



**Le GRÉSIVAUDAN**  
communauté de communes

## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **25 SEPTEMBRE 2023**  
Délibération n° **DEL-2023-0287**

Objet : Stratégie et orientations du Programme Local de l'Habitat 2024-2029

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74

Présents : 65  
Pouvoirs : 7  
Absents : 0  
Excusés : 9  
Pour : 72  
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après  
transmission en Préfecture le

**29 SEP. 2023**

et publié le

**29 SEP. 2023**

Secrétaire de séance :  
Jean-François CLAPPAZ

Le lundi 25 septembre 2023 à 18 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Henri BAILE, Président. Convocation dûment faite le 19 septembre 2023.

Présents : Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Dominique BONNET, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Christiane CHARLES, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Adrian RAFFIN, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Franck SOMME, Brigitte SORREL, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Annie TANI, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Patrick AYACHE à Philippe LORIMIER, Philippe BAUDAIN à Agnès DUPON, Christophe ENGRAND à Brigitte SORREL, Annie FRAGOLA à Annie TANI, Hervé LENOIRE à Patrick BEAU, Guillaume RACCURT à François OLLEON, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET

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

La Communauté de communes Le Grésivaudan a disposé d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) de 2013 à 2018. Le PLH est établi par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) pour toutes ses communes membres, à l'échelle de son territoire. Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Le PLH se structure à partir :

- D'un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.
- D'un document d'orientation et d'un programme d'action qui indiquent les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLH définit les conditions de mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier sur son territoire qui doivent être mis en place au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire. Ils ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible.

Par les délibérations communautaires n° DEL-2020-0351 du 14 décembre 2020 et n° DEL-2021-0246 du 28 juin 2021, Le Grésivaudan s'est engagé dans l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat 2024-2029.

Le PLH intercommunal est le document majeur permettant d'intégrer et d'assembler les politiques publiques au regard des enjeux du logement et de l'hébergement. C'est également un outil de gouvernance pour la mise en œuvre des objectifs de production et de réhabilitation de logements, conjointement et en complémentarité de l'ensemble des démarches de planification engagées, notamment le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), actuellement en cours d'élaboration, qui cadre les enjeux en matière de transition écologique.

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

## État d'avancement du PLH :



La première phase de diagnostic a été réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG) sur les thématiques des dynamiques territoriales, du parc de logements dont logements sociaux, des marchés foncier et immobilier, de la consommation foncière et des dynamiques de production neuve. Le diagnostic a été complété en interne sur les thématiques de l'habitat alternatif, de l'état du parc de logements et des publics ayant des besoins spécifiques.

### Ce diagnostic a permis de faire apparaître les enjeux suivants :

- Une évolution démographique en perte de vitesse et des dynamiques contrastées au sein du territoire entre les communes de la vallée et à proximité de la métropole grenobloise et les communes de montagne,
- Un territoire marqué par le phénomène de vieillissement de la population et des enjeux autour des questions du maintien à domicile et des structures spécialisées,
- Un desserrement des ménages qui s'accroît et crée davantage de besoins en matière de petits logements (T2-T3),
- Un parc de logements vieillissant et énergivore, avec des poches d'habitat dégradé,
- Une part de logements vacants trop faible dans certaines communes qui ne permet pas la fluidité des parcours résidentiels et une part trop élevée dans d'autres communes qui soulève de forts enjeux de résorption de la vacance,
- Une part de logements individuels encore trop importante par rapport aux exigences du SCOT, mais une production neuve récente rythmée par la construction de logements collectifs,
- Un taux de logements sociaux insuffisant dans les communes SRU pour répondre aux exigences de la loi malgré les efforts réalisés ces dernières années,
- Un accroissement de la demande pour de l'habitat alternatif (habitat participatif/partagé et notamment habitat léger) dans certains secteurs, avec des difficultés pour répondre à cette demande,
- Des marchés foncier et immobilier attractifs mais qui enregistrent une hausse continue des prix engendrant des difficultés d'accès au logement pour de nombreux ménages (précaires, jeunes, familles monoparentales, saisonniers, etc.),
- Une production neuve globalement contrainte par les prix et les risques naturels,

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

- Une consommation foncière majoritairement orientée vers des opérations d'habitat, à diminuer dans le contexte du zéro artificialisation nette,
- Et des publics ayant des besoins spécifiques en matière de logement et d'hébergement : personnes âgées, personnes en situation de handicap, public précaire, jeunes, travailleurs saisonniers et gens du voyage.

Les éléments de diagnostic ont été partagés et discutés avec les élus et les acteurs locaux de l'habitat (bailleurs sociaux, associations, promoteurs, constructeurs, agents immobiliers, Département, État, etc.) lors de plusieurs temps d'échanges organisés entre 2022 et 2023 : commission, séminaire PLH, ateliers de concertation, rencontres, etc.

Par ailleurs, une **démarche d'évolution des dispositifs d'aides** a été engagée en matière de réhabilitation des logements, d'une part en partenariat avec les bailleurs sociaux, d'autre part au travers de la mise en place d'une nouvelle OPAH/OPAH-RU pour le parc privé. Ces évolutions ont été présentées en Conférence des Maires le 3 juillet 2023.

Les résultats de l'ensemble des travaux du PLH ont été approfondis dans le cadre du document d'orientation et du programme d'action en cours d'élaboration. Ainsi, **le PLH 2024-2029 se structure autour de quatre axes :**

- **AXE 1 : HABITER À L'HEURE DES TRANSITIONS**

- **Orientation n°1** : Définir une stratégie foncière pour l'habitat et anticiper le Zéro Artificialisation Nette
  - **Action n°1** : Intégrer l'habitat dans la stratégie foncière du Grésivaudan
  - **Action n°2** : Diversifier les formes urbaines
  - **Action n°3** : Veiller à la qualité urbaine, architecturale et environnementale de l'habitat
- **Orientation n°2** : Réinvestir les parcs de logements anciens, privés et publics
  - **Action n°4** : Parc privé
  - **Action n°5** : Parc public
  - **Action n°6** : Lutter contre la vacance structurelle et reconquérir les friches

- **AXE 2 : FLUIDIFIER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS**

- **Orientation n°3** : Produire des logements dont des logements sociaux
  - **Action n°7** : Mettre en œuvre les objectifs fixés par le PLH
  - **Action n°8** : Dynamiser la production de logements sociaux
- **Orientation n°4** : Adapter l'offre de logements aux nouvelles attentes résidentielles
  - **Action n°9** : Développer une offre adaptée aux besoins en logements

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

- **AXE 3 : LOGER LES PUBLICS AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES**

- **Orientation n°5** : Offrir des choix résidentiels diversifiés aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap
  - **Action n°10** : Favoriser le maintien à domicile et développer un parc de logements adapté au vieillissement et au handicap
- **Orientation n°6** : Développer l'offre à destination des ménages en situation de grande précarité ou d'urgence
  - **Action n°11** : Dynamiser l'offre d'hébergement dans le neuf et dans le diffus
- **Orientation n°7** : Accompagner l'accès au logement des jeunes et des saisonniers
  - **Action n°12** : Identifier la demande pour développer et diversifier l'offre à destination des jeunes et des saisonniers
- **Orientation n°8** : Assurer l'accueil des gens du voyage
  - **Action n°13** : Répondre aux orientations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2019-2024 et aux enjeux de sédentarisation

- **AXE 4 : ANIMER LE PLH ET L'ÉVALUER EN CONTINU**

- **Orientation n°9** : Observer et piloter
  - **Action n°14** : Créer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier du PLH
- **Orientation n°10** : Assurer une communication efficiente de la mise en œuvre du PLH
  - **Action n°15** : Rédiger et déployer un plan de communication du PLH, des actions et des dispositifs mis en œuvre
- **Action globale n°16** : Proposer un appel à projet annuel doté de crédits spécifiques importants permettant de distinguer un projet exemplaire sur le plan architectural, environnemental, de qualité urbaine, etc.

Le volet foncier du PLH vise à analyser et prendre en compte les spécificités et enjeux liés à l'aménagement et au logement sur un territoire donné. C'est un outil de planification et de mise en œuvre des politiques du logement à l'échelle locale. Dans ce cadre, des objectifs de production de logements sont déterminés à l'échelle communale et intercommunale au regard des données disponibles (possibilités fixées par le SCOT, production réalisée lors de la période du PLH 2013-2018, production récente 2019-2021, observation des surfaces consommées) et d'une étude des gisements fonciers réalisée par l'AURG. Ainsi, sept communes à enjeux ont été rencontrées (Allevard-les-Bains, Crolles, Le Versoud, Montbonnot-Saint-Martin, Pontcharra, Saint-Ismier et Villard-Bonnot) pour valider les objectifs et les gisements

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

disponibles. Pour les 36 autres communes du territoire, une proposition d'objectifs et les cartes de gisements ont été envoyées par courrier, en laissant un délai de deux mois aux élus et techniciens communaux afin d'obtenir une validation des objectifs communaux et une vérification des gisements.

Au-delà de la stratégie engagée, le programme d'action doit la mettre en œuvre et décliner l'action publique pour que communes et intercommunalité relèvent les défis identifiés en matière d'habitat, tout en associant les acteurs locaux.

En parallèle, il est important que les résultats de la stratégie engagée et son programme d'action soient observés, quantifiés et analysés afin de s'assurer de leur bonne mise en œuvre.

Enfin, le futur PLH sera intégré au Projet de Territoire lors de son prochain amendement. Il contribuera ainsi à l'action politique de l'intercommunalité en matière de logement.

**Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire d'adopter la stratégie et les orientations du PLH 2024-2029.**

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

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

Crolles, le **25 SEP. 2023**

Le Président,  
Henri BAILE



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