

# Territoire du Sud Grésivaudan

Réunion d'information et d'échanges sur les enjeux  
d'une démarche habitat à l'échelle du Sud  
Grésivaudan

15 novembre 2011



## Les objectifs de la réunion d'information et d'échanges

- **Rappeler les principaux éléments issus du diagnostic** du Plan départemental de l'Habitat de l'Isère sur le Sud Grésivaudan
- **Faire un point sur la situation des politiques de l'habitat** dans chaque intercommunalité
- **Informer** l'ensemble des élus des évolutions des attendus et donc du contenu des Programmes Locaux de l'Habitat
  - PLH plus programmatique
  - PLH plus opérationnel : une articulation renforcée entre PLH et documents d'urbanisme locaux
  - Une articulation nécessaire entre programmation de logement et offre foncière disponible (volet foncier) : stratégie foncière
- **Rappeler les contours législatifs et règlementaires** dans lequel s'inscrit une élaboration de Programme Local de l'Habitat
- **Débattre** sur ce qui est attendu d'une démarche habitat à l'échelle du Sud Grésivaudan
- **Comment l'Agence d'urbanisme pourrait accompagner le territoire dans cette démarche ?**

# Les principaux éléments issus du diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat de l'Isère

## Un territoire attractif

### Une forte dynamique démographique

- Une croissance démographique forte portée principalement par l'arrivée de nouveaux ménages (*+1,5%/an entre 99-2008 : environ 580 habitants/an suppl.*)
- Un territoire au profil familial : *40,3% de familles avec enfants en 2008*



### Une offre en logement qui s'est fortement accrue dans les années 2000 et orientée vers la maison en accession à la propriété

- Une forte croissance du nombre de logement depuis 1999 : *330 logements suppl. an entre 1999-2008 dont 310 résidences principales*
- Une offre dominée par la maison individuelle en accession à la propriété : *75% de maisons en 2008*
- Un développement résidentiel consommateur d'espace : *24,4 ha par an entre 1999-2007 dont 22 ha pour l'habitat individuel*
- Un marché foncier relativement détendu qui favorise l'accueil résidentiel

# Les principaux éléments issus du diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat de l'Isère

## Un territoire attractif

### Ces premiers éléments de diagnostic interpellent sur :

- **Les besoins en logements à 6 ans** : combien, de quelle nature, où
- **La maîtrise et l'organisation** du développement résidentiel
- **Les modes d'habitat et d'habiter**



# Les principaux éléments issus du diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat de l'Isère

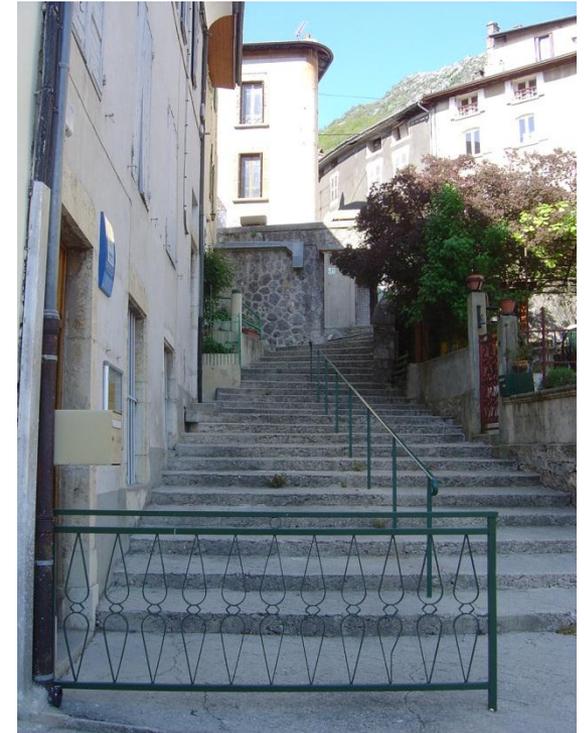
## Une offre en logement à adapter

### Des ménages plus petits, plus âgés

- Des ménages majoritairement composés de 1 ou 2 personnes : *un peu moins de 58% des ménages comptent 1 ou 2 personnes*
- Un vieillissement de la population : *2,4 pers/ménage en 2008, 17,7% de 65 ans et plus en 2008 (15,4% à l'échelle SCoT)*

### Des logements plutôt grands et anciens

- Des logements de grande taille / peu de petits logements : *47,5% de 5 pièces et + en 2008, 8,8 % de logements de 1 et 2 pièces*
- Une part importante de logements datant d'avant 1975 : *52,8% des résidences principales*
  - 9% du parc de logement serait sans confort
  - Un parc potentiellement indigne qui concernerait 8% des résidences principales



# Les principaux éléments issus du diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat de l'Isère

## Une offre en logement à adapter

### Ces premiers éléments de diagnostic interpellent sur :

- **L'adaptation de** l'offre nouvelle de logement aux ménages (taille et typologie)
- **La poursuite** des actions de requalification et d'amélioration du bâti existant pour lutter notamment contre la précarité énergétique
- **L'adaptation des logements et du cadre de vie au vieillissement** de la population



# Les principaux éléments issus du diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat de l'Isère

## Des besoins en logements abordables, de qualité

### Des ménages aux revenus modestes

- Un revenu médian parmi les plus bas de l'Isère
  - 72% des ménages éligibles au logement social sur le territoire
- 2/3 des propriétaires occupants ont des revenus inférieures au plafond PLUS
- Des locataires privés « fragiles » financièrement plus nombreux et des locataires du parc social plus précaires que la moyenne du département :  
*70% des locataires habitant en logement social ont des ressources inférieures au plafond PLAi*
  - Environ 520 demandes de logement social dont 36% de mutation

# Les principaux éléments issus du diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat de l'Isère

## Des besoins en logements abordables, de qualité

### Une offre en logement qui présente des faiblesses

- Une part importante de logements datant d'avant 1975
  - 9% du parc de logement serait sans confort
  - Un parc potentiellement indigne qui concernerait 8% des résidences principales
- Un parc locatif social compte près de 1580 logements (au 01.01.2010) soit 9,5 % des résidences principales



Quelques phénomènes de vacance observés – des opérations de réhabilitation en cours

# Les principaux éléments issus du diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat de l'Isère

## Des besoins en logements abordables, de qualité

### Ces premiers éléments de diagnostic interpellent sur :

- **Le maintien d'une offre en logement abordable** (accession et location privée et sociale)
- **L'amélioration de la qualité et du confort** de l'offre en logement existante (privée et sociale)
- **La réponse à apporter aux besoins des publics spécifiques** (jeunes, personnes âgées et handicapées, gens du voyage)

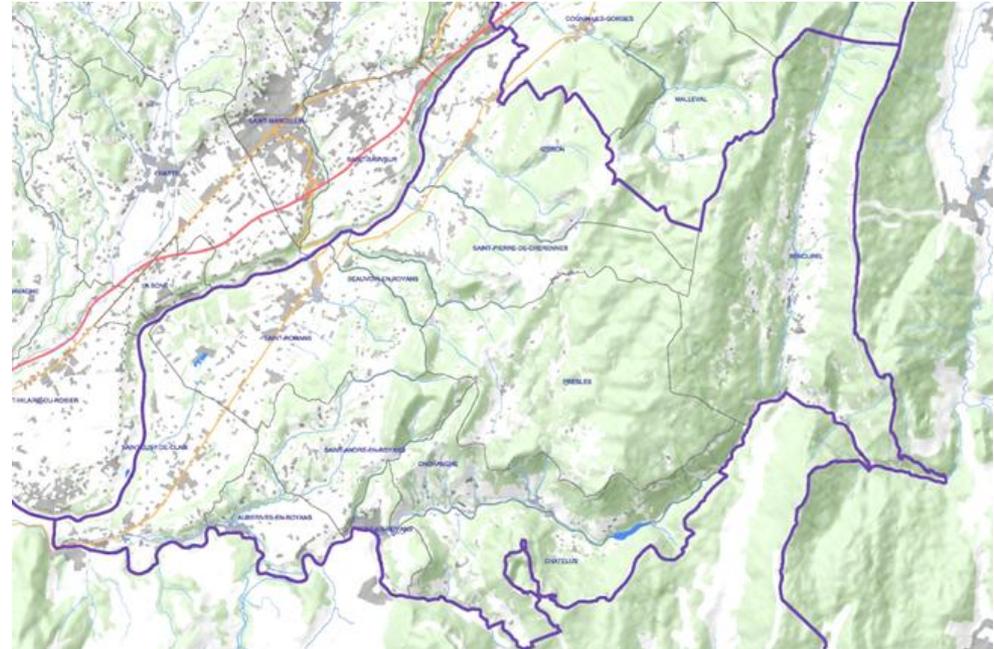




# Les politiques locales en matière d'habitat

## Communauté de communes de la Bourne à l'Isère

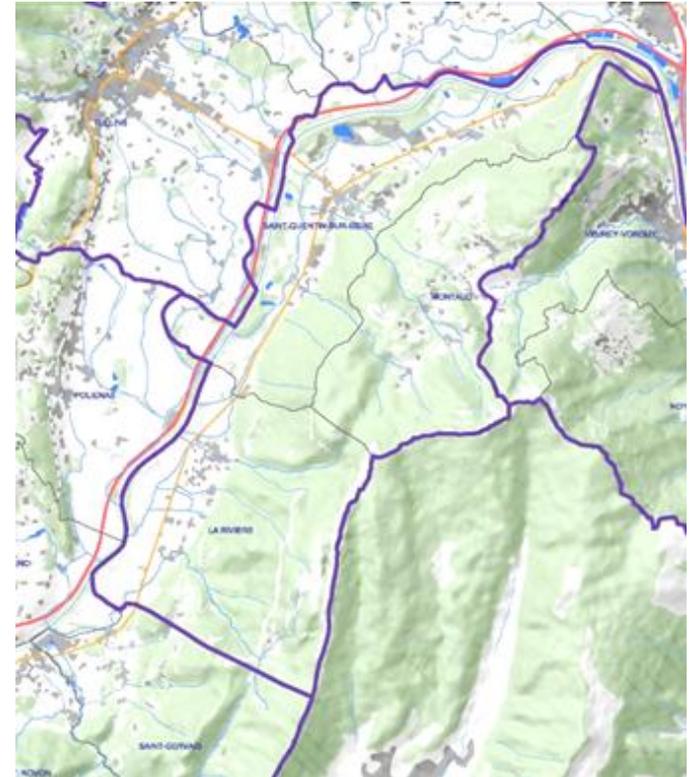
- Fonctionnement de la CLH :
  - ⇒ *observatoire de l'offre et de la demande en logement social*
  - ⇒ *commission sociale*
- Engagement d'une OPAH dans les années 90
- Depuis 2000, action d'aide et d'accompagnement aux travaux du logement privé pour les locataires, les propriétaires -bailleurs ou occupants (animation H&D)



# Les politiques locales en matière d'habitat

## Communauté de communes Vercors Isère

- Compétence logement est restée communale



## Programme local de l'Habitat : qu'est ce que c'est ?

### **Une feuille de route partagée et un document de référence vis-à-vis des autres acteurs de l'habitat**

C'est donc un document cadre qui **fixe les objectifs** de la politique de l'habitat pour 6 ans à l'échelle d'un EPCI pour ses communes membres.

C'est **l'expression d'un projet territorial** qui implique de travailler sur la stratégie politique du territoire en matière d'habitat et qui impose de faire des choix de développement.

**Vivre et habiter dans le Sud Grésivaudan  
aujourd'hui et demain ?**

# Programme local de l'Habitat : quels sont les objectifs ?

## Coordonner les acteurs

Le PLH présente l'intérêt de **structurer le débat local et de coordonner les différents acteurs** mobilisés autour de la problématique du logement : Etat, bailleurs sociaux, collectivités territoriales, communes et associations, ...

⇒ **cadre de contractualisation**

# Programme local de l'Habitat : quels sont les objectifs ?

## Coordonner les projets

Le PLH doit traiter de **l'ensemble de la chaîne du logement** : développement de l'offre nouvelle de logement, interaction parc public, parc privé, actions en faveur du logement des personnes défavorisées, stratégie de renouvellement urbain, ...

Le PLH doit **assurer la cohérence avec les projets de développement locaux** en matière d'urbanisme, de déplacements, de développement économique

# Programme local de l'Habitat : quels sont les attendus ?

## Les principaux enjeux à prendre en compte

- **Accompagner les parcours résidentiels** des ménages à tous âges de la vie et pour tous les revenus
- Réfléchir l'habitat comme l'un des éléments clés de **l'aménagement du territoire** : nécessaire articulation entre SCoT/PLH/PLU
- **Intégrer les enjeux de développement durable** : économie d'énergie, lutte contre l'étalement urbain, ...

# Programme local de l'Habitat : quels sont les attendus objectifs ?

## Les principaux enjeux à prendre en compte (suite)

- **Mieux programmer et mieux répartir les logements** à construire (typologie, taille)
- **Entretenir et améliorer** la qualité du parc de logement existant / lutter contre l'habitat indigne
- **Répondre aux besoins** des publics spécifiques (jeunes, étudiants, personnes âgées, gens du voyage)

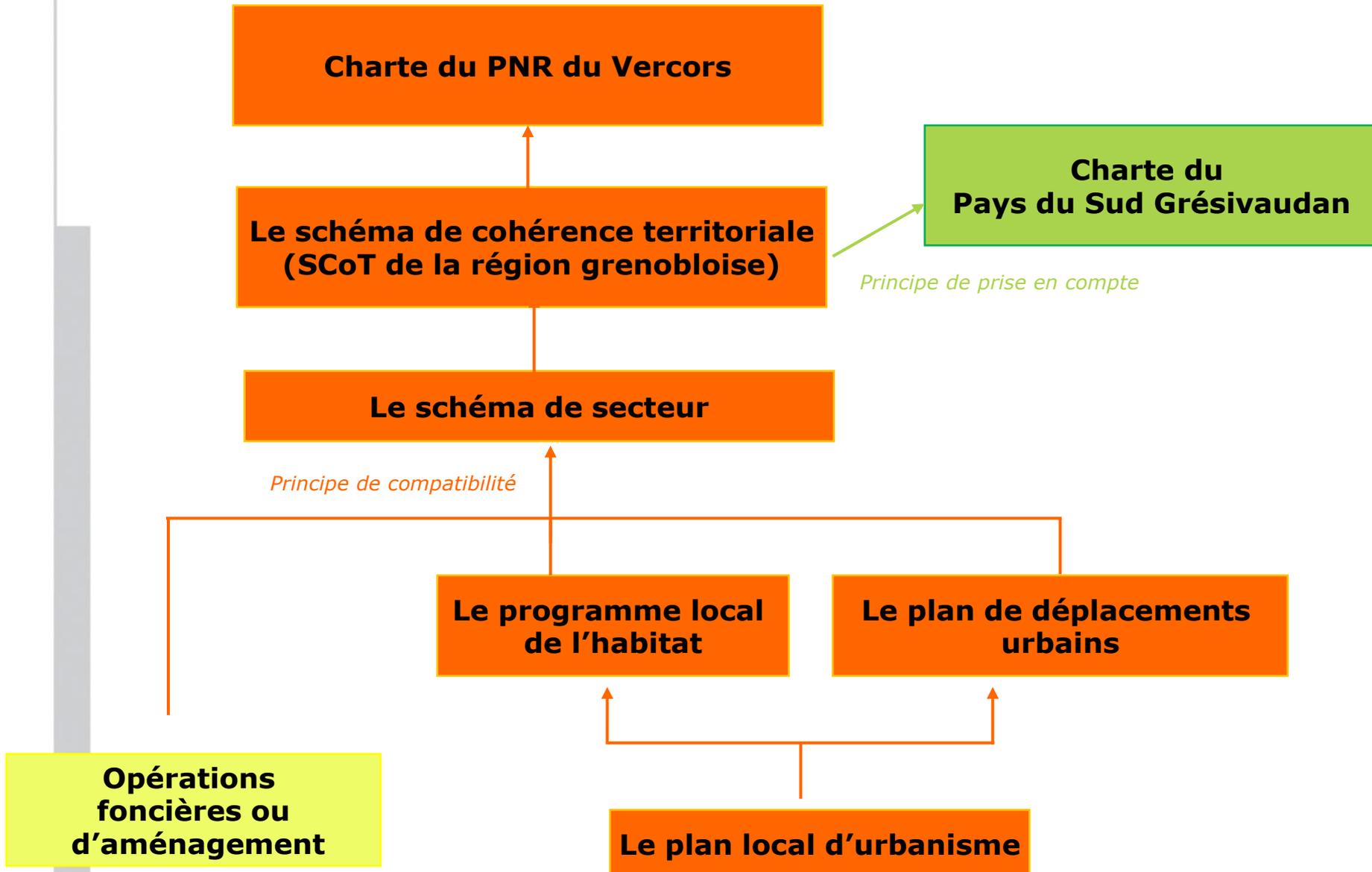
# Programme local de l'Habitat : quelles sont les nouvelles ambitions ?

## Un outil plus efficace

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MLLE ) du 25 mars 2009 : **un PLH plus programmatique et plus opérationnel** pour renforcer l'efficacité des PLH

- **Renforcement de la portée opérationnelle du PLH :** territorialisation des objectifs de construction de logement (accession / locatif social), de places d'hébergement, de requalification
- **Renforcement de la relation PLH/document d'urbanisme local :** délai plus réduit de mise en compatibilité

# Programme local de l'Habitat : une nécessaire articulation avec les documents de planification et d'urbanisme locaux



# Programme local de l'Habitat : quel est le contenu ?

## Un contenu encadré

### 1. Un diagnostic portant sur :

- la situation de l'offre en logement, en hébergement
- le fonctionnement des marchés du logement et du jeu des acteurs
- les besoins en logement au regard des évolutions démographiques et économiques
- l'offre foncière. Le **volet foncier** doit
  - ⇒ **vérifier l'adéquation** entre l'offre foncière et les besoins en logement
  - ⇒ conduire l'EPCI à **réfléchir à la mise en œuvre effective** des objectifs fixés, notamment en matière de création de logements sociaux

# Programme local de l'Habitat : quel est le contenu ?

## Un contenu encadré

2. **Des orientations** : principes et objectifs du programme

3. Un **programme d'actions** détaillé qui :

- définit les actions et les moyens notamment financiers mobilisés
- territorialise les objectifs (production neuve globale, production de logement social, requalification, création de places d'hébergement et de logements spécifiques)

# Une démarche habitat à l'échelle du Sud Grésivaudan : pourquoi faire ?

**C'est une démarche volontariste, non obligatoire, qui présente plusieurs intérêts :**

- **Travailler des sujets en commun** : réfléchir ensemble, mettre en place des dispositifs partagés
- Travailler et partager **une stratégie politique** en matière d'habitat sur l'ensemble du territoire : décider ensemble
- Travailler parallèlement **la stratégie foncière** à mettre en place
- **Etre ensemble pour dialoguer et négocier** avec :
  - Les financeurs du logement aidé : Etat, collectivités territoriales et collectivités locales, bailleurs sociaux
  - Les acteurs de la filière immobilière : promoteurs, aménageurs, constructeurs, ...
  - Entre communes : mutualisation des objectifs du SCoT et déclinaison par commune

# Une démarche habitat à l'échelle du Sud Grésivaudan : quelles modalités de mise en œuvre ?

## Plusieurs modalités de travail possible

**Un préalable** : le PLH intercommunautaire n'a pas d'assise juridique, la démarche habitat à l'échelle du Sud Grésivaudan doit donc trouver d'autres modalités de mise en œuvre

1) Un **travail en commun** pour

- **mener des réflexions sur des thématiques communes aux EPCI**
- **définir un projet commun** et s'accorder sur des orientations communes à reprendre dans les PLH ou les politiques intercommunales
- **mettre en place des dispositifs partagés**

Un travail, des réflexions qui peuvent aboutir ou non à l'élaboration d'un PLH par EPCI.

# Une démarche habitat à l'échelle du Sud Grésivaudan : quelles modalités de mise en œuvre ?

## 2) Une **élaboration commune de 3 PLH avec un comité de pilotage regroupant les 3 EPCI**

Chaque EPCI élabore son PLH et se conforme au contenu et à la procédure. La démarche intercommunautaire mutualise les moyens, les outils : diagnostic commun, orientations communes, programmes d'actions à territorialiser par EPCI

## 3) Une **élaboration d'un PLH intercommunal** : suppose la création d'un seul EPCI à l'échelle du Sud Grésivaudan

## 4) Une **élaboration de PLU intercommunal où le PLH est intégré** : suppose la création d'un seul EPCI à l'échelle du Sud Grésivaudan

# Comment l'Agence d'urbanisme pourrait accompagner le territoire dans cette démarche ?

## Plusieurs possibilités

- **Vous aider à décider de l'opportunité et du contenu possible d'une démarche intercommunautaire et de sa mise en œuvre (PLH ou pas)**
- **Vous aider au pilotage de la démarche une fois le contour du contenu de la démarche défini**

# Comment l'Agence d'urbanisme pourrait accompagner le territoire dans cette démarche ?

## Plusieurs possibilités

- **Apporter des analyses et travaux spécifiques complémentaires aux missions effectuées par les structures déjà présentes sur le territoire** (*diagnostic, mobilisation des acteurs, animation groupes de travail*)
  - analyse du jeu d'acteurs,
  - apports d'éléments de diagnostic à partir d'une approche « Sud Grésivaudan » (marchés fonciers, immobiliers, liens avec le PDH, le SCoT, ...),
  - élaboration du volet foncier habitat,
  - Réflexion sur le vieillissement de la population et l'adaptation du logement et du cadre de vie,
  - création d'éco-quartier (*en collaboration avec le CAUE*)
  - réflexion sur les modes d'habiter dans le Sud Grésivaudan (*enquête qualitative*),
- **Etre maître d'œuvre de l'ensemble de la démarche**

# Diapositives supplémentaires

# Une démarche habitat à l'échelle du Sud Grésivaudan : élaboration commune de 3 PLH

## Un comité de pilotage

Communauté de  
communes du Pays  
de St Marcellin

Communauté de  
communes de  
Bourne à l'Isère

Communauté de  
communes de Vinay

Communes non  
membres d'un  
EPCI ayant  
compétence  
logement

## Elaboration commune des PLH intercommunaux

**Diagnostic  
commun et  
territorialisé  
dont volet foncier**

**Orientations  
communes et  
déclinaison  
territorialisée**

**Programme d'action  
territorialisé par  
EPCI et communes  
de l'EPCI**

# Références de l'Agence d'urbanisme en matière d'habitat

- **Accompagnement des politiques de l'habitat**

Participation à l'élaboration des PLH de l'agglomération grenobloise, du Pays Voironnais, des balcons Sud de Chartreuse, du Sud grenoblois  
⇒ de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, à l'apport de matériaux spécifiques (diagnostic, éléments de cadrage, ...) , à la co-maîtrise d'œuvre.

- **Contribution à l'observation habitat à l'échelle du Département et de la région grenobloise**

Diagnostic et animation de groupes de travail (OFPI, PDH, observatoire du PLH Metro)

- **Elaboration des volets habitat des documents de planification (SCoT, schémas de secteur, documents d'urbanisme locaux) : articulation SCoT/PLH/PLU**

## Références de l'Agence d'urbanisme en matière d'habitat

- **Réflexion sur les modes d'habiter (enquêtes qualitatives)**
- **Réflexion sur les quartiers durables, les conditions de la densité acceptée, les nouvelles formes bâties**
- **Travail sur les besoins en logements, sur les conséquences du vieillissement de la population**
- **Travail sur les gisements fonciers / la stratégie foncière**