors que c'est encore le contraire aujourd'hui.

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

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



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

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

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

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

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

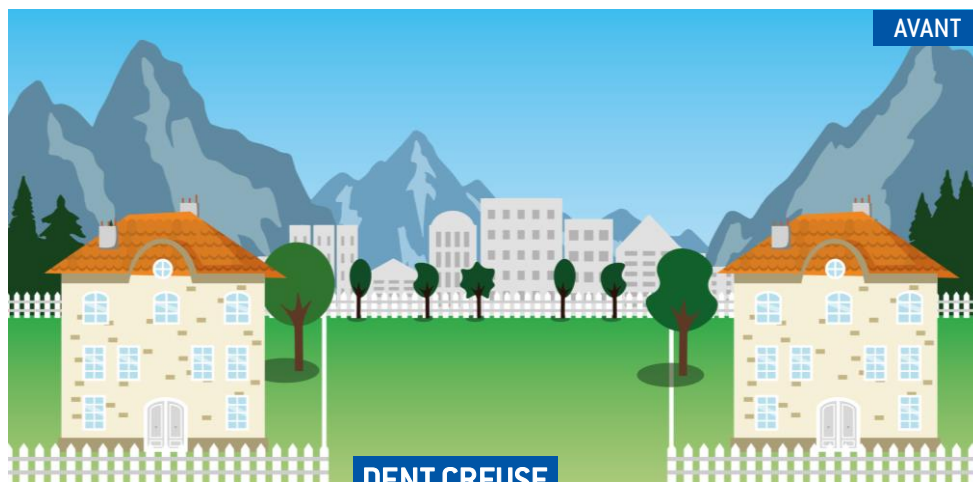
Des actions ou évolutions en ce sens sont identifiées sur le territoire :

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

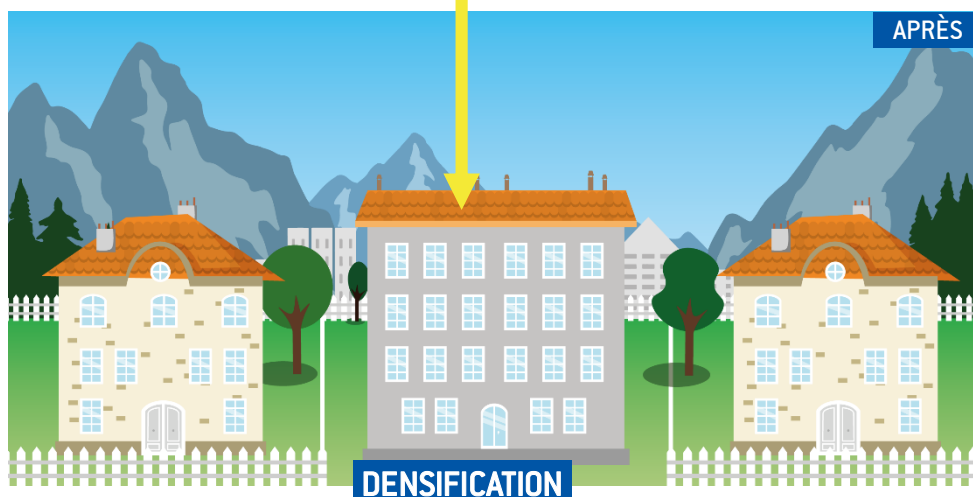


## 15. Les dynamiques de production neuve

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



*Espace non construit entouré de parcelles bâties*

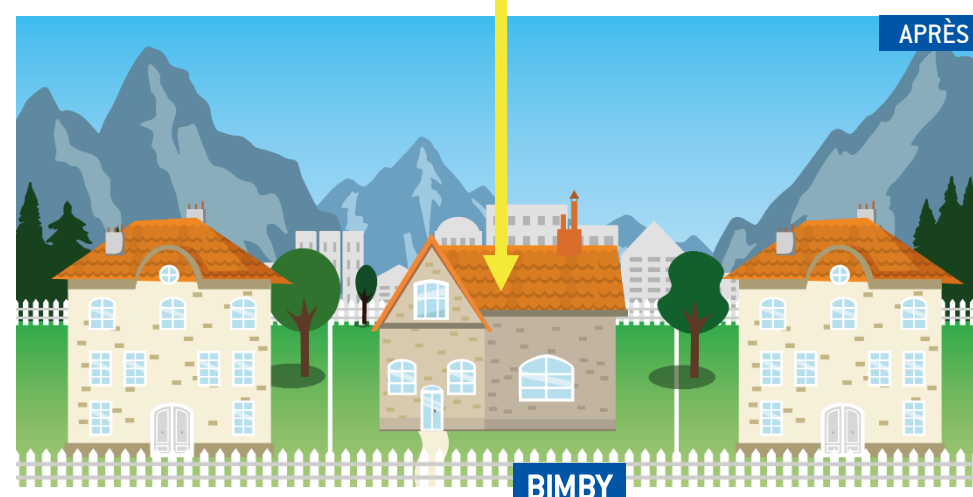


*Optimisation du foncier qui permet d'accueillir plus d'habitants en consommant moins d'espaces naturels*

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

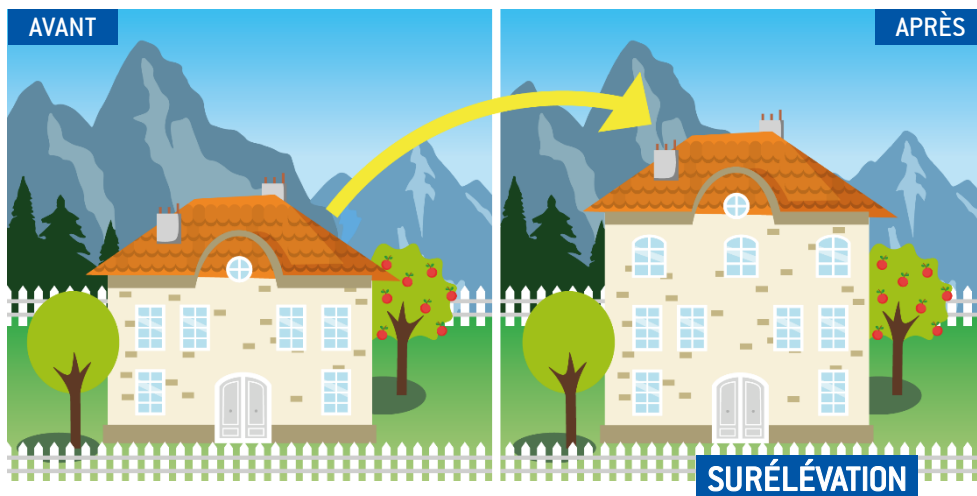


*Un terrain doit être suffisamment grand et non contraint pour être divisé (terrain non enclavé, imbrications des accès, coefficient de pleine terre, etc.)*



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

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

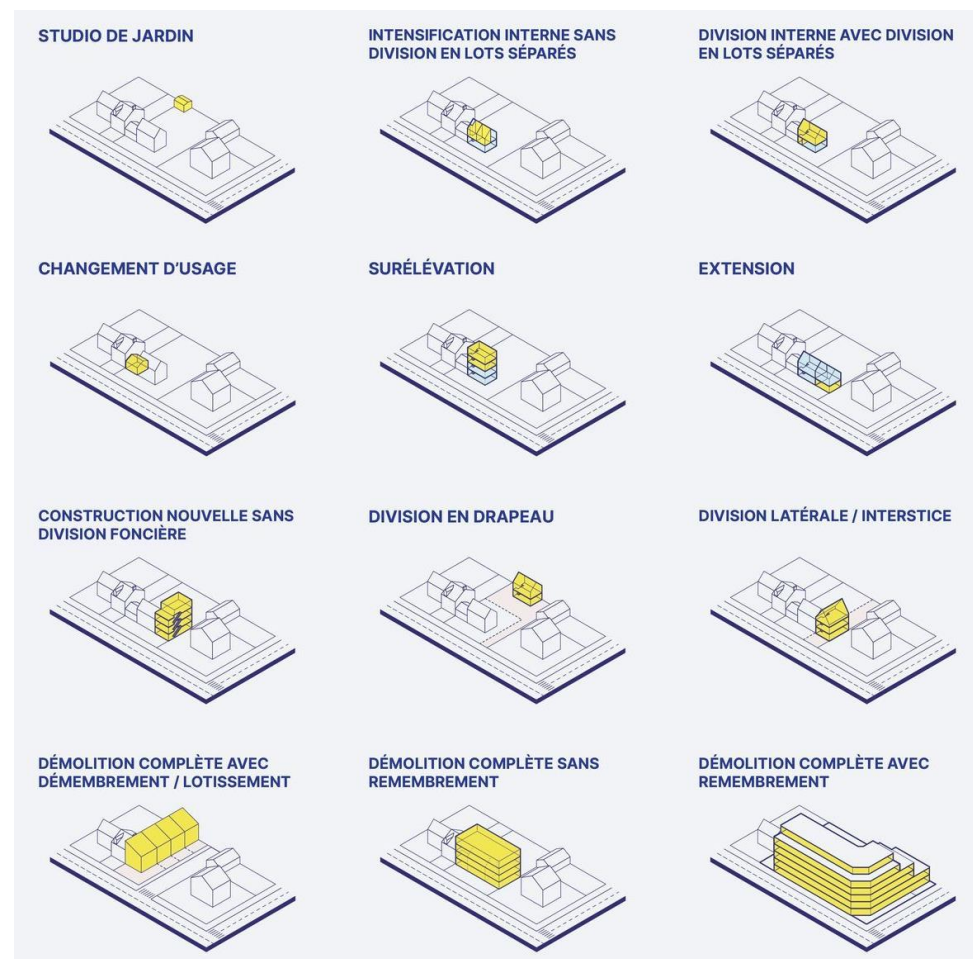


*Procédé par lequel un plusieurs étages sont ajoutés sur un bâtiment déjà existant sans modifier l'emprise au sol*

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



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



Auteur : iudo.co

### À NOTER

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



PROGRAMME  
LOCAL  
DE  
L'HABITAT  
2025-2030

Tome 1 : Rapport  
de diagnostic

# PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

## SOMMAIRE

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



### 16. LES PERSONNES ÂGÉES

#### 16.1 Une population en progression constante

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

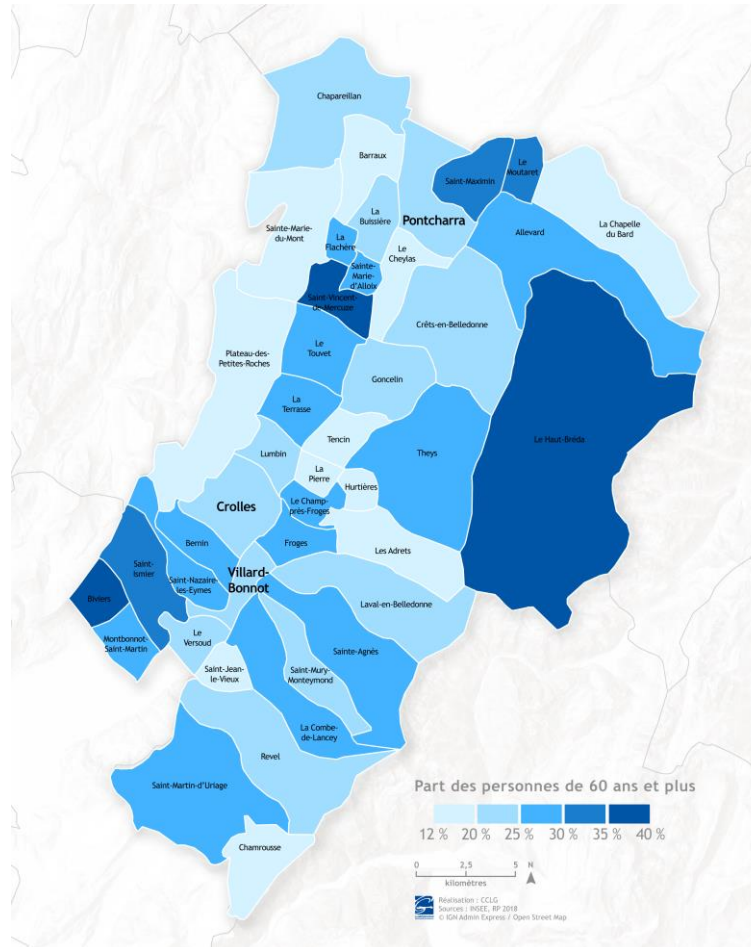
C'est à partir de 75 ans que les problématiques de perte d'autonomie et de dépendance se font plus fréquentes.

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

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

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

CARTE 39 Part des 60 ans et plus en 2018



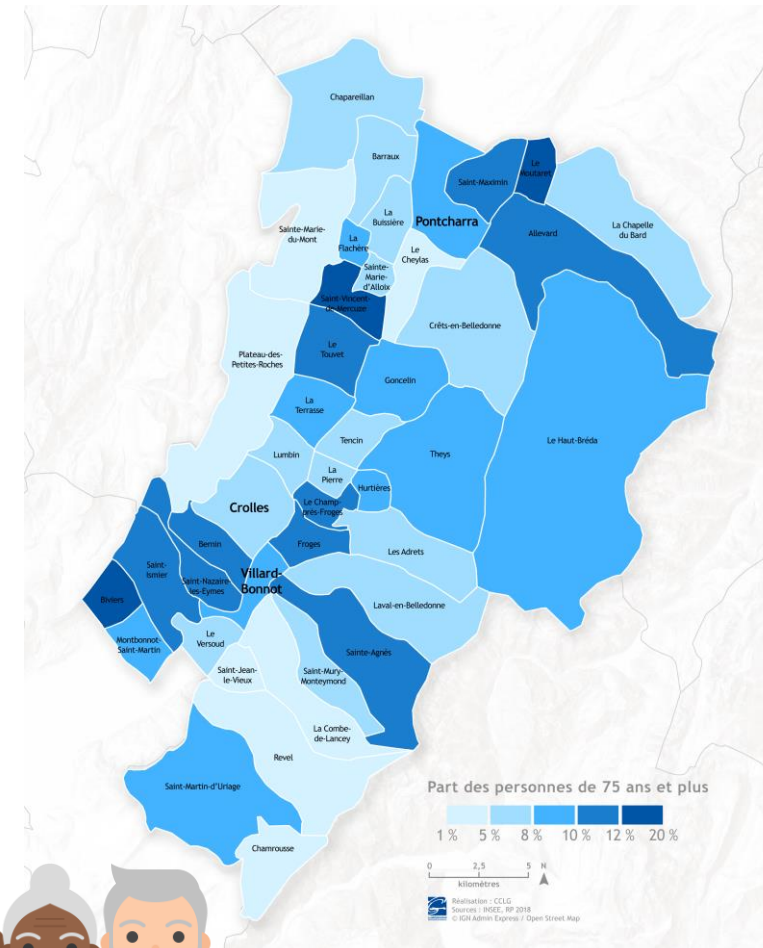
EN 2018...

**25 616**  
habitants ont  
plus de 60 ans

**8 744**  
habitants ont  
plus de 75 ans



CARTE 40 Part des 75 ans et plus en 2018

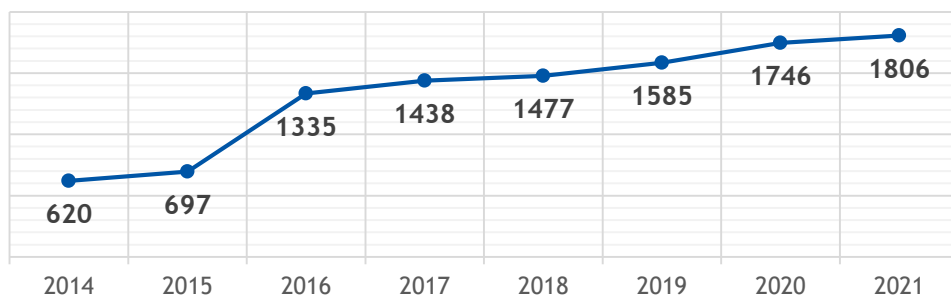




### 16.2 Le maintien à domicile des personnes âgées

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

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

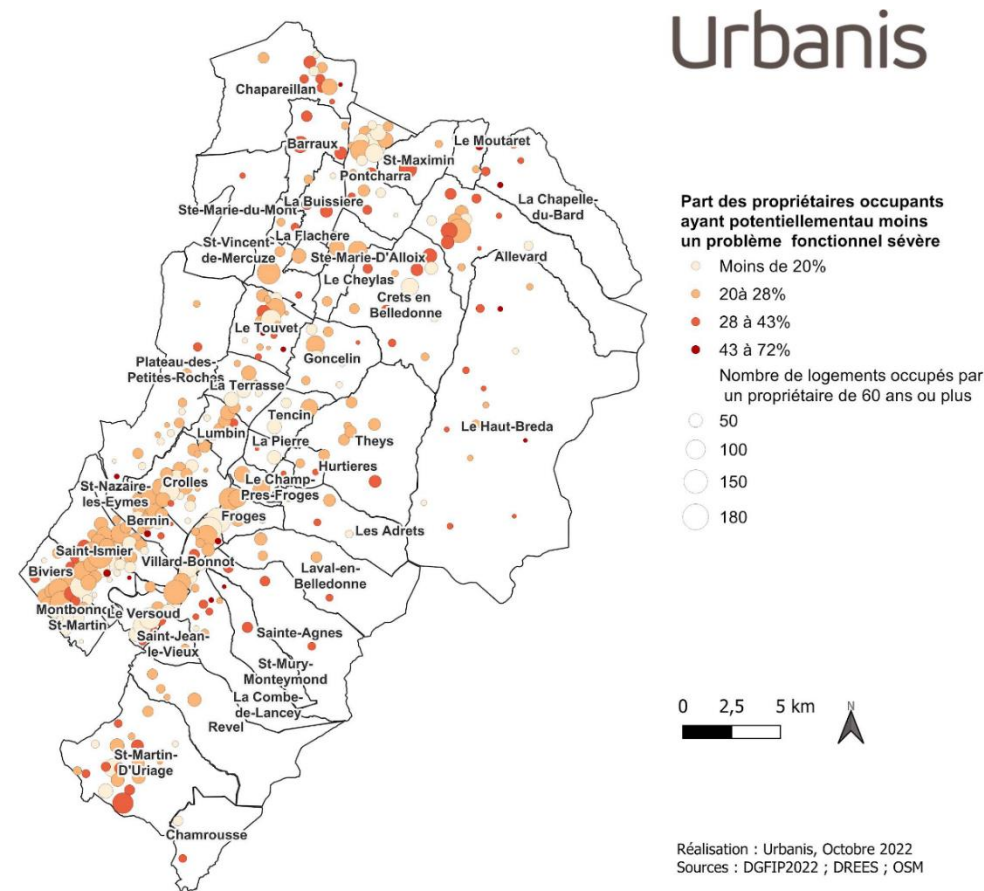


Les personnes âgées à domicile peuvent être confrontées à diverses problématiques :

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

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

CARTE 41 Propriétaires occupants ayant un problème fonctionnel sévère potentiel



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

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

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

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

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

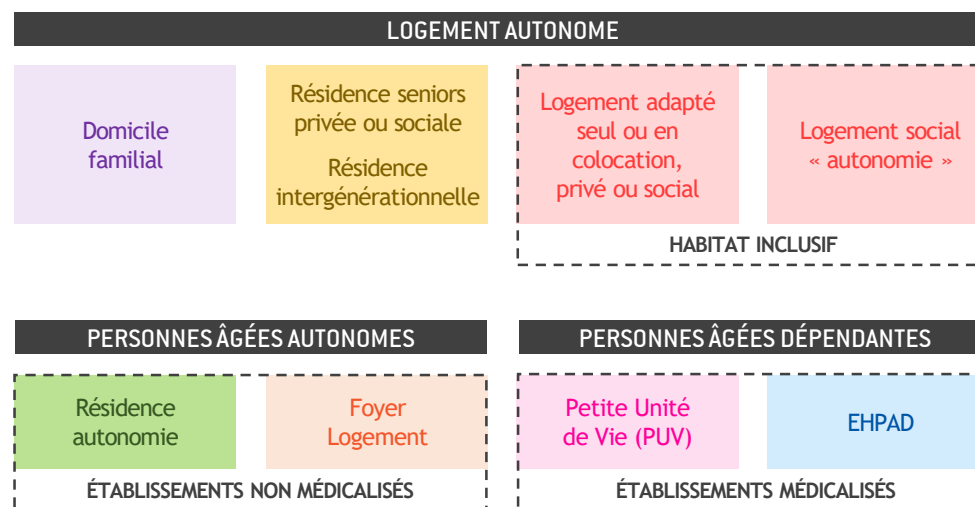
coupés, déplacements longs, pénibilité, etc.). Les difficultés de recrutement dans ces métiers (encore accentuées avec la crise sanitaire du Covid-19) engendrent des difficultés pour le maintien à domicile des personnes âgées du territoire en perte d'autonomie et dépendantes. Les difficultés de recrutement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

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

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

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

FIGURE 71 L'offre existante à destination des personnes âgées





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

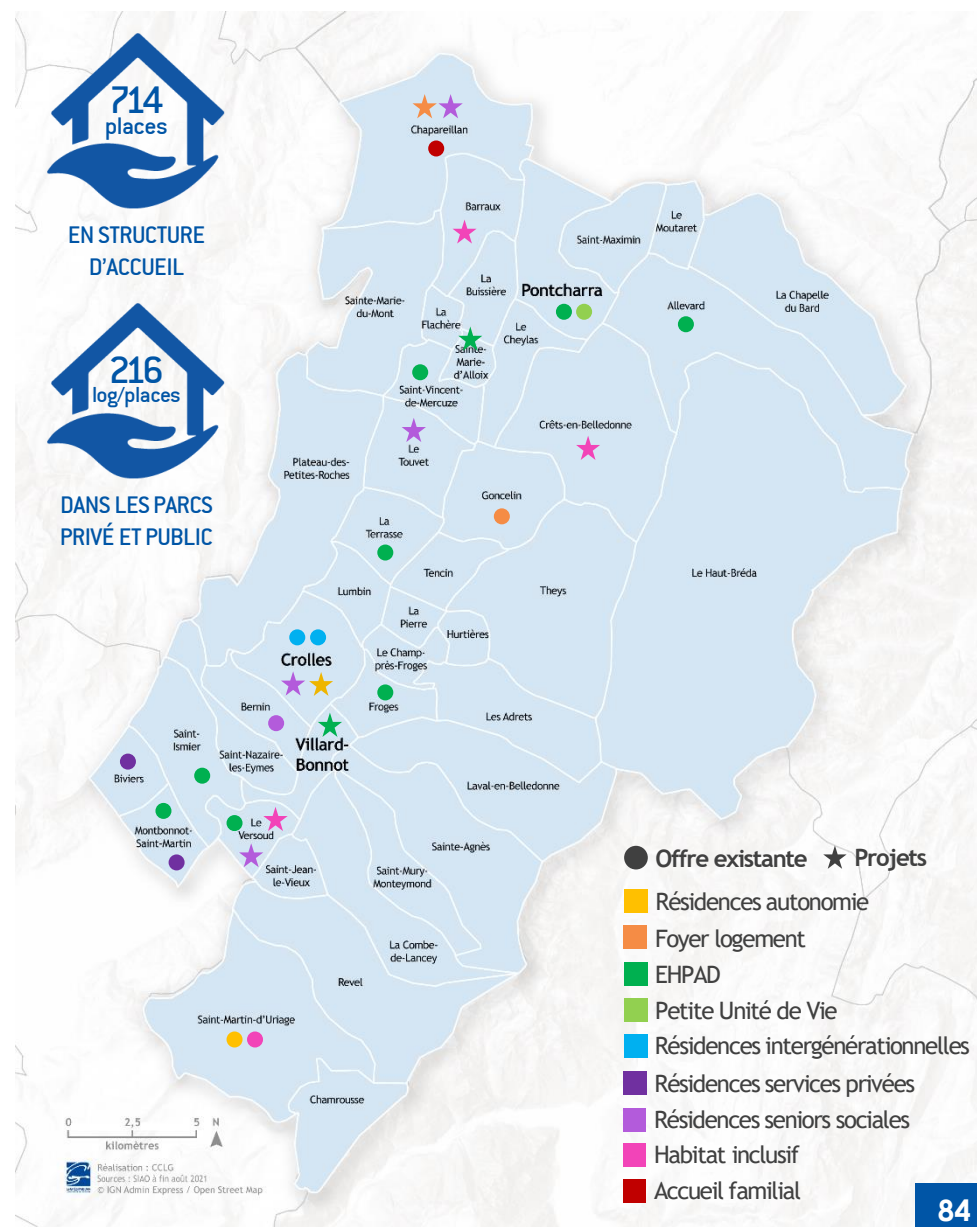
Le Grésivaudan compte plusieurs types d'établissements médicalisés ou non...

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

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

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

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



### 17. LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

#### 17.1 Un public difficile à quantifier

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

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

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

#### 17.2 Une offre en structures spécialisées insuffisante

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

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

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

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

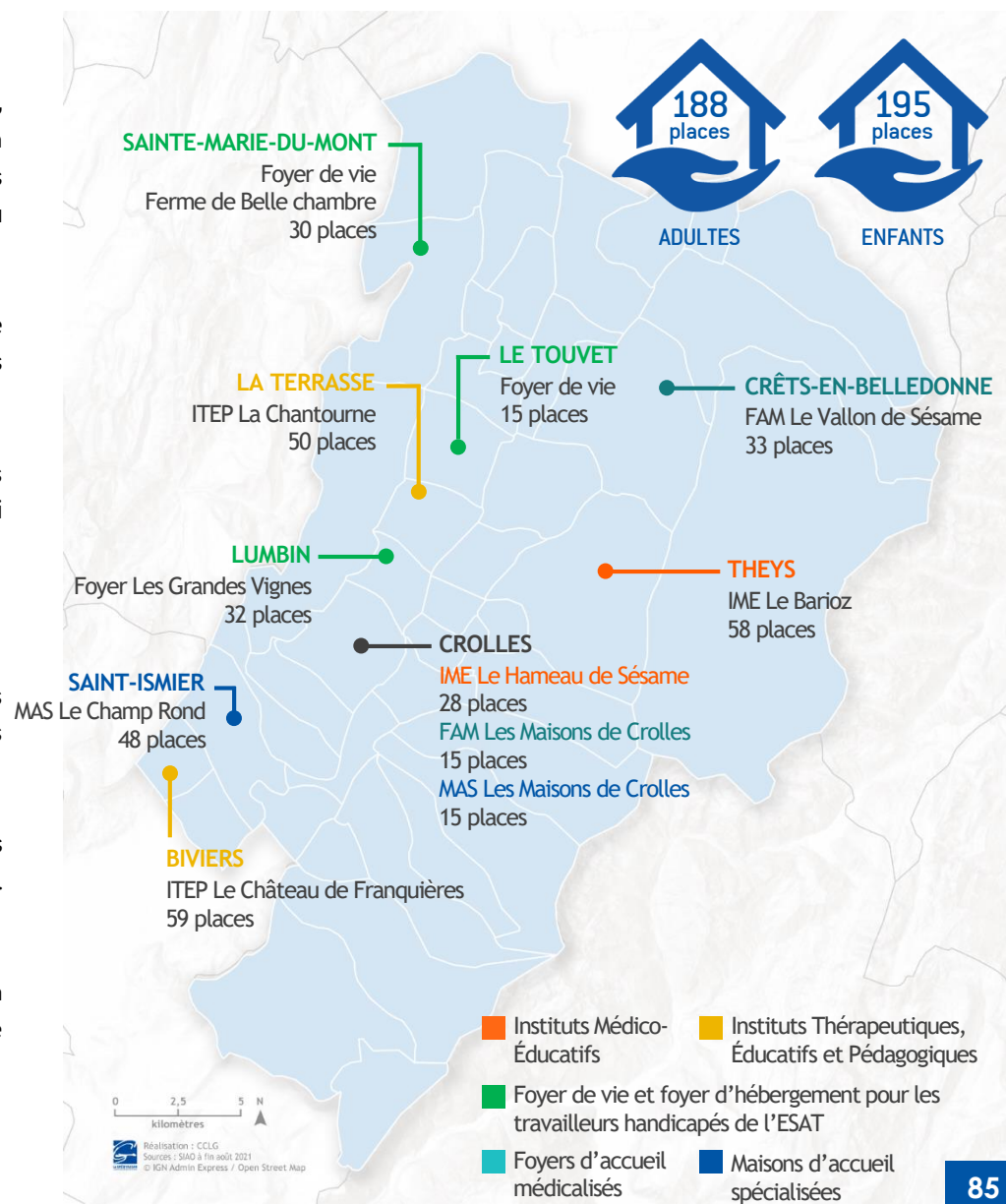
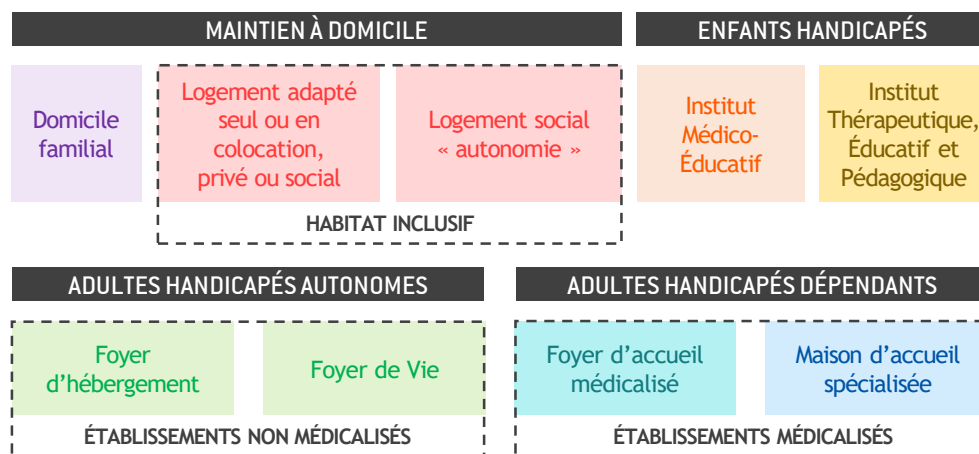




FIGURE 72 L'offre existante à destination des personnes en situation de handicap



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

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

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

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



### 18. LES PERSONNES EN SITUATION PRÉCAIRE

#### 18.1 Un public difficile à quantifier

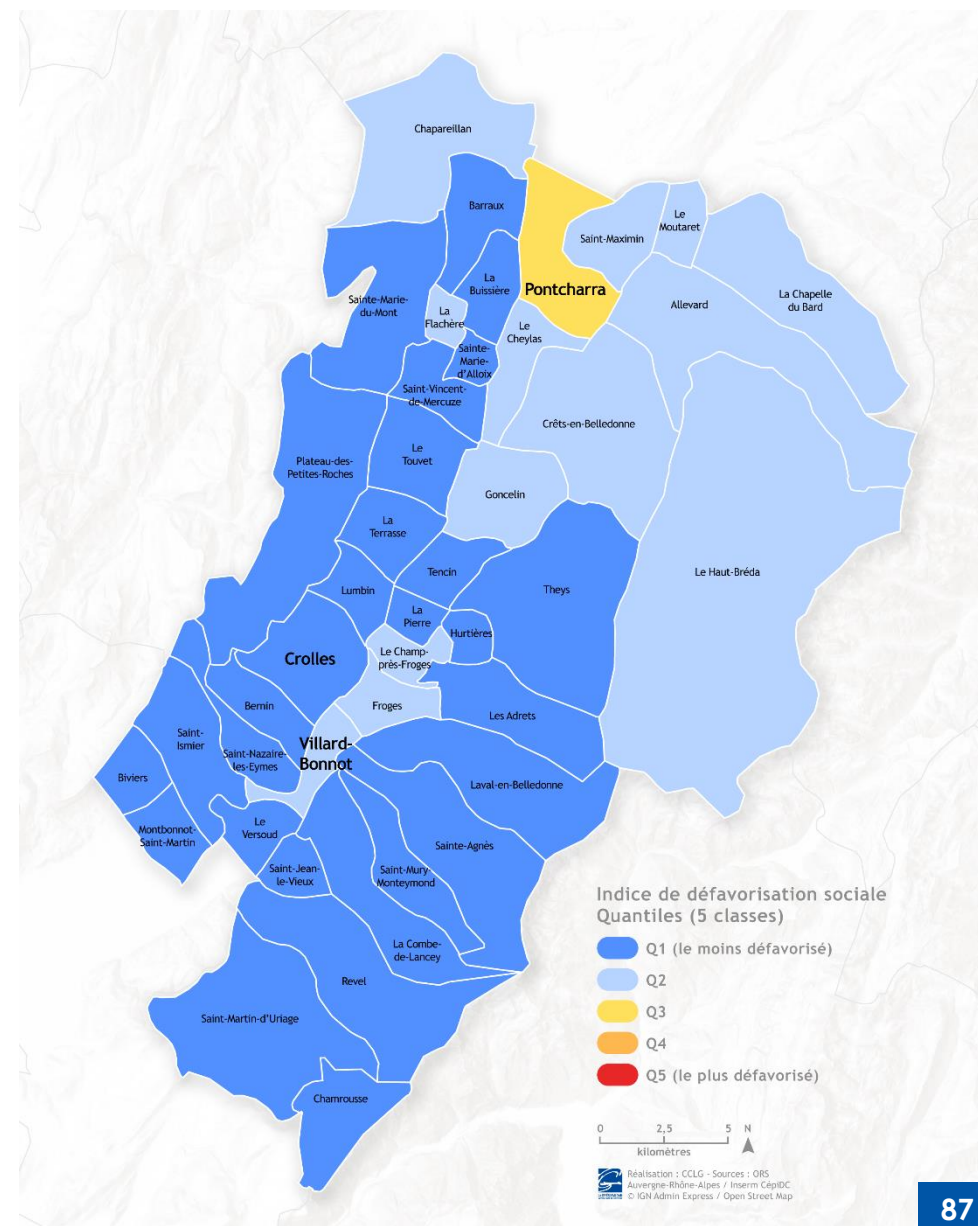
Ce public spécifique est défini par le Plan d'Action pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des personnes Défavorisées en Isère (PALHDI) : personnes ou familles sans aucun logement, menacées d'expulsion, en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation,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

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

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



### CARTE 44 Indice de défavorisation sociale en 2015





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

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

**TABLEAU 5** L'offre d'hébergements sur le territoire

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

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

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

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

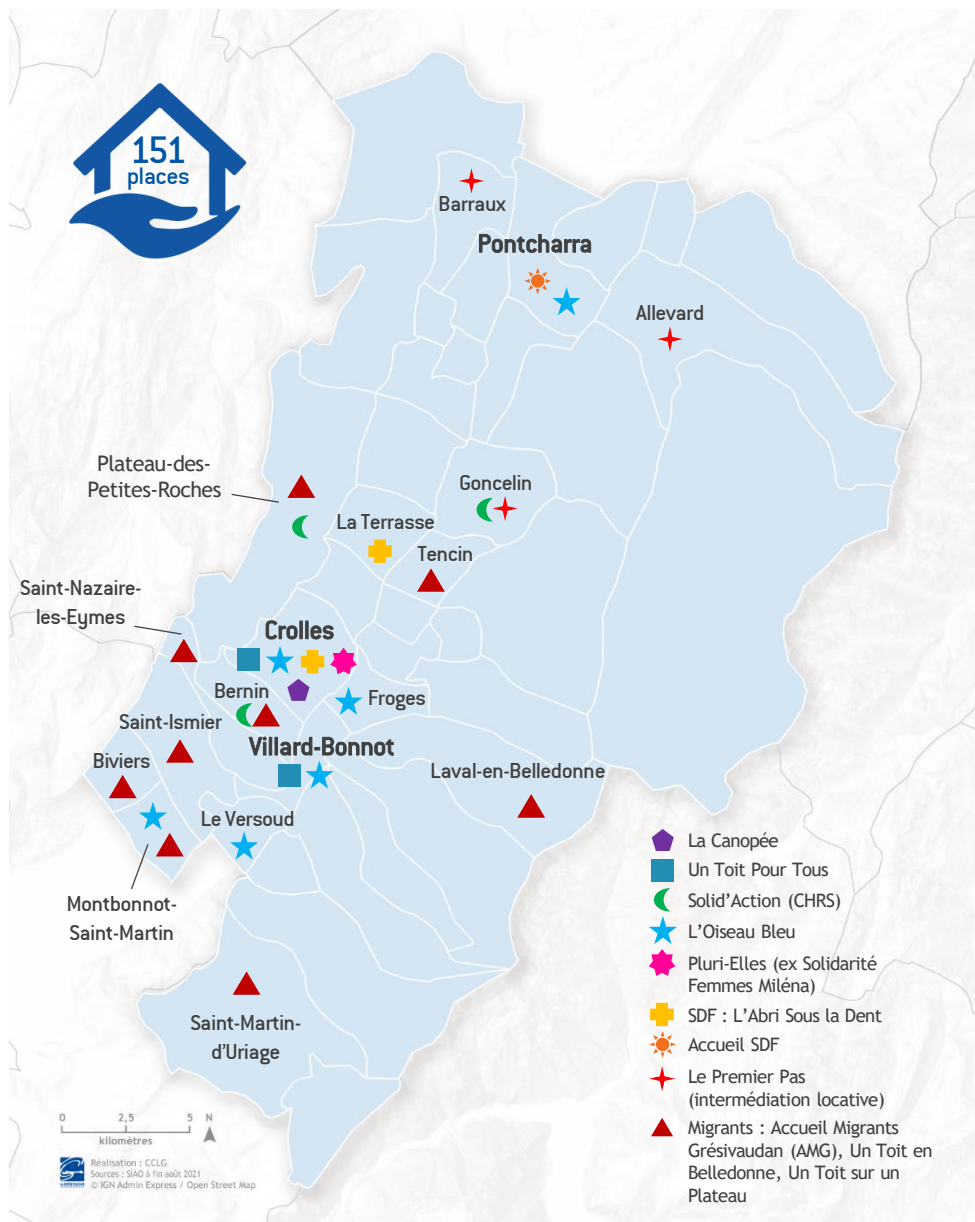
Cette offre est principalement localisée à proximité de la Métropole grenobloise (cf. carte 45 page suivante). L'offre est particulièrement faible du côté de Pontcharra qui ne compte que 12 places pour les sans domicile fixe et 6 places en lien avec l'association L'Oiseau Bleu. L'association Le Premier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

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

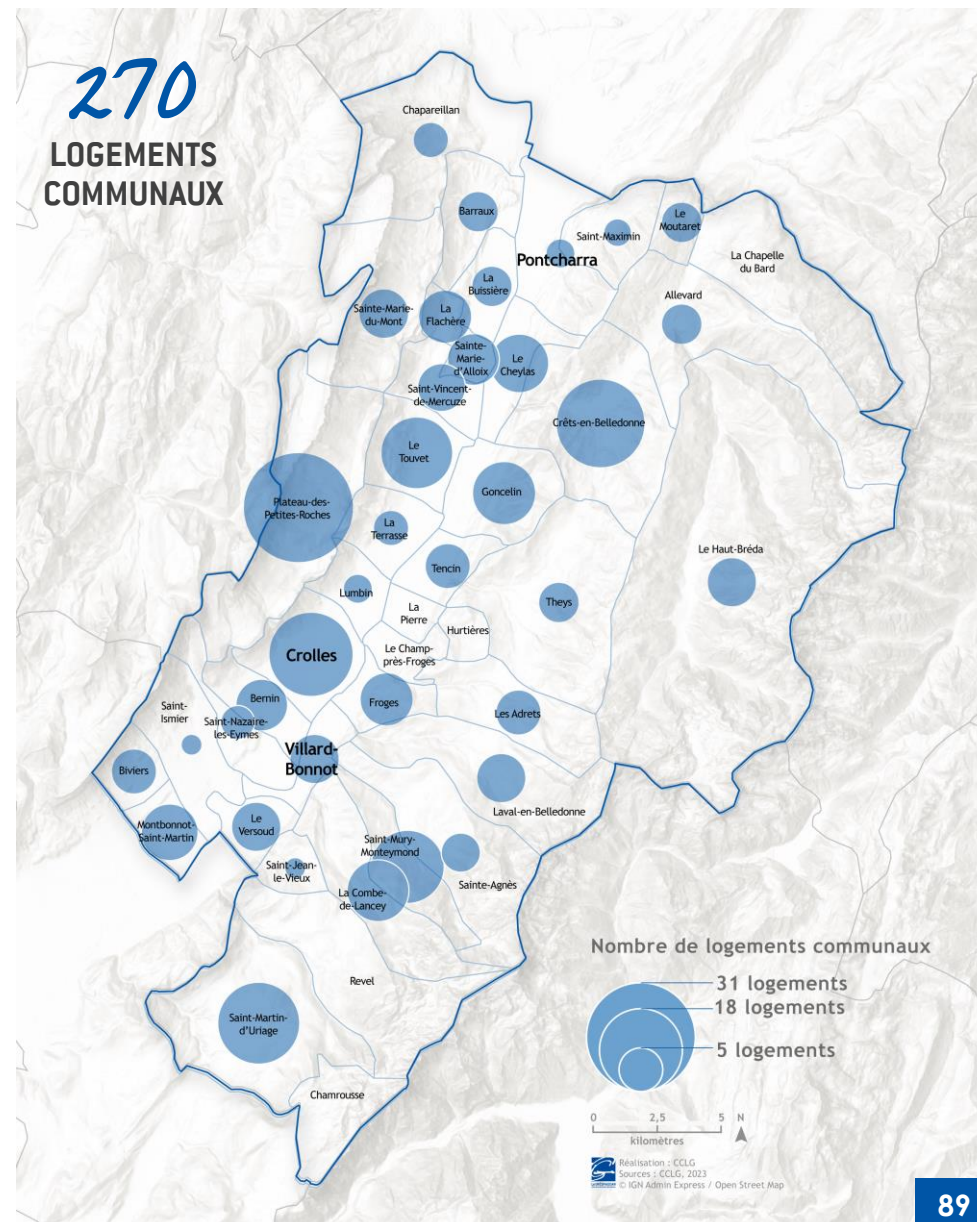
L'offre d'urgence et d'insertion se compose de logements de petite taille et ne conviennent pas toujours pour le logement de familles (à l'inverse du parc de logements global qui se compose majoritairement de grands logements). Cela peut créer des situations de sur-occupation lorsque des familles sont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

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

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



**RAPPEL CARTE 29** Localisation et nombre de logements communaux en 2023





### 19. LES JEUNES DÉCOHABITANTS ET JEUNES TRAVAILLEURS

#### 19.1 Le profil des jeunes

Le public des jeunes recouvre plusieurs situations :

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

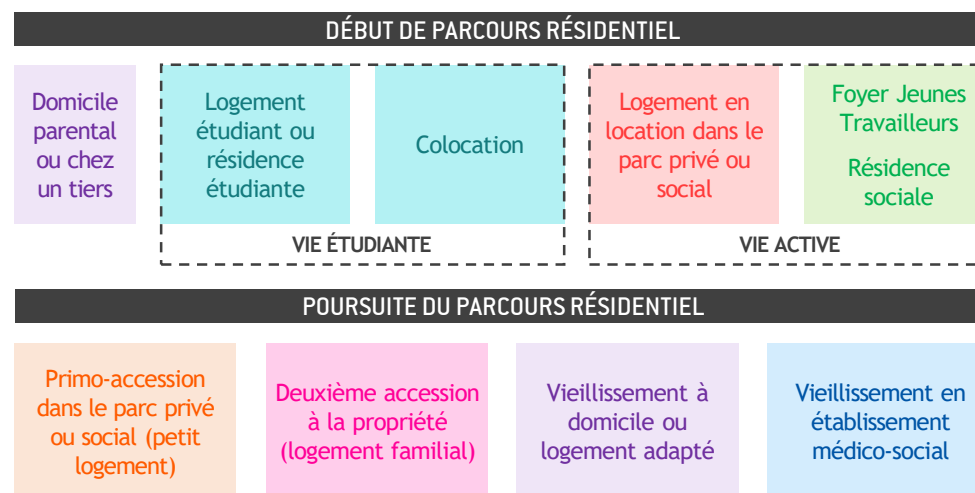
En 2018, les 20-29 ans représentent 8 % de la population du Grésivaudan (soit plus de 8 000 habitants). Malgré une moindre représentation des jeunes dans le territoire, les besoins en logements pour les décohabitants seront théoriquement importants d'ici quelques années car la tranche d'âge des 10-19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

#### 19.2 Des difficultés d'accès à un logement autonome

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

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

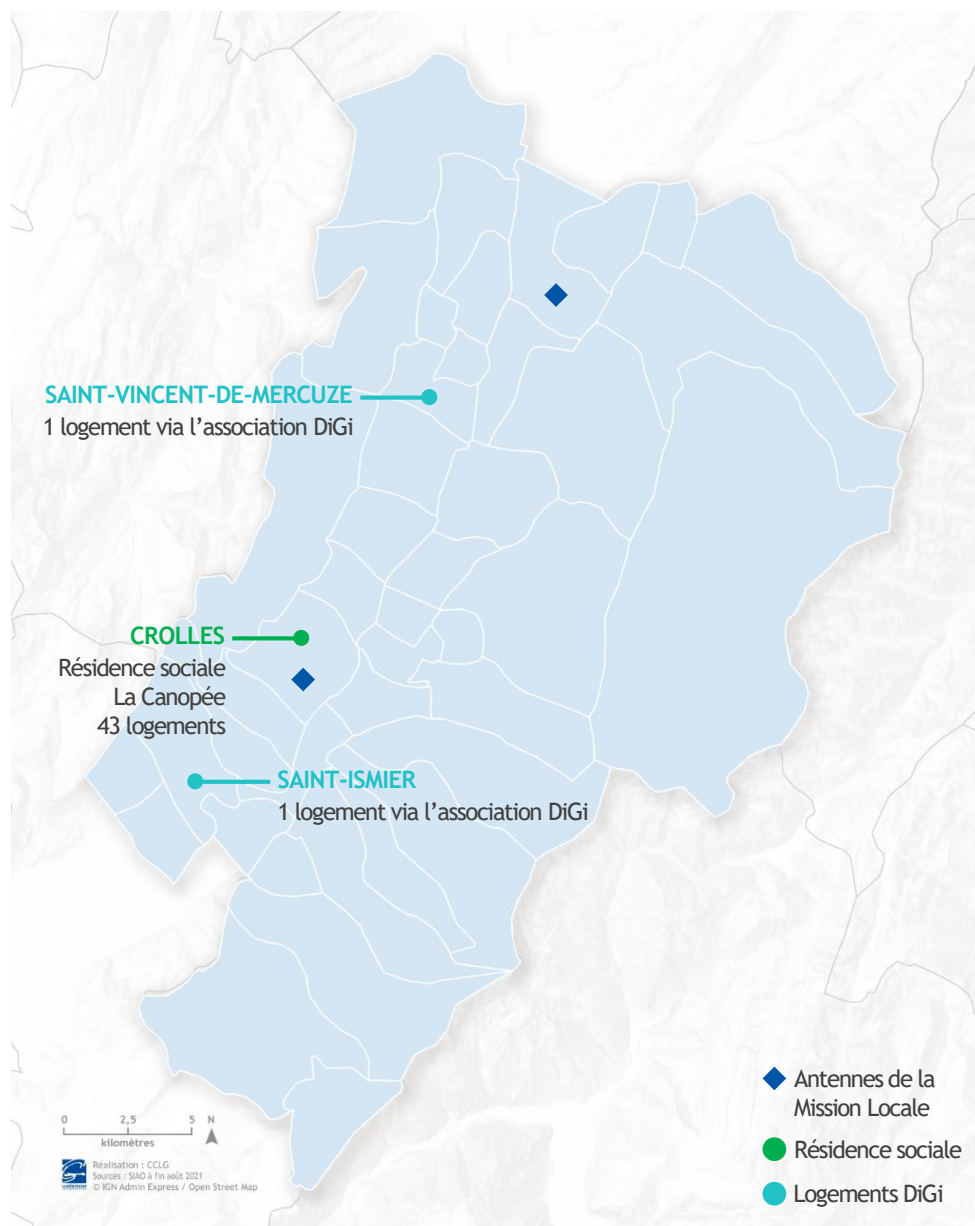
FIGURE 73 Le parcours résidentiel des jeunes



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

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

CARTE 46 Offre identifiée et dédiée aux jeunes en 2023



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

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

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

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





### 20. LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

#### 20.1 Le profil des travailleurs saisonniers

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

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

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

On distingue deux grandes catégories de saisonniers :

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



#### 20.2 Les besoins en logements des travailleurs saisonniers

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

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

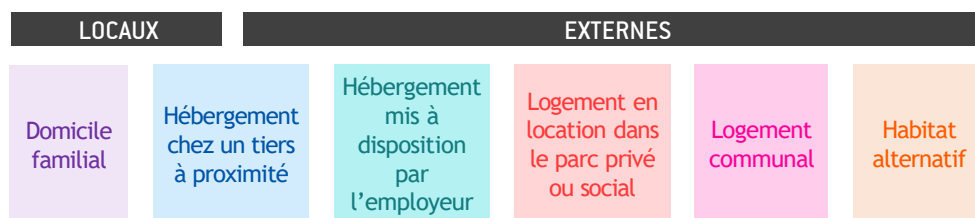
Afin de fidéliser au mieux les saisonniers, certains employeurs mettent en place des avantages en leur proposant de les nourrir et/ou de les loger. Toutefois, le logement des travailleurs est l'action la moins proposée et sollicitée du fait de la forte présence des locaux parmi les saisonniers. Ainsi,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

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

### 20.3 Les difficultés identifiées pour le logement des saisonniers

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

**FIGURE 74** Le parcours résidentiel des travailleurs saisonniers locaux et externes



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

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

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

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

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

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

### Atelier « Jeunes et travailleurs saisonniers » du 2 juin 2023





### 21. LES GENS DU VOYAGE

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

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

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

#### 21.2 L'offre d'accueil existante et à créer

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

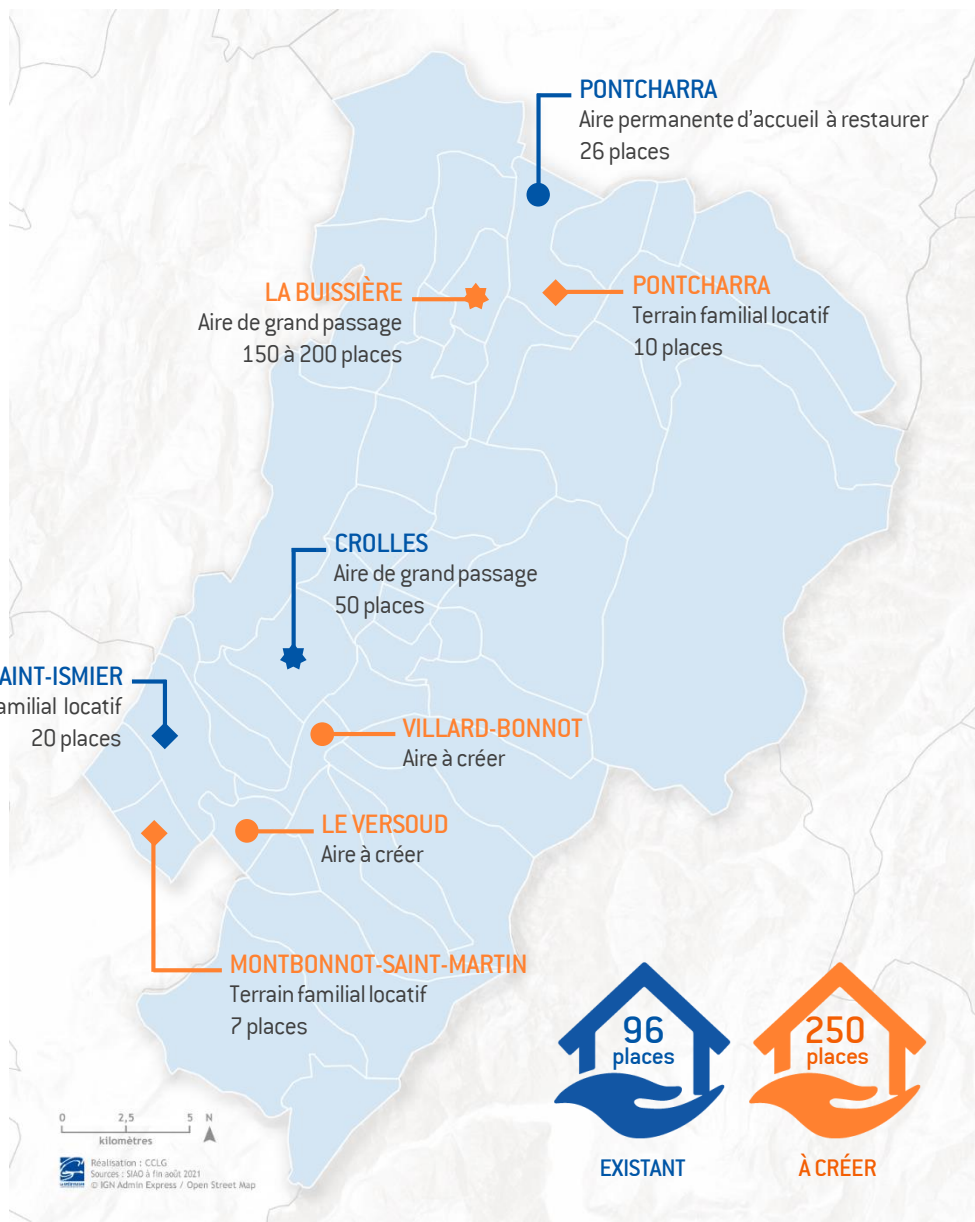
En plus des six communes de plus de 5 000 habitants ayant une obligation d'accueil (Crolles, Montbonnot-Saint-Martin, Pontcharra, Saint-Ismier, Saint-Martin-d'Uriage et Villard-Bonnot), deux communes de moins de 5 000 habitants (Le Touvet et Le Versoud) figurent dans le schéma départemental.

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

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

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

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



### OFFRE EXISTANTE



- 1 aire d'accueil  
26 places  
*Pontcharra*



- ★ 1 aire de grand passage  
50 places  
*Crolles*



- ◆ 1 terrain familial  
20 places  
*Saint-Ismier*



Aire d'accueil,  
Pontcharra



Aire de grand passage,  
Crolles

### OFFRE À CRÉER

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

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

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



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

Tome 1 : Rapport  
de diagnostic

# PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

## SOMMAIRE

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

### CHIFFRES CLÉS



102 260 habitants en 2020  
8 % de la population iséroise



+392 habitants par an  
entre 2013 et 2018

Grésivaudan : +2 % / Isère : +2,3 %

SOLDE NATUREL  
+0,4 % par an

SOLDE MIGRATOIRE  
-0,01 % par an

### POPULATION ÂGÉE

25,2 %

HABITANTS ONT PLUS DE 60 ANS

8,6 %

HABITANTS ONT PLUS DE 75 ANS



### DESSERREMENT DES MÉNAGES

58 %

DE MÉNAGES DE 1 À 2 PERSONNES

32 %

DE COUPLES AVEC ENFANTS



### À RETENIR

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



### CHIFFRES CLÉS

**52 900**  
LOGEMENTS



**42 300**  
RÉSIDENCES PRINCIPALES  
80 % du parc en 2018

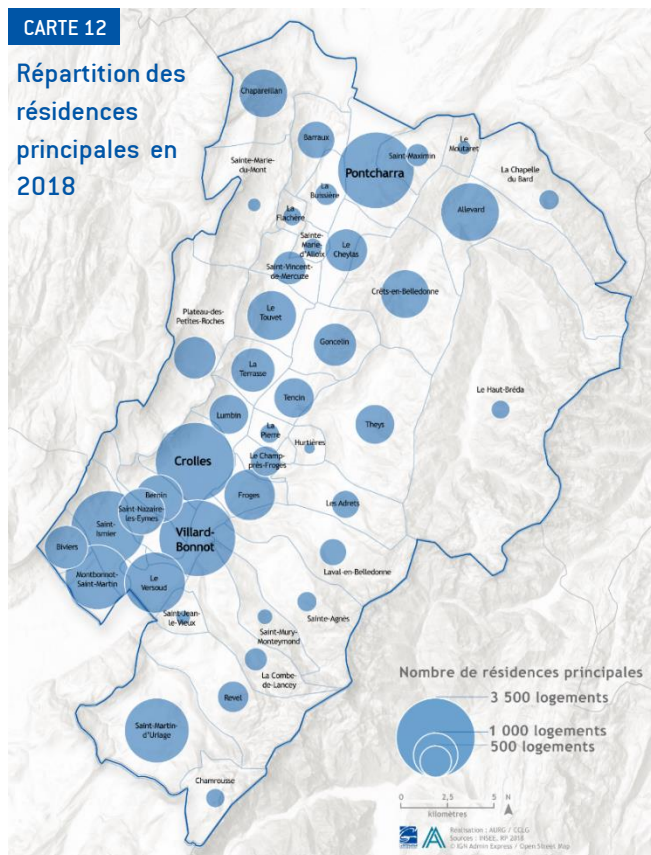
**7 400**  
RÉSIDENCES SECONDAIRES  
14 % du parc en 2018

**4 000**  
LOGEMENTS VACANTS  
6 % du parc en 2018

**63 %**  
DE MAISONS  
INDIVIDUELLES

**37 %**  
DE LOGEMENTS  
COLLECTIFS

**73 %**  
DE PROPRIÉTAIRES



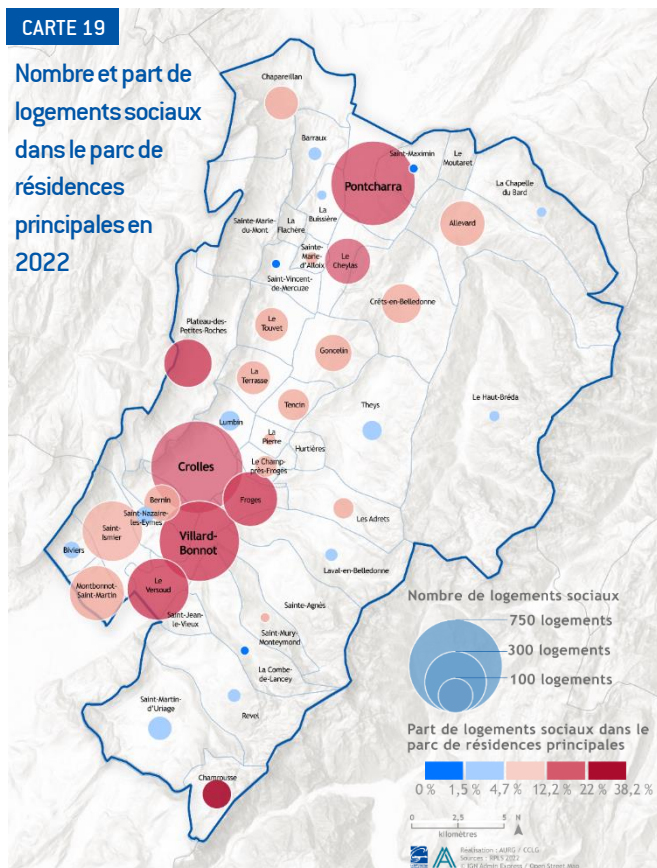
### À RETENIR

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

### CHIFFRES CLÉS

CARTE 19

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



4 885  
LOGEMENTS SOCIAUX



11,5 %  
DU PARC DE  
RÉSIDENCES PRINCIPALES

+100  
NOUVEAUX LOGEMENTS  
SOCIAUX PAR AN

2  
COMMUNES EN CARENCE SRU

Montbonnot-Saint-Martin  
& Saint-Ismier

### À RETENIR

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

TAUX DE ROTATION :  
8,9%

TAUX DE VACANCE :  
2,3%

4 DEMANDES  
POUR  
1 ATTRIBUTION





### CHIFFRES CLÉS

#### HABITAT PARTAGÉ

9

OPÉRATIONS

DANS

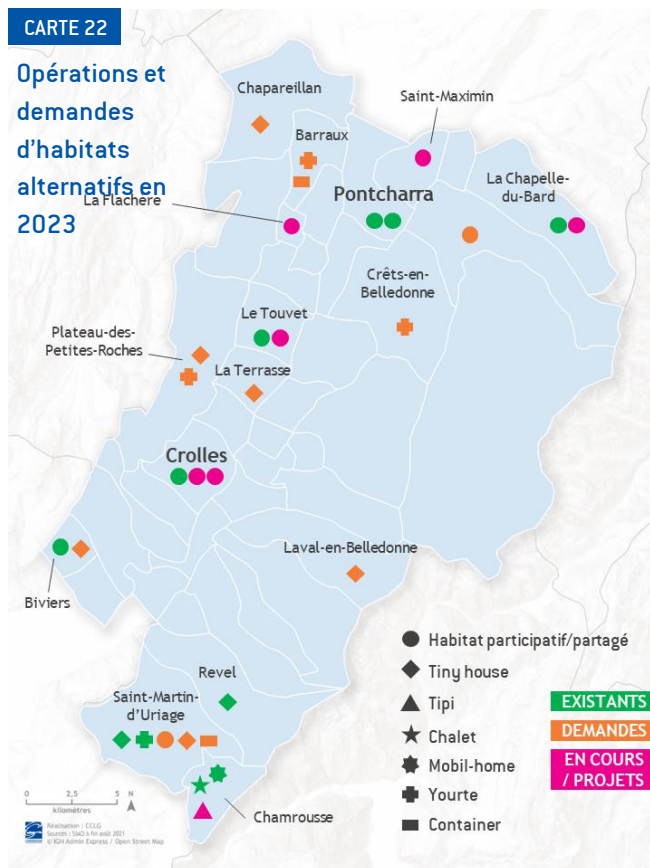
5

COMMUNES

POUR UN  
TOTAL DE

97

LOGEMENTS



#### HABITAT LÉGER

5

TIPIS



4

TINY HOUSES



3

YOURTES



2

CHALETS



2

MOBIL HOMES



### À RETENIR

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

### CHIFFRES CLÉS

#### ▼ PÉRIODES DE CONSTRUCTION

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

Logements très anciens      Logements anciens      Logements très récents

#### ▼ LOGEMENTS POTENTIELLEMENT DÉGRADÉS



510

« MÉDIOCRES » À  
« TRÈS MÉDIOCRES »

415

« INSALUBRES »  
OU « INDIGNES »

2 650

DANS DES  
COPROPRIÉTÉS  
« FRAGILES » OU  
« TRÈS FRAGILES »

#### ▼ ENVIRON...



21 900

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

soit 41 % du parc total

5 000

LOGEMENTS  
ENCORE  
CHAUFFÉS  
AU FIOUL

4 100

MÉNAGES EN  
SITUATION  
DE PRÉCARITÉ  
ÉNERGÉTIQUE

### À RETENIR

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



### CHIFFRES CLÉS

FIGURE 37

Répartition des transactions par type de bien entre 2018 et 2020



### ▼ PRIX (2021) ET LOYERS (2022)

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

### ▼ PROFIL DES ACQUÉREURS

**50 %**  
SONT INTERNES  
AU GRÉSIVAUDAN

**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 CLÉS



## OBJECTIF 2050 : ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

375,2

HECTARES CONSOMMÉS  
ENTRE 2011 ET 2021

61,1 %

CONSOMMÉS POUR  
DE L'HABITAT

LA CONSOMMATION  
DOIT ÊTRE RÉDUITE DE

50 %

SUR LA PÉRIODE 2021-2031

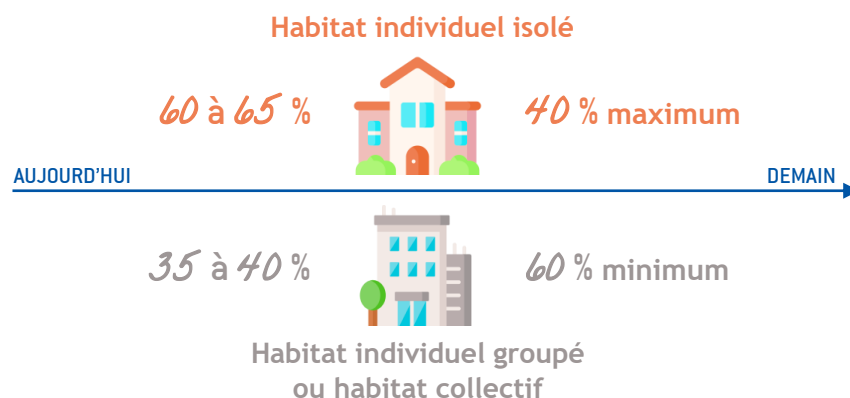
187,6

HECTARES CONSOMMABLES  
ENTRE 2021 ET 2031

### ▼ VERS UN CHANGEMENT DE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT

FIGURE 62

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



### À RETENIR

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



### CHIFFRES CLÉS

#### ▼ PERSONNES ÂGÉES

25,2 %

DES HABITANTS ONT  
PLUS DE 60 ANS

8,6 %

DES HABITANTS ONT  
PLUS DE 75 ANS



11 établissements

80 places

pour 1 000 habitants  
de 75 ans ou plus



1 808

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

#### ▼ PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

847

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



11 établissements

188 places

pour adultes

195 places

pour enfants

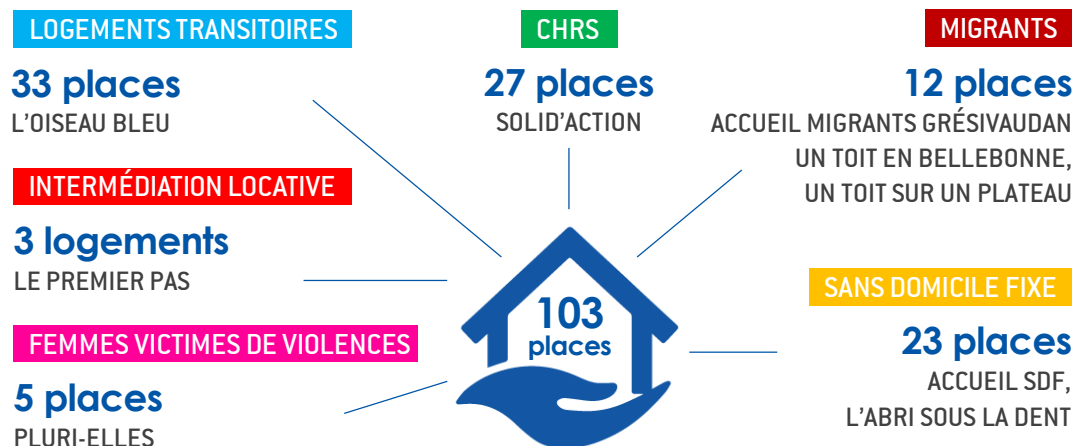


### À RETENIR

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

### CHIFFRES CLÉS

#### ▼ Hébergements d'urgence/d'insertion/transitoire



#### ▼ Logements à loyers modérés



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



**5**  
LOGEMENTS  
UN TOIT POUR TOUS  
EN 2023



### À RETENIR

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



### CHIFFRES CLÉS

#### ▼ JEUNES

**13,5 %**

DES HABITANTS ONT  
ENTRE 10 et 19 ANS

**8 %**

DES HABITANTS ONT  
ENTRE 20 ET 29 ANS

**9 %**

DE T1 OU T2

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

0 RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

0 FOYER JEUNES  
TRAVAILLEURS

/ RÉSIDENCE  
SOCIALE

**cdc** habitat  
Adoma



#### ▼ TRAVAILLEURS SAISONNIERS

**80 %**

SONT DES  
SAISONNIERS  
LOCAUX

**20 %**

SONT DES  
SAISONNIERS  
EXTERNES

**30 %**

LOGENT DANS LE  
SECTEUR POUR  
LA SAISON

**7/10**

NE RENCONTRENT PAS  
DE DIFFICULTÉS POUR  
TROUVER UN LOGEMENT

### À RETENIR

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

### CHIFFRES CLÉS

#### ▼ GENS DU VOYAGE

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

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

#### 96 PLACES EXISTANTES

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

#### 240 PLACES À CRÉER

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

### À RETENIR

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

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

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

##### PONTCHARRA

Aire permanente d'accueil à restaurer  
26 places



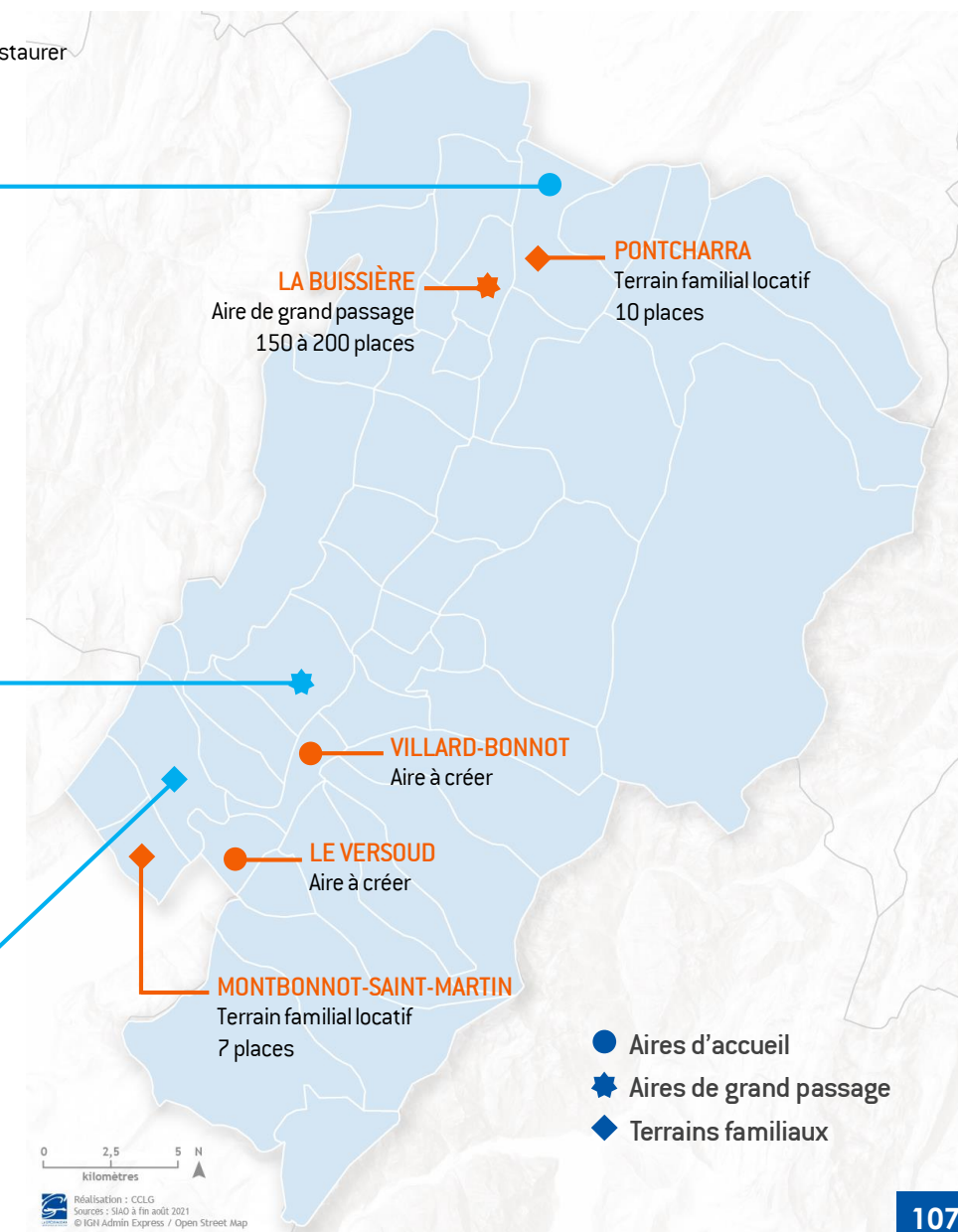
##### CROLLES

Aire de grand passage  
50 places



##### SAINT-ISMIER

Terrain familial locatif  
20 places





### CARTE DE SYNTHÈSE

#### OFFRE EXISTANTE ET PROJETS À DESTINATION DES PERSONNES ÂGÉES EN 2023

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



714 places  
EN STRUCTURE D'ACCUEIL



216 log/places  
DANS LES PARCS PRIVÉ ET PUBLIC

#### OFFRE DÉDIÉE AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP EN ÉTABLISSEMENTS

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



188 places  
ADULTES HANDICAPÉS



195 places  
ENFANTS HANDICAPÉS

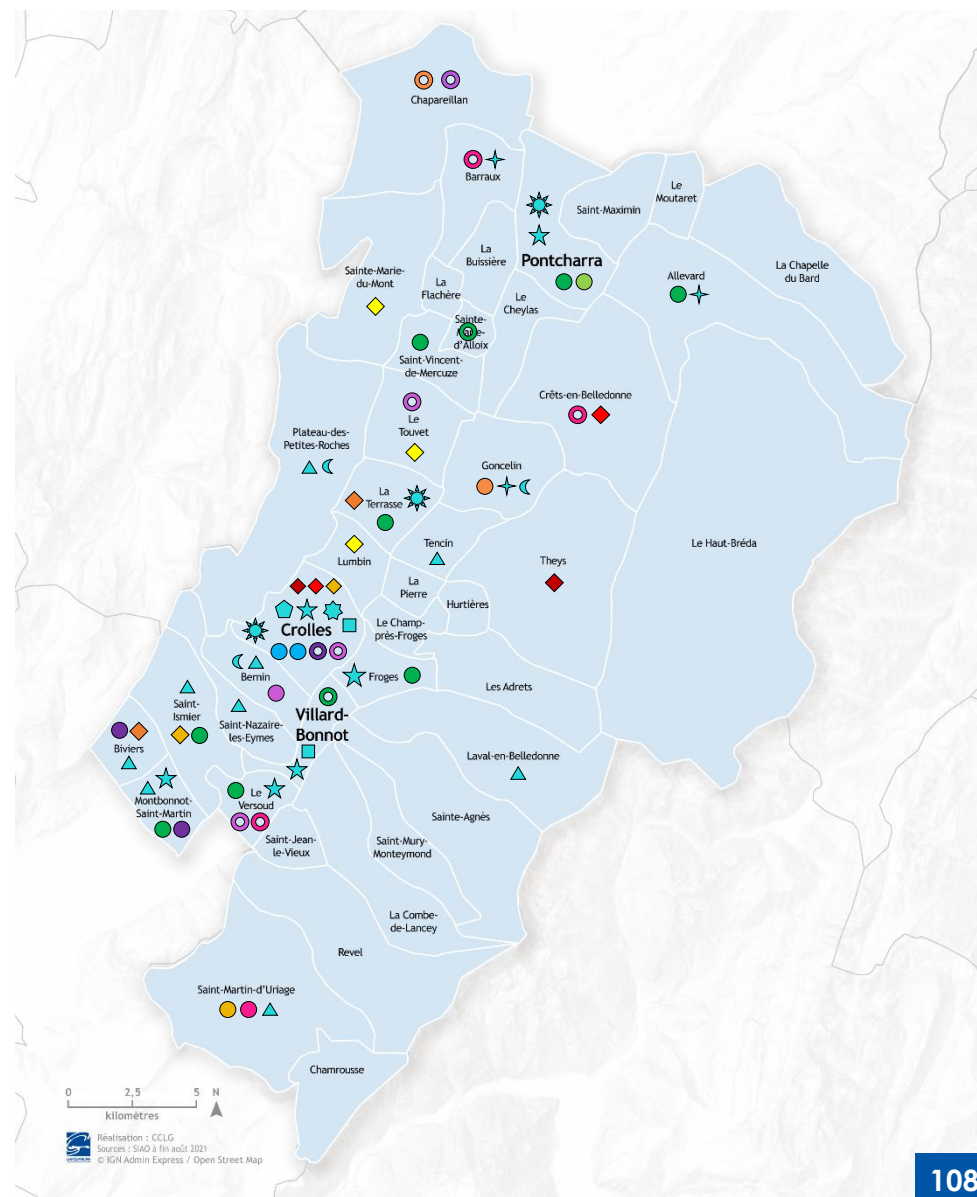
#### LOGEMENTS ACCUEILLANT DES PERSONNES EN SITUATION D'URGENCE

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

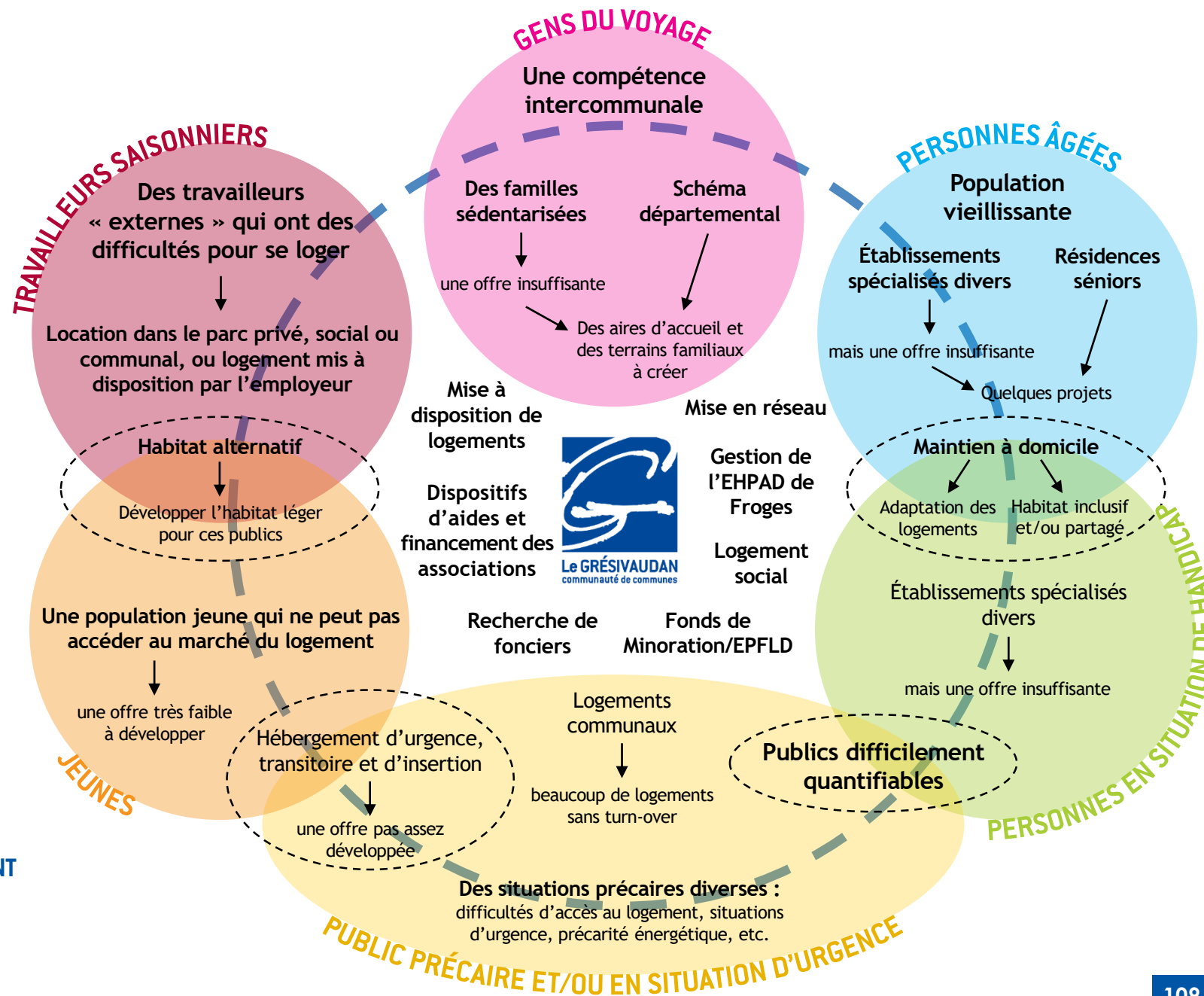


151 places  
EN LOGEMENTS D'URGENCE, D'INSERTION ET TRANSITOIRES

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



- ▶ **DES PUBLICS DIFFICILES À QUANTIFIER**
- ▶ **DES ENJEUX QUI SE CROISENT**
- ▶ **UNE OFFRE EXISTANTE INSUFFISANTE**
- ▶ **DES ASSOCIATIONS IMPLIQUÉES**
- ▶ **DES COMPÉTENCES PARTAGÉES**  
*État, Département de l'Isère, Communauté de Communes du Grésivaudan, communes*
- ▶ **UNE COMPÉTENCE INTERCOMMUNALE LIMITÉE**  
*Création et gestion des aires d'accueil et terrains familiaux pour les gens du voyage, gestion de l'EHPAD de Froges*
- ▶ **MAIS UN ACCOMPAGNEMENT INTERCOMMUNAL**  
*Dispositifs d'aides financières, recherche de foncier, etc.*





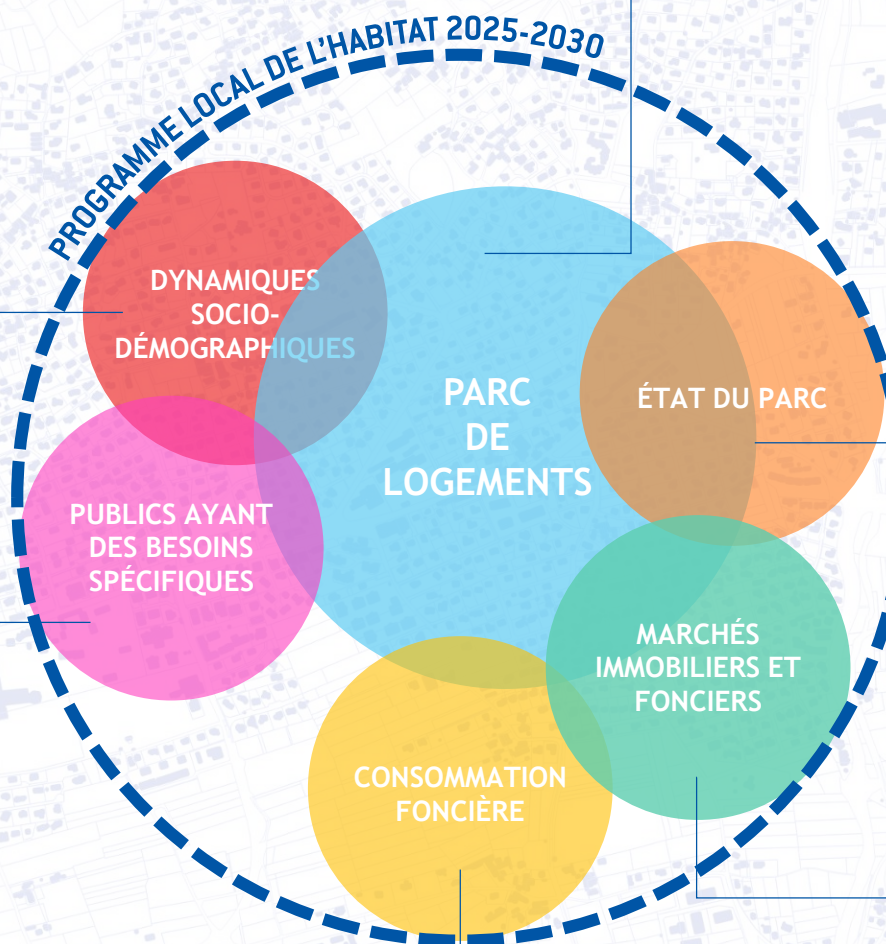
### ENJEUX DU PLH

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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





**Le GRÉSIVAUDAN**  
communauté de communes

LE GRÉSIVAUDAN

**LE GRÉSIVAUDAN**

390, rue Henri Fabre - 38926 Crolles Cedex  
Tél. : 04 76 08 04 57  
[www.le-gresivaudan.fr](http://www.le-gresivaudan.fr)

