

# 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



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

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

*C'est l'objet de ce Programme Local de l'Habitat qui matérialise notre feuille de route politique sur la période 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.*



## DOCUMENT D'ORIENTATIONS 6

### PRÉAMBULE 7

Cadre réglementaire	8
Articulation avec le SRADDET	8
Articulation avec le Projet de Territoire	9
Articulation avec le PCAET	9
Le volet foncier du PLH	10
Les objectifs de production de logements du PLH	10

### UN PLH INSCRIT DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE 11

1. Les ambitions du PLH	12
2. Méthodologie de fixation des objectifs du PLH 2025-2030	17
3. Les objectifs du PLH 2025-2030	18
4. Les objectifs de logements sociaux du PLH 2025-2030	24
5. Des objectifs inscrits dans la trajectoire ZAN	28
6. Des objectifs tournés vers le logement abordable	32
7. Compatibilité des objectifs avec le SCoT	33

### VOLET FONCIER DU PLH 36

1. Méthodologie de l'étude des gisements fonciers	37
2. Résultats de l'étude des gisements fonciers	39
3. Référentiel des opérations et projets 2025-2030	41



## 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 2 :  
Document  
d'orientations





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

**Tome 2 :  
Document  
d'orientations**

# PLH DU GRÉSIVAUDAN

## DOCUMENT D'ORIENTATIONS

### SOMMAIRE

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

### CADRE RÉGLEMENTAIRE

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

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

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

### ARTICULATION AVEC LE SRADDET

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

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

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

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



### ARTICULATION AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE DU GRÉSIVAUDAN

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

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

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

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

### ARTICULATION AVEC LE PCAET DU GRÉSIVAUDAN

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

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

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

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

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

### LE VOLET FONCIER DU PLH

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

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

### LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU PLH

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

Les objectifs de production de logements peuvent ainsi inclure :

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

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

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

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



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

**Tome 2 :  
Document  
d'orientations**

# PLH DU GRÉSIVAUDAN

## DOCUMENT D'ORIENTATIONS

### SOMMAIRE

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

## 1. Les ambitions du PLH

### 1. LES AMBITIONS DU PLH

4 AXES | 10 ORIENTATIONS | 15 ACTIONS

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

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



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

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

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



### ▼ LES ORIENTATIONS DU PLH

#### AXE 1

### Habiter à l'heure des transitions

#### ORIENTATION 1

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

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

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

**ACTION 2** Diversifier les formes urbaines

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

#### ORIENTATION 2

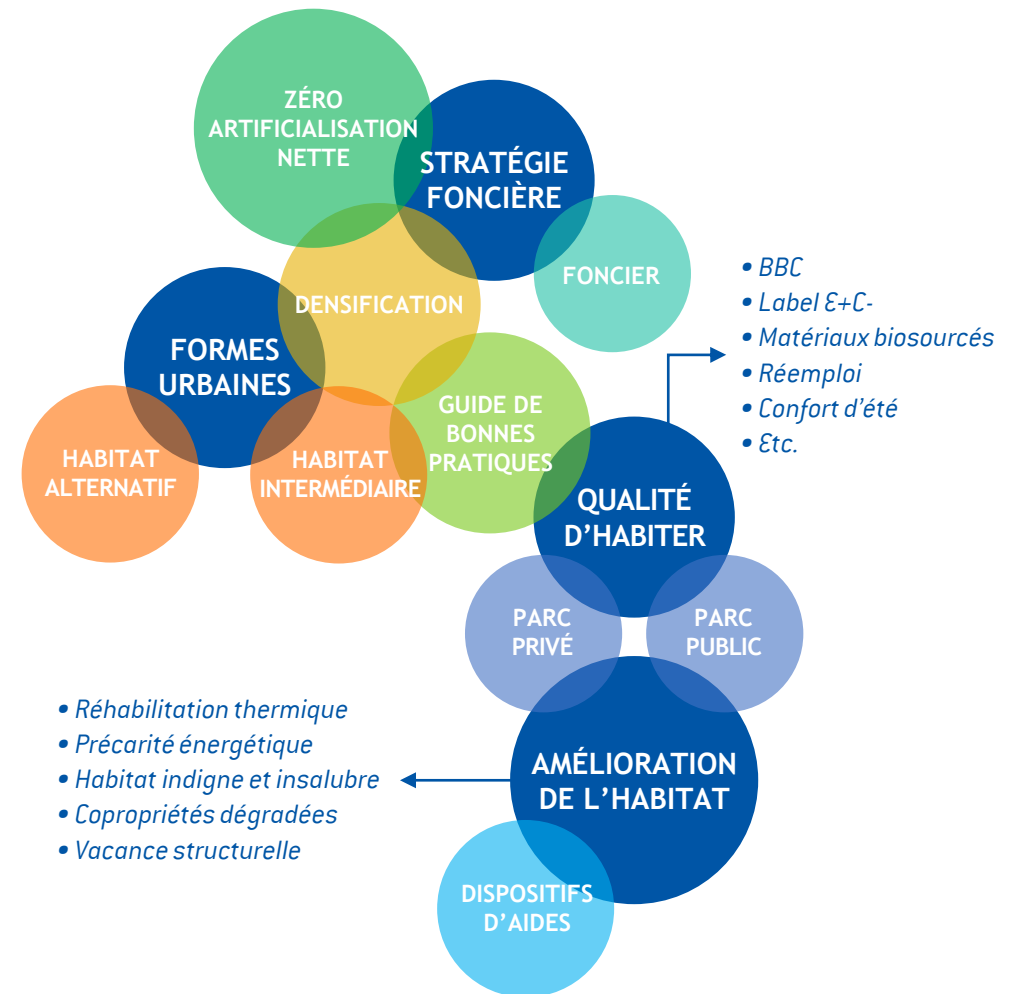
**Réinvestir les parcs de logements anciens, privés et publics**

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

**ACTION 4** Améliorer le parc privé

**ACTION 5** Améliorer le parc public

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



## 1. Les ambitions du PLH

### ▼ LES ORIENTATIONS DU PLH

#### AXE 2

### Fluidifier les parcours résidentiels

#### ORIENTATION 3

#### Produire 4 394 logements dont 1 044 logements sociaux

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

**ACTION 6** Mettre en œuvre les objectifs fixés par le PLH

**ACTION 7** Dynamiser la production de logements sociaux

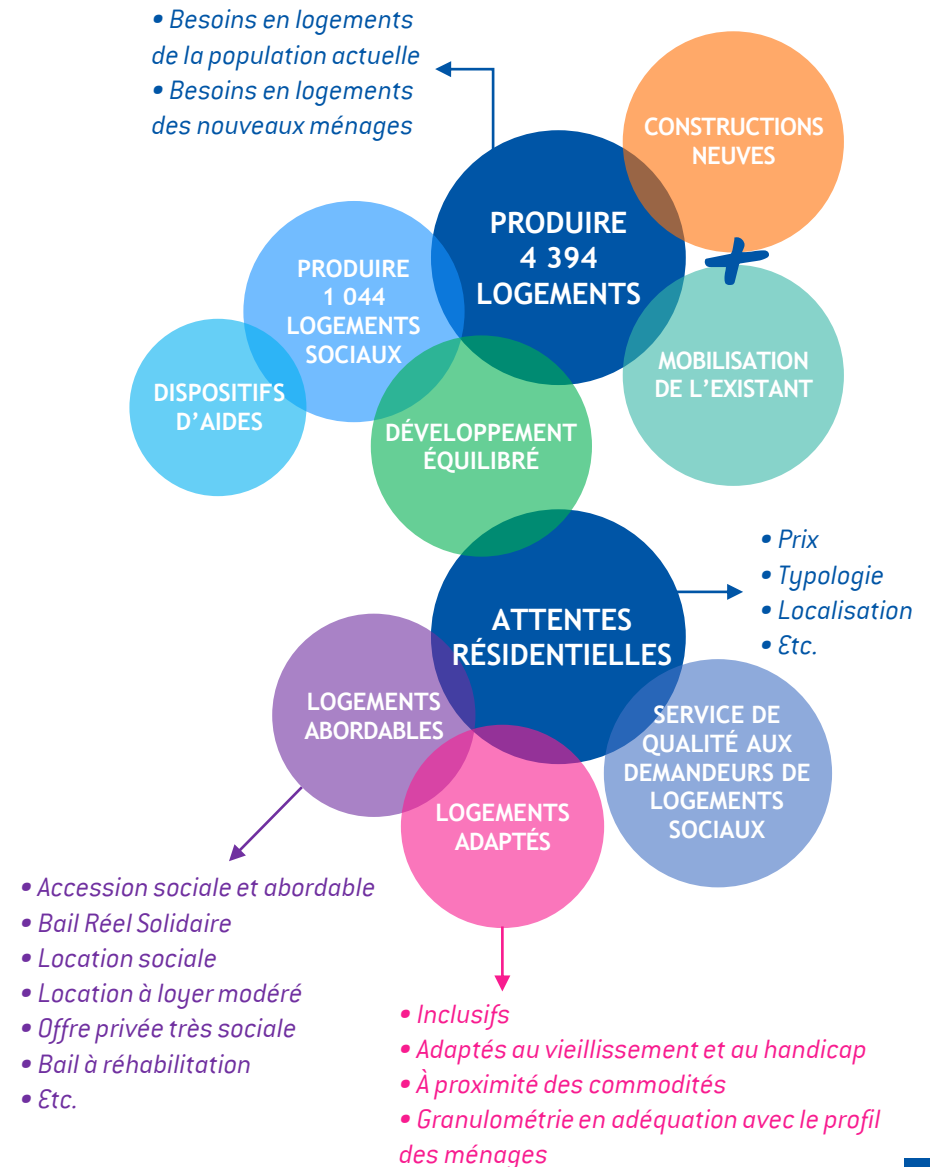
#### ORIENTATION 4

#### Adapter l'offre de logements aux nouvelles attentes résidentielles

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

**ACTION 8** Développer une offre adaptée aux besoins en logements

**FIGURE 3** Axe 2 : Fluidifier les parcours résidentiels





### ▼ LES ORIENTATIONS DU PLH

#### AXE 3

### Loger les publics ayant des besoins spécifiques

#### ORIENTATION 5

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

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

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

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

#### ORIENTATION 6

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

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

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

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

#### ORIENTATION 7

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

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

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

#### ORIENTATION 8

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

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

**ACTION 12** Assurer l'accueil des gens du voyage

## 1. Les ambitions du PLH

### ▼ LES ORIENTATIONS DU PLH

#### AXE 4

### Animer le PLH et l'évaluer en continu

#### ORIENTATION 9

#### Observer et piloter

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

- La poursuite du diagnostic en continu ;
- La mise en place d'une enquête annuelle auprès des communes et auprès des bailleurs sociaux pour suivre la production de logements ;
- La production des bilans du PLH.

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



#### ORIENTATION 10

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

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

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

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

#### ACTION 15

### Lancer un appel à projet exemplaire

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

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

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

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



#### ÉTAPE 1

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

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



#### ÉTAPE 2

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

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



#### ÉTAPE 3

Observation des dynamiques de production de logements via :

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



#### ÉTAPE 4

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



#### PRÉCAUTIONS MÉTHODOLOGIQUES

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

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

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





## 3. Les objectifs du PLH 2025-2030

### 3. LES OBJECTIFS DU PLH 2025-2030

**102 588**

**HABITANTS EN 2021**

+0,4 % par an

**2,3**

**PERSONNES PAR MÉNAGE EN MOYENNE**

**OBJECTIF 2013-2018**

**3 873**

dont 815 logements sociaux

**NOUVEAUX LOGEMENTS 2013-2018**

**3 801**

dont 469 logements sociaux

Source : AURG selon Fichiers fonciers 2013-2018

**OBJECTIF 2025-2030**

**4 394**

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

**OBJECTIF SCOT « À MINIMA »**

À Crolles, Pontcharra, Villard-Bonnot

**828**

**OBJECTIF SCOT « À MAXIMA »**

Dans les 40 autres communes

**2 865**

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



### RAPPEL

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

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

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

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

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

- Les nouveaux logements créés selon la base des fichiers fonciers ;
- Les logements autorisés et commencés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 31 décembre 2030, selon la base Sit@del ;
- Et dans la mesure du possible, les autorisations d'urbanisme accordées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 31 décembre 2030 (permis d'aménager, de construire, de démolir et déclarations préalables relatives aux travaux de réhabilitation, divisions, changements d'usage).

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

## 3. Les objectifs du PLH 2025-2030

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

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

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

- Des **constructions neuves de logements privés et sociaux** (en locatif et en accession, en individuel et en collectif) et notamment des opérations identifiées, qu'elles soient engagées ou non et dont l'achèvement est prévu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 ;
- Des **logements vacants remis sur le marché**, notamment grâce à la réhabilitation ;
- Des **logements créés par changements d'usage** ;
- Des **logements réalisés par densification de parcelles déjà bâties** dont la superficie avant détachement parcellaire est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup> et située dans un espace préférentiel de développement.

Cet objectif ne tient pas compte :

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

FIGURE 4 Les objectifs du PLH

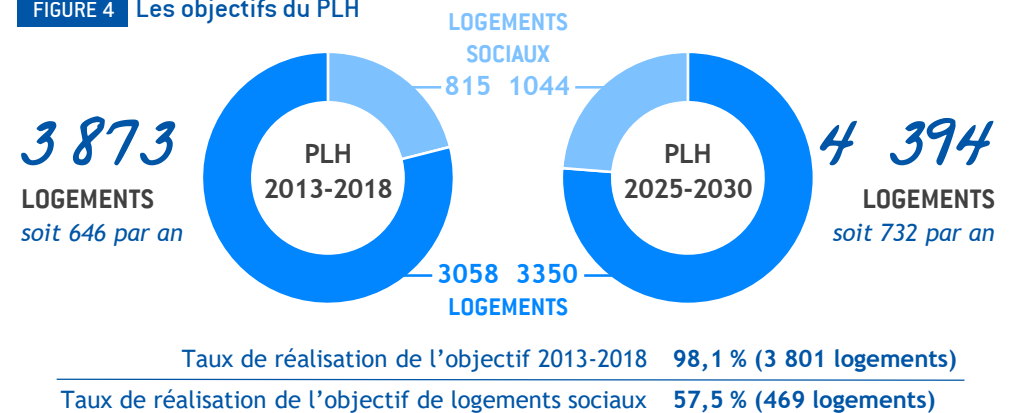
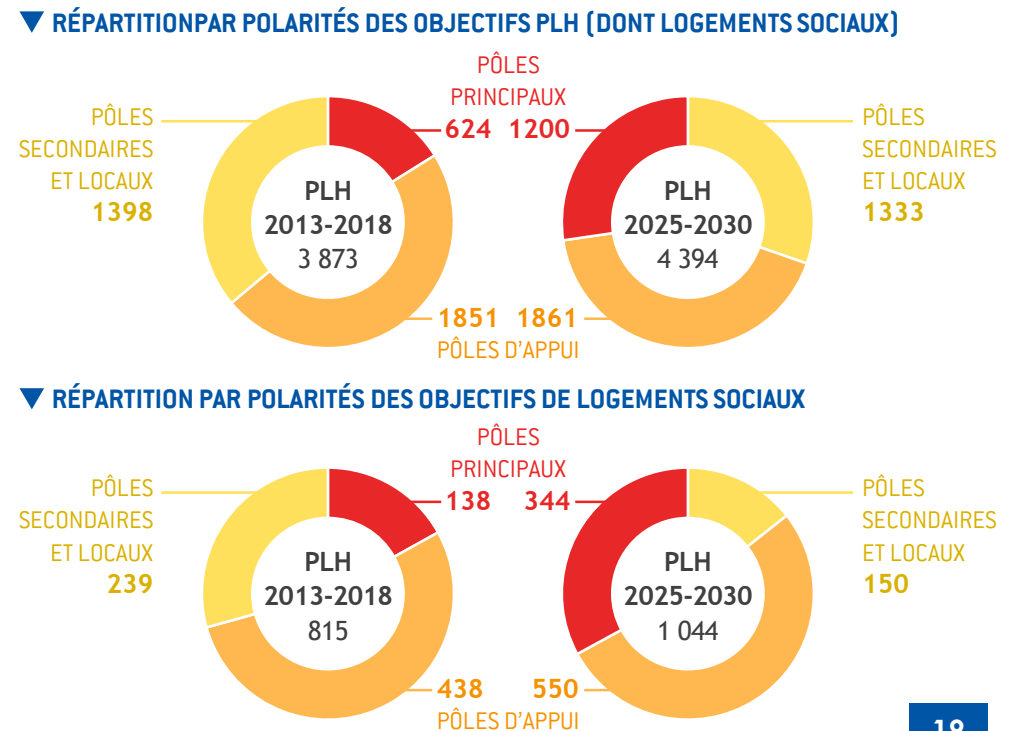


FIGURE 5 Les objectifs du PLH par polarité



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

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

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

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

**TABEAU 1** Les objectifs détaillés par polarités (dont logements sociaux)

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

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

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

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

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Nombre dans le parc <u>global</u> en 2020	607	3 411	6 921	10 589	21 413
<i>Part en 2020</i>	<b>1,4 %</b>	<b>7,9 %</b>	<b>16,1 %</b>	<b>24,7 %</b>	<b>49,9 %</b>
Tendre vers une production de...	10 %	35 %	35 %	10 %	10 %
<i>Nombre de logements supplémentaires</i>	439	1 538	1 538	439	439
Nombre prévisionnel de logements dans le parc <u>global</u> en 2030	1 046	4 949	8 459	11 028	21 852
<i>Part en 2030</i>	<b>2,2 %</b>	<b>10,5 %</b>	<b>17,9 %</b>	<b>23,3 %</b>	<b>46,2 %</b>
<i>Évolution 2020-2030</i>	<b>+0,8 %</b>	<b>+2,6 %</b>	<b>+1,8 %</b>	<b>-1,4 %</b>	<b>-3,7 %</b>
Nombre dans le parc <u>social</u> en 2023	250	1 119	1 956	1 428	277
<i>Part en 2023</i>	<b>5 %</b>	<b>22,2 %</b>	<b>38,9 %</b>	<b>28,4 %</b>	<b>5,5 %</b>
Tendre vers une production de...	10 %	40 %	15 %	15 %	20 %
<i>Nombre de logements supplémentaires</i>	104	418	156	156	210
Nombre prévisionnel de logements dans le parc <u>social</u> en 2030	354	1 537	2 112	1 584	487
<i>Part en 2030</i>	<b>5,8 %</b>	<b>25,3 %</b>	<b>34,8 %</b>	<b>26,1 %</b>	<b>8 %</b>
<i>Évolution 2023-2030</i>	<b>+0,8 %</b>	<b>+3,1 %</b>	<b>-4,1 %</b>	<b>-2,3 %</b>	<b>+2,5 %</b>



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

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

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

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

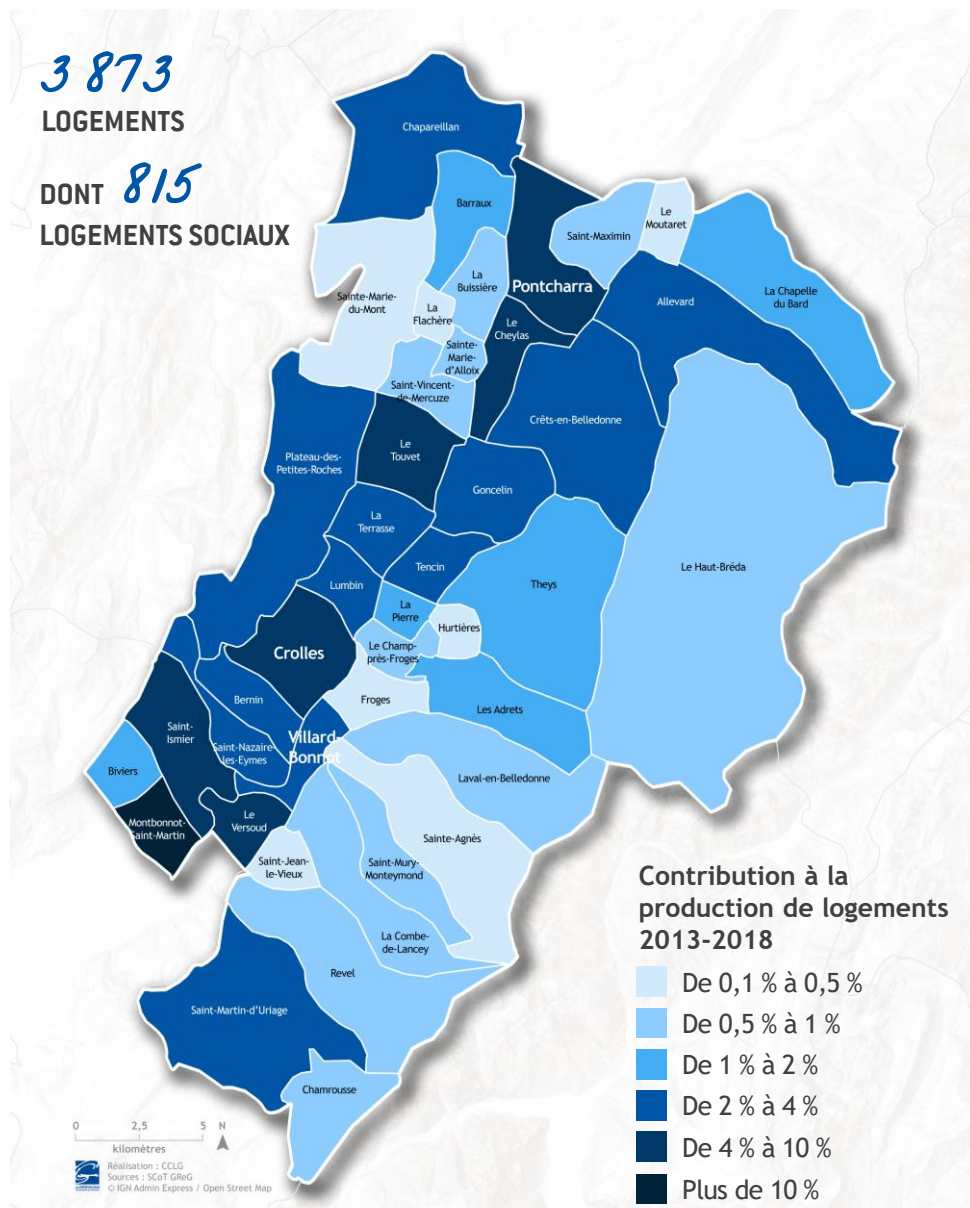
TABLEAU 3 Les objectifs détaillés par commune (2/2)

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

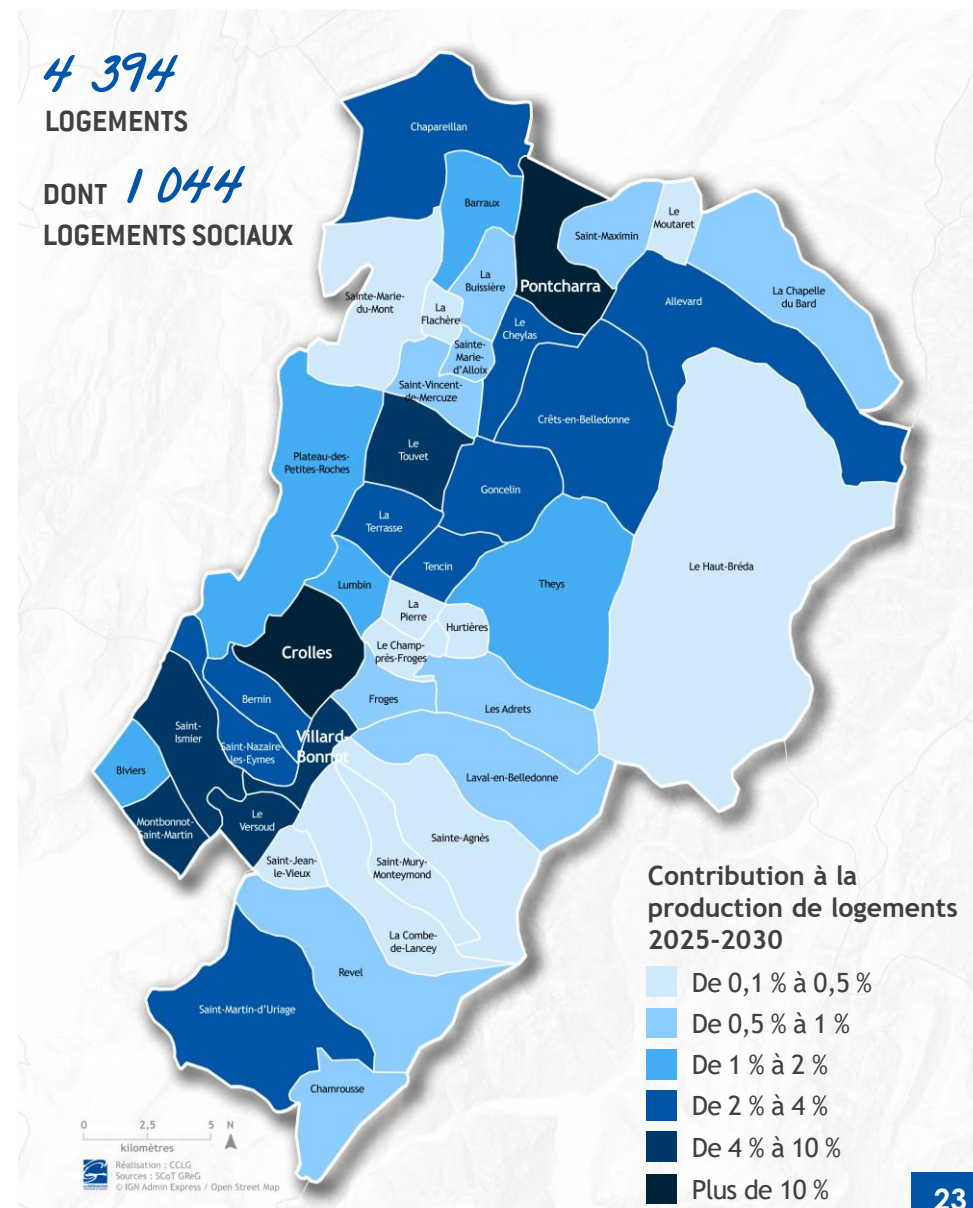
<sup>1</sup>Nouveaux logements : production neuve, changements de destinations en locaux d'habitation, reprise de logements vacants, etc.

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

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



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





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

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

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

**TABEAU 4** Les objectifs de logements sociaux détaillés par polarités

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

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

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

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

passant d'une part de 11,4 % en 2023 à une part de 12,8 % en 2030. Cette évolution sera observable si la production de logements sociaux fixée se réalise et sous réserve d'une vente de logements sociaux marginale dans les années à venir (compétence État). Par ailleurs, les chiffres les plus récents montrent la plus importante progression du parc social depuis 2013 (+3 % de logements sociaux entre 2021 et 2022).

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

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

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

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

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

TABLEAU 5 Objectifs de logements sociaux et projections par polarité

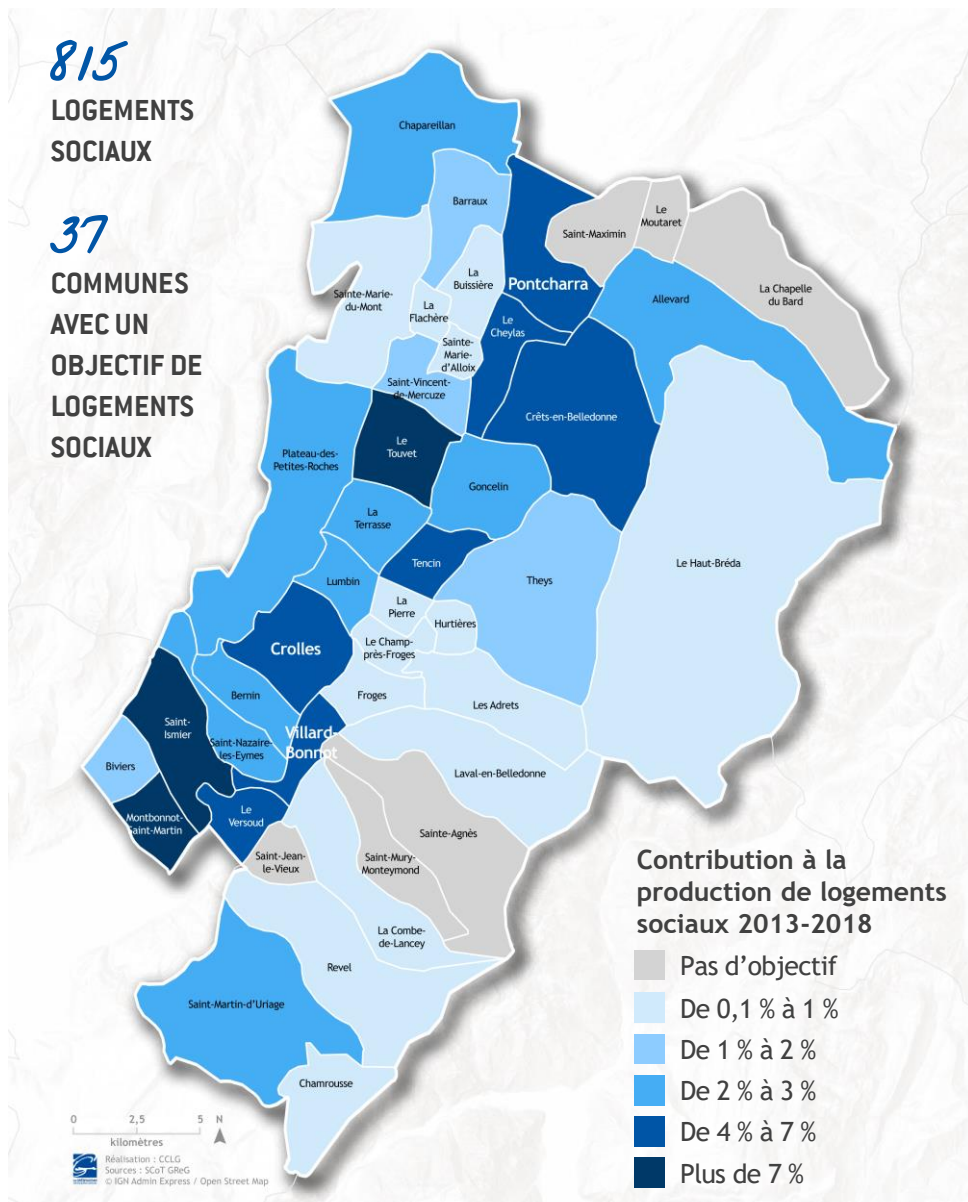
Pôles	SITUATION ACTUELLE			OBJECTIFS INSCRITS DANS LE PLH			PROJECTION FUTURE		
	Nombre de résidences principales (RP) en 2020	Nombre de logements sociaux en 2023	Part de logements sociaux en 2022 dans le parc global de RP	Objectif de production de logements <u>hors logements sociaux</u> pour la durée du PLH	Objectif de logements sociaux pour la durée du PLH	Part programmée de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de résidences principales projeté après réalisation des objectifs en 2030	Nombre de logements sociaux projeté après réalisation des objectifs en 2030	Part projetée de logements sociaux dans le parc global de RP en 2030
<b>Pôles principaux</b>	9 849	1 990	4,6 %	<b>856</b>	<b>344</b>	33 %	11 049	2 334	4,9 %
<b>Pôles d'appui</b>	17 566	2 026	4,7 %	<b>1 311</b>	<b>550</b>	52,7 %	19 427	2 576	5,4 %
<b>Pôles secondaires et locaux</b>	15 526	1 014	2,4 %	<b>1 183</b>	<b>150</b>	14,4 %	16 859	1 164	2,5 %
<b>GRÉSIVAUDAN</b>	<b>42 941</b>	<b>5 030</b>	<b>11,4 %</b>	<b>3 350</b>	<b>1 044</b>	<b>100 %</b>	<b>47 335</b>	<b>6 074</b>	<b>12,8 %</b>

TABLEAU 6 Objectifs et obligation SRU sur le territoire

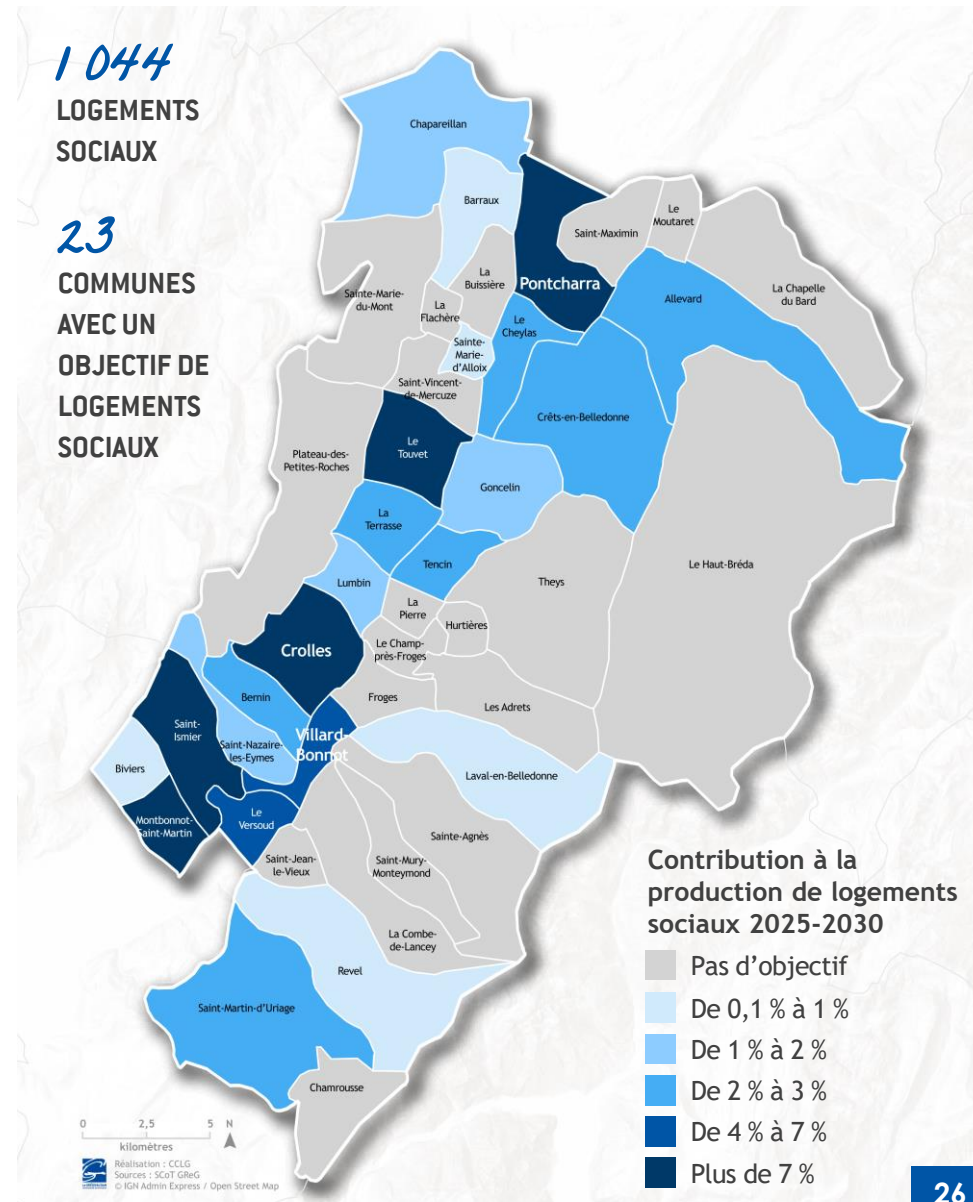
Communes SRU	SITUATION ACTUELLE				OBJECTIFS INSCRITS DANS LE PLH		
	Nombre de logements sociaux en 2023	Taux SRU en 2023	Objectifs triennaux en moyenne annuelle (7 <sup>ème</sup> période 2020-2022)	Construction de logements sociaux 2013-2018 en moyenne annuelle	Objectifs de production en moyenne annuelle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

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

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



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





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

### ► LES DIFFÉRENTS TYPES DE PRODUITS DE LOGEMENTS SOCIAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*\*Dont PLS, hors PLS « spécifique »*

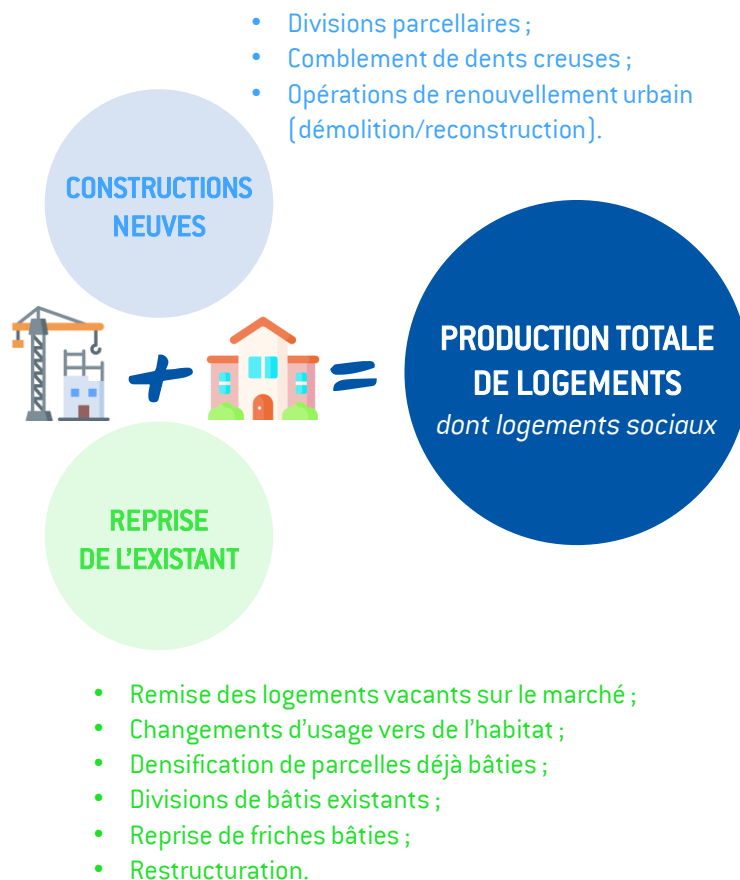
*Cette répartition prévisionnelle ne saurait être interprétée comme une programmation financière exhaustive et figée pour les six années du PLH ; la répartition des différents produits se mesurant concrètement opération par opération, commune par commune, et non de manière globale.*

## 5. Des objectifs inscrits dans la trajectoire ZAN

### 5. DES OBJECTIFS INSCRITS DANS LA TRAJECTOIRE ZAN

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

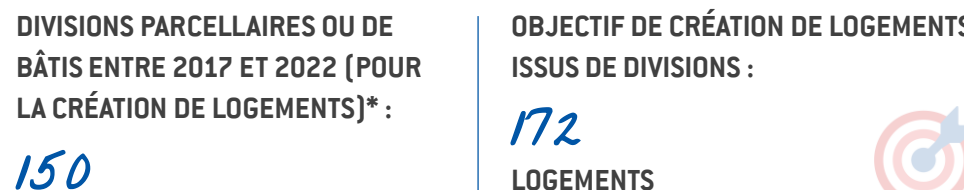
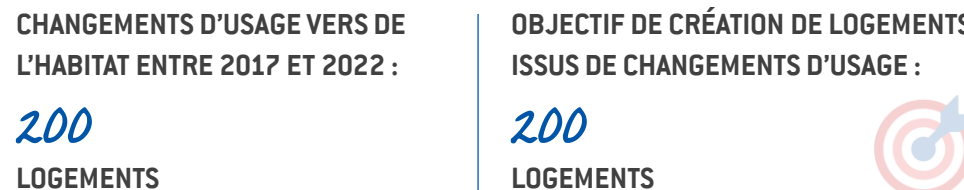
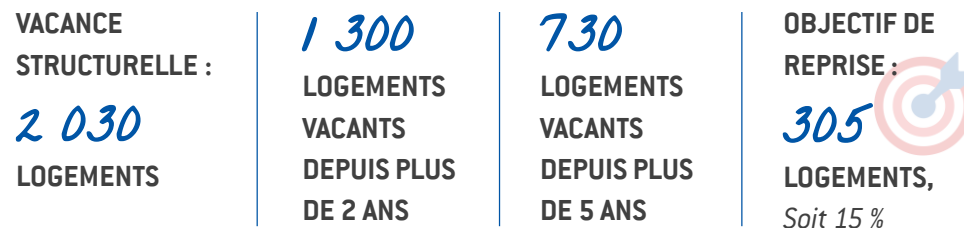
Dans le parc public, 1 087 logements présentent une étiquette E, F ou G en 2023. Les travaux pour l'amélioration de ces étiquettes sont prévus conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience : l'ensemble des 21 logements sociaux classés G et une partie des logements classés F (250 logements)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

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

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

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

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

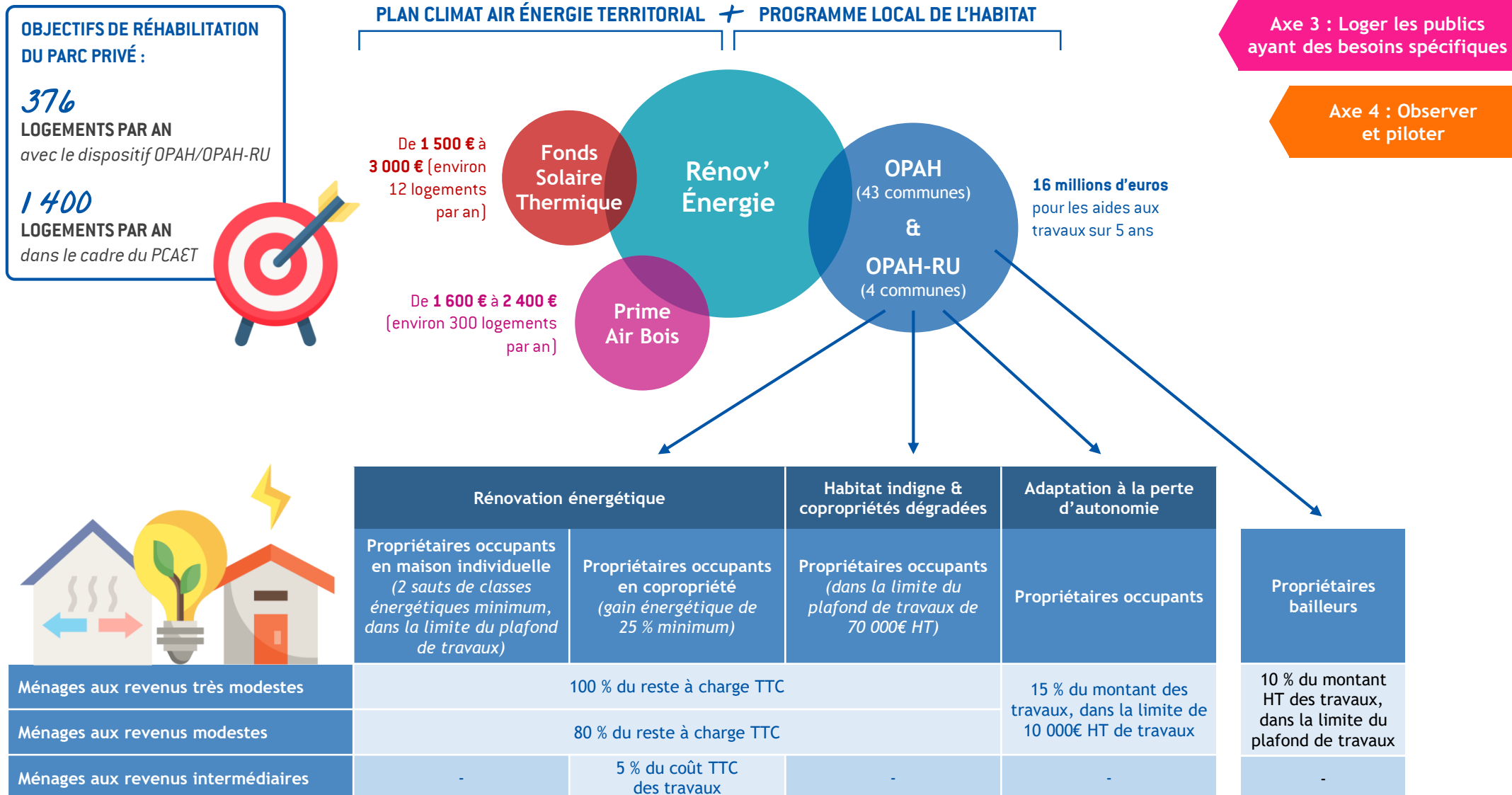


\*128 divisions ont été enregistrées entre 2017 et 2022 dans les 37 communes adhérentes au service mutualisé intercommunal d'instruction des autorisations d'urbanisme. Cela représente 3,5 divisions par commune, soit environ 150 divisions sur 6 ans pour les 43 communes du territoire. Environ 20 % de ces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





FIGURE 7 Les dispositifs d'aides intercommunales pour la réhabilitation du parc privé en 2024

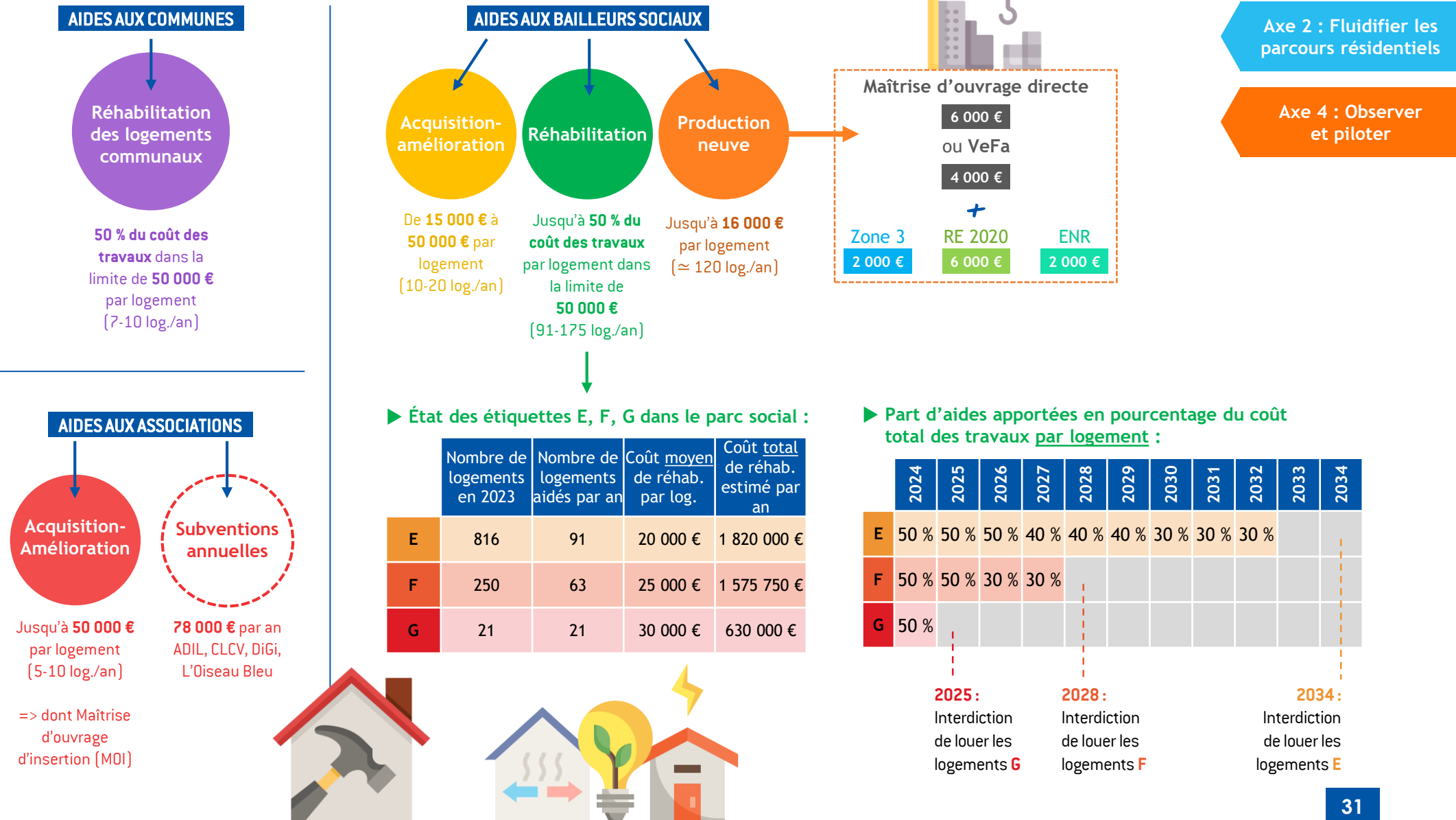


Axe 1 : Habiter à l'heure des transitions

Axe 3 : Loger les publics ayant des besoins spécifiques

Axe 4 : Observer et piloter

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



► **État des étiquettes E, F, G dans le parc social :**

	Nombre de logements en 2023	Nombre de logements aidés par an	Coût moyen de réhab. par log.	Coût total de réhab. estimé par an
<b>E</b>	816	91	20 000 €	1 820 000 €
<b>F</b>	250	63	25 000 €	1 575 750 €
<b>G</b>	21	21	30 000 €	630 000 €

► **Part d'aides apportées en pourcentage du coût total des travaux par logement :**

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>E</b>	50 %	50 %	50 %	40 %	40 %	40 %	30 %	30 %	30 %		
<b>F</b>	50 %	50 %	30 %	30 %							
<b>G</b>	50 %										

**2025 :**  
Interdiction de louer les logements **G**

**2028 :**  
Interdiction de louer les logements **F**

**2034 :**  
Interdiction de louer les logements **E**

**Axe 1 : Habiter à l'heure des transitions**

**Axe 2 : Fluidifier les parcours résidentiels**

**Axe 4 : Observer et piloter**

## 6. Des objectifs tournés vers le logement abordable

### 6. DES OBJECTIFS TOURNÉS VERS LE LOGEMENT ABORDABLE

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

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

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

**TABLEAU 10** Financements OPAH pour les propriétaires bailleurs

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

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

**TABLEAU 11** Primes complémentaires en OPAH-RU

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



### 7. COMPATIBILITÉ DES OBJECTIFS AVEC LE SCOT

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

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

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

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

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

- Les logements réalisés par densification d'unités foncières déjà bâties dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup> ;
- Les logements locatifs sociaux réalisés en plus des objectifs correspondant à l'accroissement de l'offre de logements locatifs sociaux fixés à la sous-section 4.2.1.3 ;
- Les logements liés à l'activité touristique, les foyers logements, les maisons pour personnes âgées, les logements de fonction, les lits spécialisés, etc. ;
- Les logements mis sur le marché suite à la réhabilitation et/ou au changement de destination de bâti existant.

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

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

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

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

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

Une observation et un débat sur le rythme de production de logements global au sein des pôles principaux et des communes proches de l'agglomération grenobloise doivent être engagés sur les trois premières années du PLH (2025-2027) afin de tendre vers une production régulière de logements sociaux, en évitant des « à-coups » nuisibles à la réduction de la tension entre l'offre et la demande.

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

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

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

### ► ZOOM SUR LES PÔLES PRINCIPAUX

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

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

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

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

### ► ZOOM SUR LES PÔLES D'APPUI

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

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

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

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

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

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

### ► ZOOM SUR LES PÔLES SECONDAIRES ET LOCAUX

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

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

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

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



PROGRAMME  
LOCAL  
DE  
L'HABITAT  
2025-2030

Tome 2 :  
Document  
d'orientations

# PLH DU GRÉSIVAUDAN

## DOCUMENT D'ORIENTATIONS

### SOMMAIRE

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

## 1. Méthodologie de l'étude des gisements fonciers

### 1. MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DES GISEMENTS FONCIERS

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

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

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

Les étapes ont été les suivantes :



#### ÉTAPE 1

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

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



#### ÉTAPE 2

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

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



#### ÉTAPE 3

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

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



#### ÉTAPE 4

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

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

FIGURE 9 Seuils retenus pour l'identification des gisements



**Parcelles non bâties**

≥ 350 m<sup>2</sup>\*



**Grandes parcelles bâties**

≥ 3 000 m<sup>2</sup>\*

\*Seuils fixés par le SCoT



**Parcelles bâties divisibles (BIMBY)**

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

*Communes pôles*

≥ 1 000 m<sup>2</sup>

*Communes de vallée*

≥ 1 500 m<sup>2</sup>

*Communes de montagne*

≥ 1 800 m<sup>2</sup>



### ▼ ZOOM SUR LES RENCONTRES AVEC LES COMMUNES

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

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



**VILLARD-BONNOT**  
12 mai 2023



**SAINT-ISMIER**  
9 juin 2023



**CROLLES**  
23 juin 2023



**PONTCHARRA**  
11 juillet 2023



**MONTBONNOT-SAINT-MARTIN**  
12 mai 2023



**LE VERSOUD**  
23 juin 2023



**ALLEVARD**  
18 septembre 2023



### 2. RÉSULTATS DE L'ÉTUDE DES GISEMENTS FONCIERS

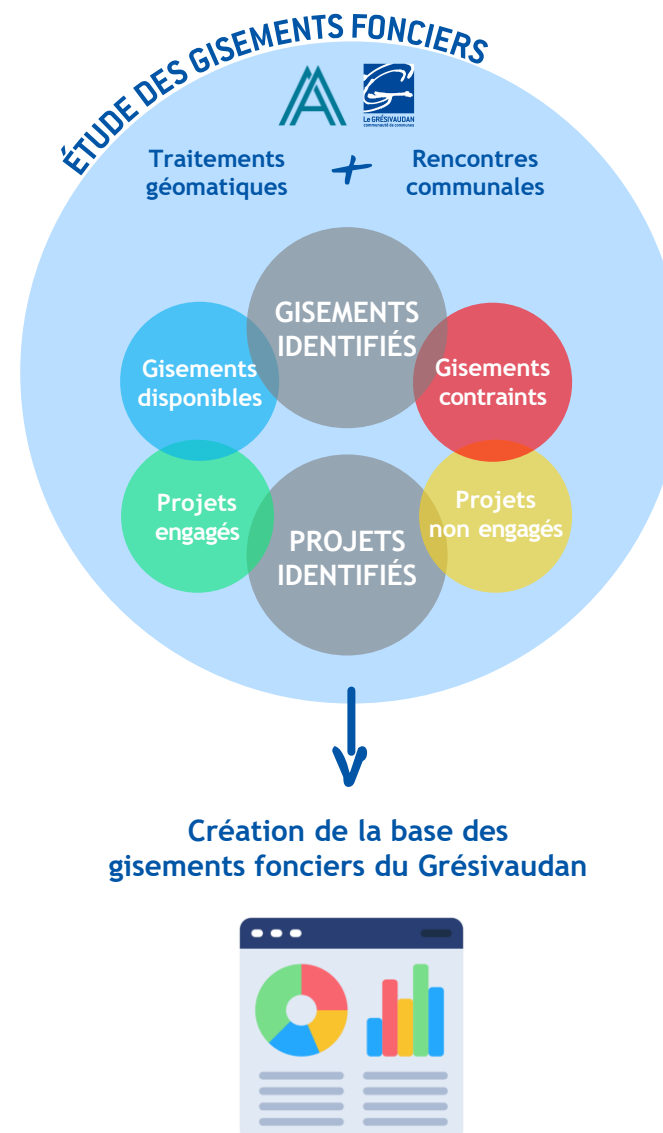
L'étude réalisée a permis d'identifier, notamment au regard des documents d'urbanisme en vigueur, l'ensemble des gisements bâtis et non bâtis à vocation d'habitat :

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

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

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

FIGURE 10 Le contenu de l'étude des gisements fonciers



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

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

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

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

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

Partant de ce constat, si l'intégralité des fonciers actuellement non bâtis et tous types de gisements confondus sont urbanisés, environ 28,5 hectares<sup>2</sup> (sur un total de 396,3 hectares identifiés) sont susceptibles d'être artificialisés sur la période du PLH et au-delà. Cela représente une consommation foncière estimée à 4,7 hectares<sup>3</sup> pour les projets (engagés ou non) identifiés sur la période du PLH, sur des fonciers non bâtis.

<sup>2</sup>  $7,2\%$  de 396,3 = 28,5 hectares

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

TABLEAU 13

Nombre de gisements et superficies des fonciers disponibles identifiés

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

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

### 3. RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2025-2030

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

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

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

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

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



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

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

**TABLEAU 15** Prévisionnel des projets de logements sociaux 2025-2030 en nombre de logements

Pôles	OBJECTIF LLS PLH	PROJETS ENGAGÉS	PROJETS NON ENGAGÉS	TOTAL (PROJETS)
<b>Pôles principaux</b>	344	69	88	157
<b>Pôles d'appui</b>	550	114	510	624
<b>Pôles secondaires et locaux</b>	150	12	53	65
<b>TOTAL</b>	<b>1 044</b>	<b>195</b>	<b>651</b>	<b>846</b>
Projets identifiés / Objectif PLH	-	18,7 %	62,4 %	81,1 %



### ► TYPE D'URBANISATION DES PROJETS IDENTIFIÉS

Les gisements – et donc les projets – ont été qualifiés selon leur type d'urbanisation :

- **Réhabilitation** : opération qui consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation ;
- **Renouvellement urbain** : action de reconstruire la ville sur elle-même et de recycler ses ressources bâties et foncières ;
- **Densification** : forme d'évolution de la ville qui permet de mieux utiliser les gisements fonciers situés au sein du tissu urbain déjà constitué, notamment en divisant une parcelle déjà bâtie ou en divisant un foncier bâti ;
- **Dent creuse** : parcelle non bâtie entourée de parcelles bâties dans le tissu urbain existant ;
- **Extension urbaine** : parcelle bâtie ou non bâtie en dehors du tissu urbain existant.

Parmi les projets identifiés, 75,3 % se situent dans le tissu urbain existant et 24,7 % ont lieu en extension urbaine. En cohérence avec le SCoT et le ZAN, la programmation tend à développer le territoire de manière sobre en consommation d'espaces. Parmi les projets identifiés en extension urbaine, certains se situent dans des « enclaves », c'est-à-dire des espaces non bâtis ceinturés d'espaces bâtis. Ces enclaves ne sont pas incluses à la délimitation des enveloppes urbaines déterminées selon l'urbanisation existante. C'est en ce sens que les opérations y sont qualifiées d'extension urbaine, pour autant les enclaves se rapprochent des dents creuses et ne participent pas à l'expansion des limites urbaines.

En parallèle des projets identifiés, de nombreuses réhabilitations et extensions ont lieu, ainsi qu'une part de surélévations, qui sont observables grâce à la base ADS du Grésivaudan. Entre 2017 et 2022, 1 165 autorisations d'urbanisme ont été accordées (cf. tableau 13) pour des travaux d'amélioration énergétique, des travaux de réhabilitation, des extensions et des surélévations. Avec les évolutions réglementaires et les dispositifs d'aides mis en place par le Grésivaudan, ce type de demandes d'autorisation d'urbanisme devrait augmenter, répondant ainsi aux objectifs de reprise du parc existant et contribuant à la sobriété foncière du territoire et à l'amélioration du parc de logements en cohérence avec les grandes orientations du SCoT et du SRADDET.

**TABLEAU 16** Répartition des projets identifiés selon le type d'urbanisation

	Type d'urbanisation des projets	Projets engagés	Projets non engagés	TOTAL
SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ↓ CONSOMMATION FONCIÈRE	Réhabilitation	7,6 %	8,8 %	8,3 %
	Renouvellement urbain	3,4 %	6,3 %	5,2 %
	Densification	31,9 %	32,2 %	32,1 %
	Dent creuse	34,5 %	26,8 %	29,6 %
	Extension urbaine	22,7 %	25,9 %	24,7 %

TISSU URBAIN EXISTANT

**TABLEAU 17** Autorisations d'urbanisme accordées dans les communes adhérentes au service mutualisé ADS intercommunal

Type de demandes d'urbanisme	Nombre d'autorisations accordées sur 6 ans (2017-2022)	Nombre moyen d'autorisations accordées par an
TRAVAUX D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE	480	80
TRAVAUX DE RÉHABILITATION	460	32
EXTENSIONS DE BÂTIS EXISTANTS	189	77
SURÉLEVATIONS DE BÂTIS EXISTANTS	36	6
<b>TOTAL</b>	<b>1 165</b>	<b>194</b>

### ► SUPERFICIES DES PARCELLES BÂTIES ET NON BÂTIES DES PROJETS IDENTIFIÉS

Dans l'objectif de réduire la consommation d'espaces, le SCoT fixe un maximum de consommation de 150 hectares sur 10 ans pour les opérations d'habitat ou mixtes, soit 90 hectares sur une période de 6 ans. Par ailleurs, sur la période 2011-2021, 61 % des hectares ont été consommés pour des opérations d'habitat. Sur la période 2021-2031, et si l'habitat consomme à nouveau 61 %, les logements devraient consommer environ 114 hectares, soit 68,4 hectares sur 6 ans.

Les projets identifiés sur des espaces non artificialisés (non bâtis) représentent une superficie totale de 65,2 hectares, dont 31,7 % se situent au sein du tissu urbain existant (soit 20,7 hectares en dents creuses).

Cependant, une partie de ces projets est susceptible de ne pas être réalisée (abandon de projets, recours contentieux, faillite, etc.) et une partie de la production de logements reste non identifiée avec des projets inconnus à ce jour. L'estimation de la consommation réelle induite par les opérations d'habitat est donc incomplète mais respectera les prescriptions du SCoT et le ZAN.

**TABLEAU 18** Superficies en hectares des parcelles des projets identifiés

Type de foncier des projets identifiés	Projets engagés	Projets non engagés	TOTAL
<b>Foncier bâti</b>	<b>17,6 ha</b>	<b>39 ha</b>	<b>56,6 ha</b>
Réhabilitation	1,3 ha	1,7 ha	3 ha
Renouvellement urbain	0,9 ha	6 ha	6,9 ha
Densification	11,5 ha	21,7 ha	33,2 ha
Extension urbaine	3,9 ha	9,7 ha	13,6 ha
<b>Foncier non bâti</b>	<b>14,3 ha</b>	<b>51 ha</b>	<b>65,2 ha</b>
Dent creuse	7,3 ha	13,5 ha	20,7 ha
Extension urbaine	7 ha	37,5 ha	44,5 ha

### ► DENSITÉ DES PROJETS IDENTIFIÉS

Les projets peu denses (10 logements ou moins) représentent 17,2 % de la programmation identifiée (615 logements) alors que les projets denses (plus de 20 logements) représentent 67,4 % de la programmation, soit 2 407 nouveaux logements sur 3 569.

**TABLEAU 19** Densité de logements des projets identifiés dont le nombre de logements est renseigné

	Densité des projets identifiés	Nombre de projets	Nombre total de logements prévisionnels	Part de nouveaux logements sur le total identifié
FAIBLE DENSITÉ	1	96	96	2,7 %
	2 à 5	94	276	7,7 %
	6 à 10	33	243	6,8 %
	11 à 20	35	547	15,3 %
	21 à 50	24	808	22,6 %
FORTE DENSITÉ	51 à 100	10	685	19,2 %
	Plus de 100	6	914	25,6 %
	<b>TOTAL</b>	<b>298</b>	<b>3 569</b>	<b>100 %</b>

Cette programmation va permettre de poursuivre les efforts en matière de rééquilibrage de la part de l'individuel et du collectif demandée en cohérence avec les orientations du SCoT.

En effet, pour rappel, depuis une dizaine d'années, la part des maisons est en baisse : entre 2008 et 2018, la part du collectif a augmenté de 2,7 points, passant de 34,5 % à 37,2 %. Ce basculement s'observe sur la majorité des communes du territoire et particulièrement à Saint-Ismier et Tencin. Une mixité entre habitat individuel et collectif s'observe particulièrement dans les communes de Pontcharra et Villard-Bonnot, où les parts de l'individuel et du collectif représentent respectivement 50 %.

### ► PROJETS NON COMPTABILISÉS PAR LE SCOT

Pour rappel, le D00 du SCoT précise que, lorsqu'un maximum à ne pas dépasser est défini (cela concerne toutes les communes du territoire sauf Crolles, Pontcharra et Villard-Bonnot), les objectifs de construction comprennent l'ensemble de l'offre nouvelle en logements, hormis :

- 1 Les logements réalisés par densification d'unités foncières déjà bâties dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup> ;
- 2 Les logements locatifs sociaux réalisés en plus des objectifs correspondant à l'accroissement de l'offre de logements locatif social fixés ;
- 3 Les logements liés à l'activité touristique, foyers logements, maisons pour personnes âgées, logements de fonction, lits spécialisés, etc. ;
- 4 Les logements mis sur le marché suite à la réhabilitation et/ou au changement de destination de bâti existant.

Le tableau 16 ci-après recense le nombre de logements en projet identifiés dans le volet foncier (parmi les projets renseignés sur le nombre de logements) selon les trois catégories identifiées ci-dessus.

**TABEAU 20** Nombre de logements renseignés en projets non comptabilisés par le SCoT

Communes	1	2	3	4	TOTAL
<b>Pôles principaux</b>	116	-	-	-	<b>116</b>
<b>Pôles d'appui</b>	202	32*	144	54	<b>435</b>
<b>Pôles sec. et locaux</b>	46	-	36	37	<b>119</b>
<b>TOTAL</b>	<b>364</b>	<b>32</b>	<b>183</b>	<b>91</b>	<b>670</b>

\*37 logements en plus déjà engagés à Montbonnot-Saint-Martin, auxquels il faut soustraire les 5 LLS manquants dans l'objectif PLH de logements sociaux de la commune par rapport aux exigences SRU, soit un total de 32 logements en plus des exigences fixées. Explications détaillées ci-contre dans le point 2.

Ainsi, 670 logements en projet n'entrent pas dans la comptabilisation du SCoT sur les 3 569 logements identifiés (dans les projets engagés ou non). Cela représente 18,7 % des logements en projets et 15,2 % de l'objectif PLH. **Les pôles principaux étant soumis à un minimum de logements à produire au regard du SCoT, il est plus pertinent d'observer les logements non comptabilisés hors des pôles principaux.** Cela représente un total de 554 logements non comptabilisés par le SCoT, soit 15,5 % des logements en projets et 12,6 % de l'objectif PLH. Ainsi :

- 1 S'agissant des logements réalisés par densification d'unités foncières déjà bâties dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, hors pôles principaux, cela représente un total de 248 logements non comptabilisés ;
- 2 S'agissant des logements locatifs sociaux réalisés en plus des objectifs correspondant à l'accroissement de l'offre de logements locatif social fixés, seule la commune de Montbonnot-Saint-Martin compte un surplus de 32 logements sociaux qui ne sont pas comptabilisés par le SCoT. En effet, la commune affiche un objectif de 106 LLS dans le PLH mais une programmation plus importante de 143 LLS (cf. « Guide de programmation communale de Montbonnot-Saint-Martin » p. 282), soit un 37 logements de plus que l'objectif affiché de 106. Mais pour répondre aux exigences de la loi SRU, la commune aurait dû afficher un objectif de 111 LLS (au lieu de 106). Avec sa programmation déjà engagée, la commune rattrape ce manque de 5 logements tout en affichant un surplus de 32 logements sociaux par rapport aux exigences liées à la loi SRU ;
- 3 S'agissant des logements liés à l'activité touristique, foyers logements, maisons pour personnes âgées, logements de fonction, lits spécialisés, etc., environ 183 logements sont identifiés parmi les projets renseignés hors pôles principaux, et ne sont pas comptabilisés par le SCoT ;
- 4 S'agissant des logements mis sur le marché suite à la réhabilitation et/ou au changement de destination de bâti existant, 91 logements sont identifiés parmi les projets renseignés hors pôles principaux, et ne sont pas comptabilisés par le SCoT.





**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)

