

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2029

Projet de PLH arrêté au Conseil
communautaire du 25 mars 2024

Tome 1 : Rapport de diagnostic
Tome 2 : Document d'orientations
Tome 2 : Programme d'actions

Document réalisé en partenariat
avec

 L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE





LE MOT DU PRÉSIDENT

Henri BAILE

Vieillesse de la population, décohobitation, 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 2024 à 2029. Au-delà de la l'intention, nous l'avons souhaité ancré sur le terrain et il décline de manière opérationnelle ses objectifs. Ce travail de fond a été réalisé en concertation étroite avec les différents maires du territoire que ce soit en termes d'objectifs chiffrés, d'identification des gisements fonciers, etc.

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

DIAGNOSTIC

PRÉAMBULE

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

DYNAMIQUES TERRITORIALES

1. L'ARMATURE TERRITORIALE

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

2. LES DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

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

3. LES DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

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

4. MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS

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

11

PARC DE LOGEMENTS

5. LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

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

6. LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL

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

7. L'HABITAT ALTERNATIF

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

ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS

8. L'ANCIENNETÉ DU PARC

- 8.1 Ancienneté du parc général
- 8.2 Ancienneté du parc social

9. LES LOGEMENTS POTENTIELLEMENT DÉGRADÉS

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

10. LES LOGEMENTS ÉNERGIVORES

10.1 Les ménages en situation de précarité énergétique	55
10.2 Des étiquettes énergétiques E, F et G à résorber	56
10.3 Les étiquettes énergétiques E, F et G du parc public	57
10.4 Électricité, gaz et fioul : des modes de chauffage consommateurs	59

11. LES ACTIONS & DISPOSITIFS POUR LA RÉHABILITATION

11.1 Un territoire engagé pour la transition énergétique	60
11.2 Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Grésivaudan	61
11.3 L'OPAH, un outil au service de la réhabilitation du parc privé	61
11.4 Autorisations d'urbanisme et réhabilitation	62
11.5 L'action sur les logements communaux	62

MARCHÉS IMMOBILIERS & FONCIERS 63

12. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉS

12.1 Des marchés dynamiques et des prix élevés	65
12.2 Le niveau de tension du marché local	66
12.3 Les maisons anciennes	67
12.4 Les appartements anciens	70
12.5 Les appartements neufs	73
12.6 Les terrains à bâtir	75
12.7 Les loyers des parcs privé et public	77

13. LE PROFIL DES ACQUÉREURS

	78
--	----

CONSOMMATION FONCIÈRE & PRODUCTION NEUVE 81

14. L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

14.1 Le renforcement des enjeux en matière de consommation d'espace	83
14.2 La consommation d'espaces entre 2011 et 2021	85
14.3 L'artificialisation des sols liée à l'habitat	86

15. LES DYNAMIQUES DE PRODUCTION NEUVE

15.1 Efficacité démographique des nouveaux logements	8
15.2 Une prédominance des logements collectifs dans la production neuve	88
15.3 Des actions contribuant à l'évitement ou la réduction de l'artificialisation	88

PUBLICS AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES 91

16. LES PERSONNES ÂGÉES

16.1 Une population en constante progression	93
16.2 Le maintien à domicile des personnes âgées	94
16.3 Une offre à corrélérer avec les besoins et les revenus des personnes âgées	95

17. LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

17.1 Un public difficile à quantifier	97
17.2 Une offre en structures spécialisées insuffisante	97

18. LES PERSONNES EN SITUATION PRÉCAIRE

18.1 Un public difficile à quantifier	99
18.2 L'offre d'hébergements transitoires, d'urgence et d'insertion	100

19. LES JEUNES DÉCOHABITANTS ET JEUNES TRAVAILLEURS

19.1 Le profil des jeunes	102
19.2 Des difficultés d'accès à un logement autonome	102

20. LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

20.1 Le profil des travailleurs saisonniers	104
20.2 Les besoins en logements des travailleurs saisonniers	104
20.3 Les difficultés identifiées pour le logement des saisonniers	105

21. LES GENS DU VOYAGE

21.1 Un territoire de passage et de sédentarisation pour les gens du voyage	106
21.2 L'offre d'accueil existante et à créer	106

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	109	PROGRAMME D' ACTIONS	165
Dynamiques territoriales	111	PRÉAMBULE	167
Parc de logements	112	Cadre règlementaire	169
État du parc de logements	115	Les 15 actions du PLH	169
Marchés immobiliers et fonciers	116	PROGRAMME D' ACTIONS THÉMATIQUE	171
Consommation foncière et production neuve	117	Action 1 : Intégrer l'habitat dans la stratégie foncière et financière du Grésivaudan	173
Publics ayant des besoins spécifiques	118	Action 2 : Diversifier les formes urbaines	174
Les grands enjeux du PLH	124	Action 3 : Veiller à la qualité urbaine, architecturale et environnementale de l'habitat	175
<hr/>		Action 4 : Améliorer le parc privé	176
DOCUMENT D'ORIENTATIONS	125	Action 5 : Améliorer le parc public	177
PRÉAMBULE	127	Action 6 : Mettre en œuvre les objectifs fixés par le PLH	178
Cadre règlementaire	129	Action 7 : Dynamiser la production de logements sociaux	180
Articulation avec le SRADDET	129	Action 8 : Développer une offre adaptée aux besoins en logements	181
Articulation avec le Projet de Territoire	130	Action 9 : Favoriser le maintien à domicile et le développement d'une offre adaptée au vieillissement et au handicap	182
Articulation avec le PCAET	130	Action 10 : Dynamiser l'offre de logements et d'hébergements dans le neuf et dans le diffus	183
Le volet foncier du PLH	131	Action 11 : Identifier la demande pour développer l'offre à destination des jeunes et des travailleurs saisonniers	184
Les objectifs de production de logements du PLH	131	Action 12 : Assurer l'accueil des gens du voyage	185
UN PLH INSCRIT DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE	133	Action 13 : Observer et piloter	186
1. Les ambitions du PLH	135	Action 14 : Rédiger et déployer un plan de communication du PLH, des actions et des dispositifs mis en œuvre	190
2. Méthodologie de fixation des objectifs du PLH 2024-2029	140	Action 15 : Lancer un appel à projet exemplaire	191
3. Les objectifs du PLH 2024-2029	141	Tableau de synthèse du budget PLH 2024-2029	192
4. Les objectifs de reprise et de réhabilitation	149	Tableaux de synthèse des indicateurs de suivi	193
5. Compatibilité des objectifs avec le SCoT	151	Tableau de synthèse des livrables et études à réaliser	196
VOLET FONCIER DU PLH	155		
1. Méthodologie de l'étude des gisements fonciers	157		
2. Résultats de l'étude des gisements fonciers	159		
3. Référentiel des opérations et projets 2024-2029	161		

GUIDES DE PROGRAMMATION COMMUNALE 197

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

• Sainte-Agnès	290
• Sainte-Marie-d'Alloix	293
• Sainte-Marie-du-Mont	296
• Saint-Ismier	298
• Saint-Jean-le-Vieux	301
• Saint-Martin-d'Uriage	304
• Saint-Maximin	307
• Saint-Mury-Monteymond	310
• Saint-Nazaire-les-Eymes	313
• Saint-Vincent-de-Mercuze	316
• Tencin	318
• Theys	321
• Villard-Bonnot	324

TABLES DES FIGURES 327

DIAGNOSTIC	328
------------	-----

DOCUMENT D'ORIENTATIONS	331
-------------------------	-----

PROGRAMME D' ACTIONS	331
----------------------	-----

À noter : certains chiffres sont plus actualisés dans le document d'orientations et le programme d'actions par rapport au diagnostic qui a été réalisé en premier lieu.

Les images vectorielles utilisées dans ce document proviennent de bibliothèques libres de droits (Adobe Stock, FreePik, iStock et VectorStock) et ont parfois été modifiées.

SIGLES

AAH : Allocation Adulte Handicapé
ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADEME : Agence de la transition écologique
ADIL : Agence Départementale d'Information 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
EMC² : 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 2024-2029
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 m², dans l'attente d'une nouvelle occupation

Habitat alternatif : au sein du PLH, cette notion englobe l'habitat partagé, l'habitat participatif et les habitats légers (tiny house, tipi, yourte, 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 2024-2029

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

● Préambule

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

DÉFINITION ET PORTÉE DU PLH

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

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

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

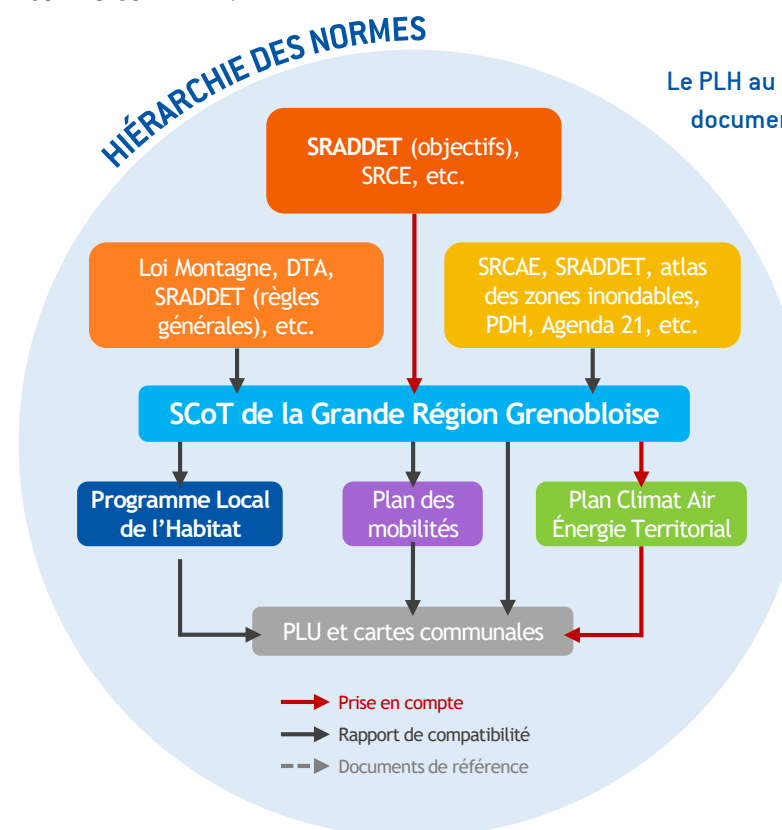
Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais il s'impose aux PLU (article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cadre, les documents d'urbanisme communaux devront

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

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

FIGURE 1

Le PLH au regard des documents-cadres



CADRE RÉGLEMENTAIRE DU PLH

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

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

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

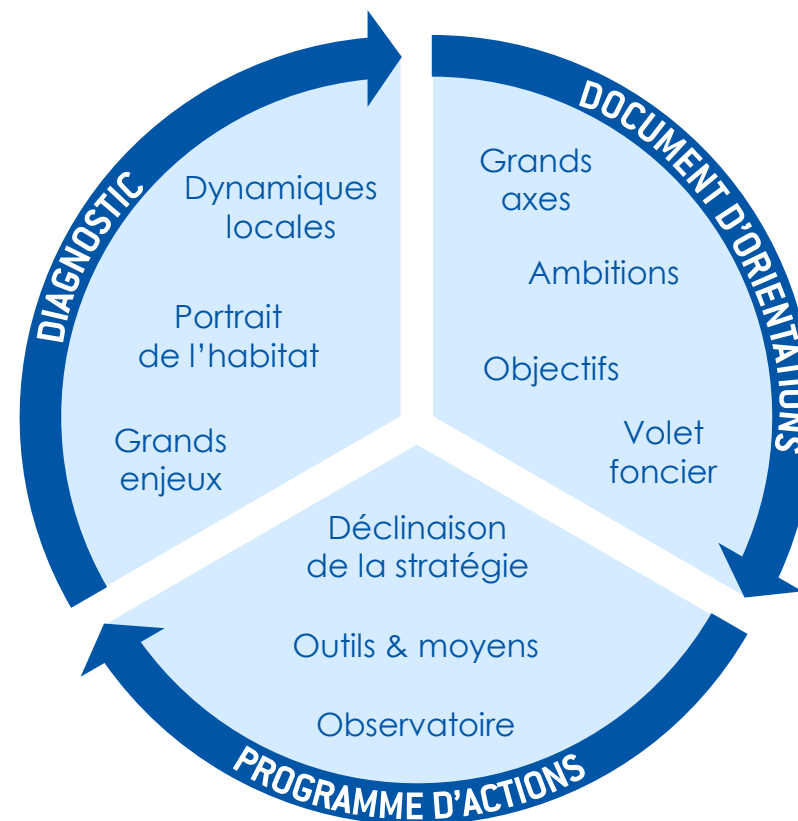
LE CONTENU DU PLH

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

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

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

FIGURE 2 Le contenu du PLH



UNE DÉMARCHE VOLONTAIRE

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

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

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

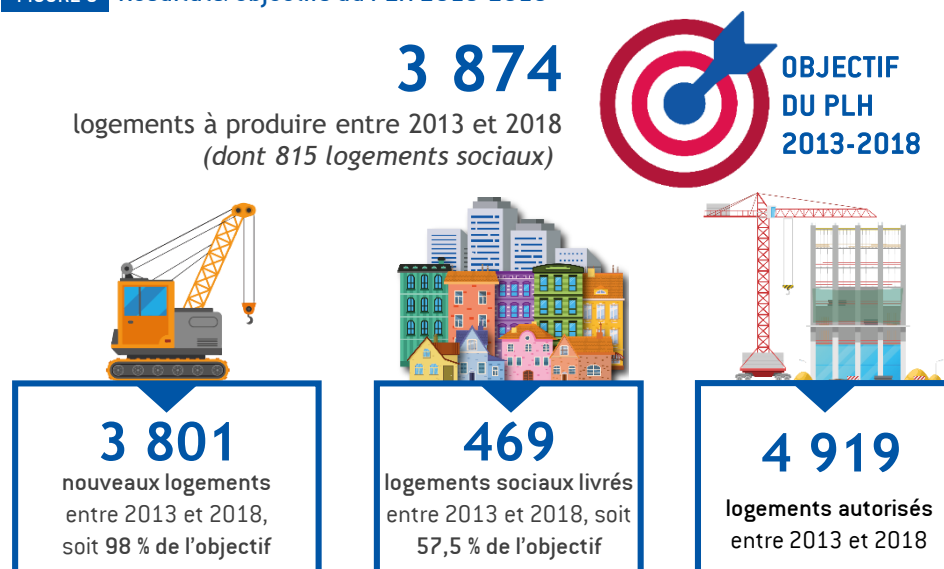
UN BILAN MITIGÉ POUR LE PLH 2013-2018

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

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

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

FIGURE 3 Résultats/objectifs du PLH 2013-2018



PROGRAMME
LOCAL
DE
L'HABITAT
2024-2029

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

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

1. L'ARMATURE TERRITORIALE

1.1 Un fonctionnement cadré par le contexte physique et géographique

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

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

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

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

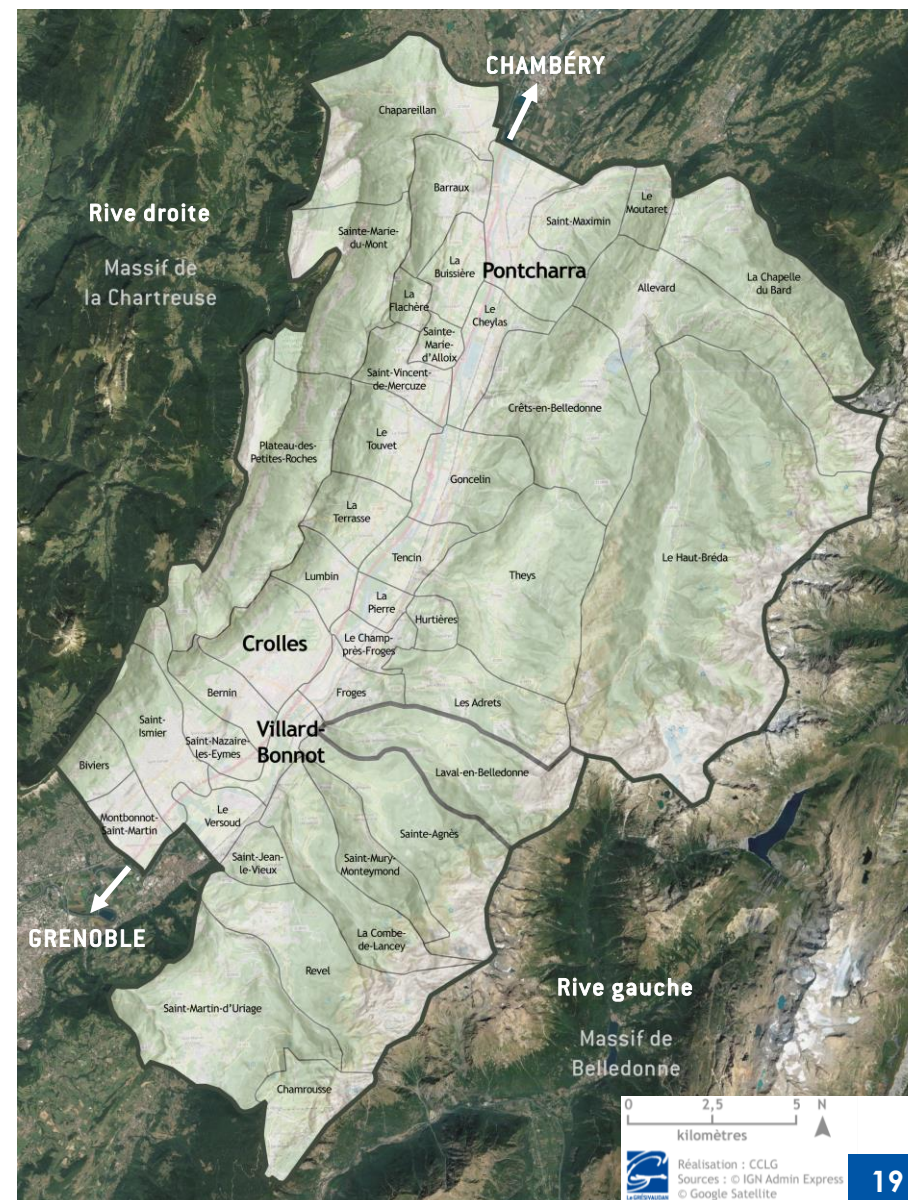
677
km²

150
habitants au km²

79 %
de pente forte*

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

CARTE 1 Morphologie urbaine du territoire



1.2 Une armature territoriale multipolaire

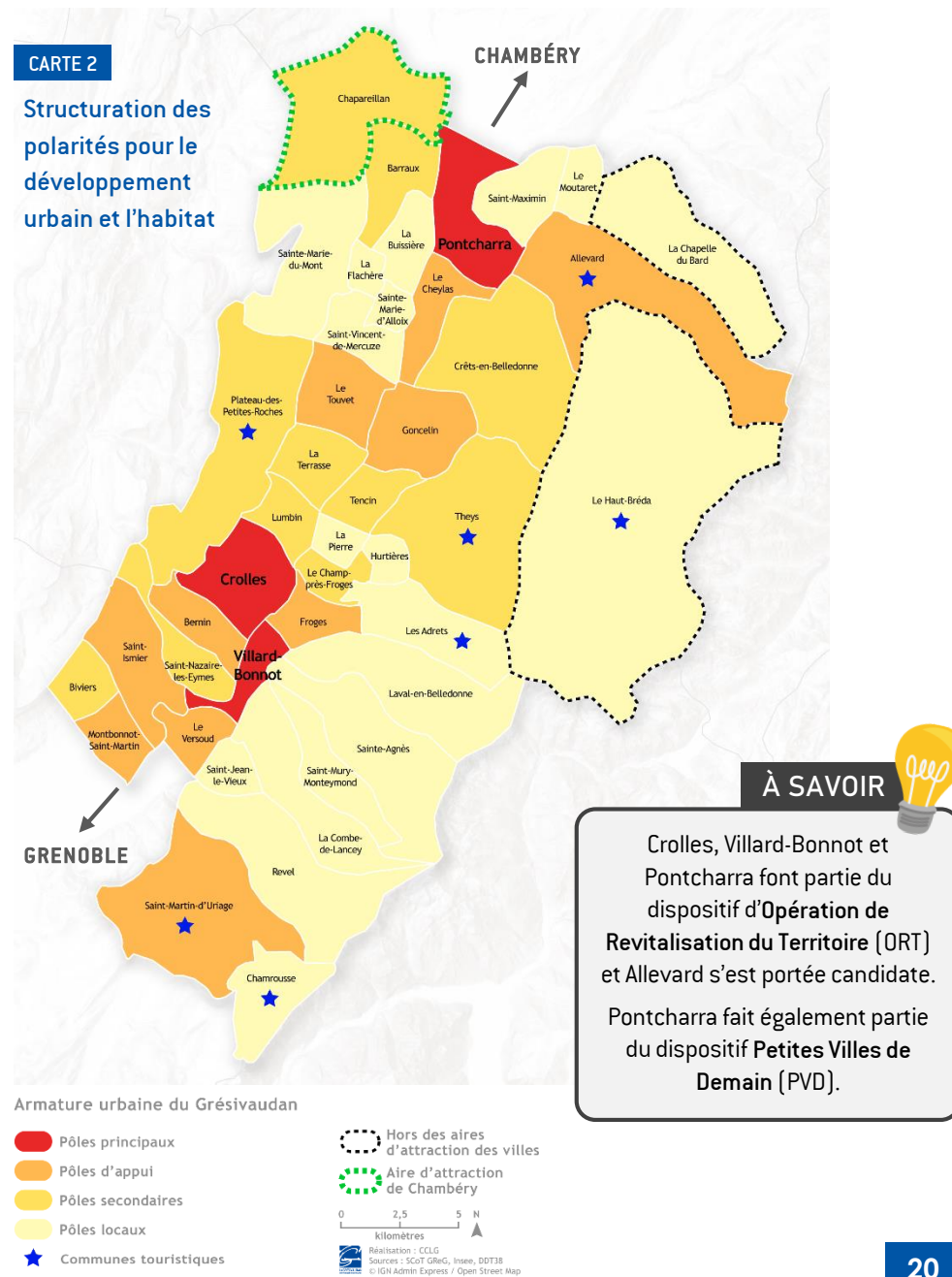
Le Grésivaudan se présente comme un territoire multipolaire. Deux polarités se distinguent : Crolles/Villard-Bonnot au Sud et Pontcharra au Nord, qui regroupent le plus de population et qui concentrent les principales ressources du territoire en termes de commerces, de services et de santé. Ces centralités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

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

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

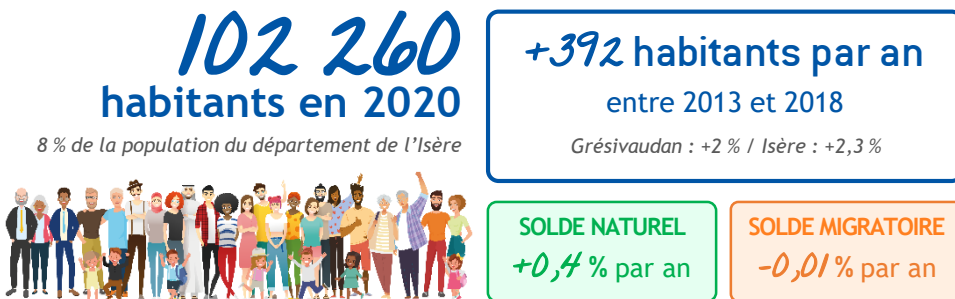
L'organisation actuelle du territoire résulte à la fois des contraintes géographiques et des dynamiques de périurbanisation :

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



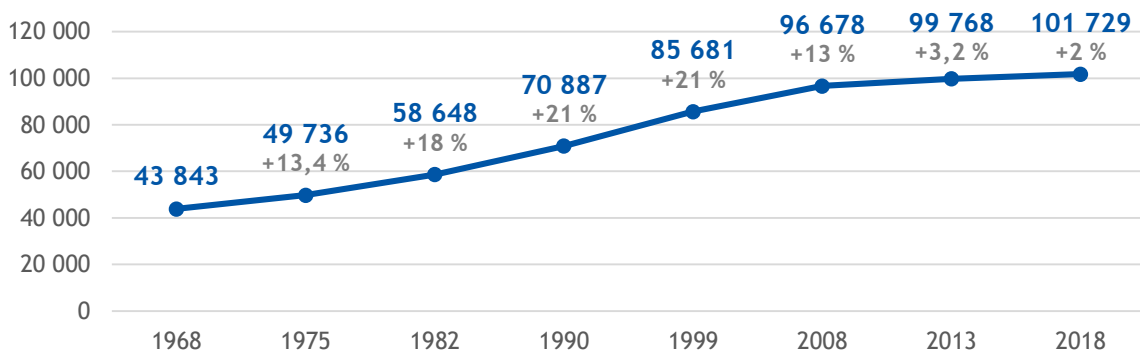
2. LES DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

2.1 Une dynamique démographique en perte de vitesse



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

FIGURE 4 Évolution de la population entre 1968 et 2018



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

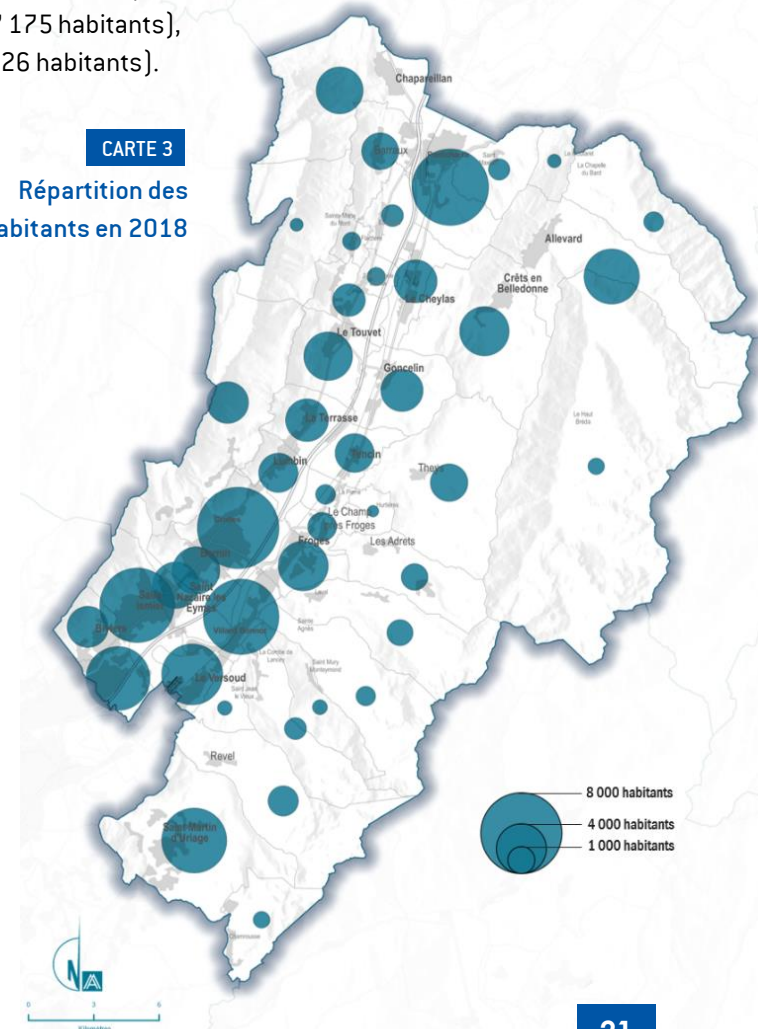
La population du Grésivaudan se concentre essentiellement dans la vallée, autour des communes les plus importantes en termes de population :

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

À NOTER

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

CARTE 3 Répartition des habitants en 2018



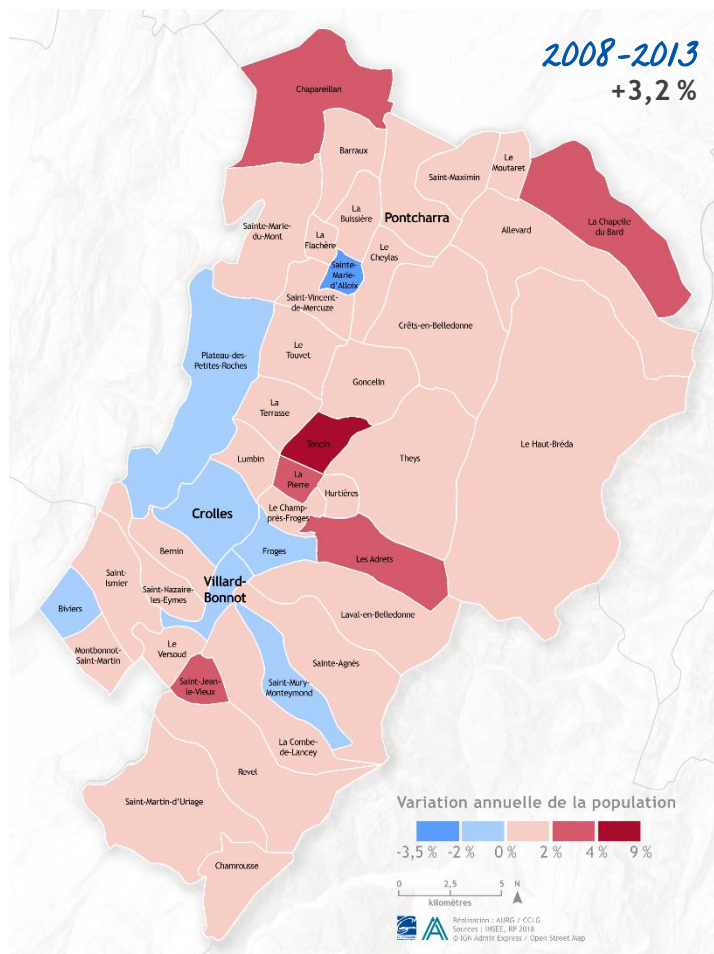
Source: INSEE RP 2018, IGN, INSEE RP 2018, L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE - IMAE, 10/21

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

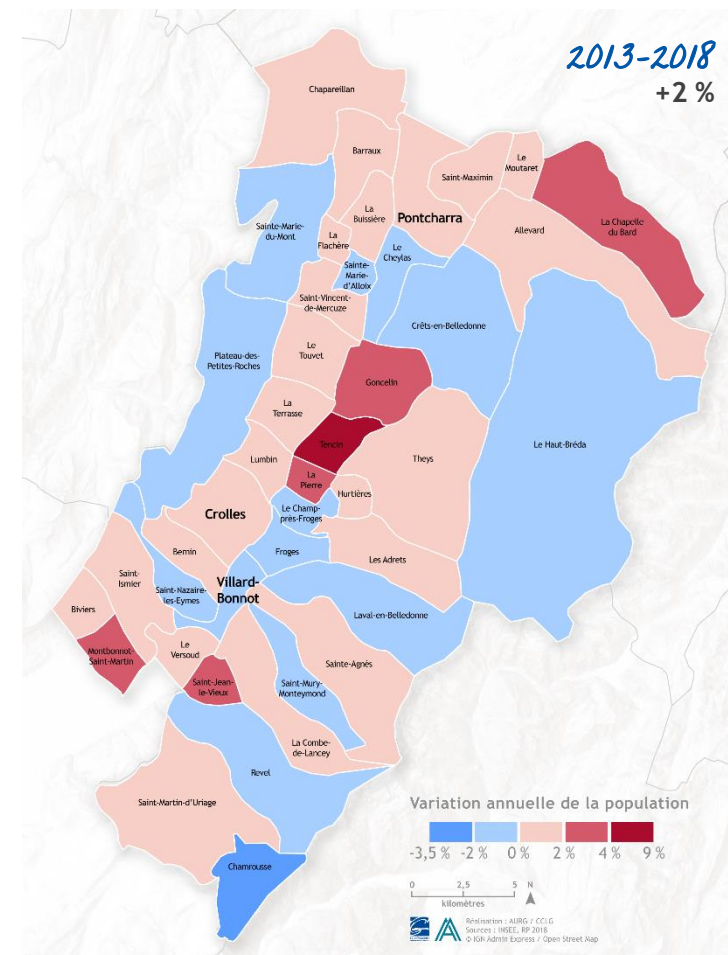
La poussée démographique marquée de Tencin peut s'expliquer par la livraison dans les années 2010 de plusieurs programmes immobiliers apparus à la suite de la mise en œuvre du PLU de 2006. Les communes du coteau de Chartreuse, de Crolles à Montbonnot-Saint-Martin, ont une dynamique positive (hormis Saint-Nazaire-les-Eymes),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

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

CARTE 4 Variation annuelle de la population entre 2008 et 2013



CARTE 5 Variation annuelle de la population entre 2013 et 2018



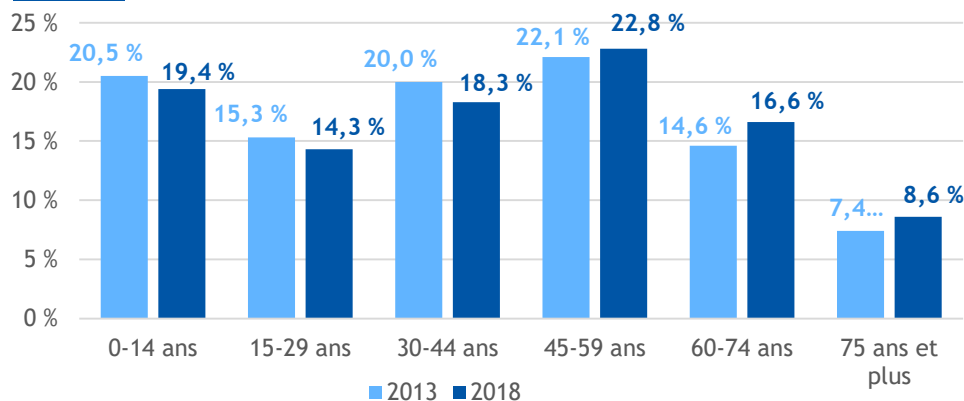
2.3 Une accélération du vieillissement de la population

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

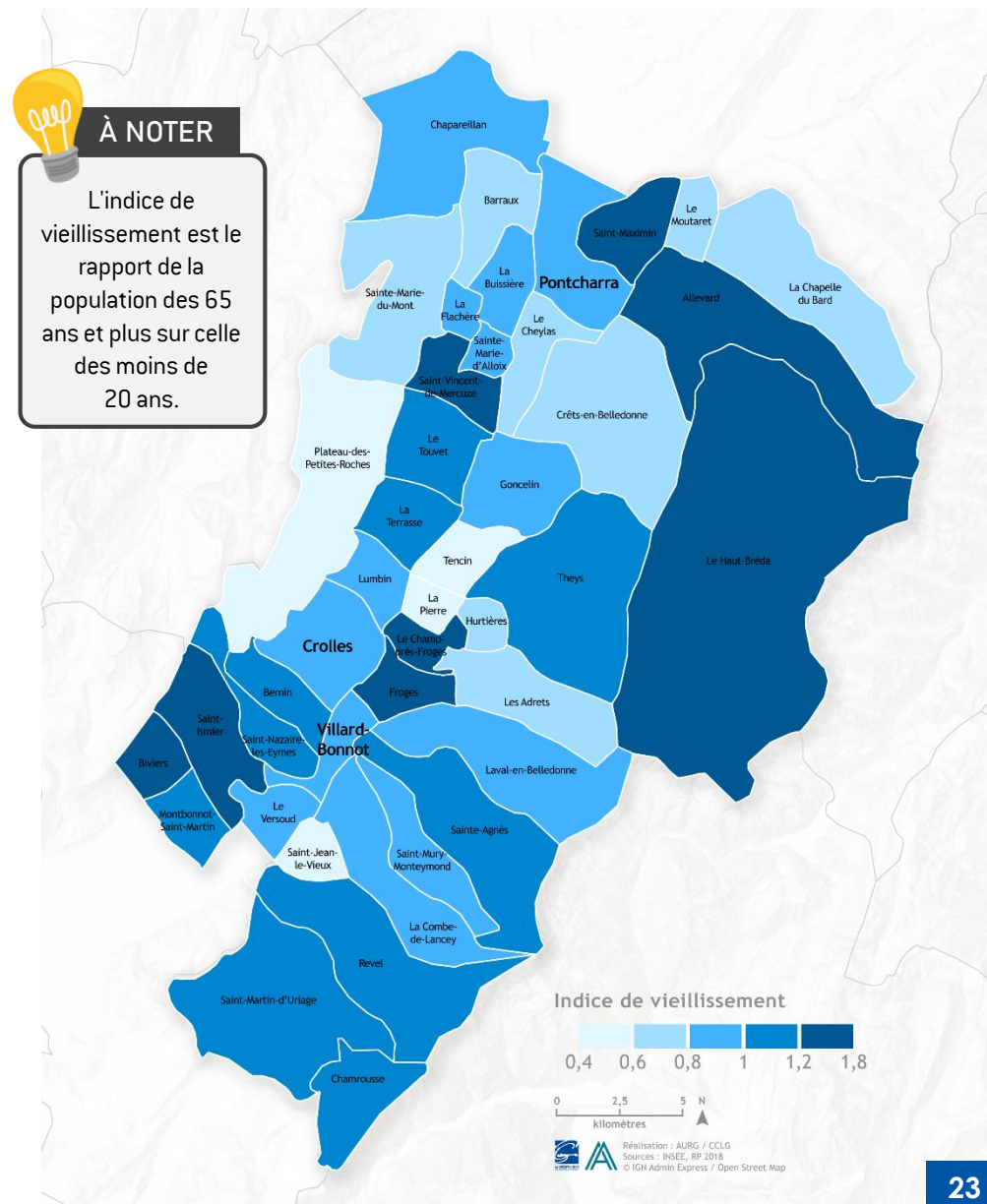
L'allongement de la durée de la vie et le « baby-boom » contribuent aujourd'hui à un important phénomène de vieillissement de la population. En 2018, 25 % de la population du Grésivaudan a plus de 60 ans, soit 3 points de plus qu'en 2013, mais cette tendance est similaire à celle que l'on peut observer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

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

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



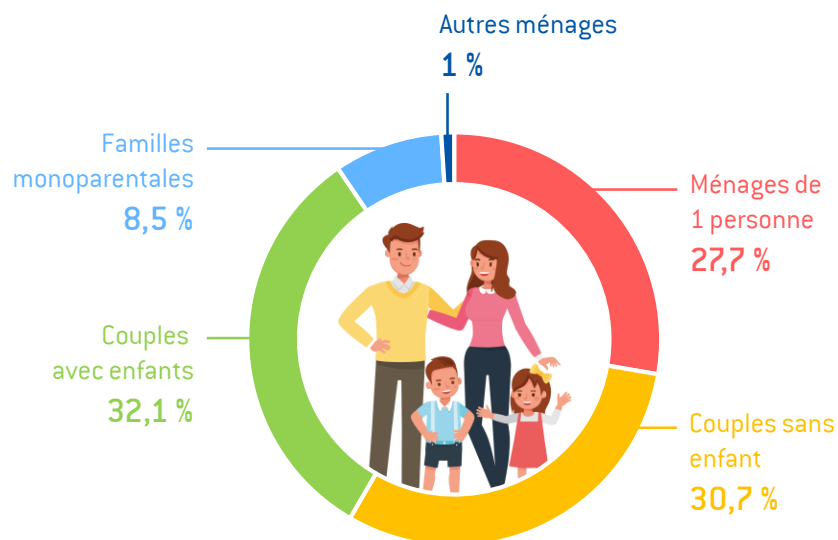
CARTE 6 Indice de vieillissement de la population en 2018



2.4 Les effets du desserrement des ménages sur le territoire

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

FIGURE 6 Répartition des ménages en 2018



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

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

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

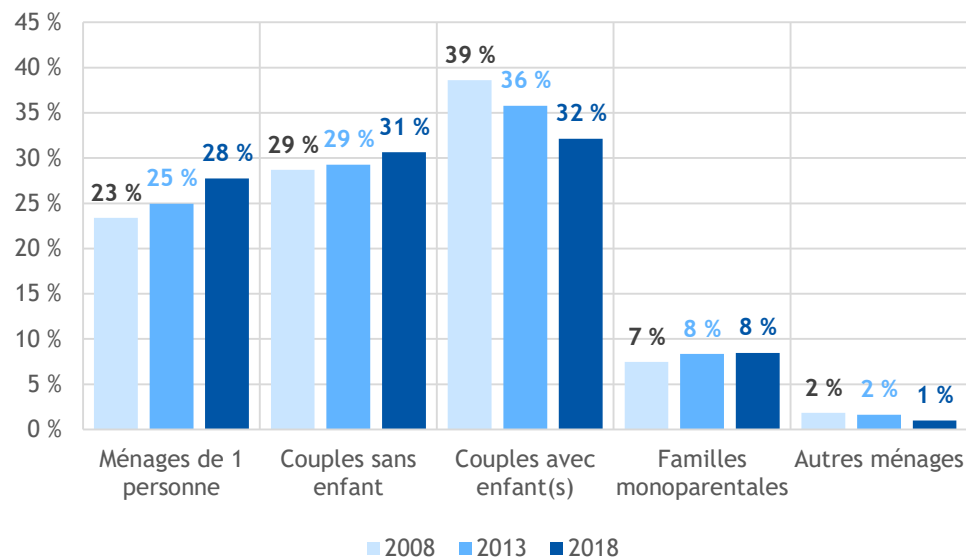
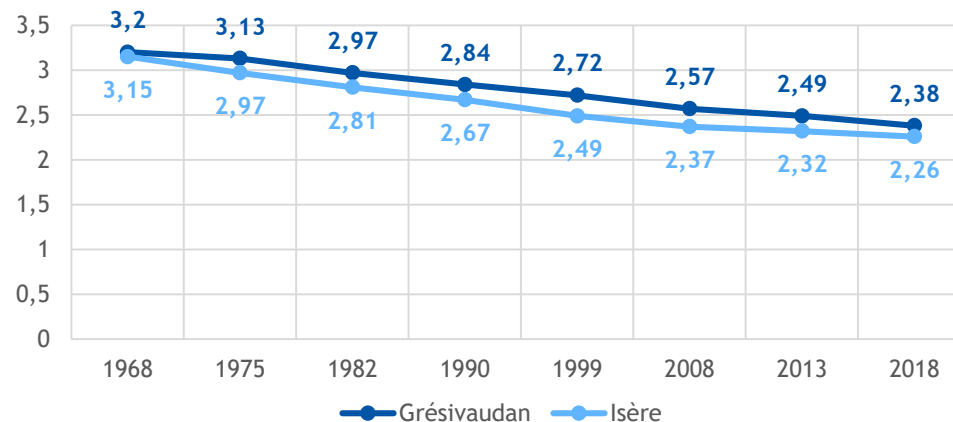


FIGURE 8 Évolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968



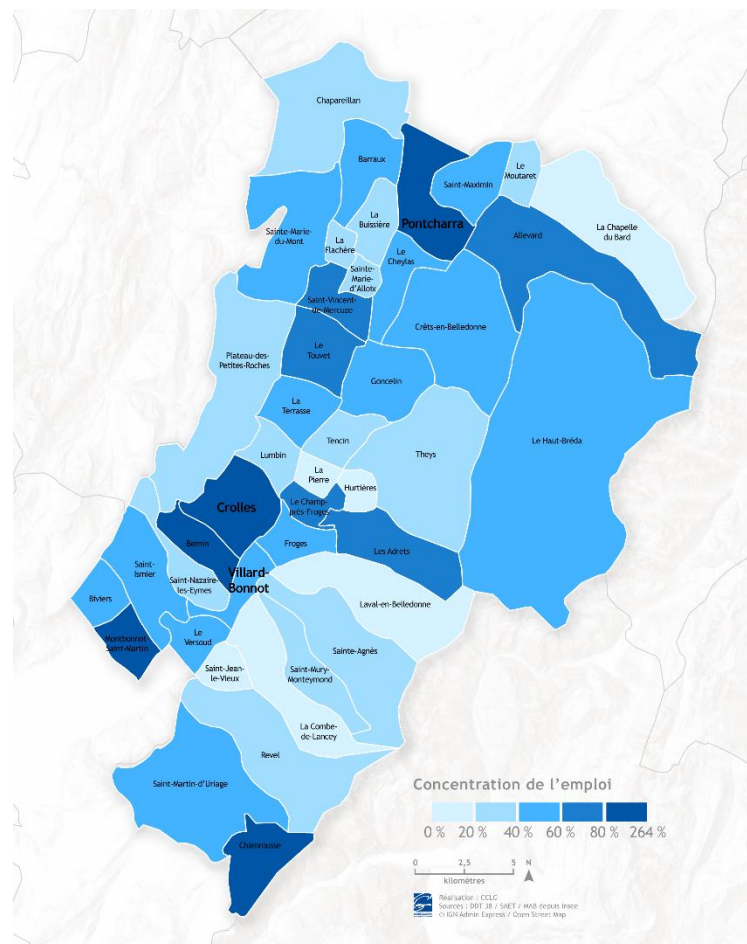
3. DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

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

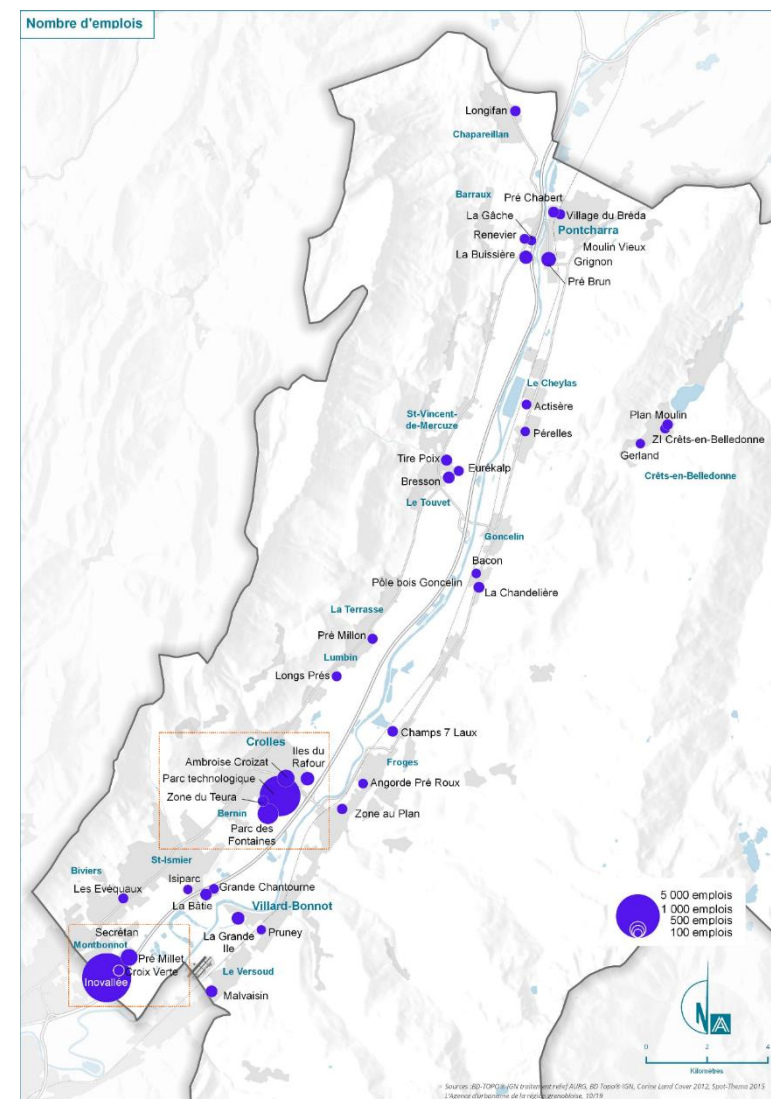
Le Grésivaudan compte environ 35 700 emplois avec des pôles particulièrement actifs tels que Crolles, Bernin, Montbonnot-Saint-Martin et Pontcharra qui concentrent 55 % des emplois de l'intercommunalité. En 2017, l'indice de concentration d'emplois s'élève à 78 : pour 100 personnes actives occupées résidant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

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

CARTE 7 Concentration de l'emploi en 2017



CARTE 8 Répartition des emplois en 2019



3.2 Un territoire tiré par l'emploi présentiel

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

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

FIGURE 9 Répartition des différents secteurs d'activité en 2018

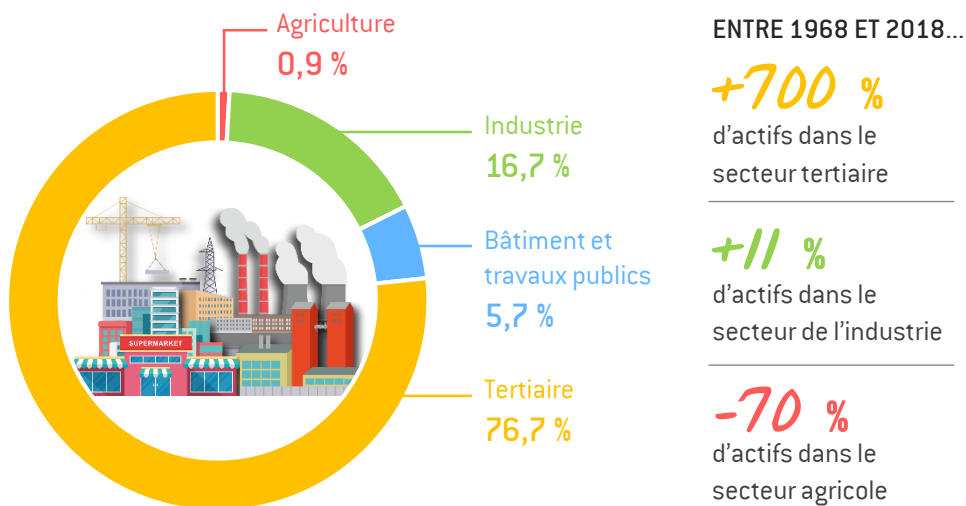
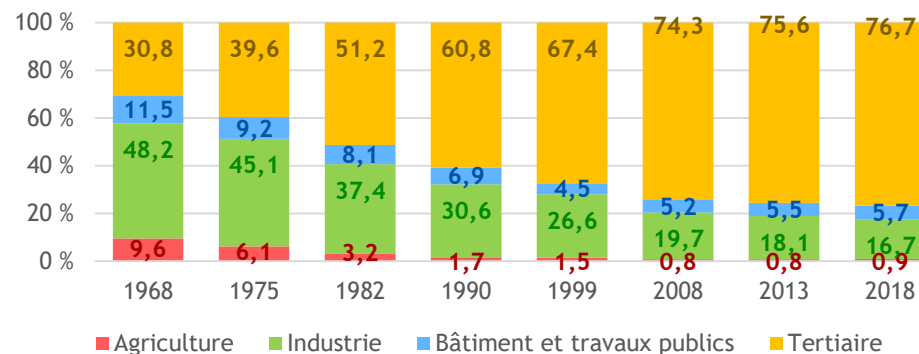


FIGURE 10 Évolution des secteurs d'activité entre 1968 et 2018



3.3 Un pôle résidentiel et pourvoyeur d'emplois qualifiés

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

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

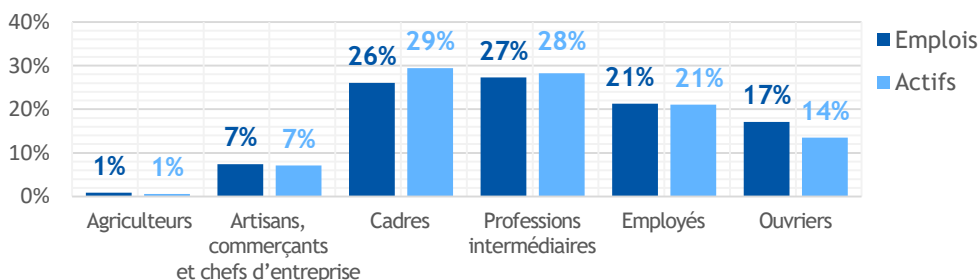
Le territoire accueille plus d'actifs que d'emplois et cette fonction résidentielle est particulièrement marquée pour les cadres : on compte 69 emplois de cadres, dans des entreprises ou établissements localisés sur le territoire, pour 100 actifs cadres résidant sur le territoire.

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

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

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

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

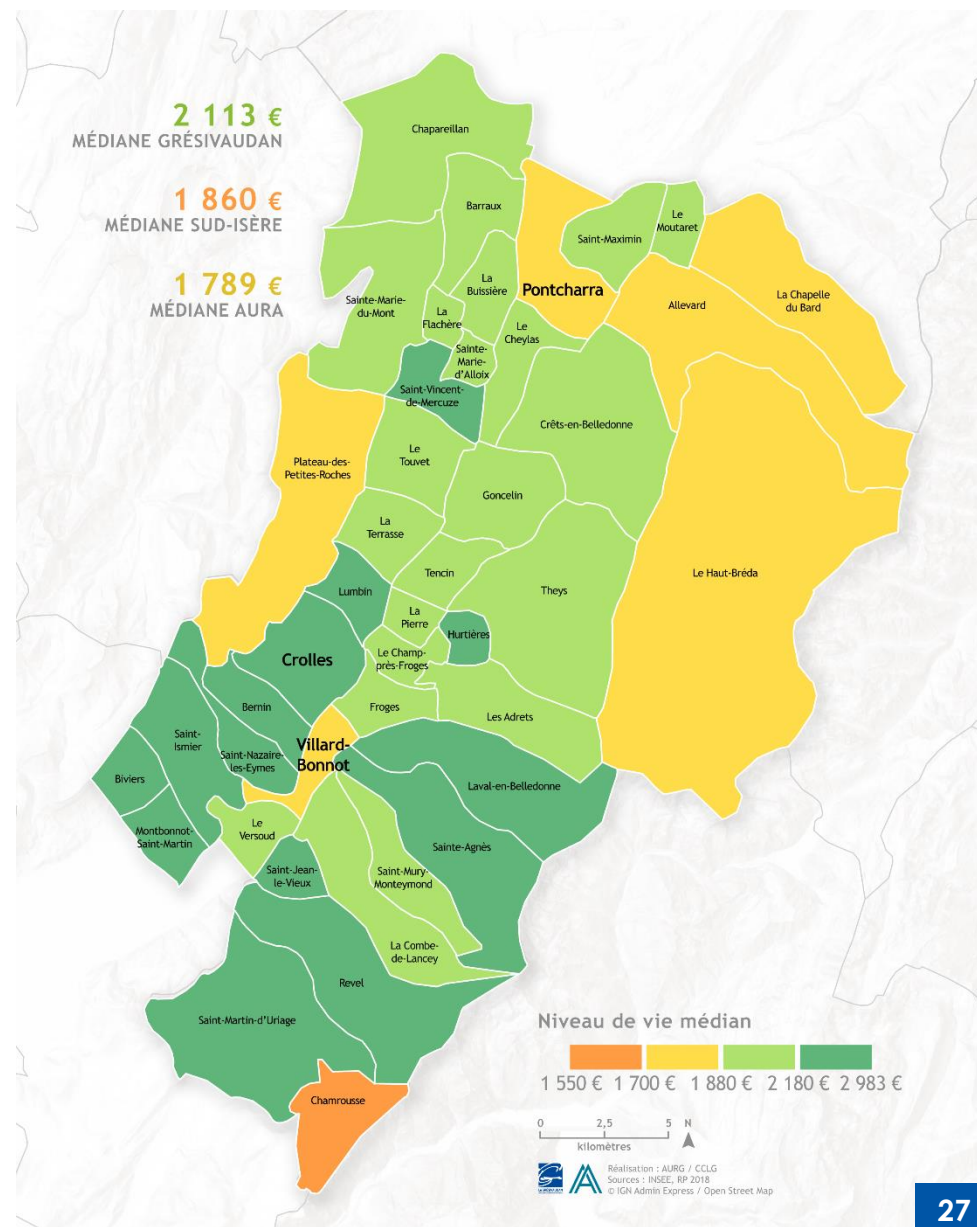


3.4 Un territoire globalement favorisé

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

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

CARTE 9 Niveau de vie médian en 2018



4. MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS

4.1 Des déplacements plus nombreux et plus longs dans le Grésivaudan

Le Grésivaudan est concerné par 391 000 déplacements quotidiens (en interne ou en échange), soit 14 % des déplacements des habitants du périmètre de l'EMC² (enquête mobilité réalisée par l'AURG). Les habitants du Grésivaudan effectuent en moyenne 3,7 déplacements par habitant et par jour, contre 3,4 pour l'ensemble du territoire de l'EMC². Les déplacements « obligés » (travail et études) représentent un tiers des déplacements des habitants du Grésivaudan. Le motif « accompagnement » (des enfants à l'école) est quant à lui légèrement plus élevé dans le Grésivaudan que dans l'ensemble de la grande région grenobloise.



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

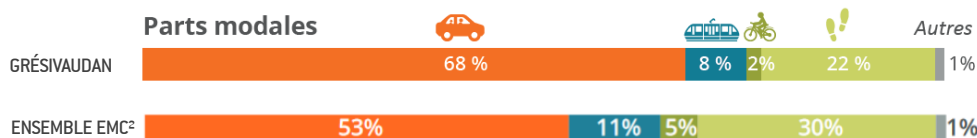


Un habitant du Grésivaudan parcourt **29 kilomètres par jour** pour se déplacer contre 21 kilomètres en moyenne

Le niveau de mobilité, ainsi que l'usage de la voiture et des transports collectifs sont relativement homogènes sur le territoire du Grésivaudan. La voiture représente 68 % des déplacements des habitants du Grésivaudan (contre 53 % en moyenne sur le périmètre de l'EMC²), et s'élève à 81 % pour les déplacements domicile-travail.

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

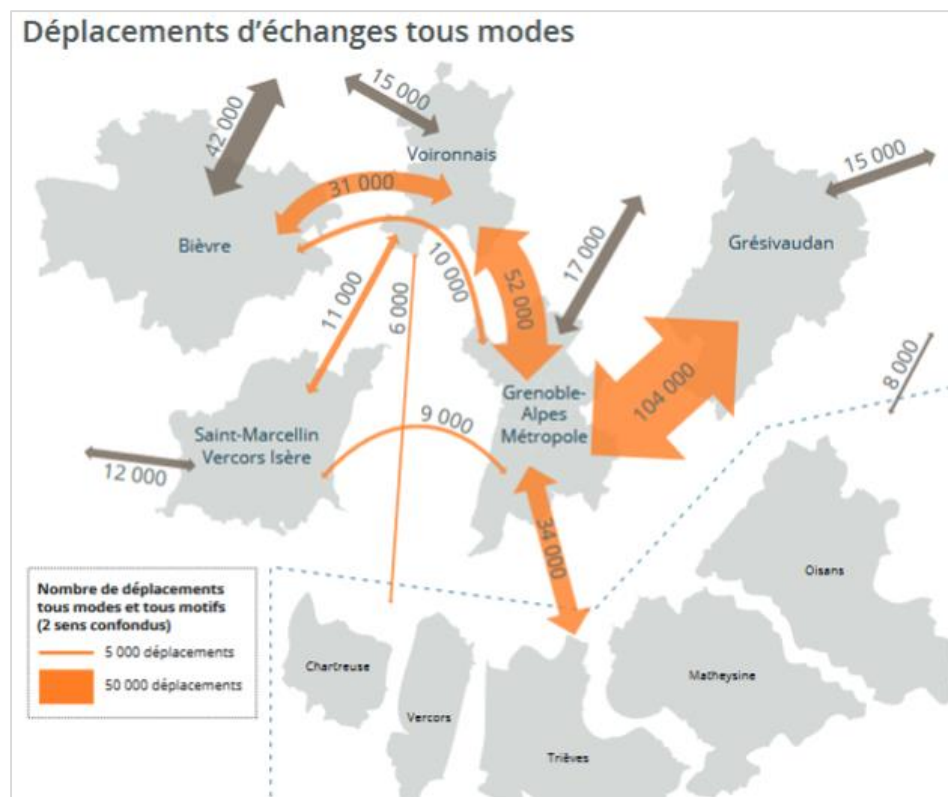
FIGURE 12 Parts modales des modes de transport utilisés dans le Grésivaudan



4.2 Des échanges importants avec la Métropole

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

CARTE 10 Déplacements d'échanges tous modes confondus



4.3 Des déplacements domicile-travail importants

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

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

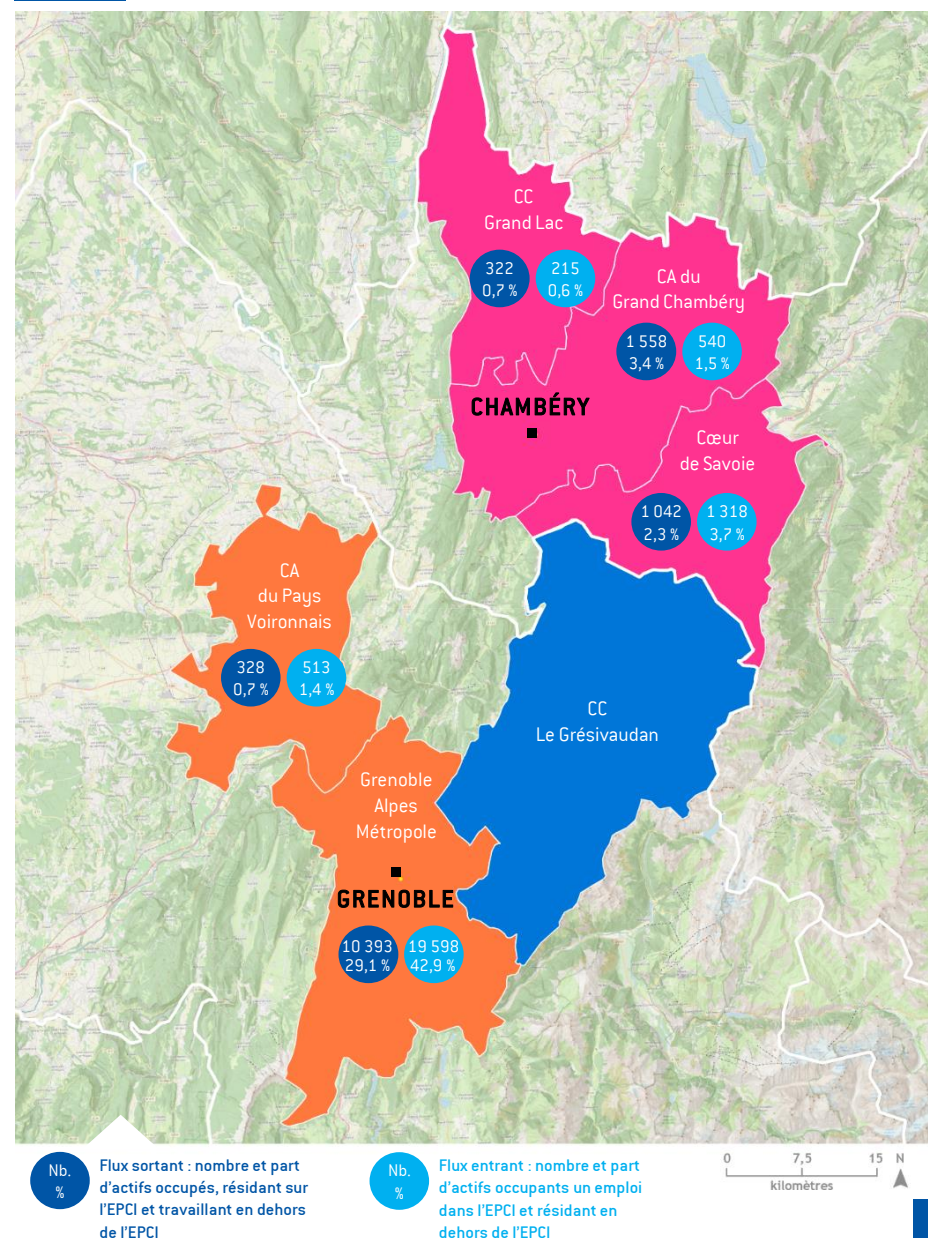
4.4 Les perspectives de développement des transports en commun

Le Grésivaudan bénéficie de plusieurs dessertes de transports en commun :

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

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

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



**PROGRAMME
LOCAL
DE
L'HABITAT
2024-2029**

**Tome 1 : Rapport
de diagnostic**

PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

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

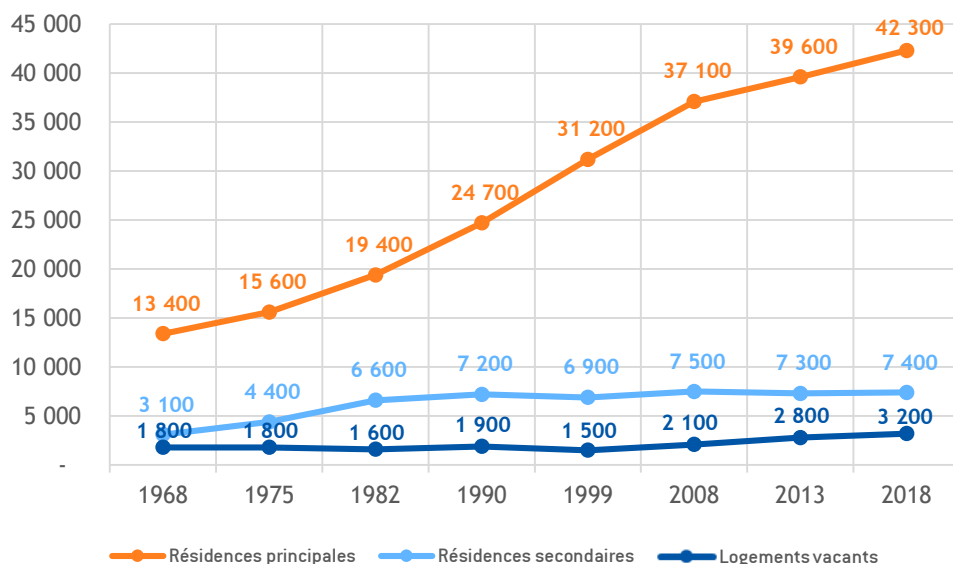
5. LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

5.1 Une offre de logements en croissance constante

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

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

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



52 900
LOGEMENTS

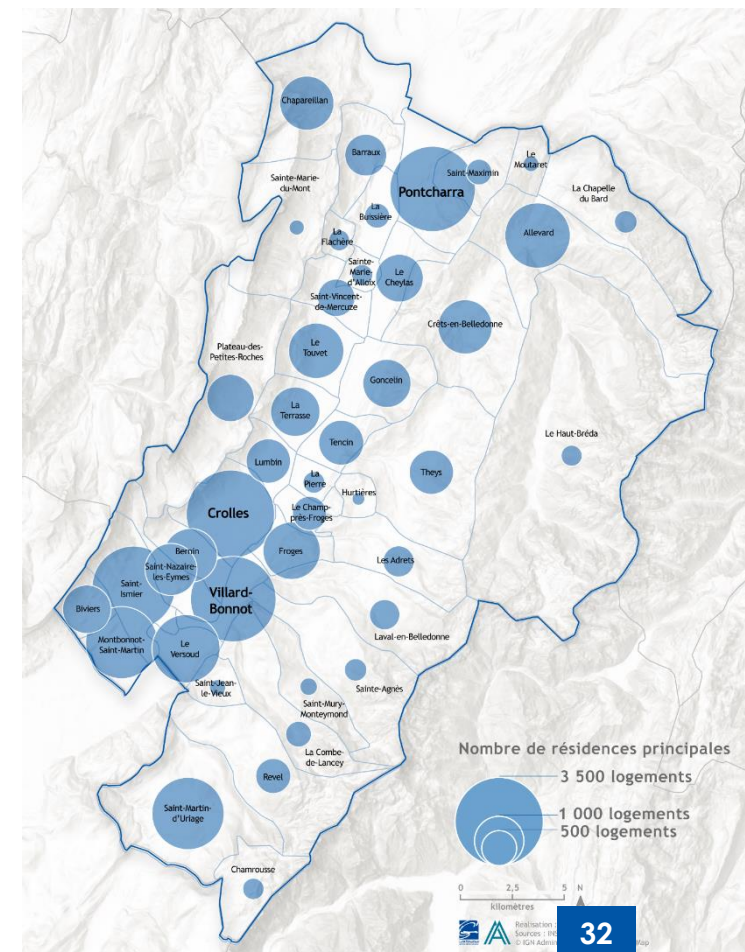
RÉSIDENCES PRINCIPALES
80 % du parc en 2018
+6,8 % entre 2013 et 2018

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

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

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

CARTE 12 Répartition des résidences principales en 2018

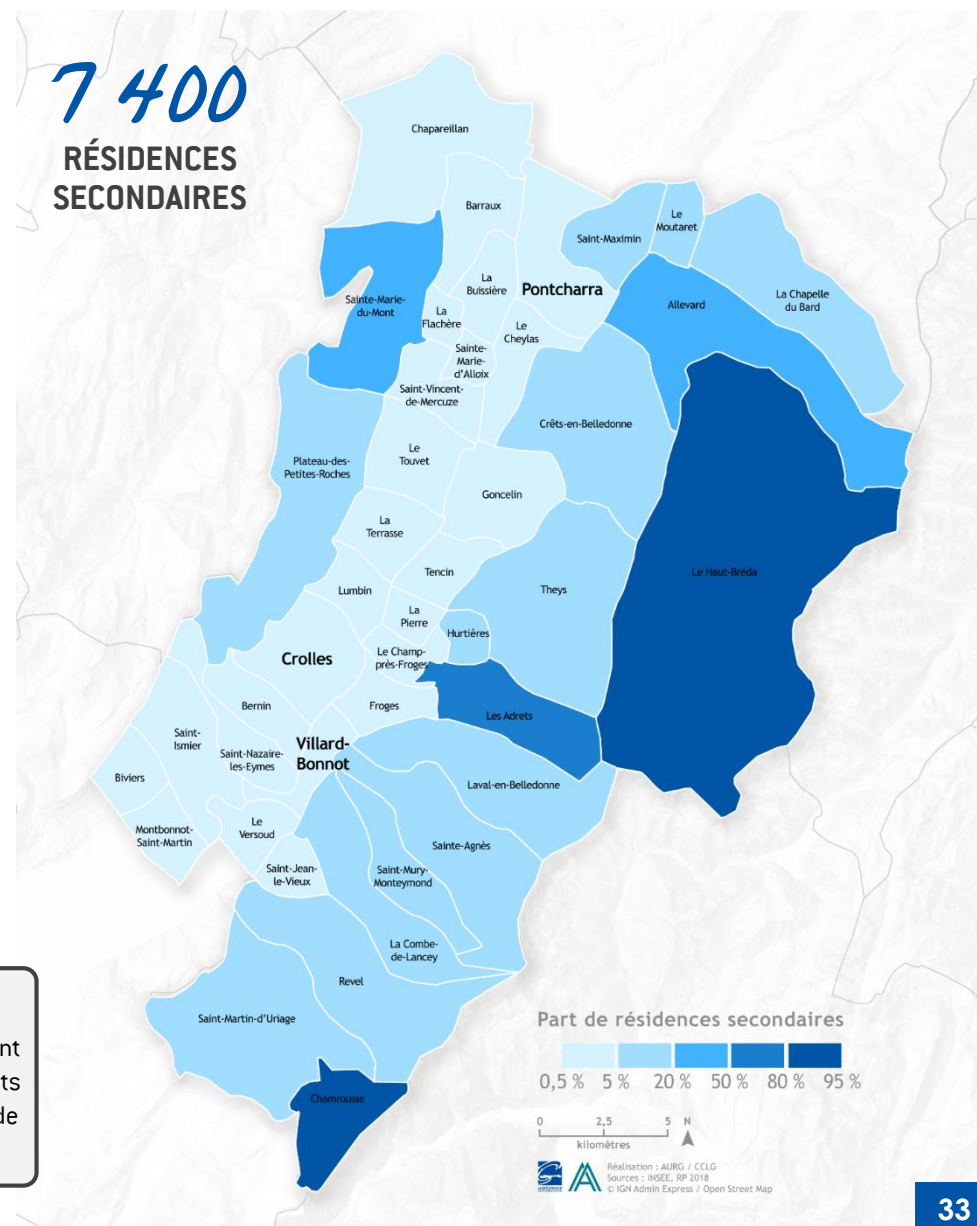


5.2 Un territoire touristique avec une part importante de résidences secondaires

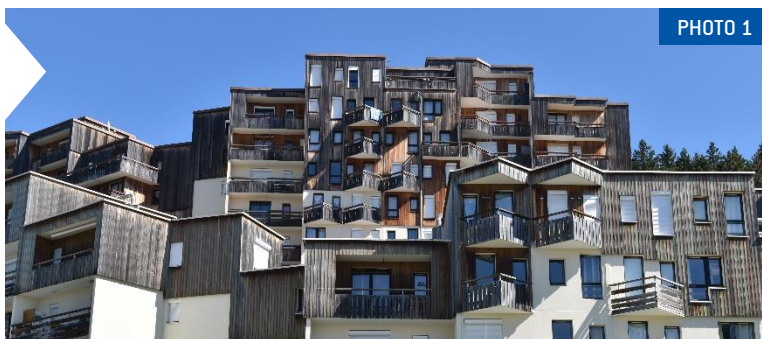
Du fait de sa localisation entre les massifs de Belledonne et de la Chartreuse, le Grésivaudan est un territoire de montagne touristique qui compte 14 % de résidences secondaires et logements occasionnels en 2018 (7 387 au total). Ce chiffre est globalement constant sur ces dernières années.

Le taux de résidences secondaires et de logements occasionnels sur le territoire est supérieur à celui que l'on observe à l'échelle du département (8,3 %) et de la région (11,8 %) du fait de la spécialisation touristique de certaines communes, notamment Allevard, Chamrousse, Le Haut-Bréda et Les Adrets qui regroupent ensemble 80 % des résidences secondaires du territoire.

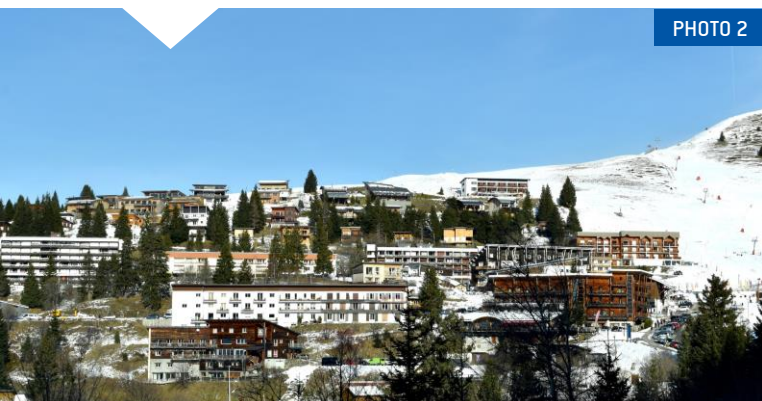
CARTE 13 Part de résidences secondaires en 2018



Les Sept Laux,
Prapoutel
(Les Adrets)



Chamrousse



À NOTER

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

5.3 Une accélération du phénomène de vacance

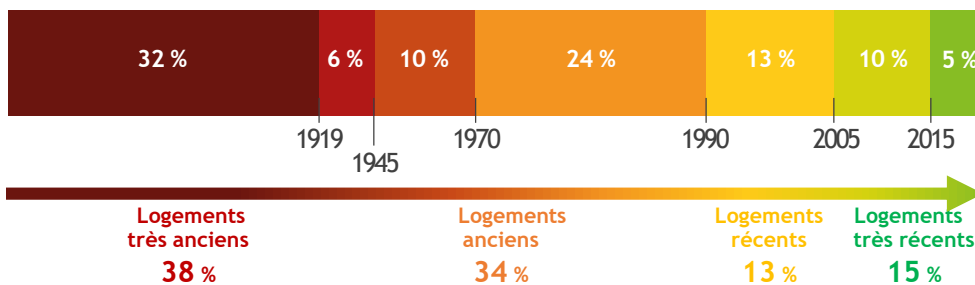
Depuis la fin des années 1990, le nombre de logements vacants a plus que doublé sur le territoire, passant de 1 500 en 1999 à 3 200 en 2018 selon l'Insee, et à 4 000 en 2021 selon les fichiers fonciers. Parmi ces 4 000 logements, 1 300 sont vacants depuis plus de 2 ans et 730 depuis plus de 5 ans, ce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

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

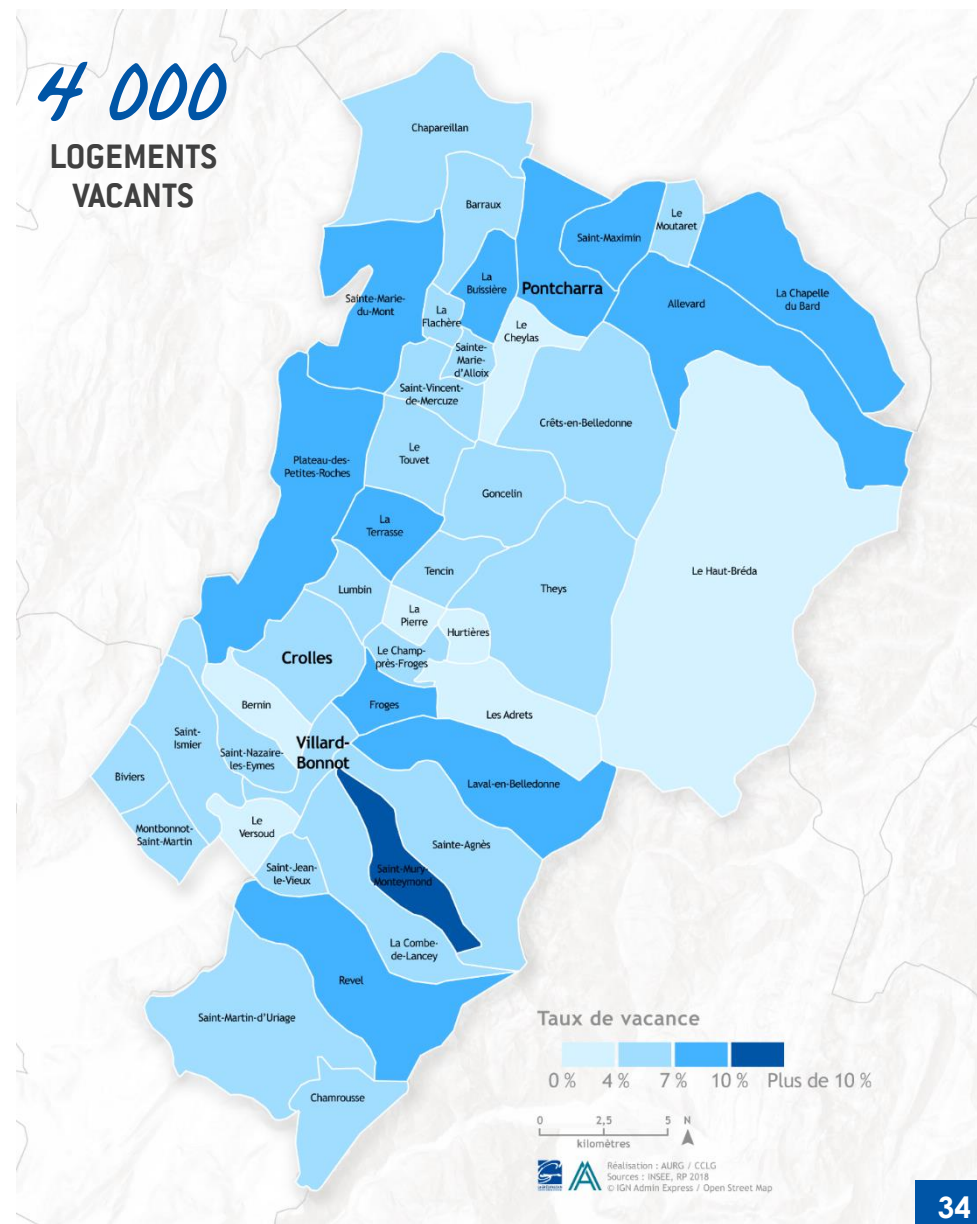
Les logements vacants ne sont pas toujours des logements disponibles, c'est-à-dire susceptibles d'être occupés sans délai. Un taux de vacance de 5 à 7 % est normal et permet de fluidifier le marché du logement. À l'inverse, un taux inférieur à 4 % est insuffisant pour assurer la fluidité des parcours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

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

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



CARTE 14 Taux de vacance en 2018



5.4 Une prédominance de l'habitat individuel

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

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

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

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

CARTE 15 Taux de maisons individuelles en 2018

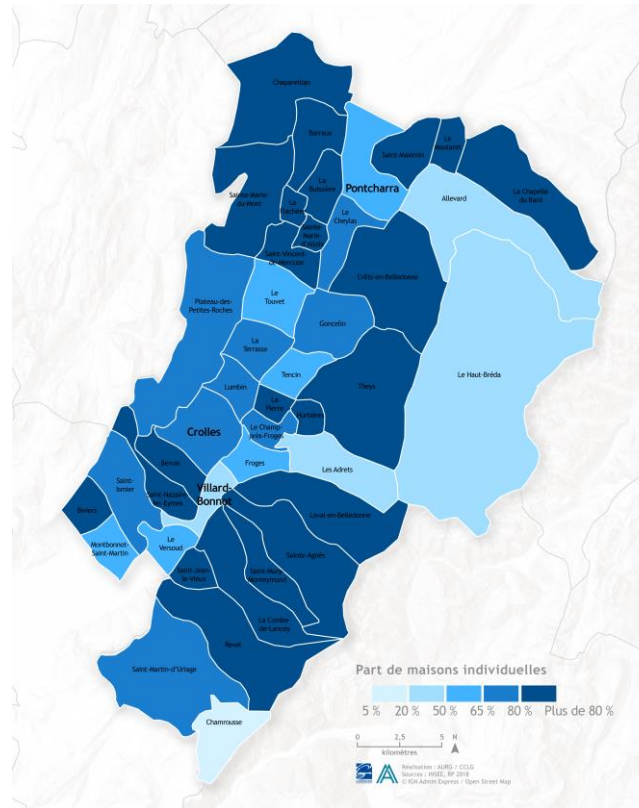
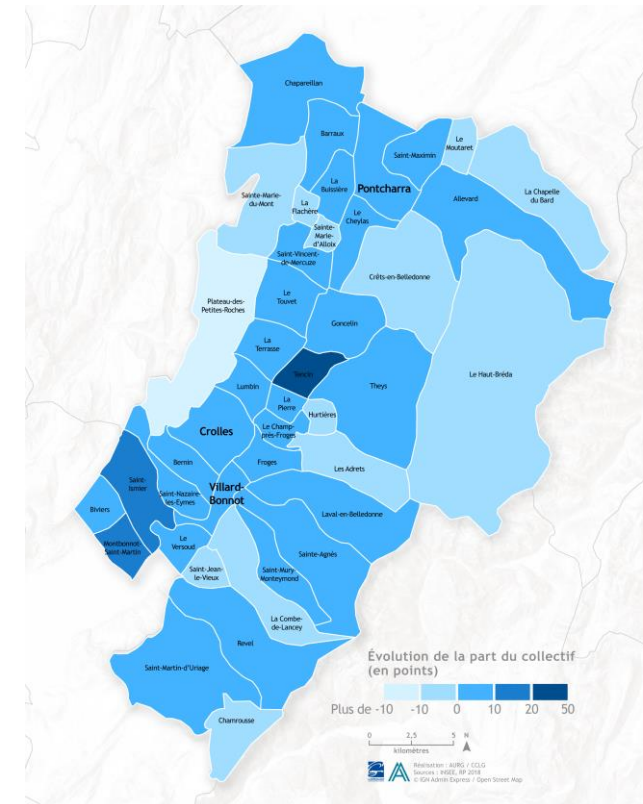


FIGURE 15
Évolution de la part du collectif et de l'individuel dans le parc de logements

	INDIVIDUEL	COLLECTIF
2008	65 %	35 %
2013	64 %	36 %
2018	63 %	37 %

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



À NOTER

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

5.5 Une faible part de petits logements

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

FIGURE 16

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



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

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

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

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

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

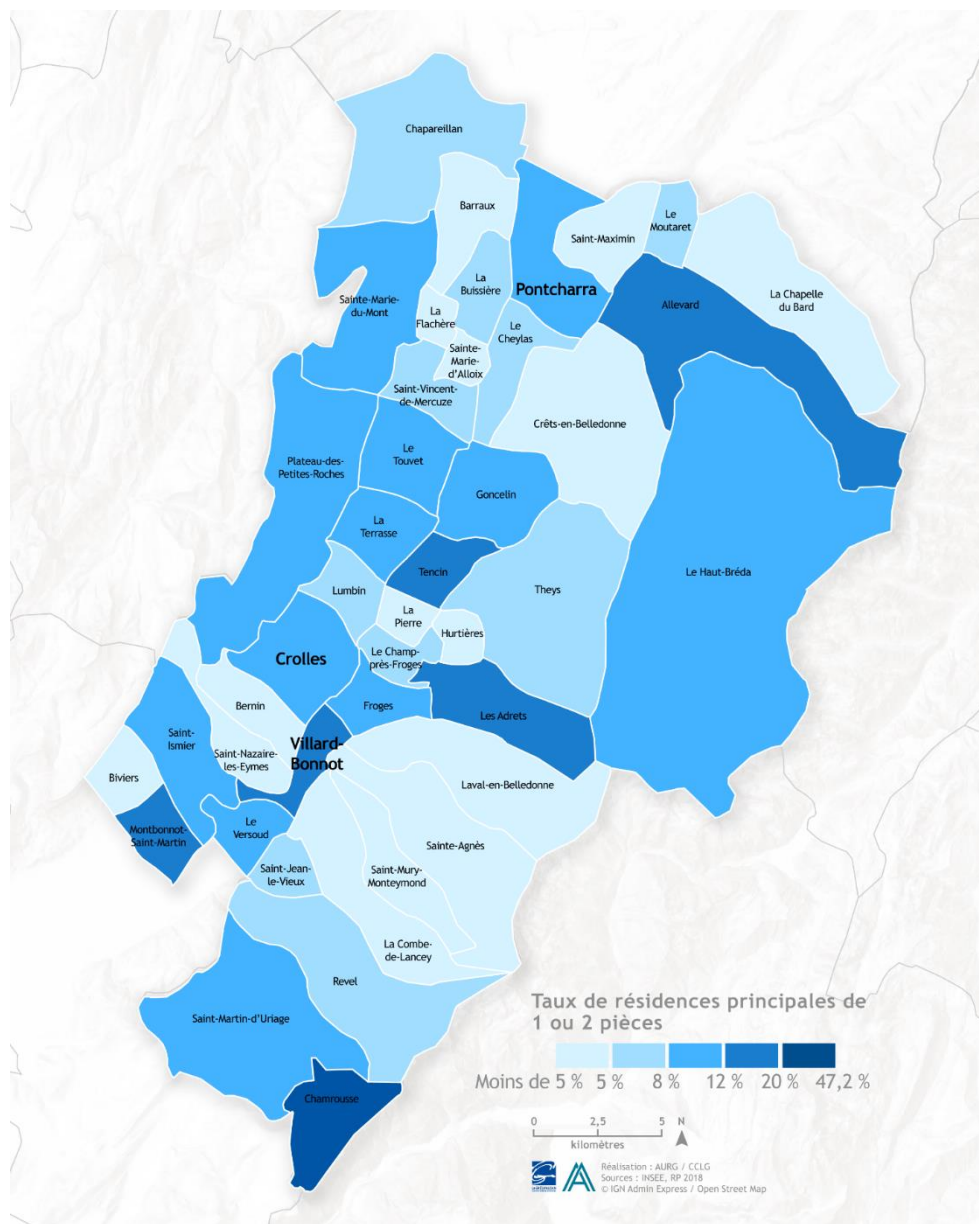
D'un côté, les communes touristiques présentent une part plus importante de petites résidences principales (T1 et T2) du fait d'un marché spécifique de résidences secondaires et d'immobilier touristique. C'est particulièrement le cas à Chamrousse où les T1 et T2 représentent 47 % et dans une moindre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

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

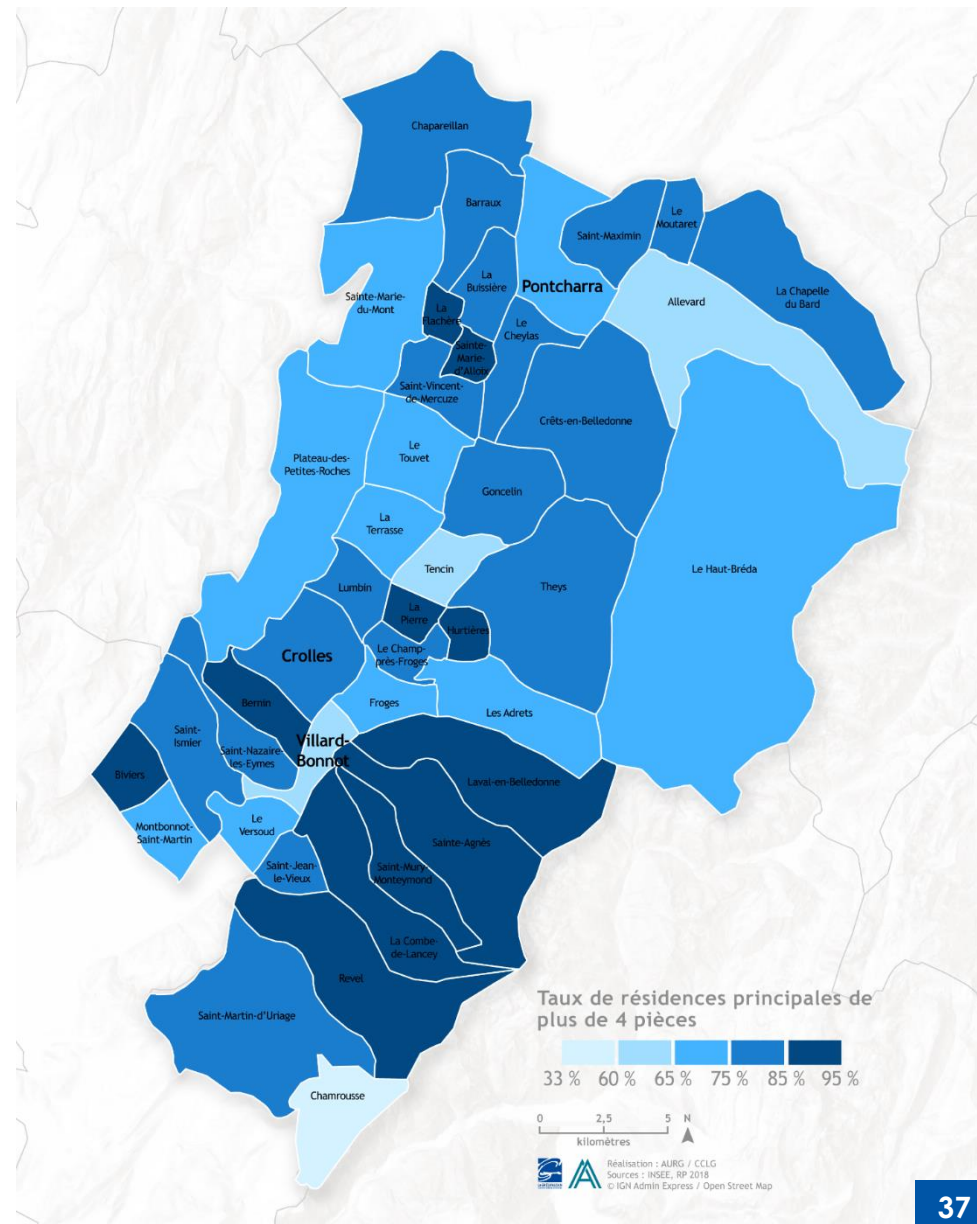
Des logements individuels à Crolles



CARTE 17 Résidences principales de 1 ou 2 pièces en 2018



CARTE 18 Résidences principales de 4 pièces ou plus en 2018

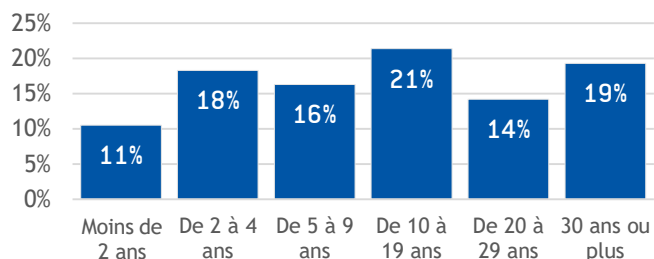


5.6 Des habitants qui restent longtemps dans leur logement

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

FIGURE 17

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2018



5.7 Un statut dominant : la propriété occupante

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

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

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

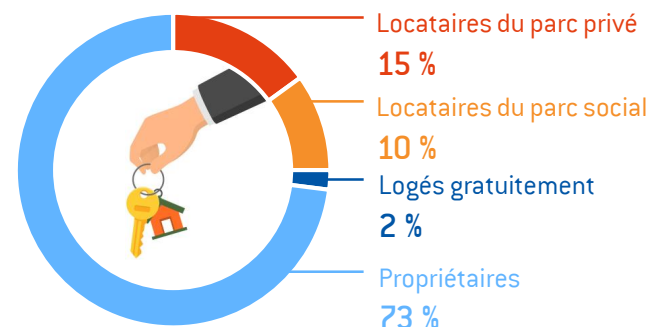
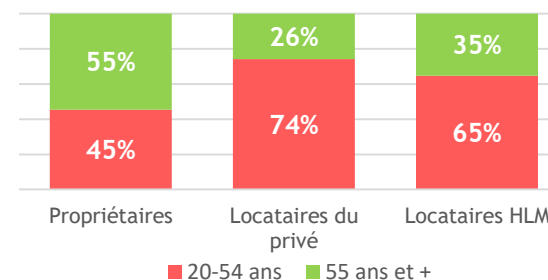
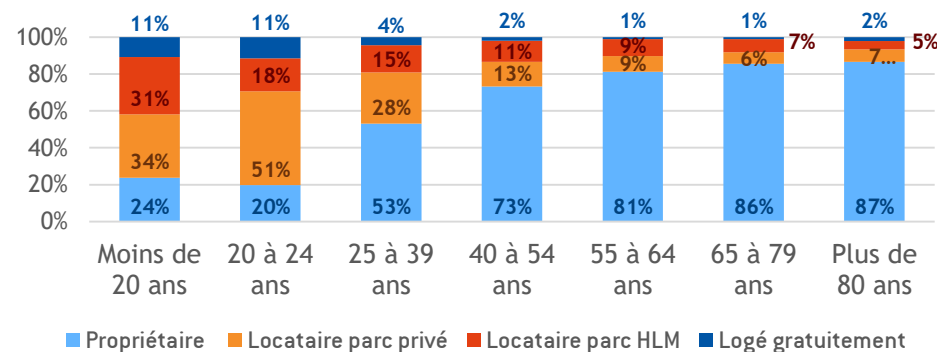


FIGURE 19 Statut d'occupation des résidences principales en fonction de l'âge de la personne de référence en 2018



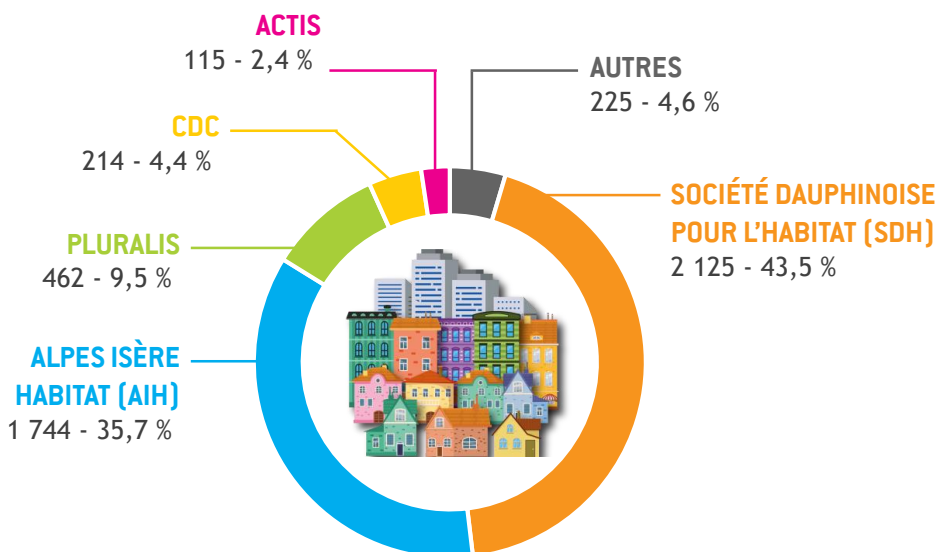
6. LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL

6.1 Une offre de logements sociaux principalement localisée dans la vallée

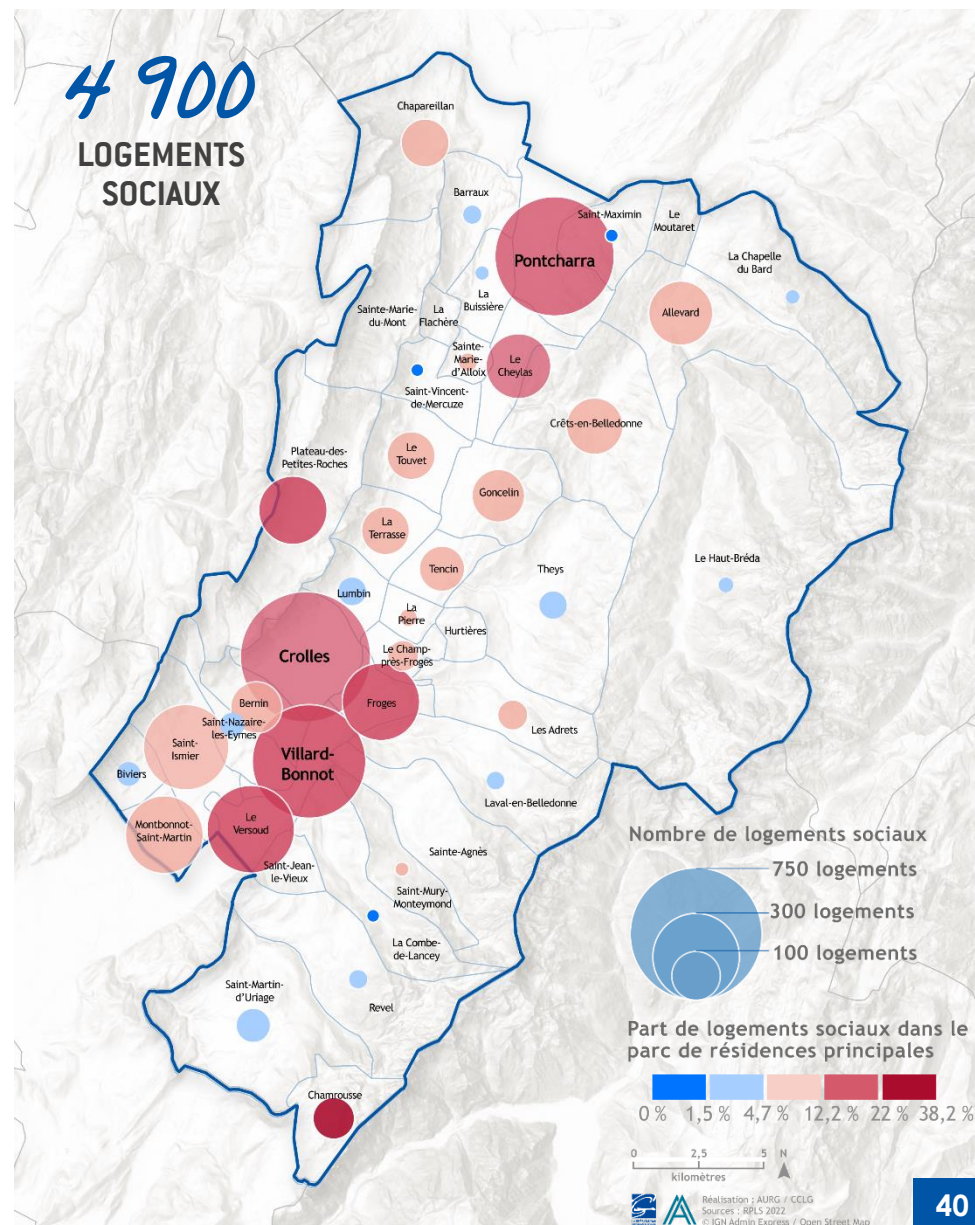
En 2022, le parc de logements sociaux du Grésivaudan compte 4 885 logements, soit 11,5 % des résidences principales. Seules cinq communes ne comptent pas de logements sociaux : La Flachère, Hurières, Le Moutaret, Saint-Jean-le-Vieux et Sainte-Marie-du-Mont, il s'agit de petites communes qui recensent entre 85 et 200 habitants.

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

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



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



6.2 Loi SRU : quatre communes concernées sur le territoire

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

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

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

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

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

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

TABLEAU 1 Logements sociaux manquants dans les communes SRU en 2021

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

TABLEAU 2 Bilan et obligations SRU pour la 7^{ème} période triennale (2020-2022)

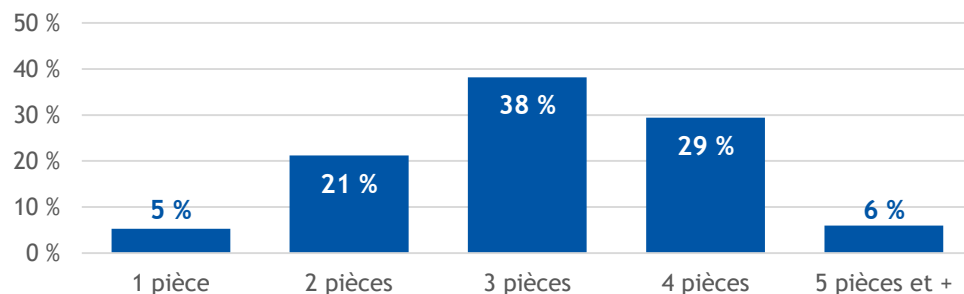
	OBLIGATIONS SRU		BILAN DE LA 6 ^{ÈME} PÉRIODE TRIENNALE		7 ^{ÈME} PÉRIODE TRIENNALE		
	Objectif de rattrapage de 33 % du déficit LLS constaté au 01/01/2016	Objectifs triennaux annuels	Nb de LLS réalisés	Taux d'atteinte de l'objectif triennal	Carence prononcée ou non	Objectif minimal de réalisation de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

6.3 Une prédominance de grands logements collectifs

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

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

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



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

Plus de la moitié des loyers du parc social sont compris entre 5,5 et 7 €/m² (56 %). Les loyers très bas de moins de 5,5 €/m² représentent 23 % et les loyers hauts de 7 €/m² ou plus représentent 21 %. Seulement 37 % des locataires du parc social sont bénéficiaires d'une aide au logement contre 49 % à l'échelle départementale.

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

6.5 Profil des demandeurs de logement social en 2020

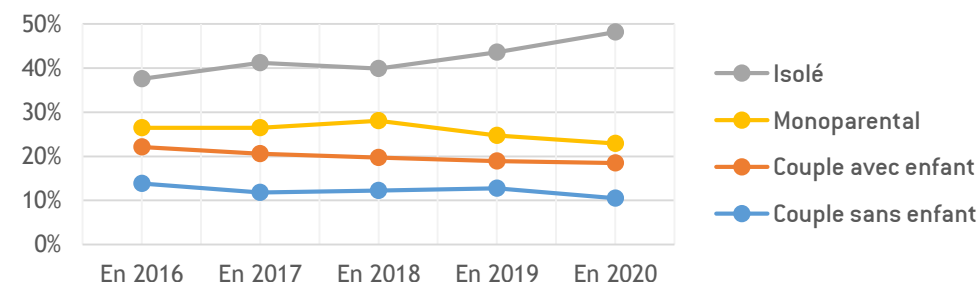
43 ans

Âge moyen d'un demandeur de logement social (identique à celui des demandeurs à l'échelle départementale). Les demandeurs en accès ont en moyenne 42 ans.

48 %

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

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



1 240 €/UC

Un revenu mensuel moyen par unité de consommation (UC) plus élevé dans le Grésivaudan qu'en Isère (1 150 € / mois). Mais comme ailleurs, des revenus bien plus faibles parmi les demandeurs de logements sociaux que pour l'ensemble de la population de l'EPCI (2 210 €/UC).

40 %

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

10 mois

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

6.6 Une augmentation de la tension sur le parc social

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

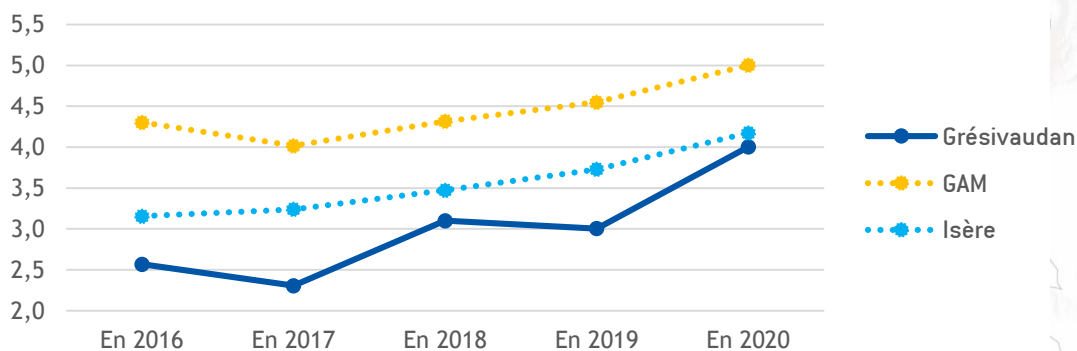
En plus de la hausse du nombre de demandes, le taux de vacance du parc social est faible et présente un taux d'occupation de plus de 90 %. Sur 4 900 logements sociaux, seulement 110 sont vacants en 2020, soit un taux de vacance de 2,3 % (contre 2,9 % en Isère). Parmi ces logements, 54 sont vacants depuis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

1 600 demandes
dont 60 % en accès

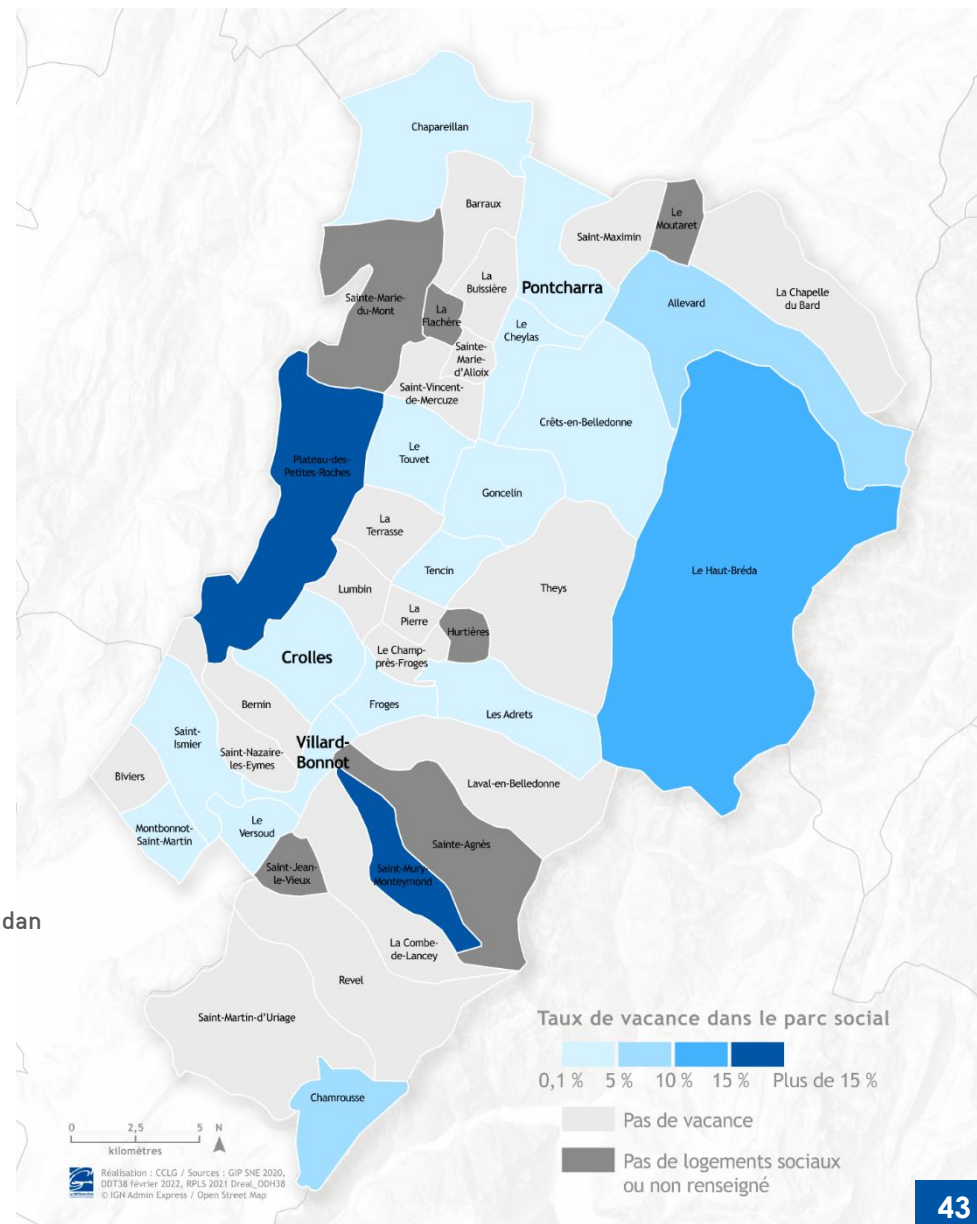
400 attributions
dont 72 % en accès

4 demandes pour
1 attribution

FIGURE 23 Évolution du ratio demandes/attributions



CARTE 20 Taux de vacance dans le parc social en 2020



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

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

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

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

CARTE 21 Taux de rotation du parc social en 2020

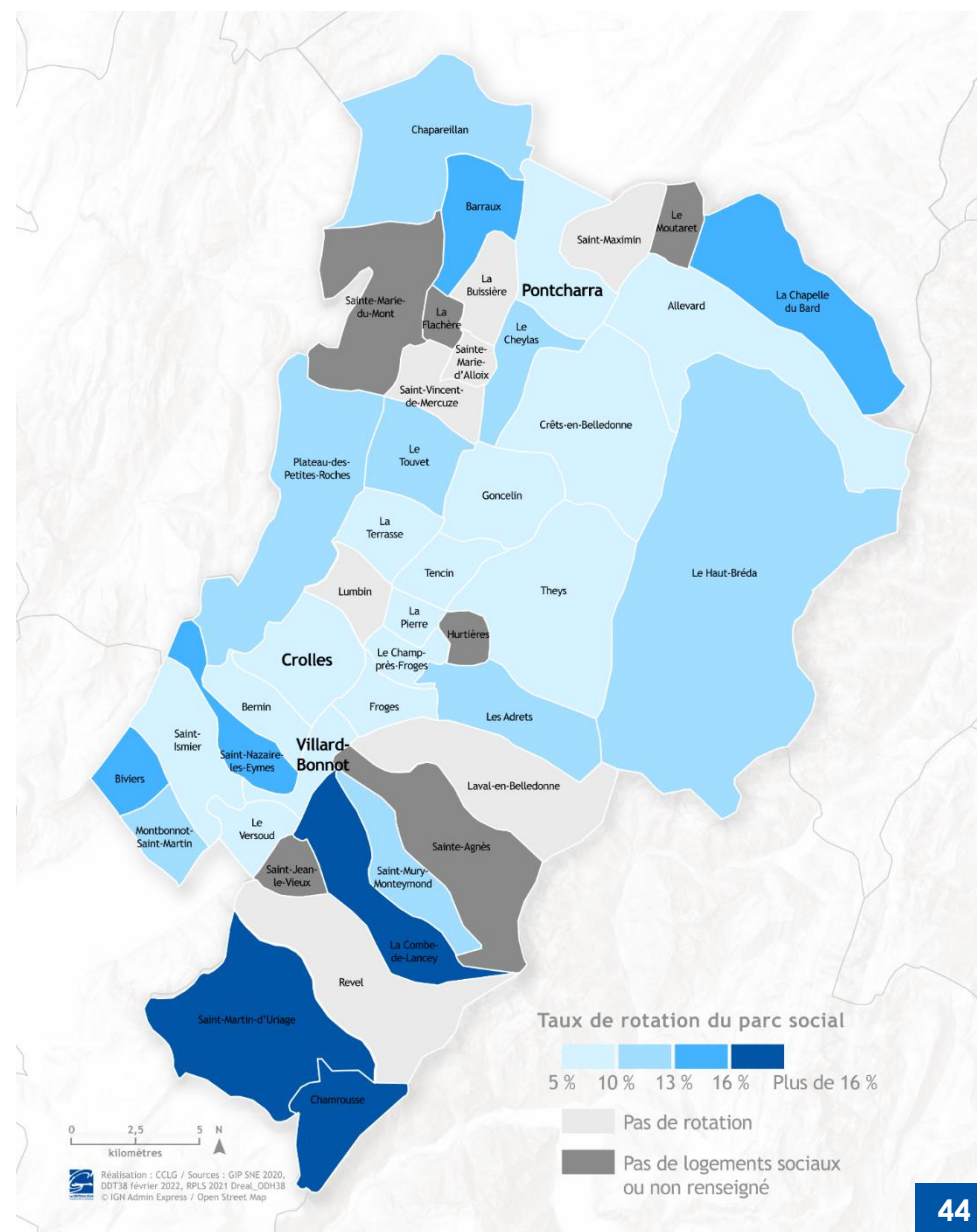
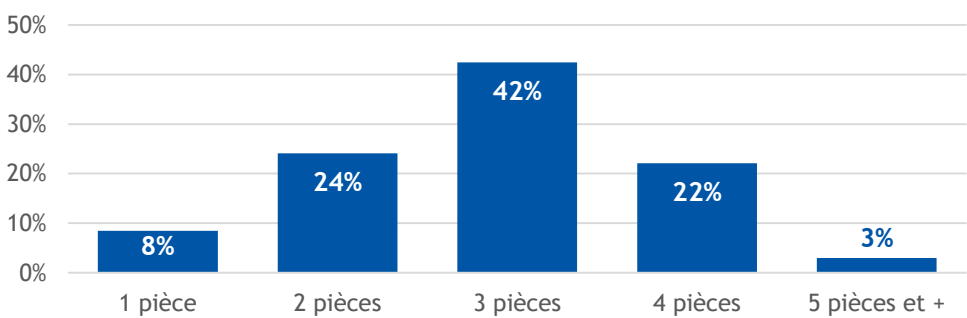


FIGURE 24 Attributions des logements sociaux en fonction du nombre de pièces en 2020



7. L'HABITAT ALTERNATIF

7.1 L'habitat participatif et/ou partagé

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

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

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

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

Les Granges
des Toits Liés à
Pontcharra

9
HABITATS

DANS
5
COMMUNES

POUR UN
TOTAL DE

97
LOGEMENTS

La Ferme de
Mado au Touvet

PHOTO 3



PHOTO 4



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

PHOTO 5



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

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

7.2 L'habitat dit « léger »

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

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

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

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

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

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

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

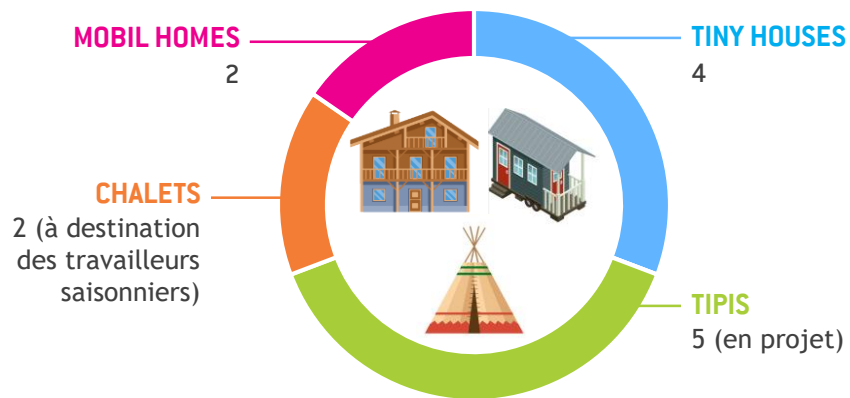
- L'aménagement de deux habitats ou plus sur un terrain bâti ou non bâti est soumis à déclaration préalable (surface inférieure ou égale à 40 m²) ou à permis d'aménager (au-delà de 40 m²) ;
- L'aménagement d'un seul habitat léger en zone urbanisée est soumis à déclaration préalable (surface comprise entre 5 et 40 m²) ou à permis de construire (au-delà de 40 m²) ;
- L'aménagement d'un seul habitat léger hors zone urbanisée est soumis à déclaration préalable de travaux (surface comprise entre 5 et 20 m²) ou à permis de construire (au-delà de 20 m²).

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

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

7.3 L'offre et les projets d'habitats alternatifs

FIGURE 25 Nombre de logements par type d'habitat léger connus en 2023



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

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

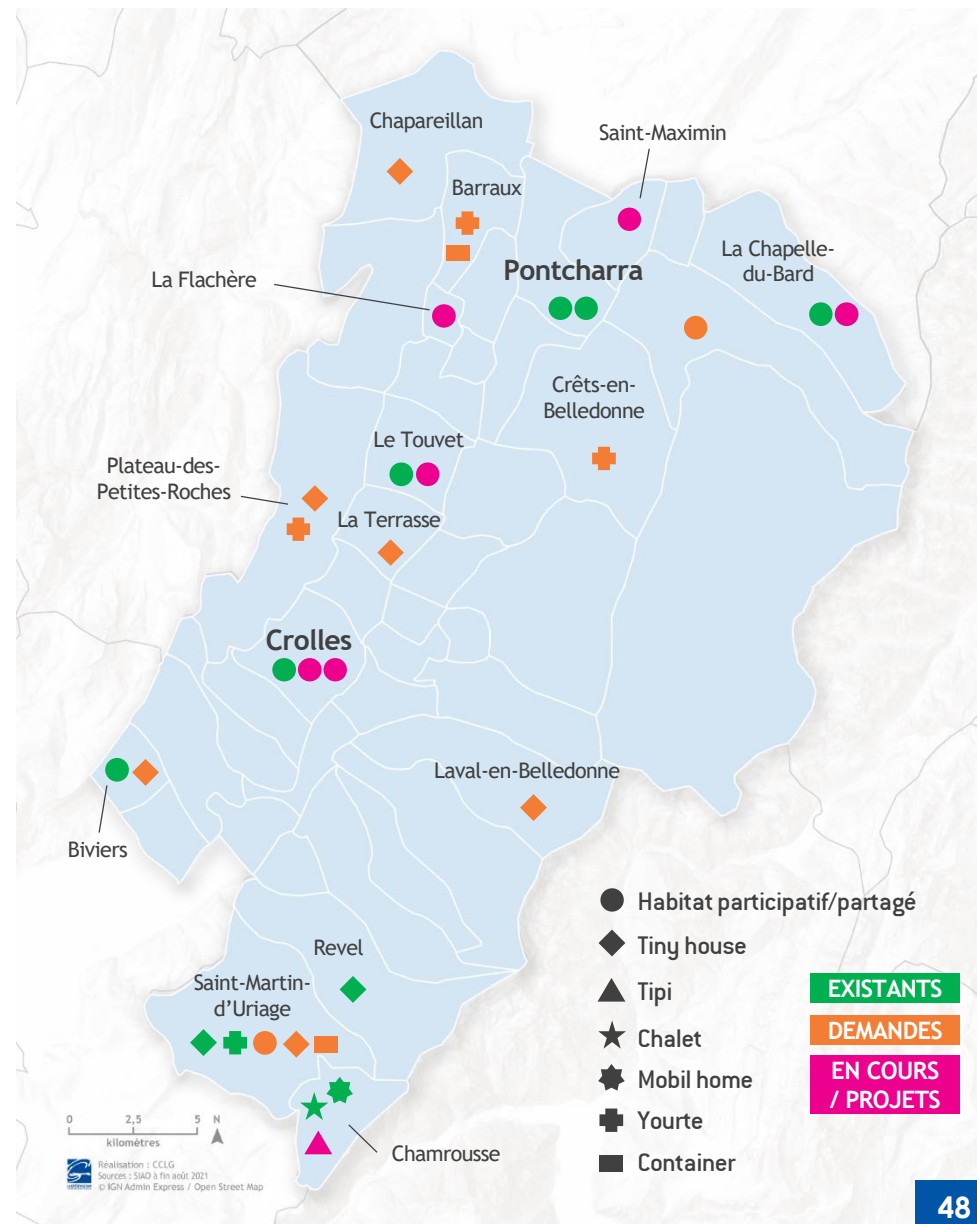


PHOTO 6



Une tiny house sur le hameau de Freydières à Revel

PROGRAMME
LOCAL
DE
L'HABITAT
2024-2029

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

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

8. L'ANCIENNETÉ DU PARC

8.1 Ancienneté du parc général

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

FIGURE 26 Périodes de construction du parc de logements

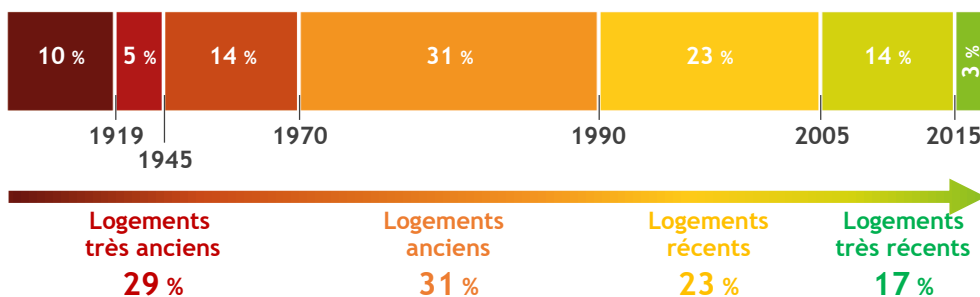
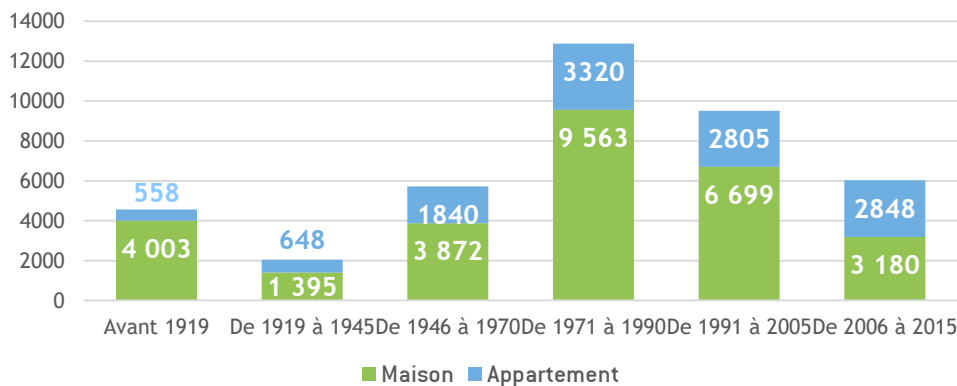
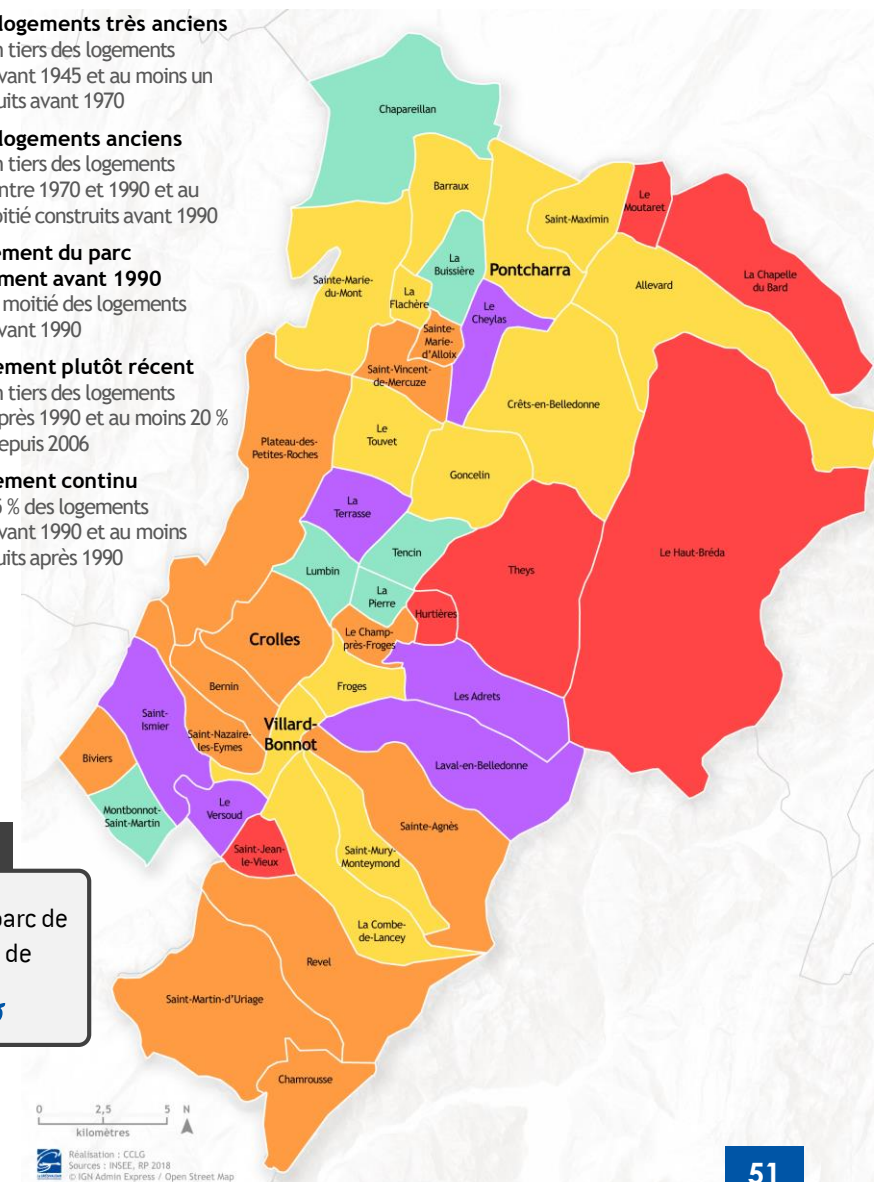


FIGURE 27 Périodes de construction des résidences principales selon le type de logement



CARTE 23 Typologie des communes selon l'ancienneté de construction des résidences principales du parc de logements en 2018

- **Noyau de logements très anciens**
Au moins un tiers des logements construits avant 1945 et au moins un tiers construits avant 1970
- **Noyau de logements anciens**
Au moins un tiers des logements construits entre 1970 et 1990 et au moins la moitié construits avant 1990
- **Développement du parc principalement avant 1990**
Au moins la moitié des logements construits avant 1990
- **Développement plutôt récent**
Au moins un tiers des logements construits après 1990 et au moins 20 % construits depuis 2006
- **Développement continu**
Au moins 45 % des logements construits avant 1990 et au moins 45 % construits après 1990



À SAVOIR
L'âge médian du parc de logements est de **43 ans**

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

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



8.2 Ancienneté du parc social

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

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

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

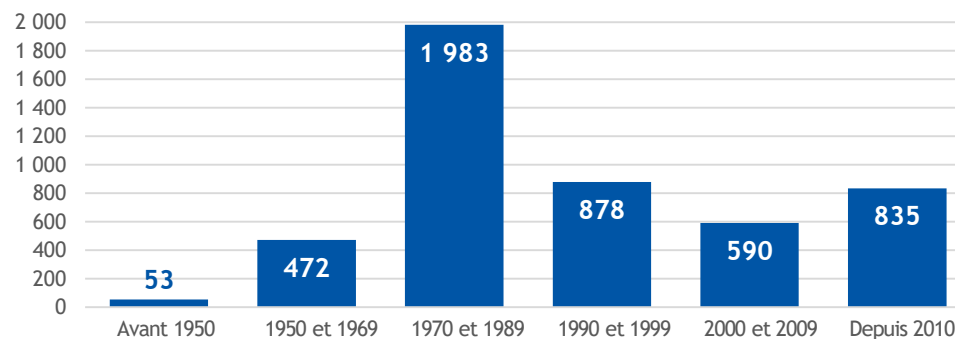
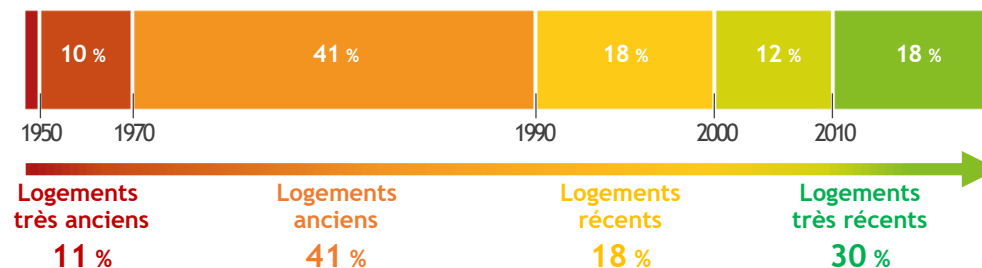


FIGURE 29 Périodes de construction du parc de logements sociaux



9. LES LOGEMENTS POTENTIELLEMENT DÉGRADÉS

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

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

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

9.2 Le parc indigne ou insalubre

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

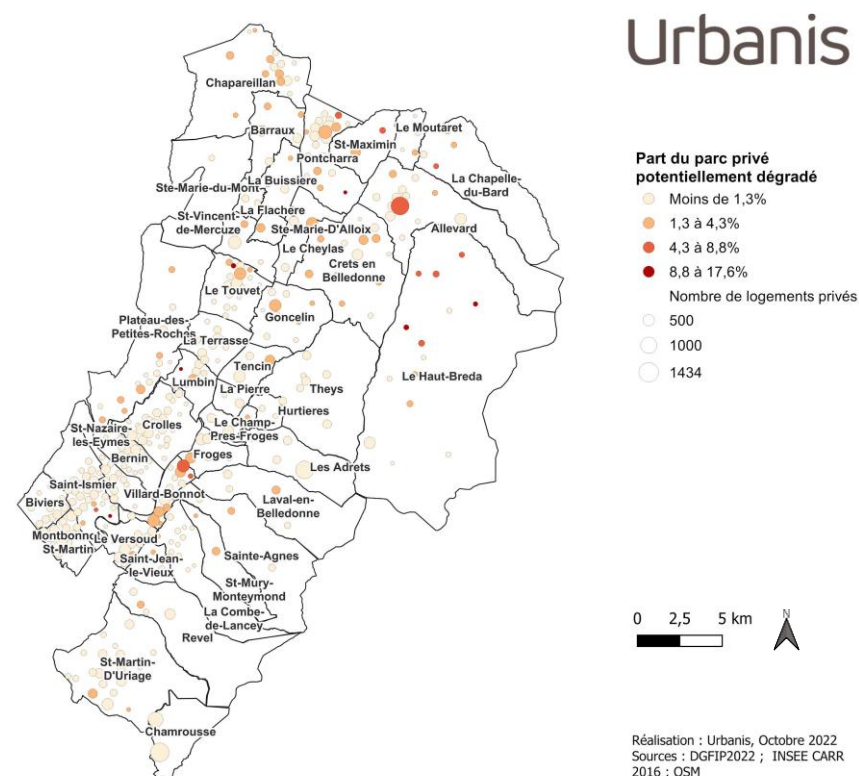
Sur le territoire, le parc privé potentiellement indigne représente un volume de 415 logements en 2021 (contre 432 en 2015). Par ailleurs, le nombre de logements privés occupés insalubres est estimé à plus d'une centaine. Parmi ces logements :

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

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

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

CARTE 24 Part du parc privé potentiellement dégradé en 2021



9.3 Les copropriétés fragiles

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

FIGURE 30 Typologies des copropriétés en 2022

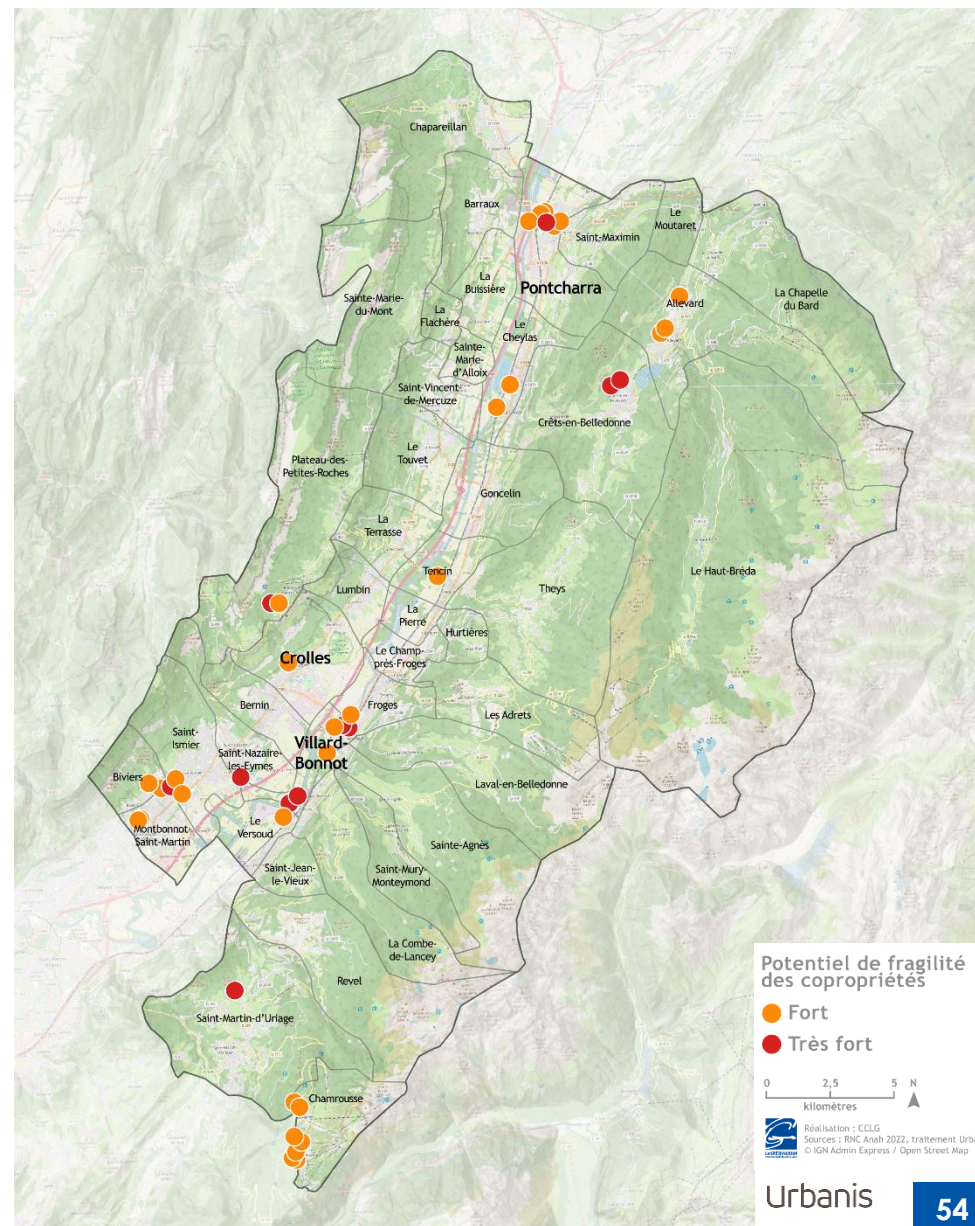


- Copropriétés enregistrées sans fragilité
- Copropriétés enregistrées sans renseignement sur le niveau de finance
- Copropriétés non enregistrées
- Copropriétés enregistrées avec un niveau de fragilité moyen
- Copropriétés enregistrées avec un niveau de fragilité fort et très fort

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

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

CARTE 25 Localisation des copropriétés potentiellement fragilisées



10. LES LOGEMENTS ÉNERGIVORES

10.1 Les ménages en situation de précarité énergétique

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

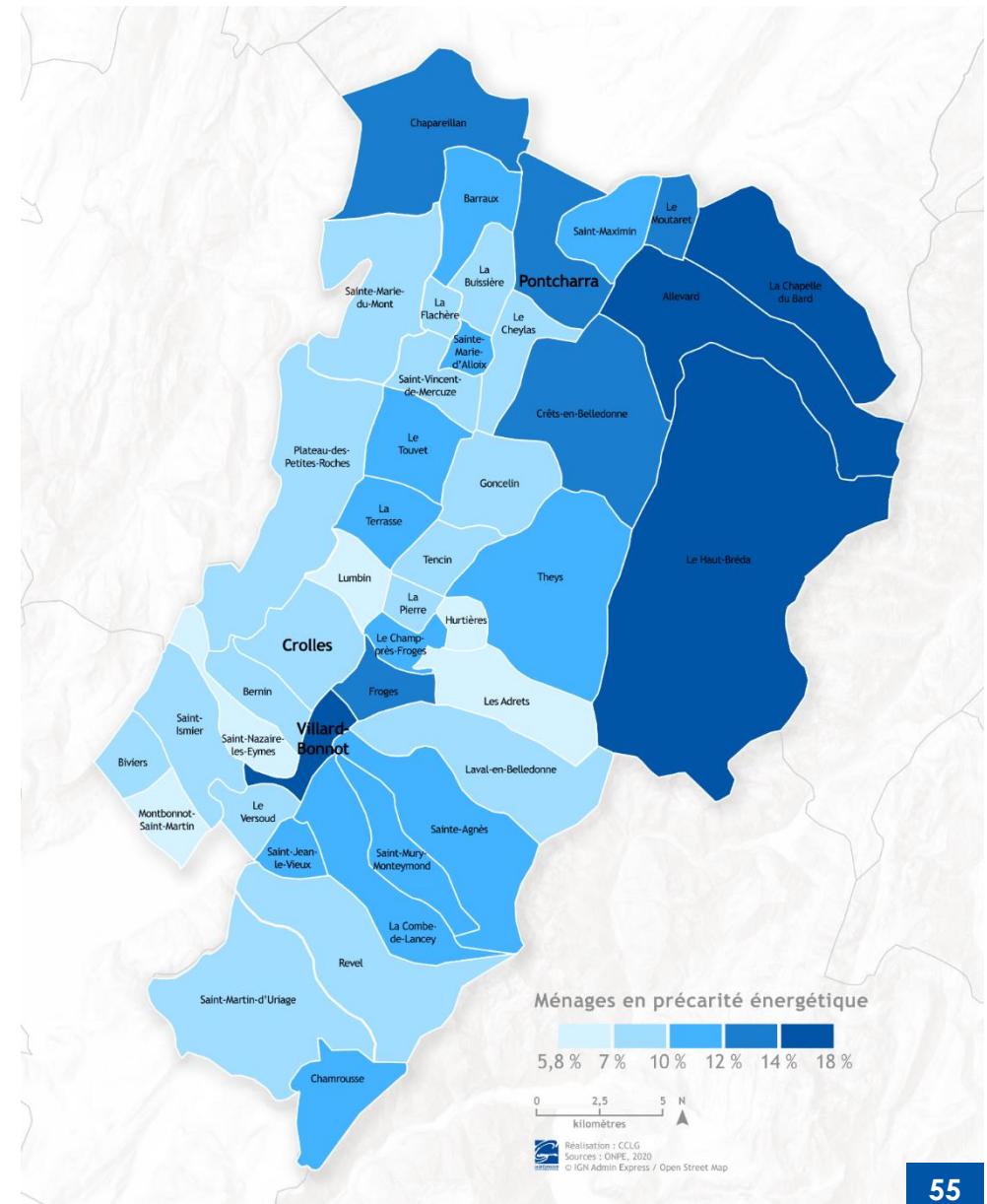
Les communes de Hurtières (4,3 %), Montbonnot-Saint-Martin (5,4 %), Saint-Nazaire-les-Eymes (5,5 %), Les Adrets (5,8 %) et Lumbin (6,7 %) concentrent le moins de ménages en situation de précarité énergétique du territoire.

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

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

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

CARTE 26 Part des ménages en précarité énergétique en 2020



10.2 Des étiquettes énergétiques E, F et G à résorber

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

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

Même si les étiquettes E, F et G concernent moins de logements, ceux-ci sont très énergivores et présentent une consommation moyenne de 3979,6 kWh_{EP}/m²an, quelque soit l'année de construction, et même sur la période la plus récente (2005-2020). Malgré la réalisation de travaux, les biens classés E, F ou G restent importants et les efforts ne permettent pas toujours d'atteindre une étiquette A, B, C ou D.

FIGURE 31 Répartition des étiquettes énergétiques du parc privé en 2021

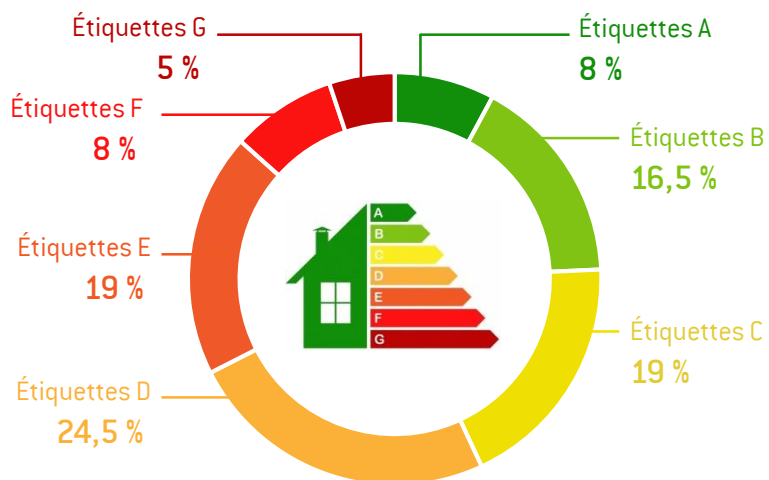


FIGURE 32 Consommation moyenne des logements par étiquette énergétique

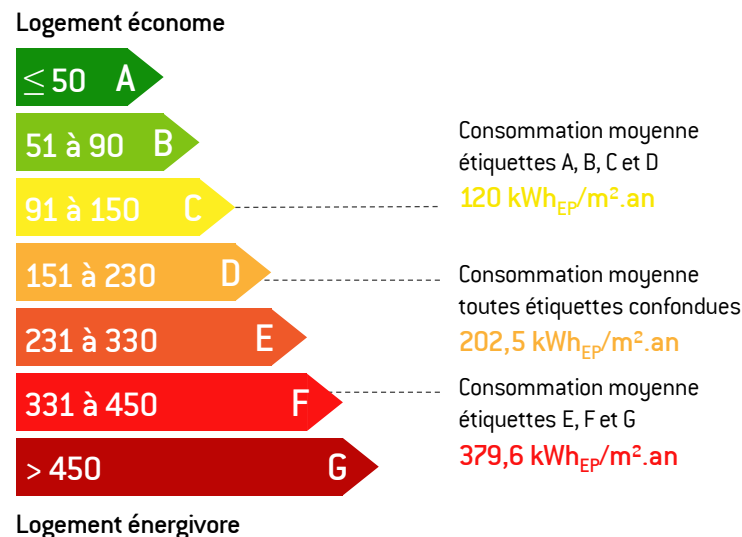
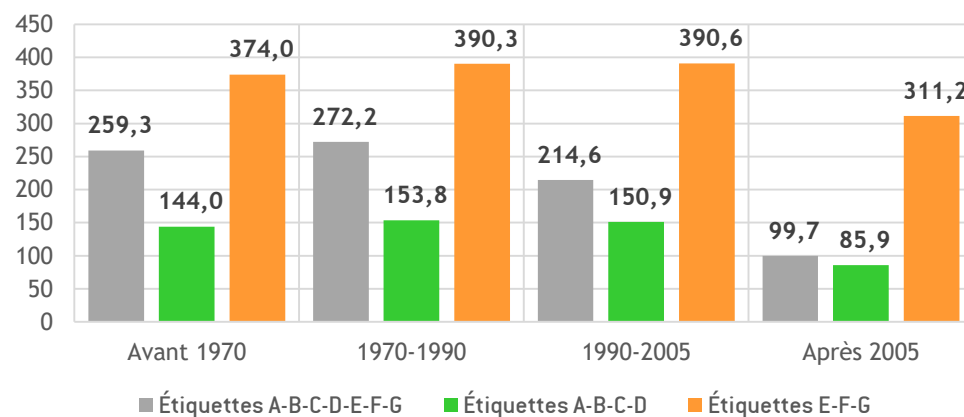
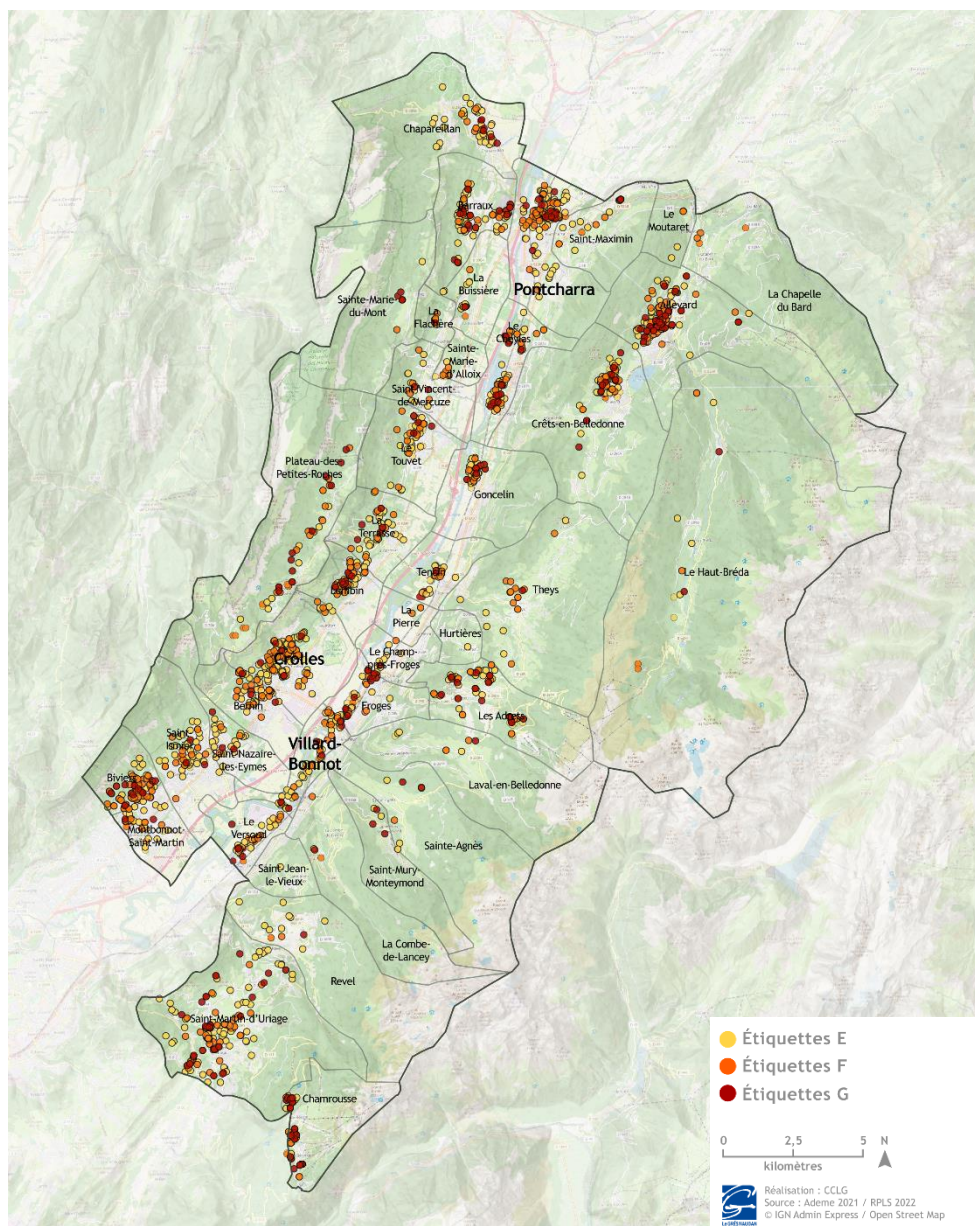


FIGURE 33 Consommation moyenne des logements par étiquette énergétique et selon l'année de construction (en kWh_{EP}/m².an)



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



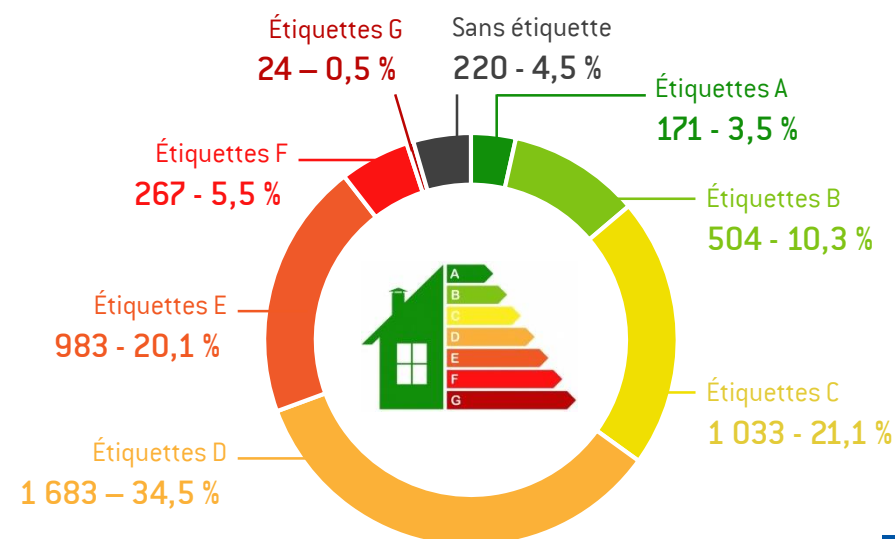
Dans le parc privé, 26,5 % des logements dont l'étiquette énergétique est E, F ou G ont été construits il y a plus de 30 ans (avant 1990) alors que dans le parc social, cette part de logements est un peu plus faible (22 %).

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

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

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

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



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

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

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

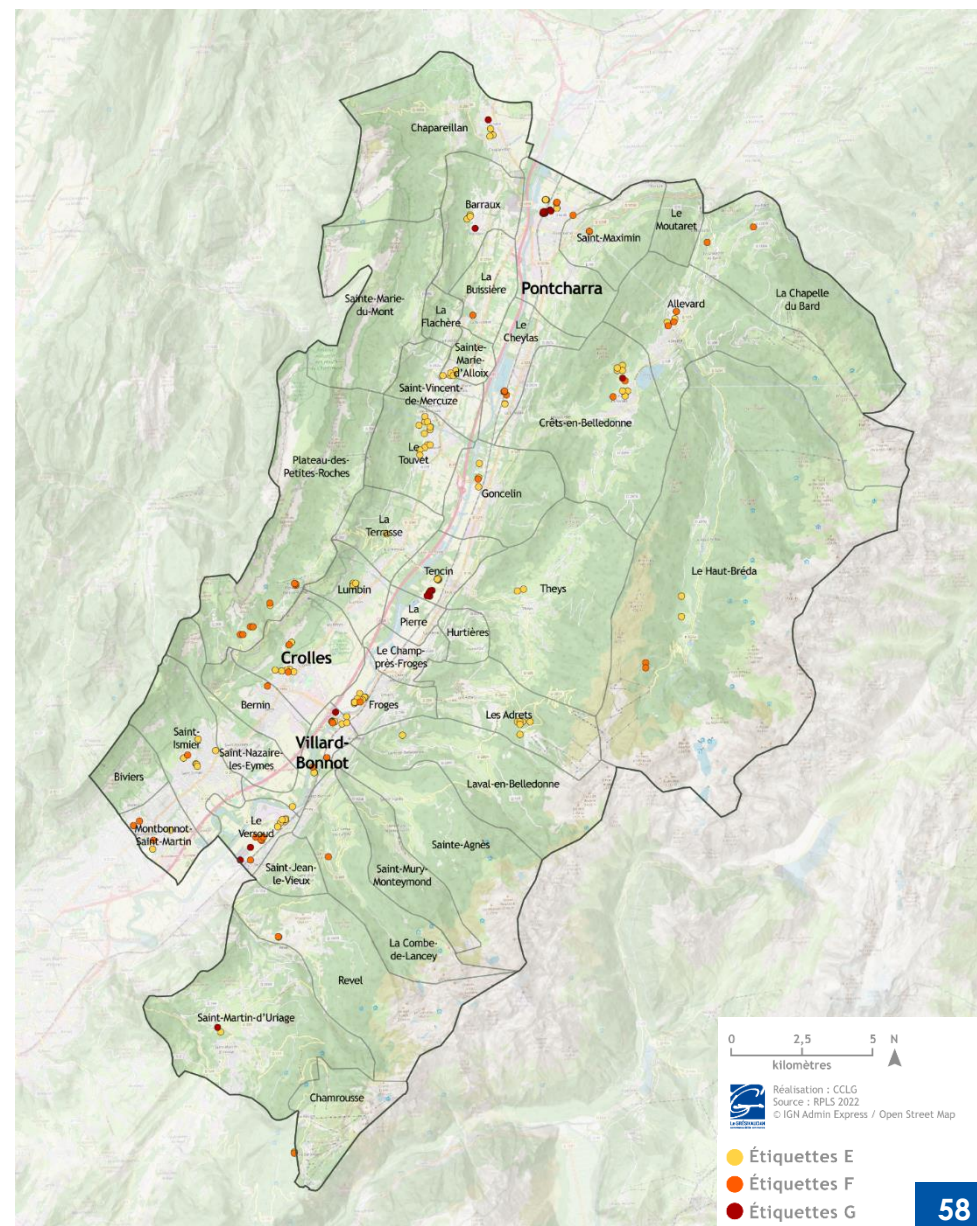


FIGURE 35 Programmation 2023-2025 de résorption des étiquettes E, F et G du parc social

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



À NOTER

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

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

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

Le fioul représente 12 % des combustibles utilisés. Depuis 2005, l'installation du fioul dans les résidences principales ne représente plus que 0,2 %, ce qui en fait le mode de chauffage le moins utilisé dans les constructions neuves de ces dernières années. De par leur caractère polluant, le remplacement des chaudières au fioul est obligatoire d'ici 2028 dans le cas où les émissions de gaz à effet de serre sont supérieures au plafond de 300 g de CO₂eq/kWh fixé par l'État.

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

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

FIGURE 36

Répartition des combustibles des résidences principales en 2018

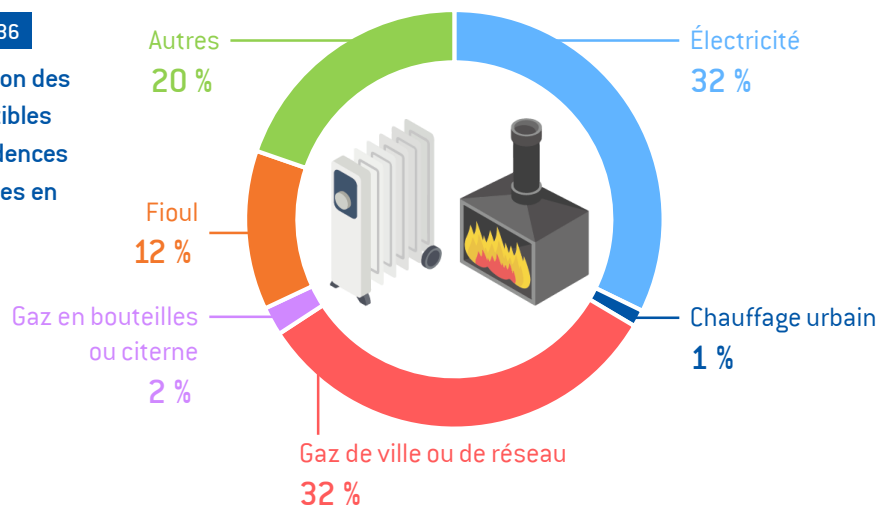


FIGURE 37 Répartition des combustibles selon la période de construction du parc de résidences principales en 2018

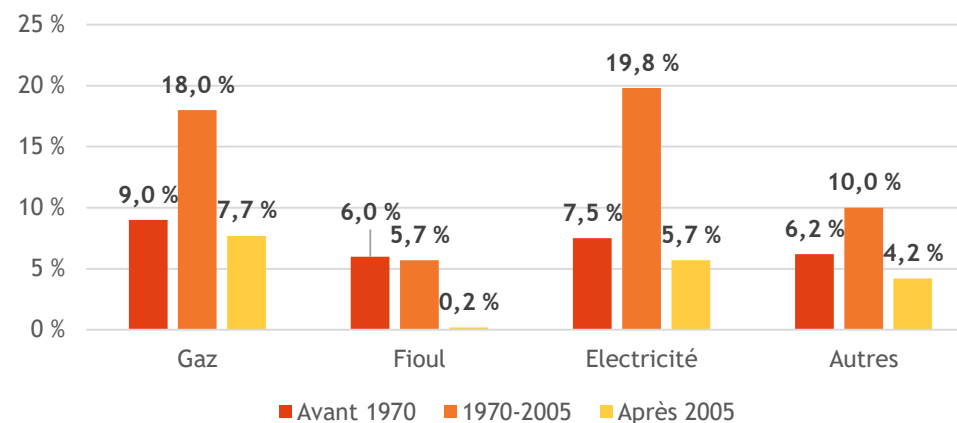
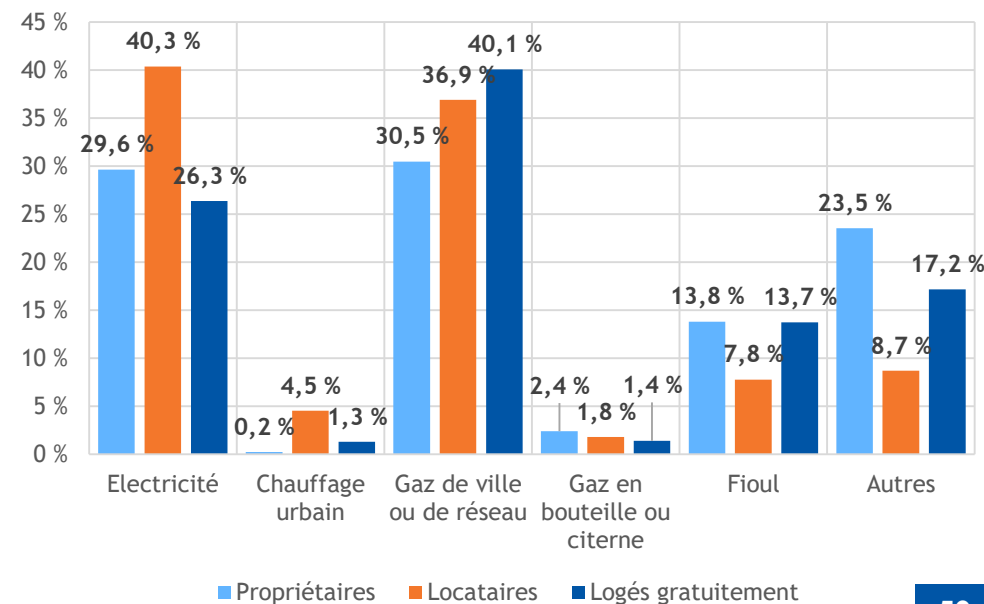


FIGURE 38 Répartition des combustibles selon le statut d'occupation du parc de résidences principales en 2018



11. LES ACTIONS & DISPOSITIFS POUR LA RÉHABILITATION

11.1 Un territoire engagé pour la transition énergétique

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

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

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

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

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

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

2 091

DOSSIERS
ACCOMPAGNÉS
« PRIME AIR BOIS »
ENTRE 2016 ET 2022

72

DOSSIERS
ACCOMPAGNÉS
« FONDS SOLAIRE
THERMIQUE » ENTRE
2017 ET 2022

295

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

Sources : bilans des dispositifs mis en place par l'intercommunalité

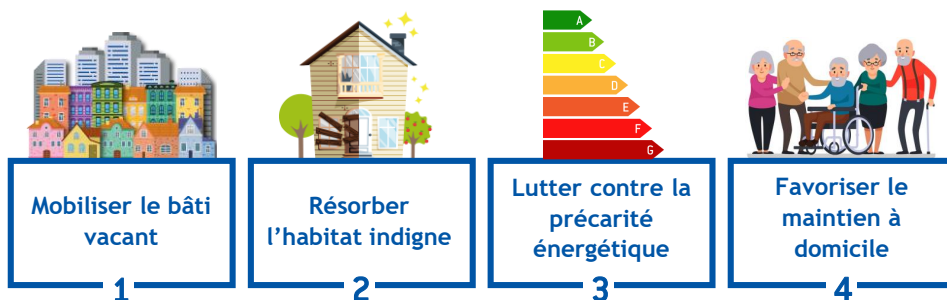
11.2 Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) 2023-2029

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

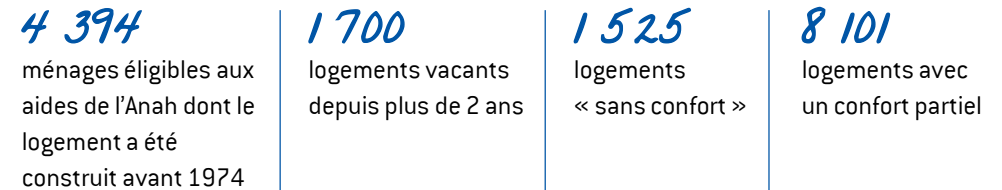
Le PCAET est un document de planification des actions qui visent à atténuer l'impact du changement climatique sur le territoire à travers la mise en cohérence de l'ensemble des politiques et projets du territoire (mobilités, habitat, déchets, agriculture et tourisme, industrie et développement économique,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

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

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

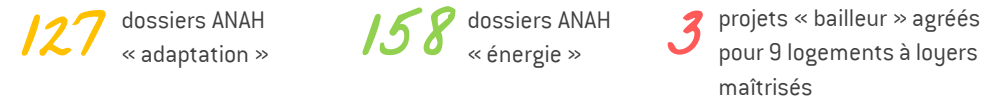


L'étude pré opérationnelle avait ainsi mis en avant des cibles à travailler :



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

En 4 ans...



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

11.4 Autorisations d'urbanisme et réhabilitation

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

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

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

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

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

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

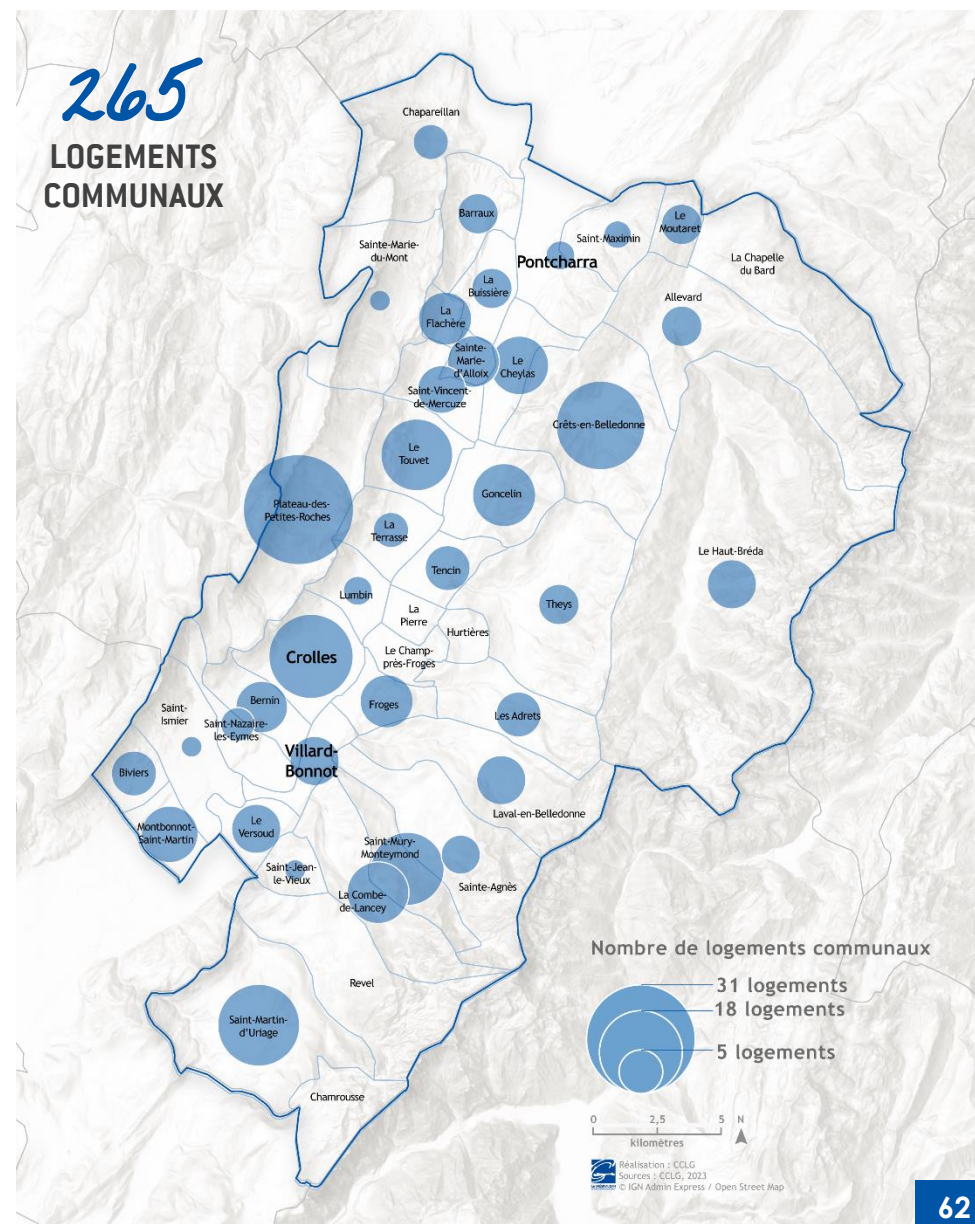
11.5 L'action sur les logements communaux

Le territoire regroupe 265 logements communaux qui ont divers usages :

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

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

CARTE 29 Localisation et nombre de logements communaux en 2023



PROGRAMME
LOCAL
DE
L'HABITAT
2024-2029

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

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

12. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉS

12.1 Des marchés dynamiques et des prix élevés

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

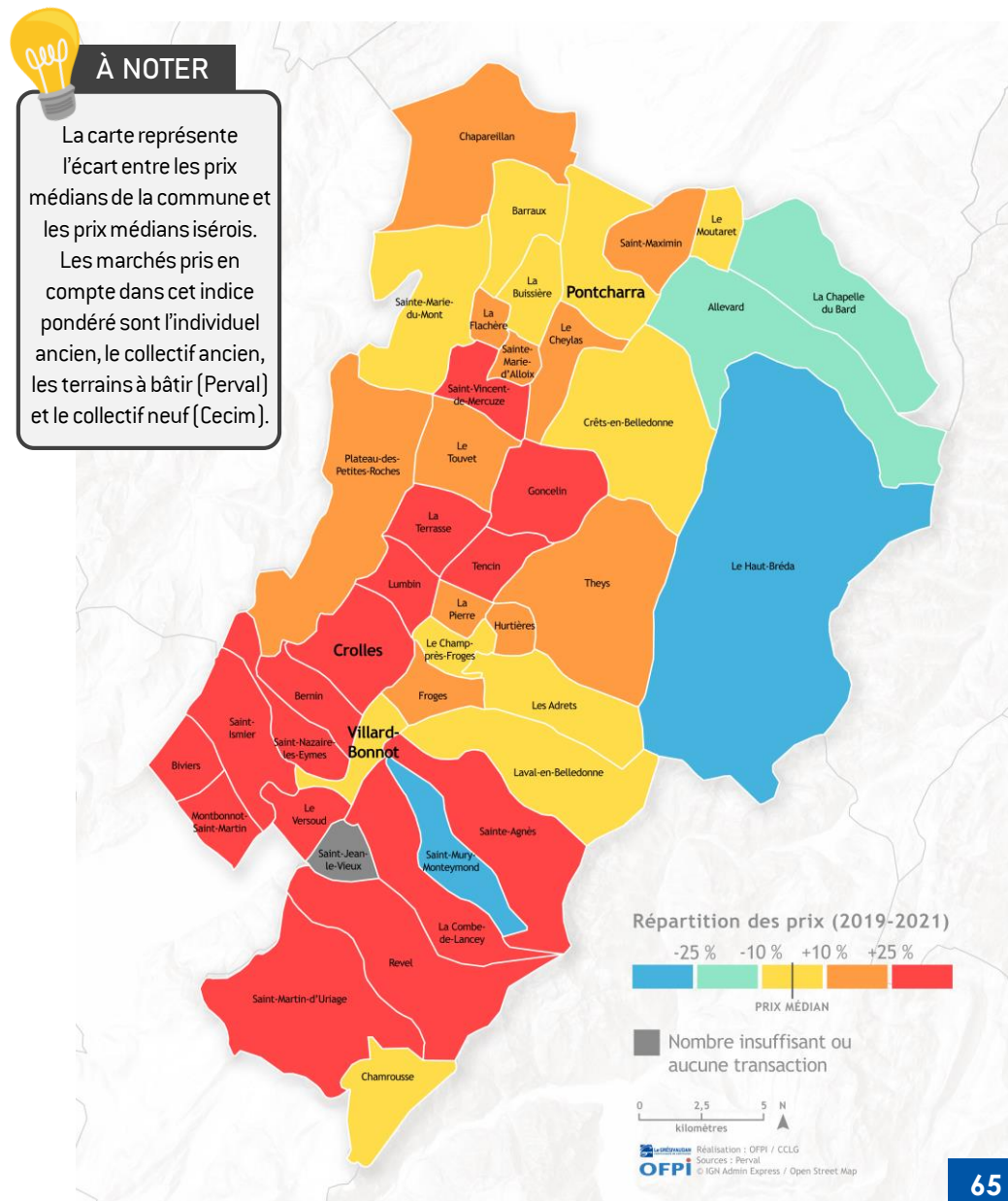
L'augmentation du prix des maisons individuelles avait déjà commencé avant la crise sanitaire du Covid-19, liée à une baisse des taux d'intérêts et une économie française plus favorable au niveau des tendances nationales. La crise a accentué la hausse des prix avec une attention plus importante portée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

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

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



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



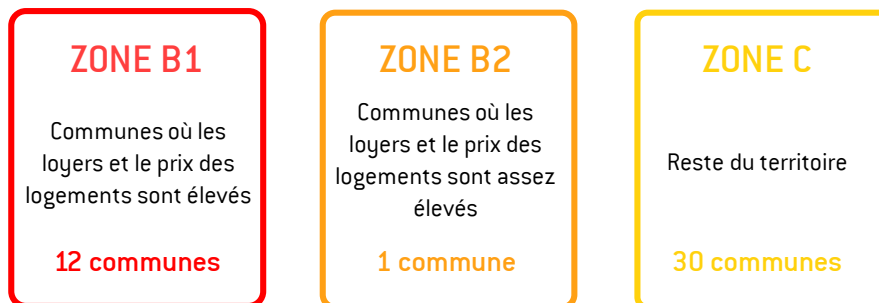
12.2 Le niveau de tension du marché local

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

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

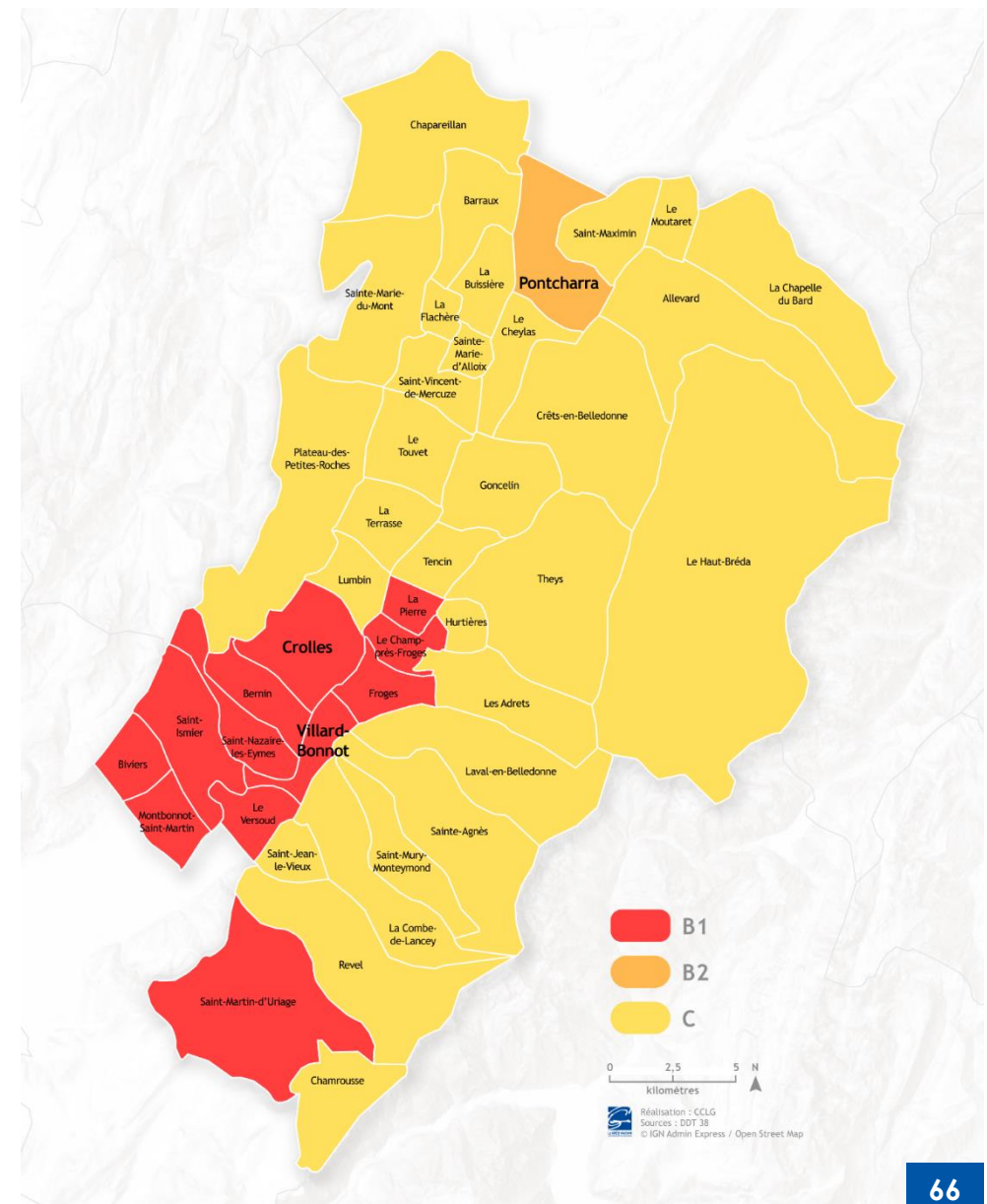
Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande en termes de volume et de prix. À l'inverse, une zone est détendue si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en demande de logements.

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



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

CARTE 31 « Zonage ABC » des communes du territoire



12.3 Les maisons anciennes



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

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

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

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

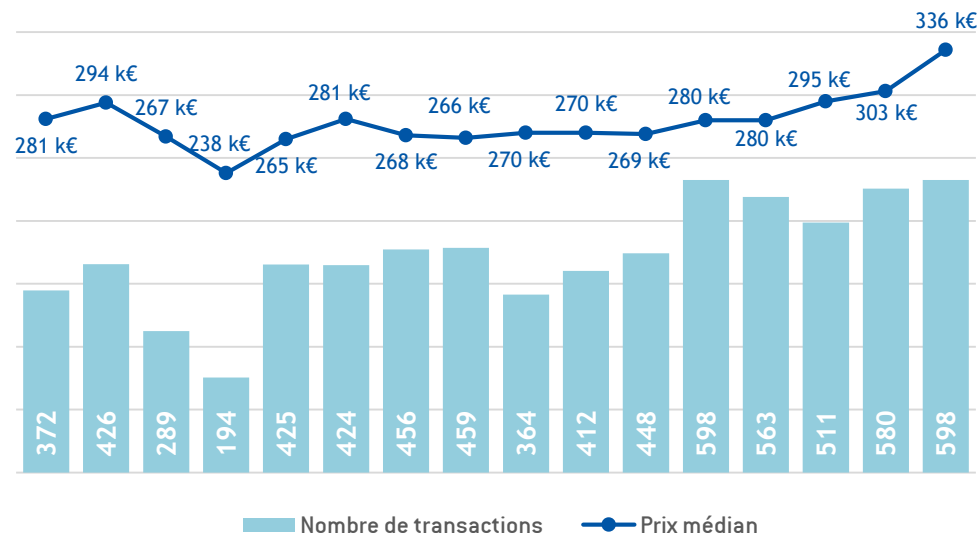


FIGURE 41 Détail des valeurs de marchés de l'individuel ancien en 2021

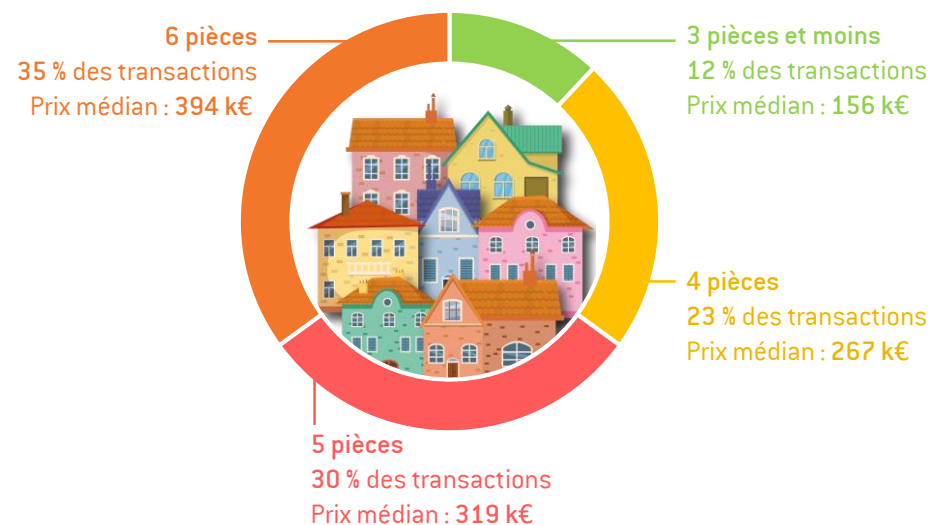
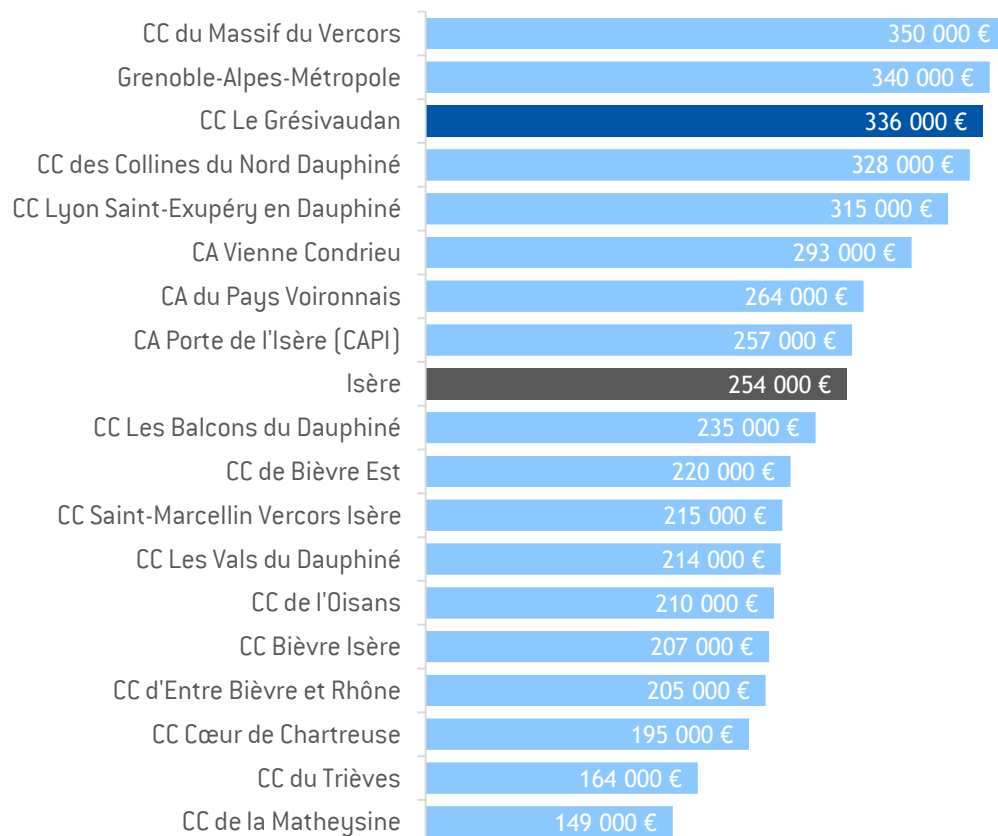


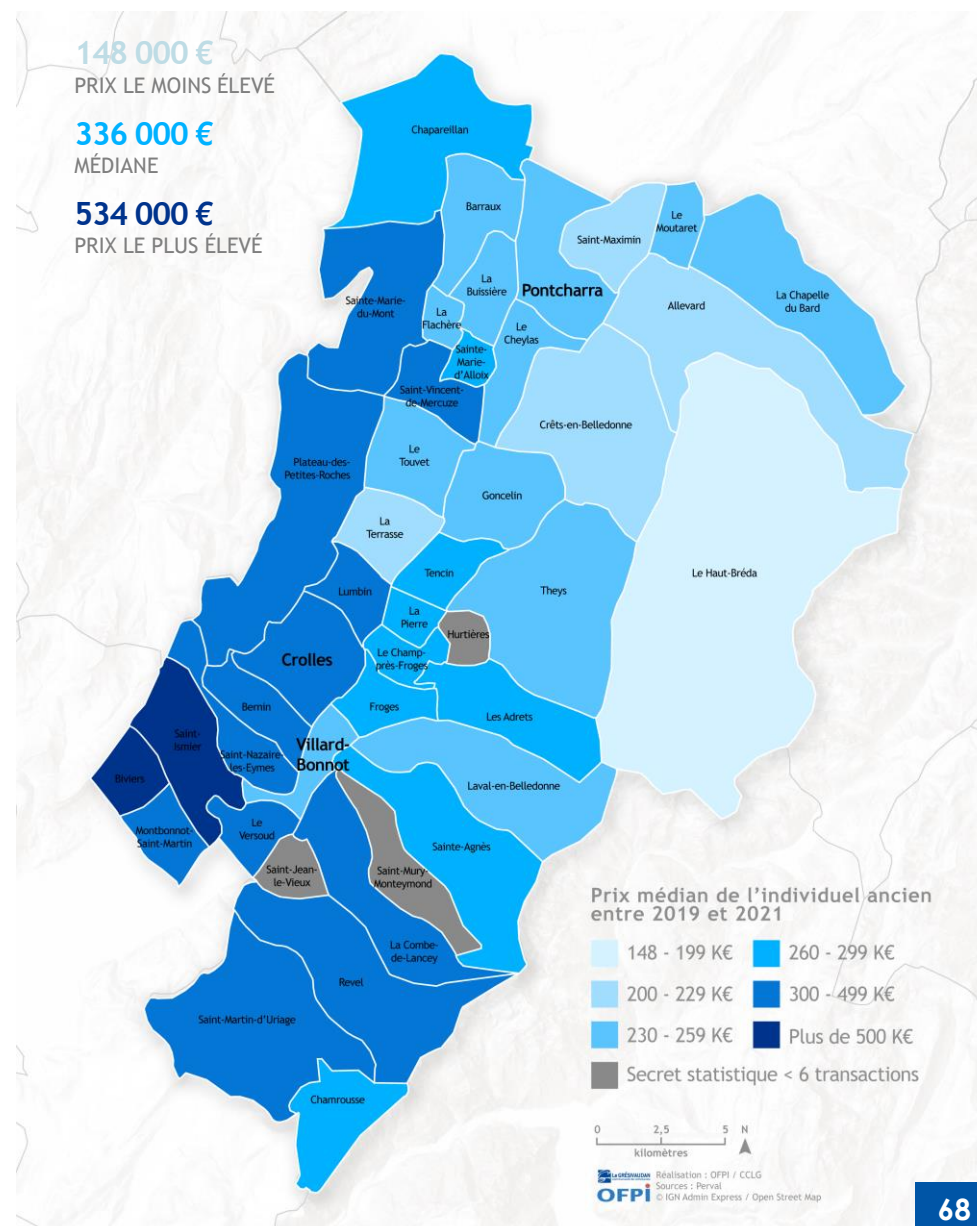
FIGURE 42 Prix de l'individuel ancien dans le marché isérois en 2021



CHAMPS D'OBSERVATION

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

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





CONSTRUCTION AVANT 1949

235 k€

73 transactions



CONSTRUCTION DE 1950 À 1975

330 k€

174 transactions



CONSTRUCTION DE 1976 À 1989

345 k€

175 transactions



CONSTRUCTION DE 1990 À 2005

379 k€

252 transactions



CONSTRUCTION APRÈS 2005

335 k€

169 transactions

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

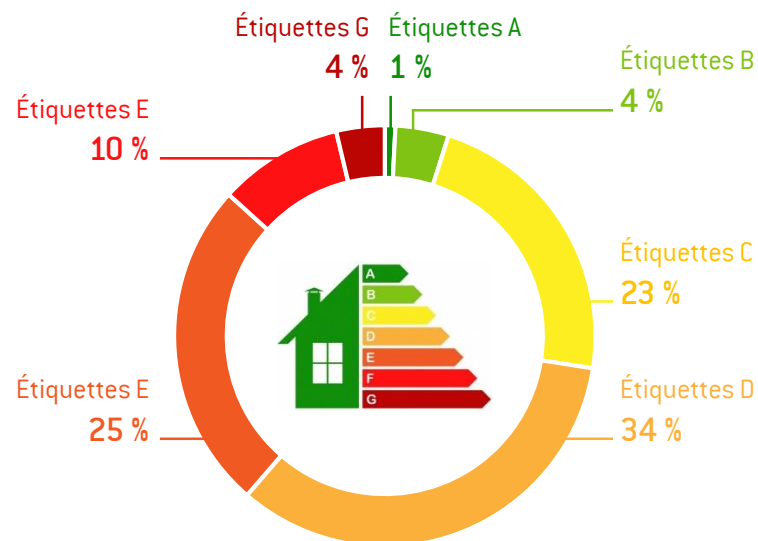
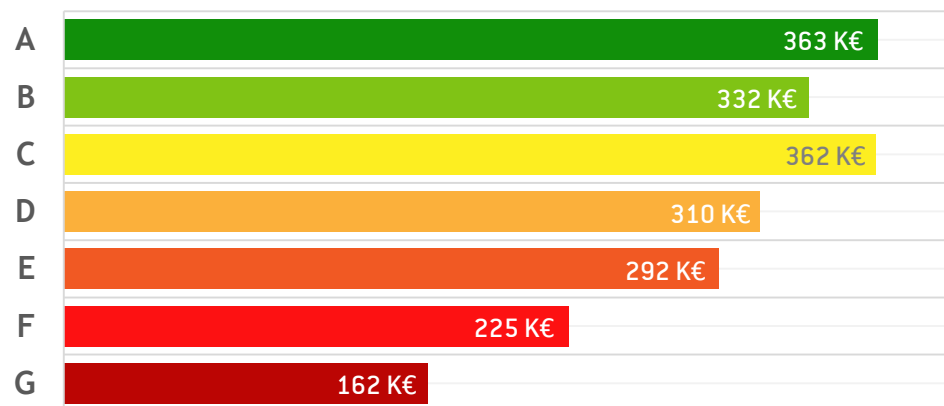
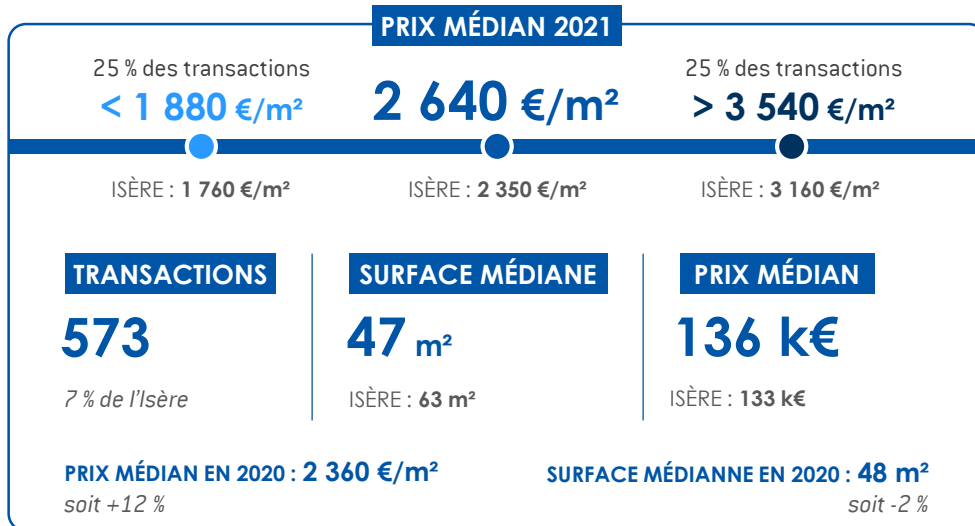


FIGURE 44 Prix médians de l'individuel ancien en fonction de leur étiquette énergétique entre 2017 et 2021



12.4 Les appartements anciens



Depuis 2021, le volume de transactions de maisons anciennes dépasse les 500 ventes par an. Le prix médian des appartements anciens s'élève à 2 640 €/m² en 2021 et n'a jamais été aussi élevé, traduisant un marché très attractif. Celui-ci est nettement plus élevé que la médiane iséroise (2 350 €/m²).

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

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

FIGURE 45 Volume de transactions et prix médian en €/m² du collectif ancien entre 2006 et 2021

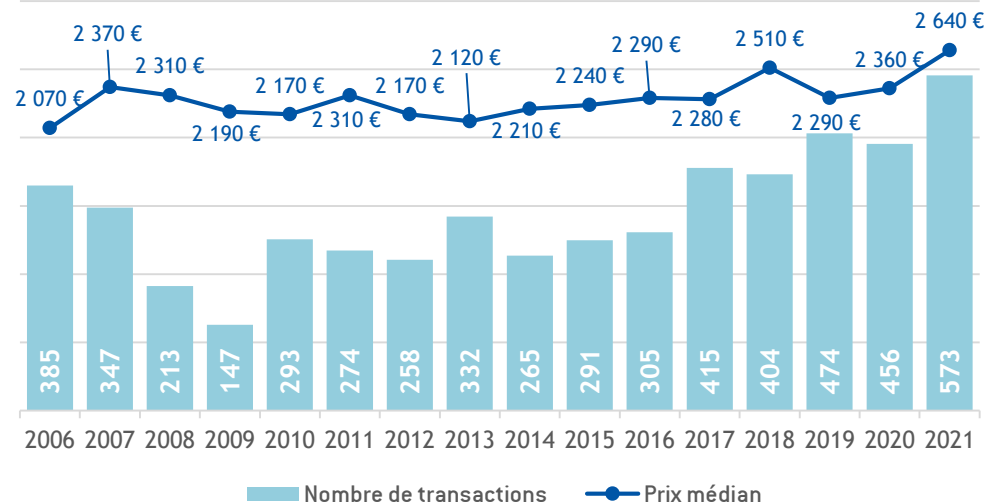


FIGURE 46 Détail des valeurs de marchés du collectif ancien en 2021

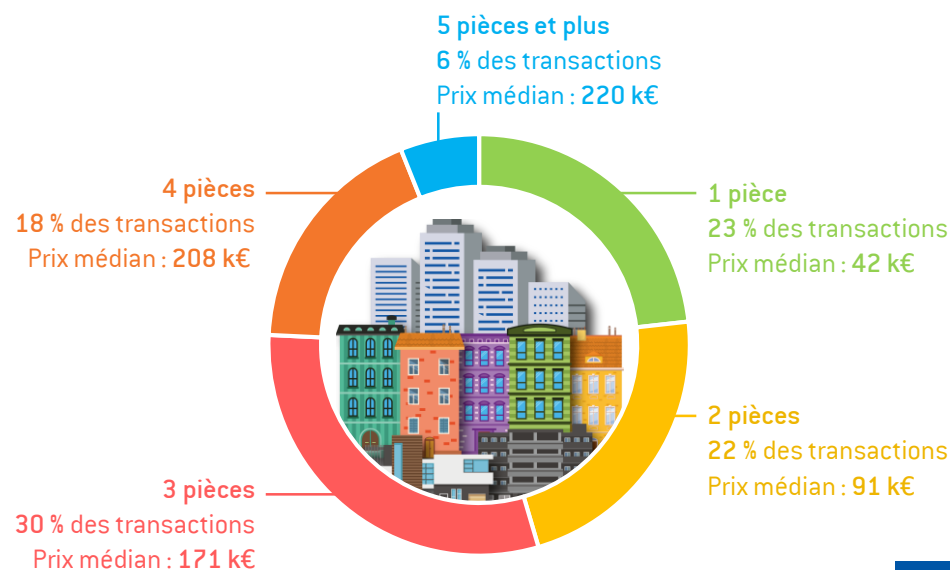
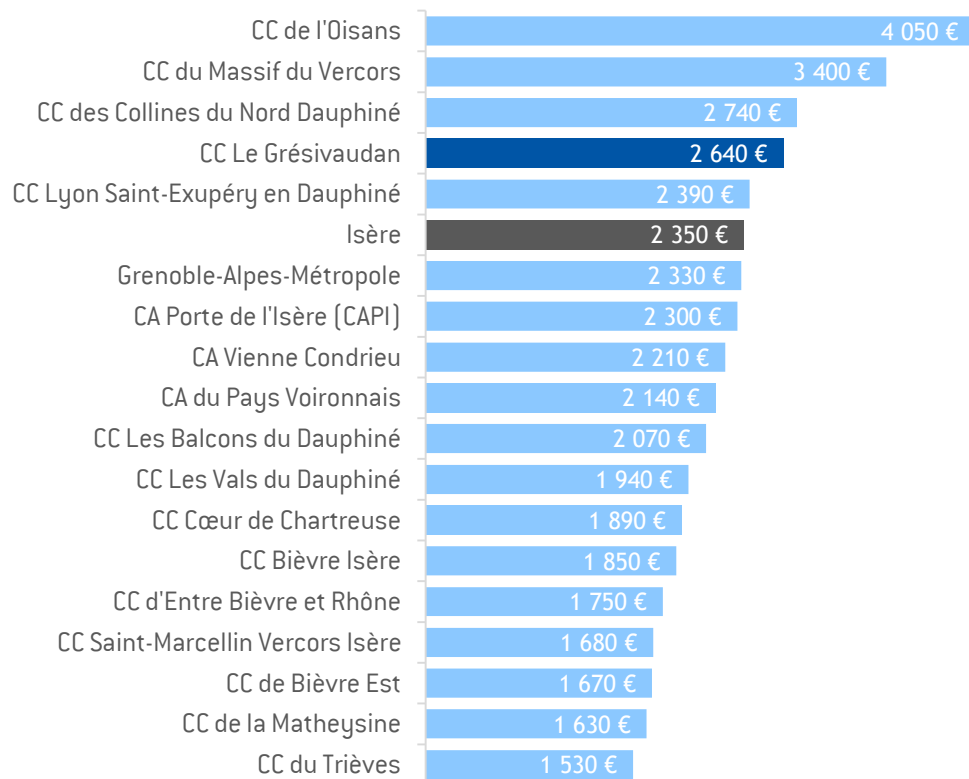


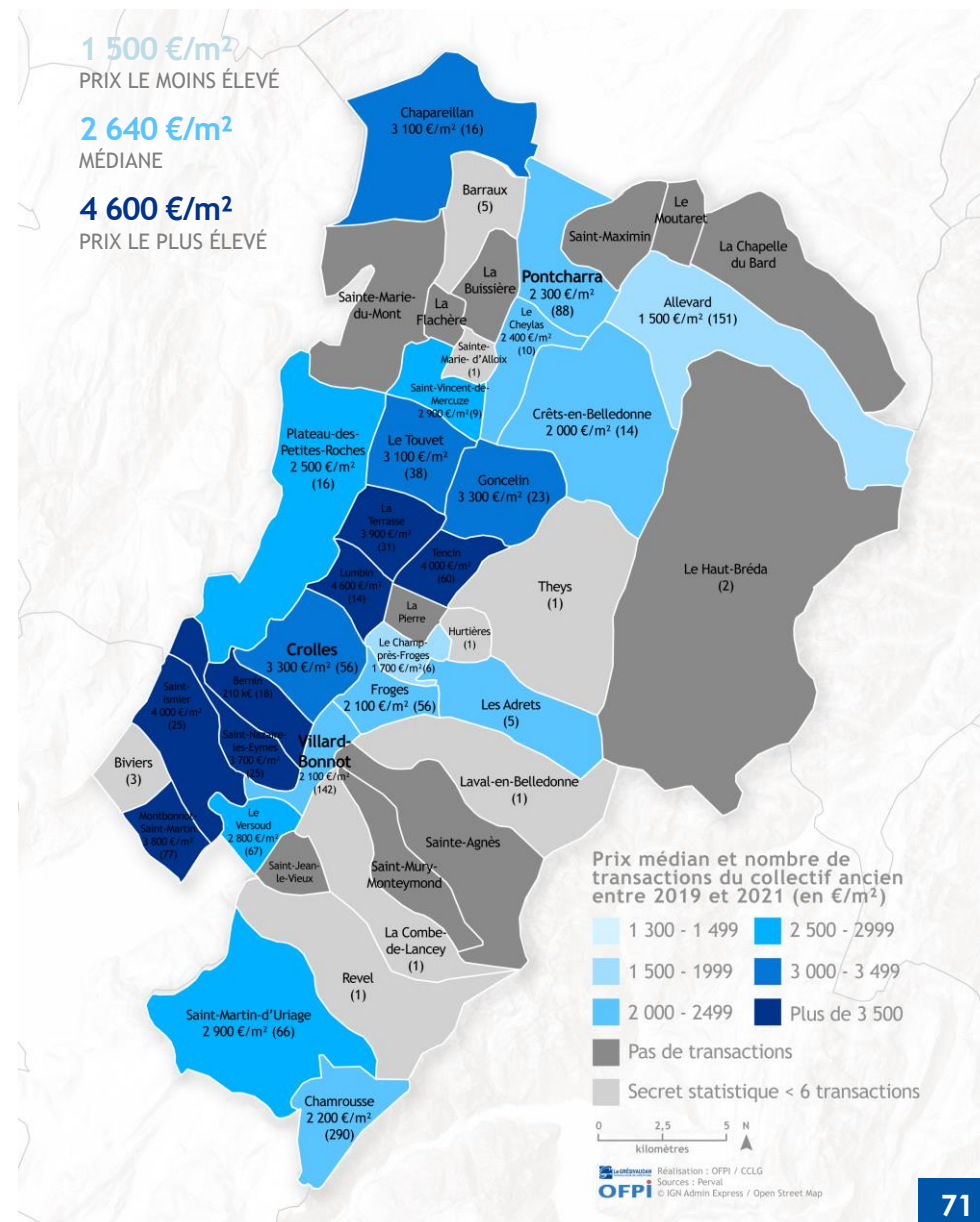
FIGURE 47 Prix du collectif ancien dans le marché isérois en 2021 (en €/m²)



CHAMPS D'OBSERVATION

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

CARTE 33 Prix médian du collectif ancien entre 2019 et 2021





CONSTRUCTION AVANT 1949

2 140 €/m²

30 transactions



CONSTRUCTION DE 1950 À 1975

1 750 €/m²

146 transactions



CONSTRUCTION DE 1976 À 1989

2 000 €/m²

240 transactions



CONSTRUCTION DE 1990 À 2005

3 330 €/m²

225 transactions



CONSTRUCTION APRÈS 2005

3 580 €/m²

465 transactions

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

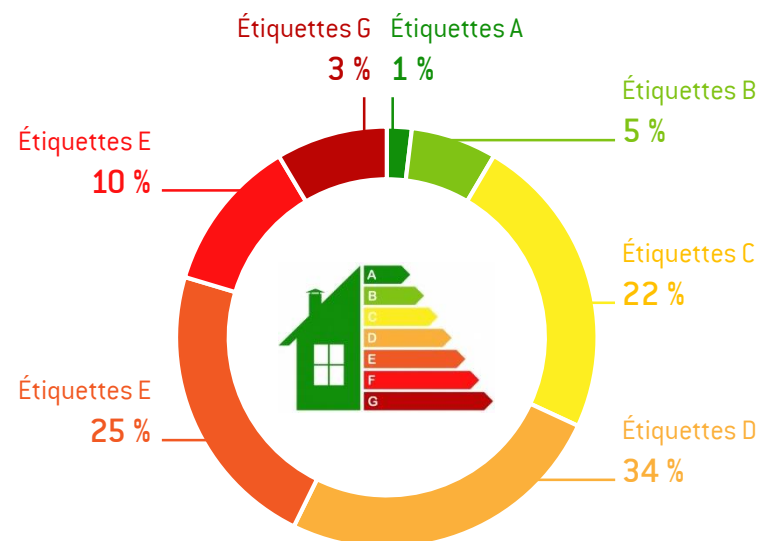
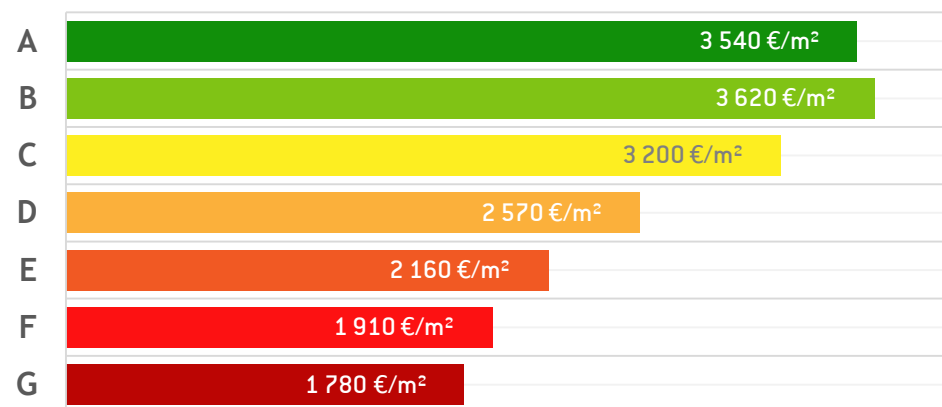
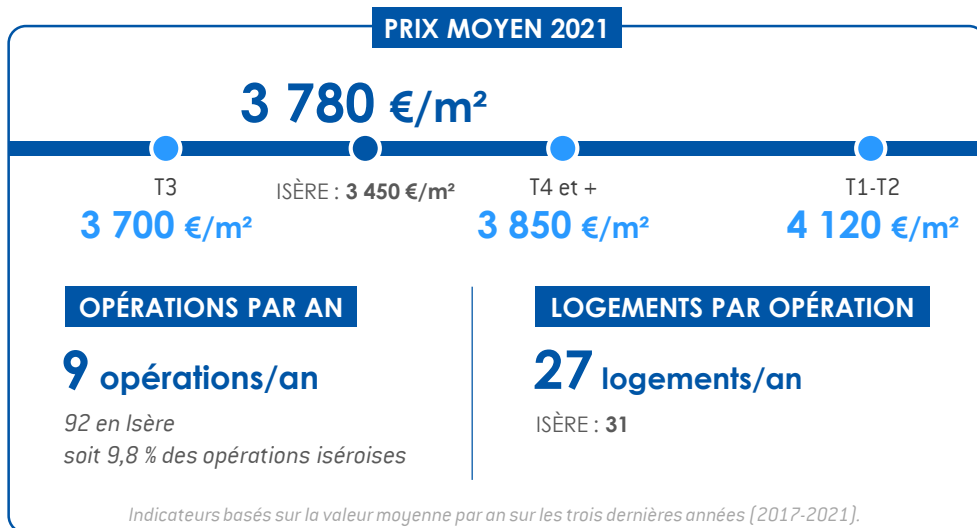


FIGURE 49 Prix médians du collectif ancien en fonction de leur étiquette énergétique entre 2017 et 2021



12.5 Les appartements neufs



Avec 178 mises en vente (logements mis sur la marché et pas encore vendus) en 2021, le Grésivaudan se place en quatrième place des marchés du collectif neuf en volume derrière Grenoble Alpes Métropole, le Pays Voironnais et les Portes de l'Isère. En termes de prix, le Grésivaudan est le deuxième territoire le plus cher de l'Isère derrière l'Oisans qui, lui, se caractérise principalement par un marché spécifique d'immobilier touristique de montagne. De manière générale, les prix du neuf sont en hausse depuis 2013, atteignant le niveau le plus élevé en 2019 (3 990 €/m²) avant de légèrement rebaisser à partir de 2020, ce qui est positif en terme d'accès aux biens du Grésivaudan pour les ménages. Cependant le prix médian a bondi en 2022 passant à 4 180 €/m².

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

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

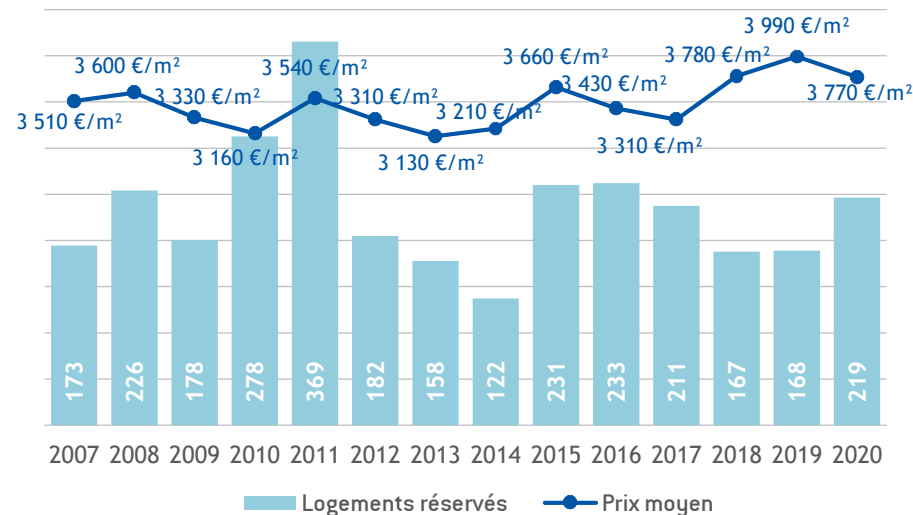


FIGURE 51 Nombre de logements réservés après commercialisation de 2007 à 2021

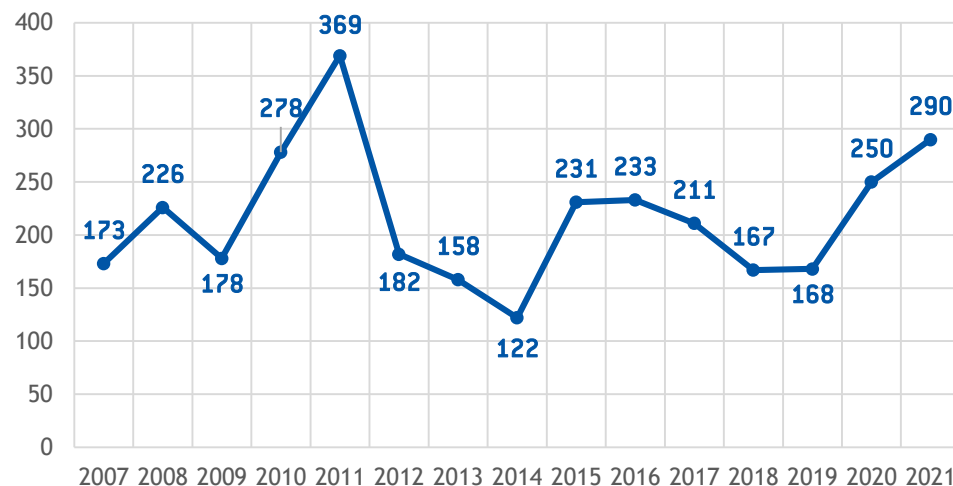
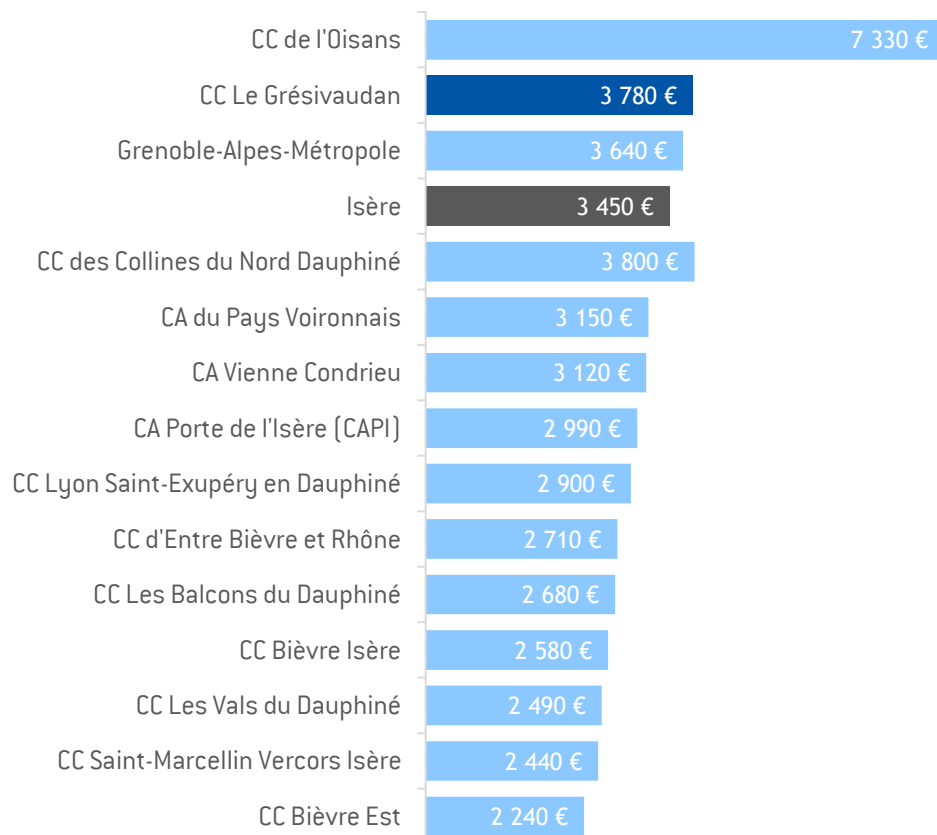


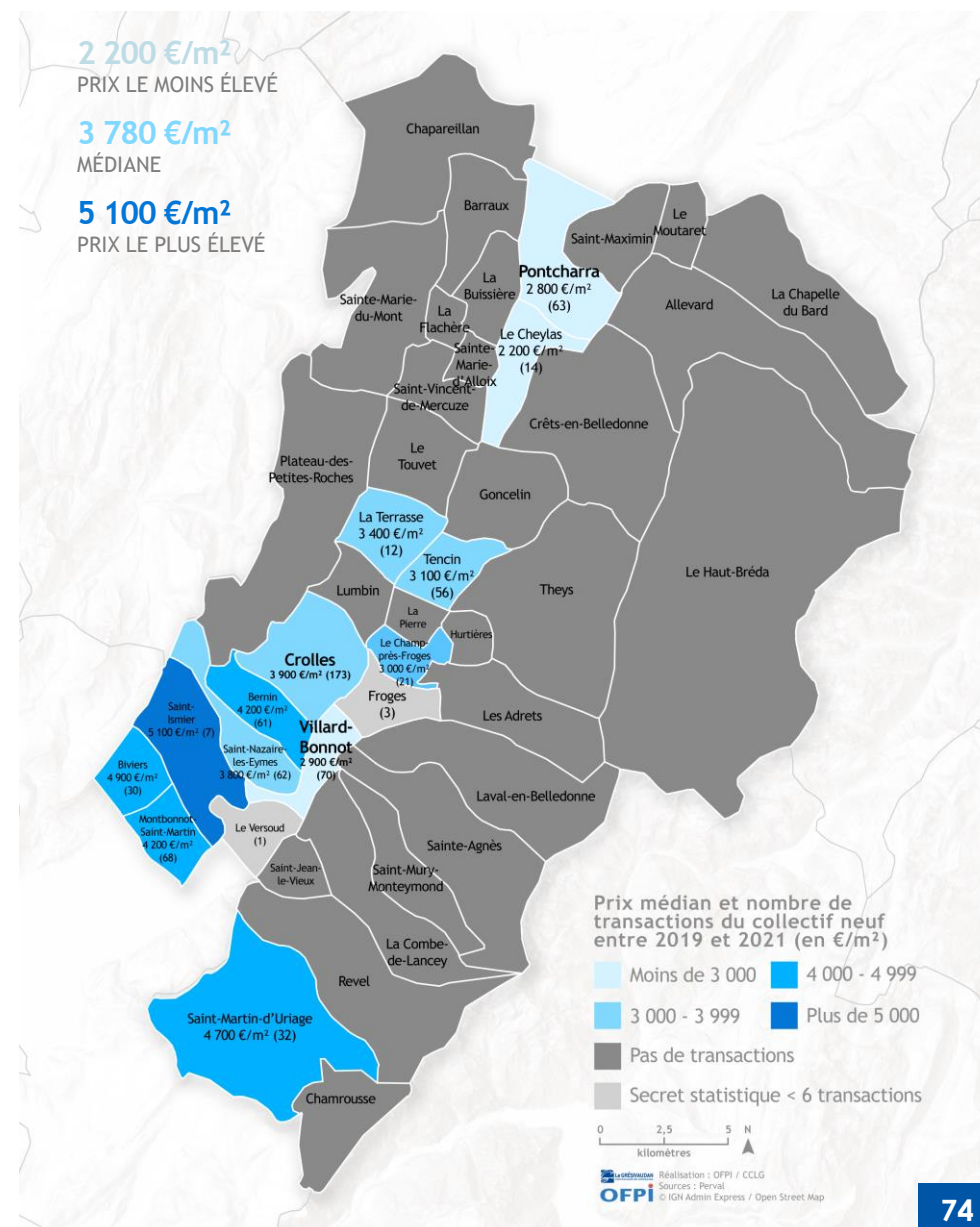
FIGURE 52 Prix moyens du collectif neuf sur le marché isérois en 2021 (en €/m²)



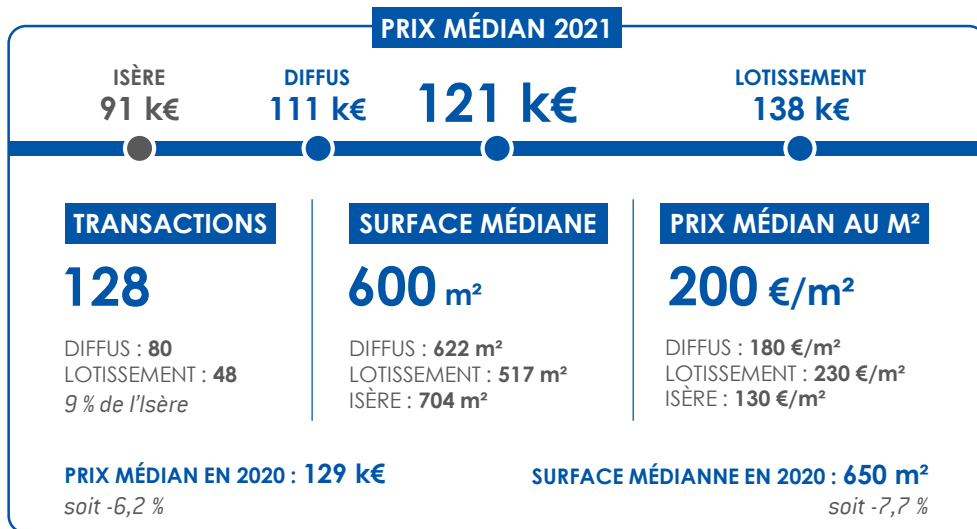
CHAMPS D'OBSERVATION

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

CARTE 34 Prix médian du collectif neuf entre 2019 et 2021



12.6 Les terrains à bâtir



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

Sur le territoire, les prix sont assez disparates et nettement plus élevés à proximité de Grenoble. Par ailleurs, la surface des terrains est sensiblement plus faible dans le Grésivaudan par rapport à l'échelle départementale (600 m² contre 704 m² en Isère).

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

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

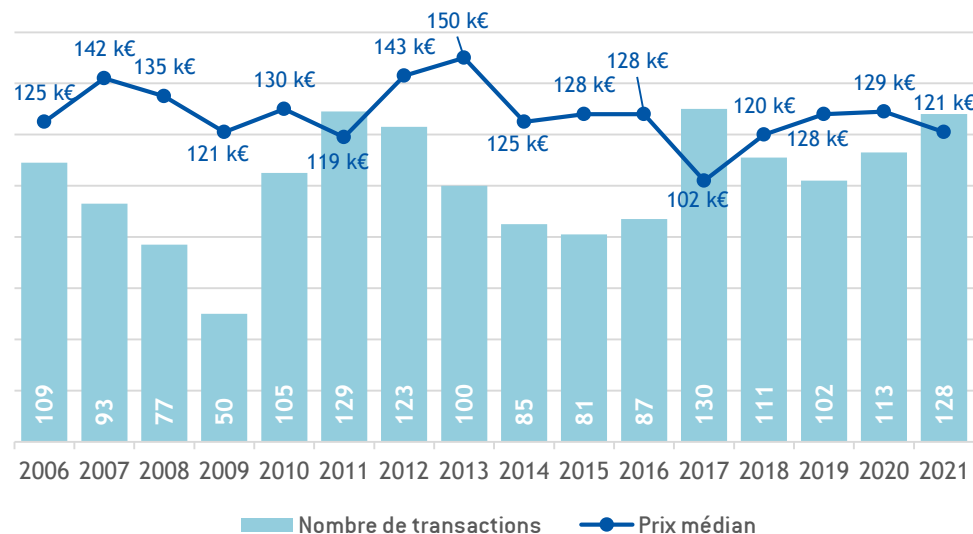


FIGURE 54 Détail des valeurs de marché des terrains à bâtir en 2021

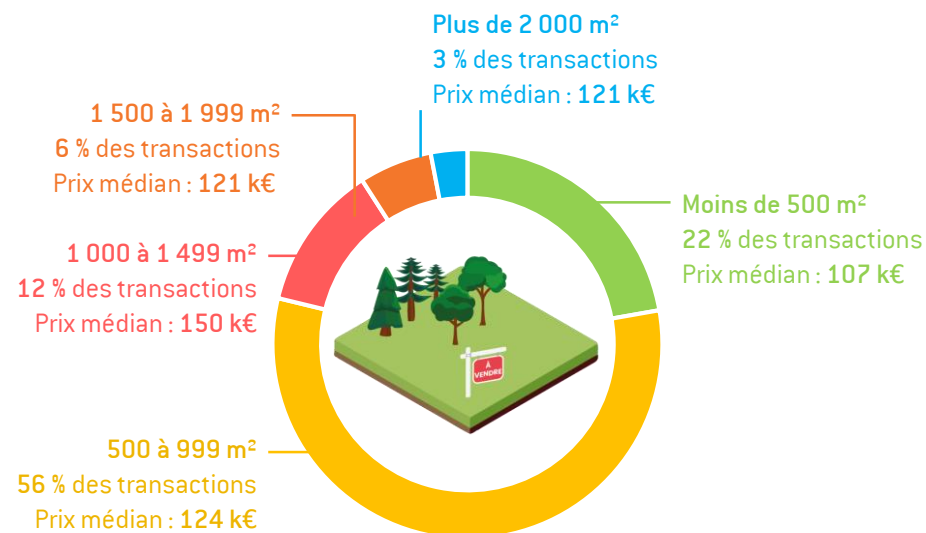
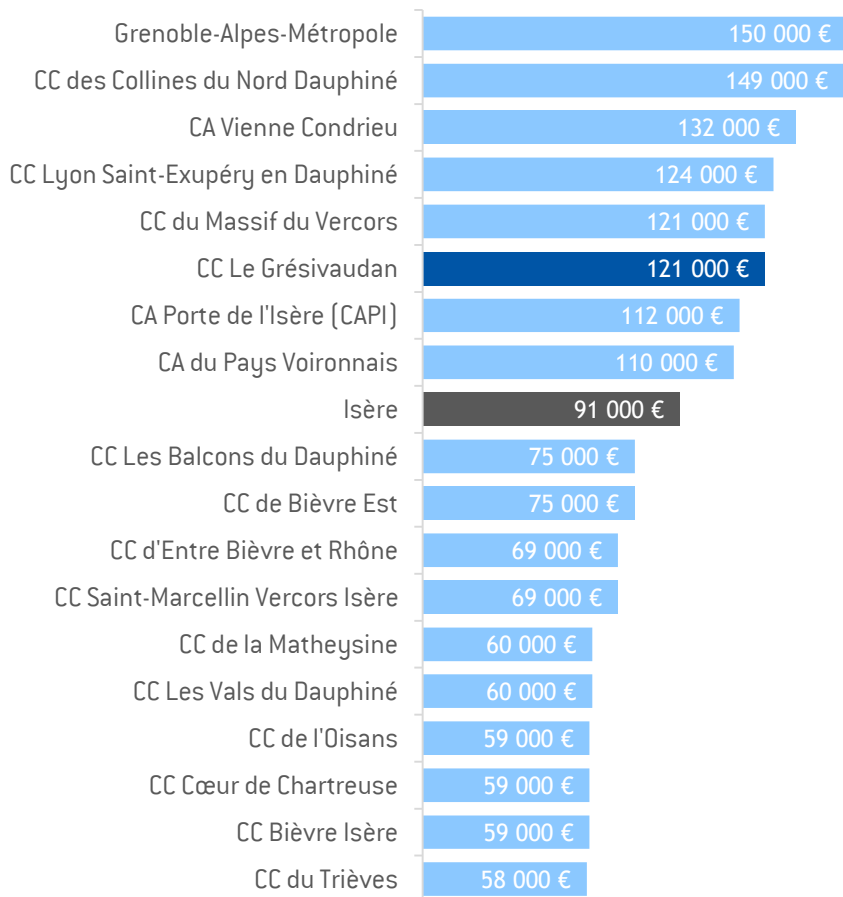


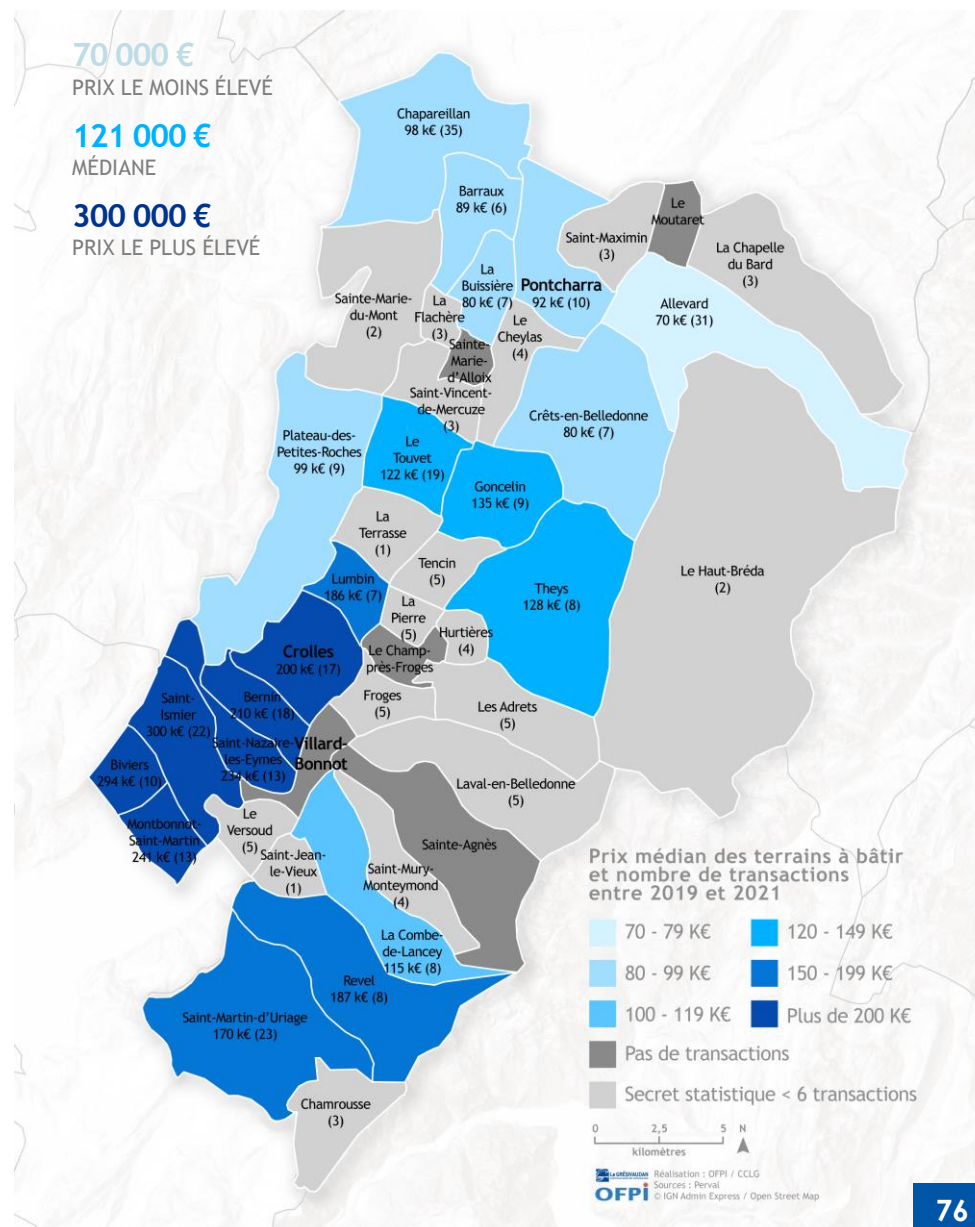
FIGURE 55 Prix des terrains à bâtir dans le marché isérois en 2021






CHAMPS D'OBSERVATION

Ces transactions portent sur les terrains acquis par des particuliers pour faire construire une maison (ventes de gré à gré uniquement). Ne sont retenus que les terrains dont la surface est renseignée et comprise entre 50 et 5 000 m², dont le prix HT est supérieur ou égal à 1 524,49 €, les terrains non encombrés et les terrains viabilisés ou viabilisables.

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



12.7 Les loyers des parcs privé et public

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

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

De façon générale, les loyers observés dans le parc locatif privé du Grésivaudan sont parmi les plus importants en Isère avec des montants globalement supérieurs à 10 €/m².

Sur le marché locatif privé des appartements, seules quatre communes enregistrent des loyers inférieurs à 10 €/m² : Revel (9,3 €/m²), Allevard, Crêts-en-Belledonne et La Chapelle-du-Bard (qui affichent respectivement un loyer moyen de 9,9 €/m²). Les communes de Montbonnot-Saint-Martin (15,2 €/m²) et Saint-Ismier (15 €/m²) enregistrent, quant à elles, les loyers les plus élevés.

La rareté des petits logements leur confère ainsi une valeur plus importante sur le marché. Le loyer moyen des appartements de type 1-2 pièces atteint 14,2 €/m² alors que celui-ci s'élève à 10,7 €/m² pour les appartements de type 3 pièces et plus.

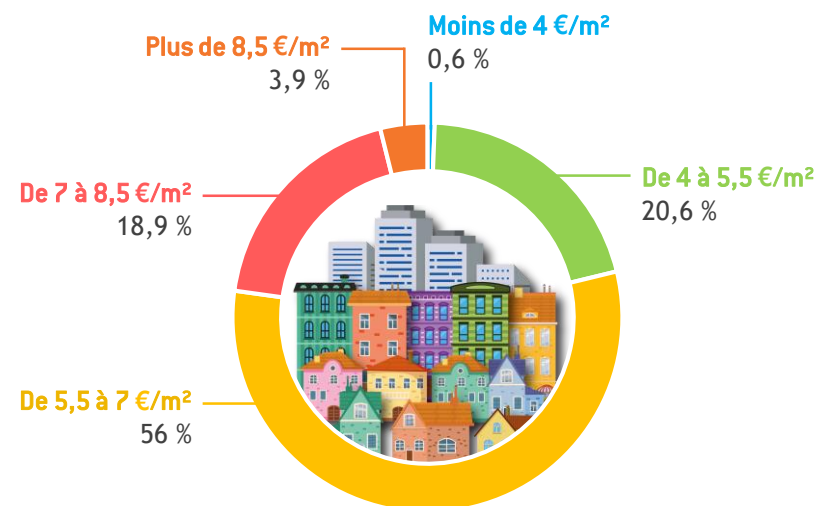
Sur les produits de petite surface, Montbonnot-Saint-Martin (16,8 €/m²) et Saint-Ismier (16,7 €/m²) enregistrent une nouvelle fois les loyers les plus élevés du territoire.

Enfin, les loyers sont globalement plus faibles sur le marché locatif privé des maisons, variant de 8,9 €/m² à 13,5 €/m². Ainsi, 12 communes sur 43 présentent des loyers moyens inférieurs à 10 €/m². Comme pour les appartements, les communes de Montbonnot-Saint-Martin (13,1 €/m²) et Saint-Ismier (13,5 €/m²) affichent les loyers les plus importants sur le marché de l'individuel.

Dans le parc social, les loyers moyens se situent autour de 6,3 €/m² qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison, soit environ deux fois moins que le prix d'un logement locatif dans le parc privé.

La part des loyers supérieurs à 8,5 €/m² représente environ 4 % des loyers pratiqués dans le parc social. Le loyer maximal enregistré s'élève à 12,2 €/m², soit l'équivalent du prix de marché du parc privé, mais cela reste très marginal.

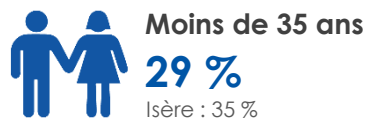
FIGURE 56 Part de logements sociaux par loyer au mètre carré en 2022



13. LE PROFIL DES ACQUÉREURS

ÂGE DES ACQUÉREURS

Entre 2017 et 2021



PROFESSIONS DES ACQUÉREURS

Entre 2017 et 2021



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

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

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

FIGURE 57 Acquéreurs du collectif neuf entre 2019 et 2021

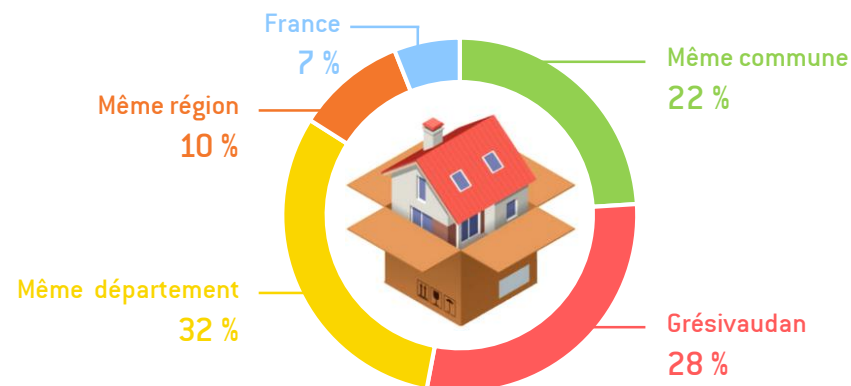


■ Particuliers ■ Investisseurs privés ■ Vente en bloc

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

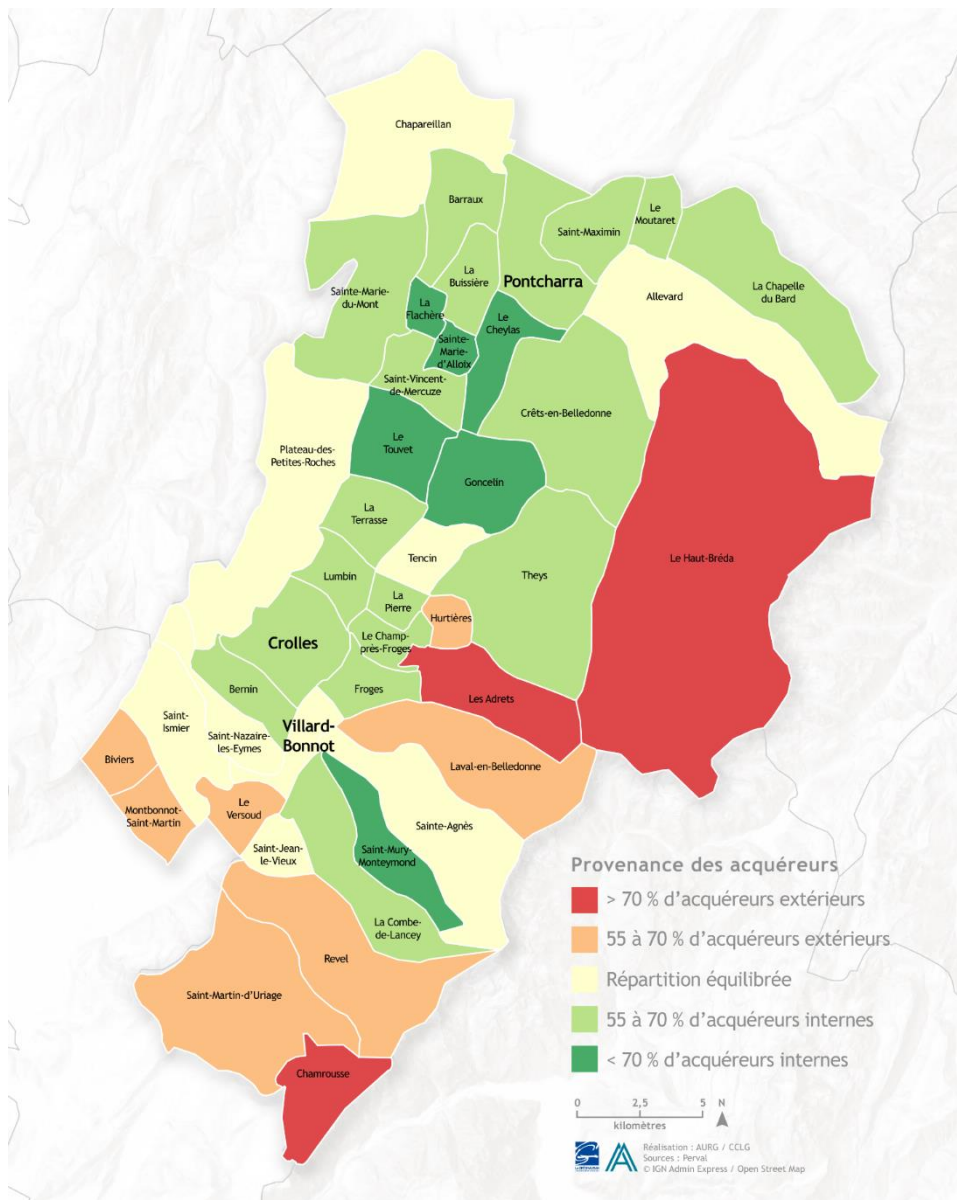
Les particuliers représentent les deux tiers des acquéreurs sur le marché du collectif neuf et les investisseurs représentent seulement un tiers, ce qui traduit l'acquisition de biens pour y habiter et donc une part moindre de biens achetés en vue de les louer.

FIGURE 58 Provenance des acquéreurs entre 2017 et 2021



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

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



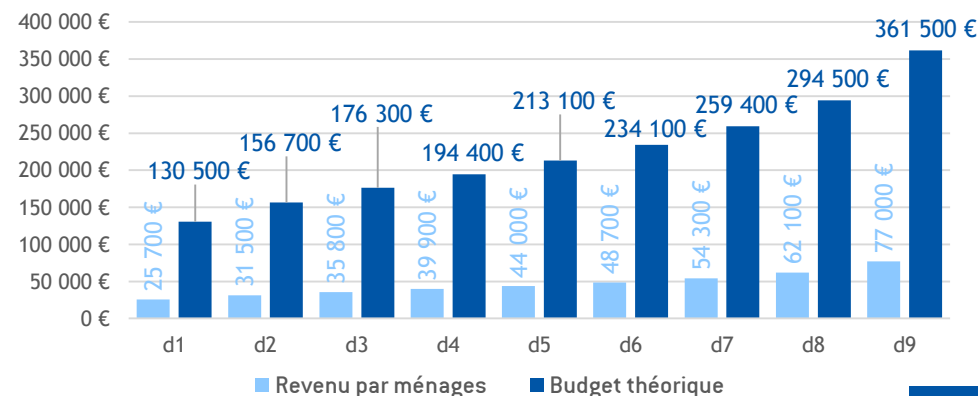
Enfin, avec un pouvoir d'achat plus élevé que les locaux, les acquéreurs extérieurs ont tendance à tirer les prix vers le haut, sauf pour l'achat des terrains à bâtir.

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

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

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

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



*Les chiffres présentés reposent sur des estimations réalisées en 2022 avec des conditions de crédit plutôt favorables. – Sources : OFPI & AURG d'après Notaires de France / Perval

PROGRAMME
LOCAL
DE
L'HABITAT
2024-2029

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

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

14. L'artificialisation des sols

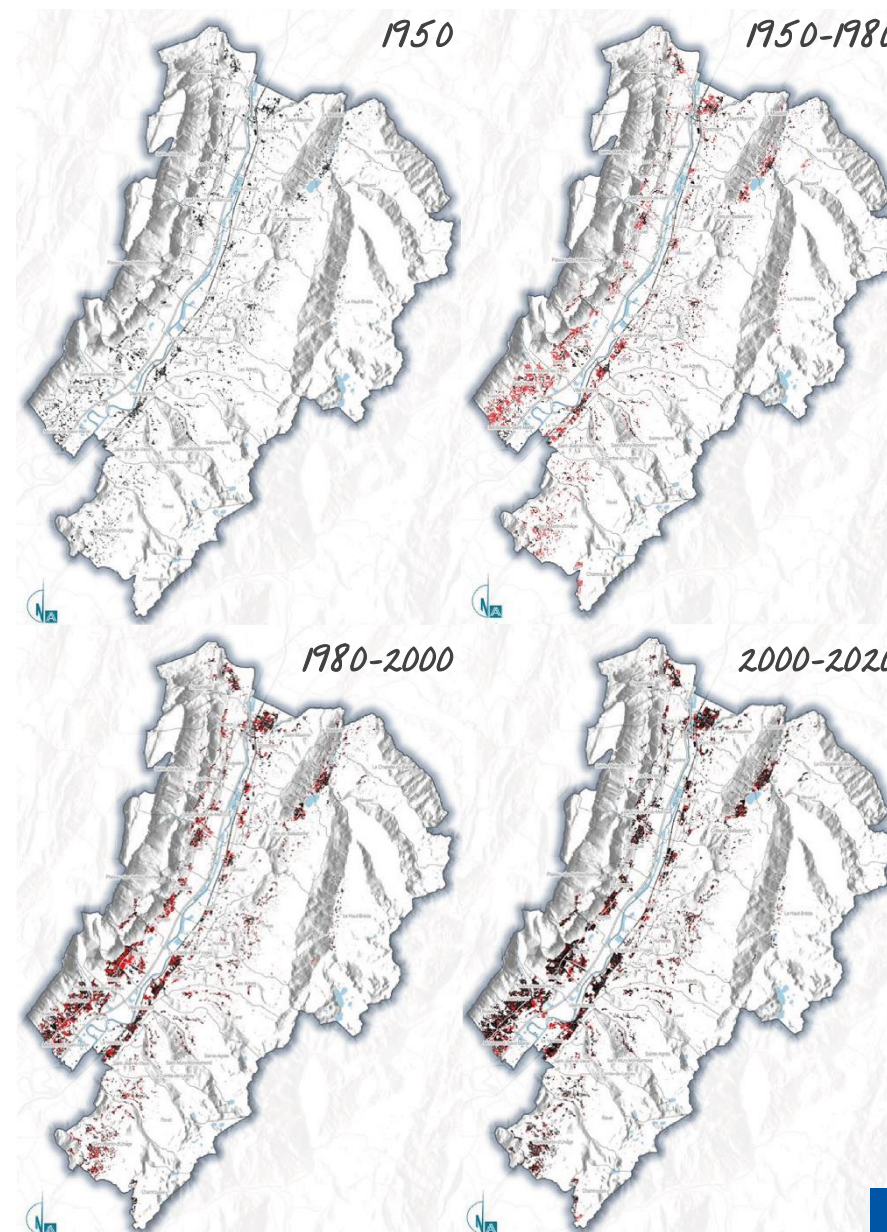
14. L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

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

- 2010** ● **Objectifs Grenelle** : faire des documents d'urbanisme des outils, parmi d'autres, de lutte contre la déperdition d'énergie, de préservation de la biodiversité et d'une manière générale d'endiguer la prédation de la ville sur les surfaces agricoles et naturelles. Derrière cet objectif apparaît un autre but : la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce celui-ci, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, ceux-ci trouvant notamment leur source dans des déplacements domicile-travail toujours plus importants, et l'économie des ressources fossiles.
- 2014** ● **La loi ALUR** programme la suppression des POS encore en vigueur (« symboles du gaspillage de l'espace »), durcit les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser de plus de 9 ans, supprime le coefficient d'occupation des sols, etc.
- 2021** ● **Atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050** :
- Une obligation de résultats et non plus de moyens ;
 - Un phasage du processus par tranches de 10 ans (2031-2041-2051) ;
 - Un 1er pallier de -50 % de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021-2031 par rapport à 2011-2021 (à l'exclusion des installations de production d'énergie photovoltaïque) ;
 - Un objectif national appliqué de manière territorialisée : pour les EPCI, la réduction pourra être plus ambitieuse que -50 % en fonction de la répartition des grands projets nationaux consommateurs d'espaces.
- 2050**

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

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



14. L'artificialisation des sols

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

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

14.2 La consommation d'espace entre 2011 et 2021

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

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

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

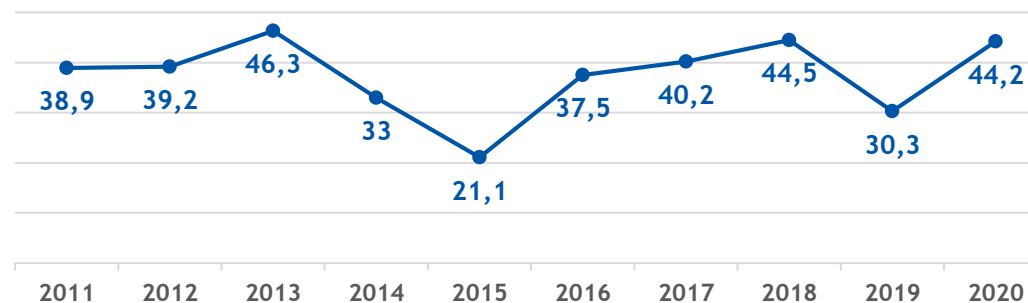
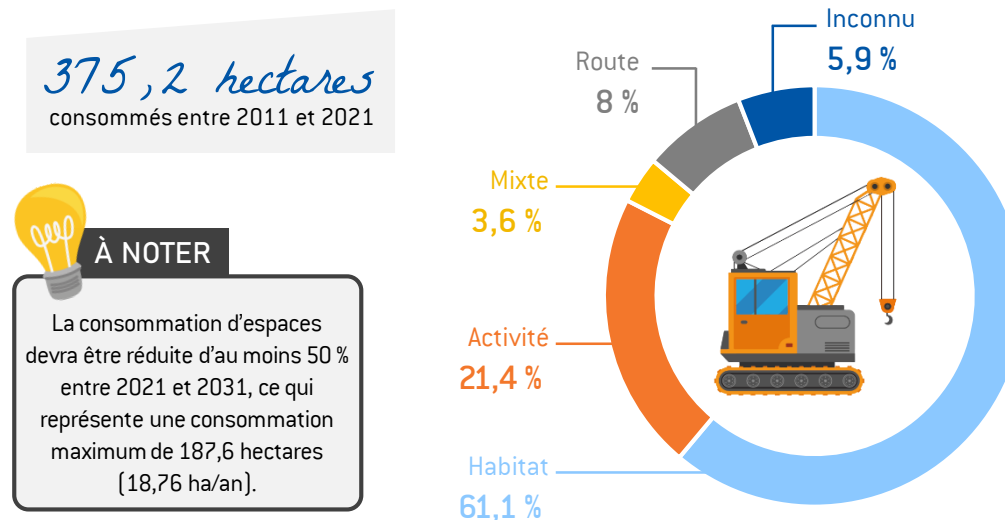


FIGURE 61 Destination des surfaces nouvellement artificialisées entre 2011 et 2021



375,2 hectares
consommés entre 2011 et 2021



À NOTER

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



CHAMPS D'OBSERVATION

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

14. L'artificialisation des sols

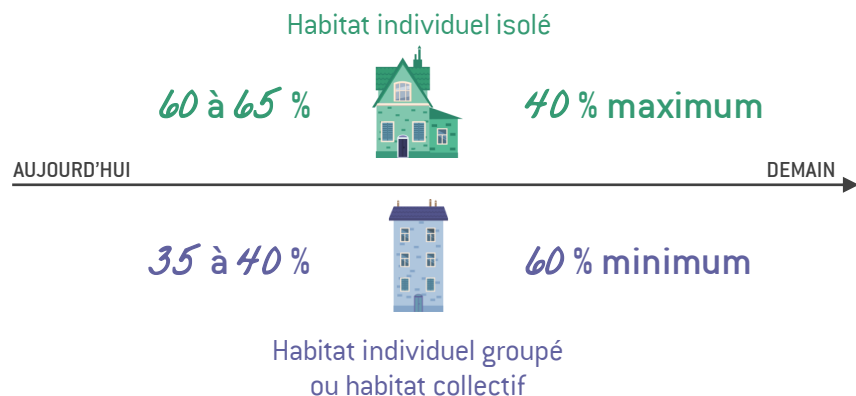
14.3 L'artificialisation des sols liée à l'habitat

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

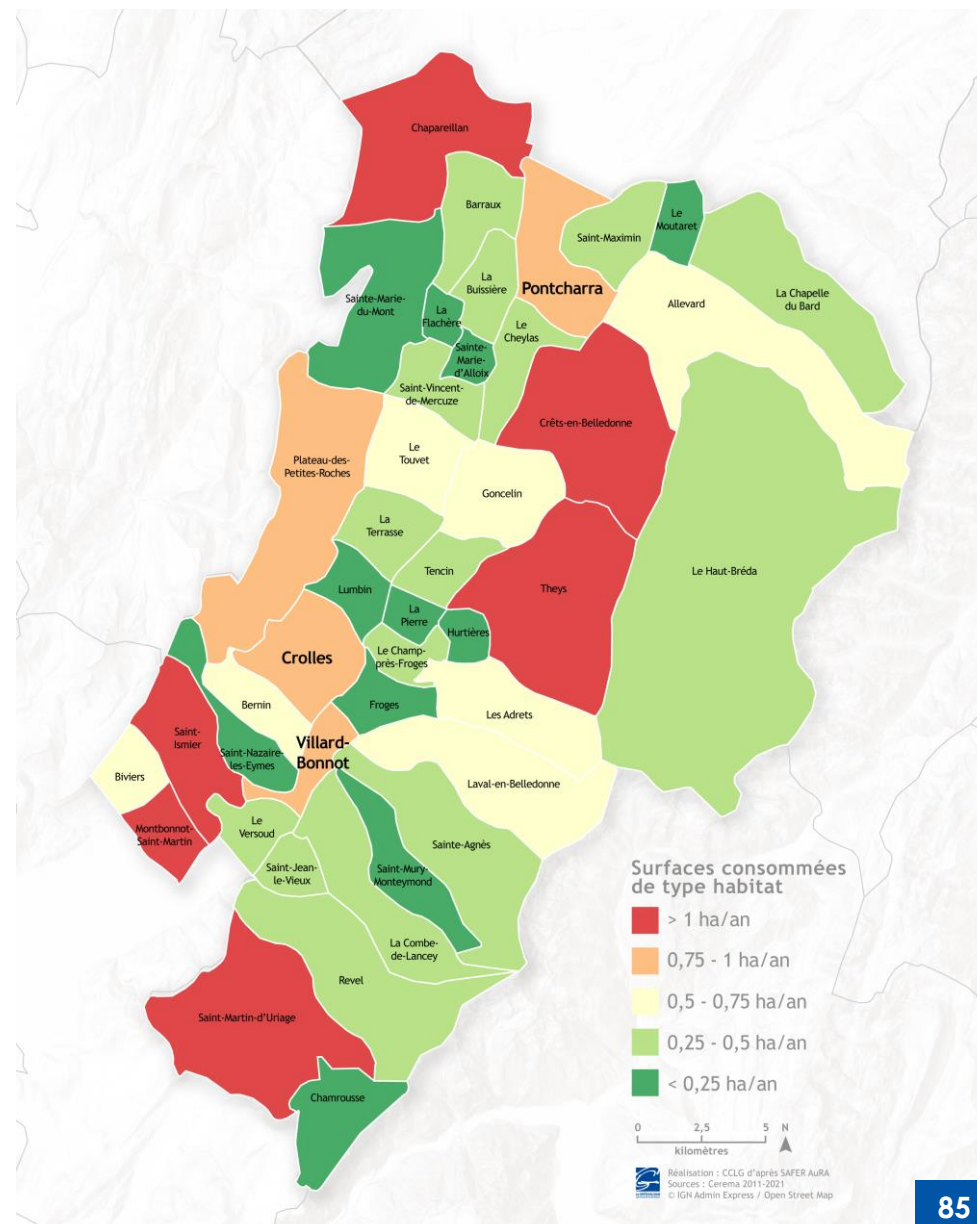
Les consommations d'espaces liées à l'habitat les plus importantes se concentrent à Saint-Martin-d'Uriage (23,1 hectares), Crêts-en-Belledonne (13,1 hectares) et Theys (13,1 hectares). À l'inverse, en matière d'artificialisation d'espaces vers de l'habitat, les communes les moins consommatrices sont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

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

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



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



15. Les dynamiques de production neuve

15. LES DYNAMIQUES DE PRODUCTION NEUVE

15.1 Efficacité démographique des nouveaux logements

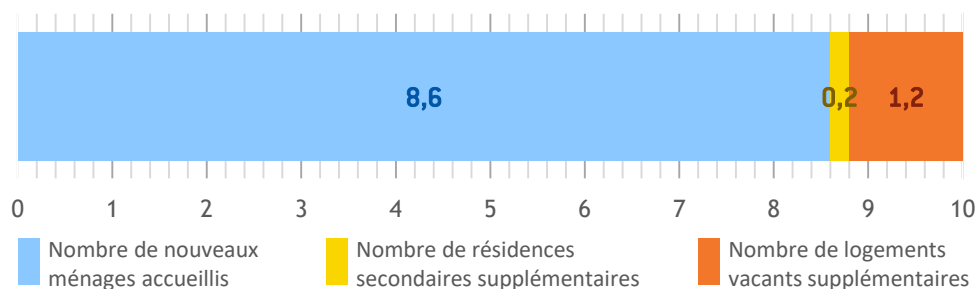
À population égale, le besoin en logements augmente du fait de :

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

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

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

FIGURE 63 L'efficacité démographique pour 10 logements supplémentaires



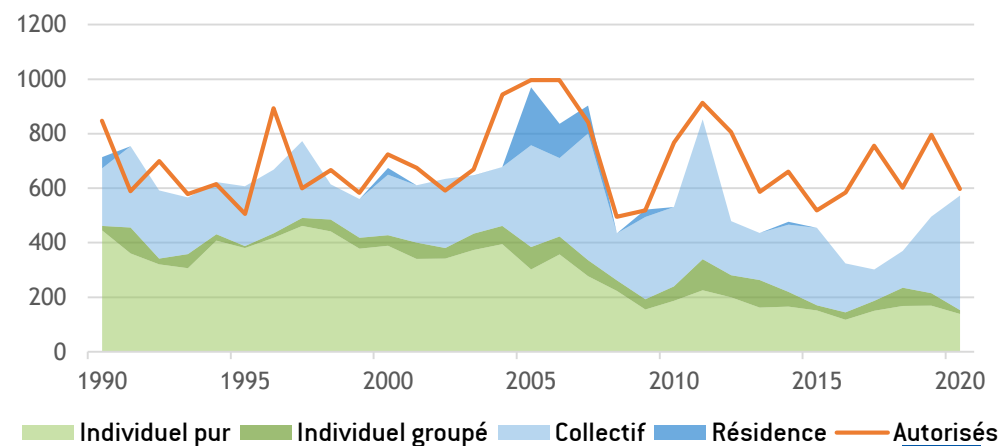
15.2 Une prédominance des logements collectifs dans la production neuve

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

Depuis dix ans, la production de maisons est globalement en baisse. Aujourd'hui, les logements collectifs représentent près des trois quarts de la production de logements neufs dans le Grésivaudan (75 % en 2021 contre 55 % au niveau départemental). Pour rappel, le SCoT de la Grande Région Grenobloise prévoit l'inversion des parts de l'individuel et du collectif : le collectif devant peser 60 % du parc et l'individuel 40 %, alors que c'est encore le contraire aujourd'hui.

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

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



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

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

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

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

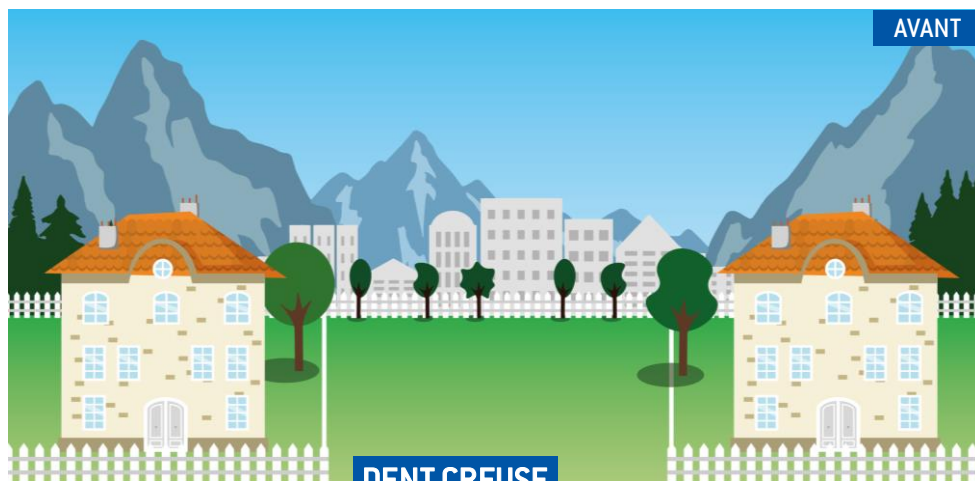
- Nécessité d'étudier les éléments qualitatifs existants et les bonnes conditions de réalisation de ces opérations (réglementations applicables, documents d'urbanisme, risques naturels et loi Montagne, etc.) ;
- Les coûts liés à la réhabilitation et/ou rénovation et au réinvestissement de friches sont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

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

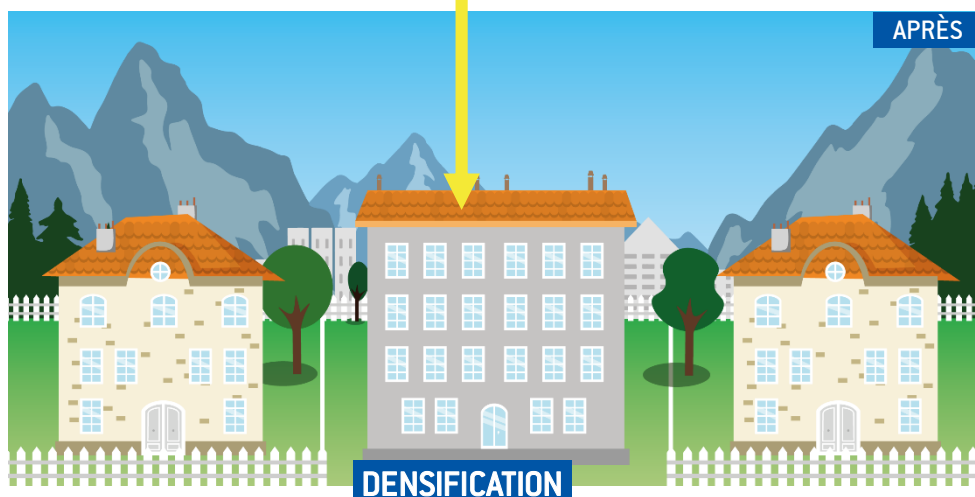
- **La réhabilitation du bâti ancien** : les communes du territoire ont une politique active en matière de réhabilitation, comme à Saint-Vincent-de-Mercuze où la réhabilitation est favorisée par rapport à la construction neuve. D'autres ont des projets de réhabilitation importants comme dans la commune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

15. Les dynamiques de production neuve

FIGURE 65 Illustration d'une dent creuse et d'un comblement par une opération plus dense



Espace non construit entouré de parcelles bâties

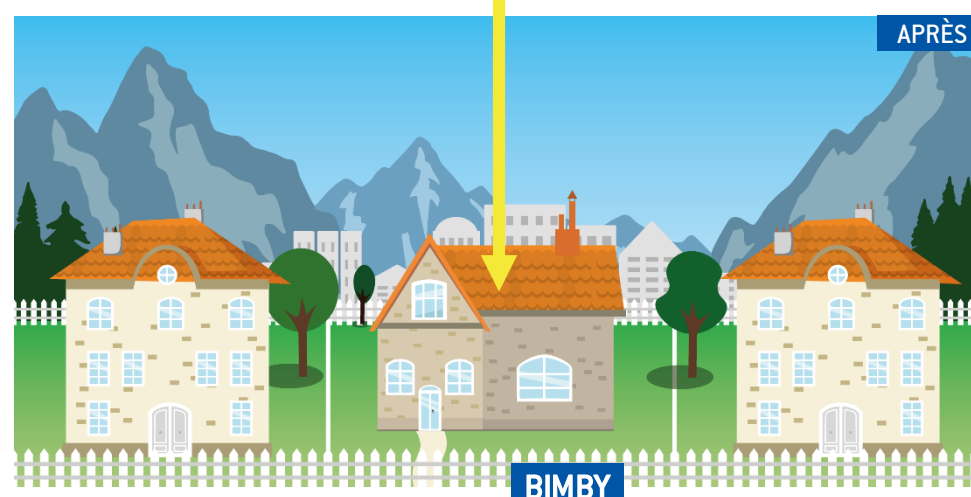


Optimisation du foncier qui permet d'accueillir plus d'habitants en consommant moins d'espaces naturels

FIGURE 66 Illustration d'une parcelle divisible et d'une opération « BIMBY »

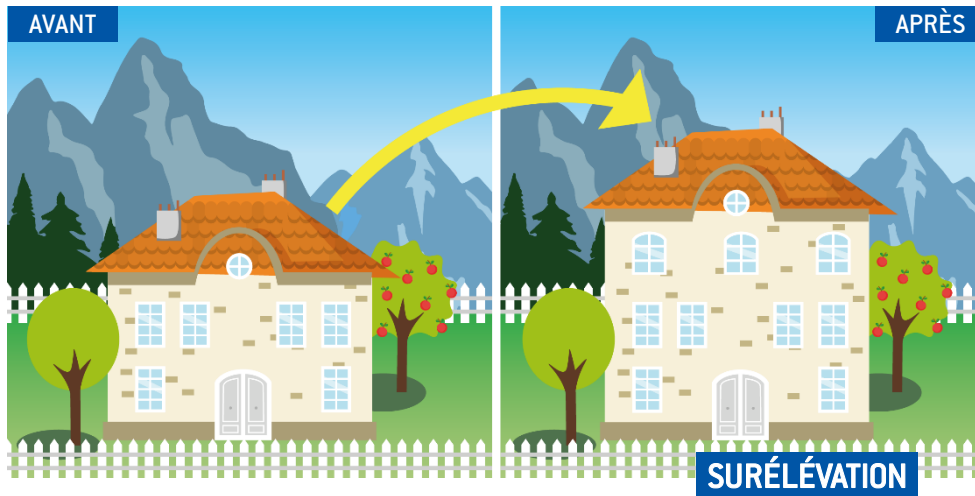


Un terrain doit être suffisamment grand et non contraint pour être divisé (terrain non enclavé, imbrications des accès, coefficient de pleine terre, etc.)



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

FIGURE 67 Illustration d'une surélévation



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

FIGURE 68 Illustration d'une réhabilitation de bâti ancien



PROGRAMME
LOCAL
DE
L'HABITAT
2024-2029

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

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

16. LES PERSONNES ÂGÉES

16.1 Une population en progression constante

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

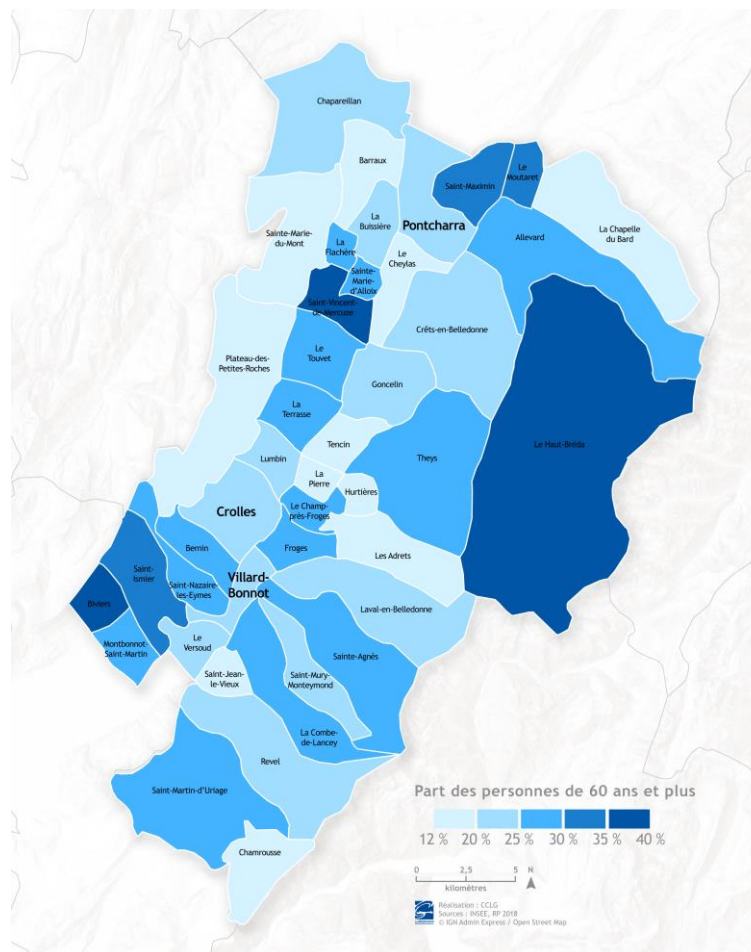
C'est à partir de 75 ans que les problématiques de perte d'autonomie et de dépendance se font plus fréquentes.

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

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

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

CARTE 39 Part des 60 ans et plus en 2018



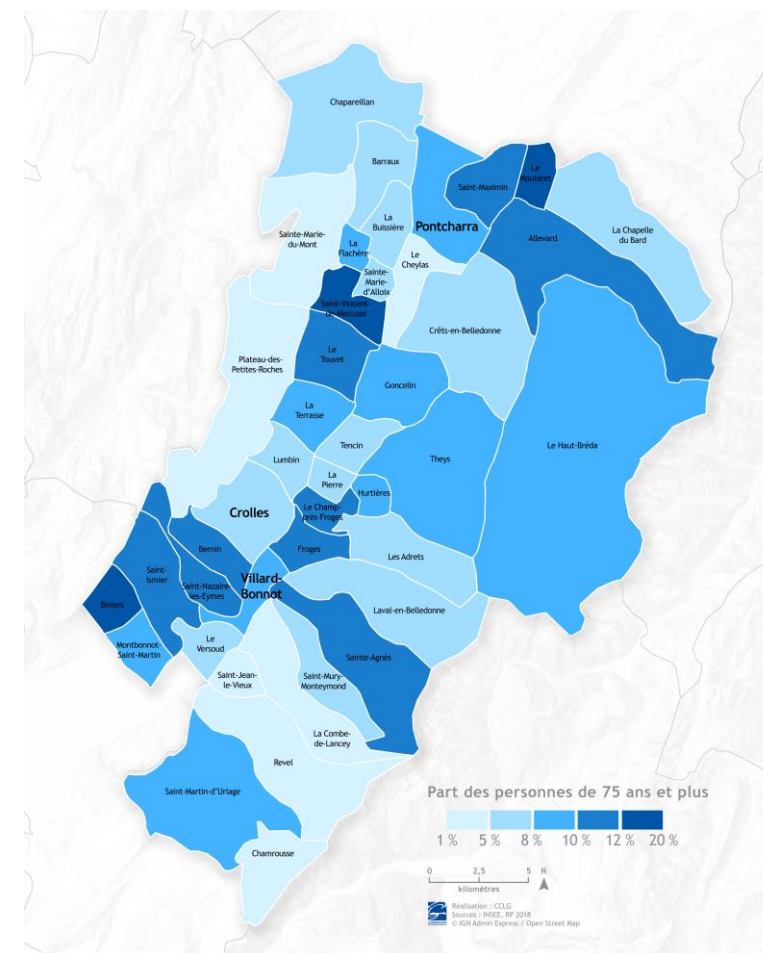
EN 2018...

25 616
habitants ont
plus de 60 ans

8 744
habitants ont
plus de 75 ans



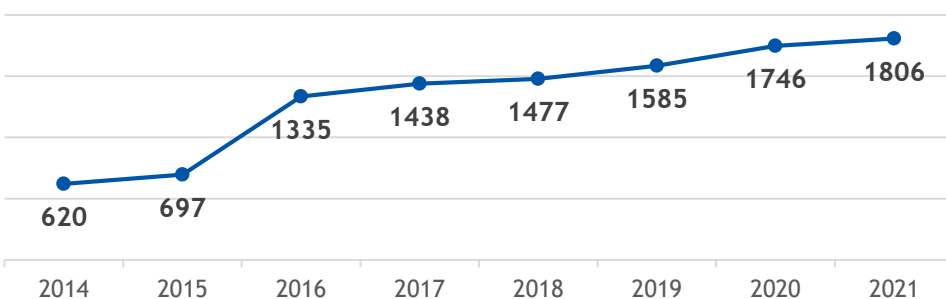
CARTE 40 Part des 75 ans et plus en 2018



16.2 Le maintien à domicile des personnes âgées

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

FIGURE 69 Évolution du nombre de bénéficiaires de l'APA à domicile

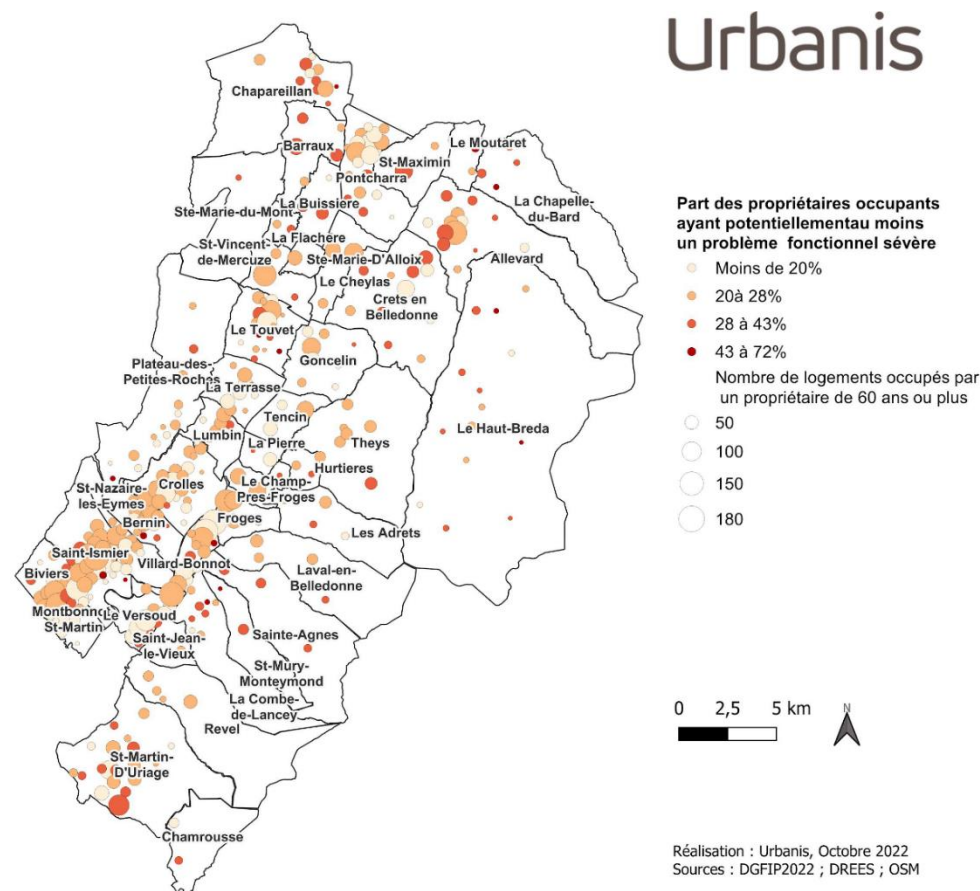


Les personnes âgées à domicile peuvent être confrontées à diverses problématiques :

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

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

CARTE 41 Propriétaires occupants ayant un problème fonctionnel sévère potentiel



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

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

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

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

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

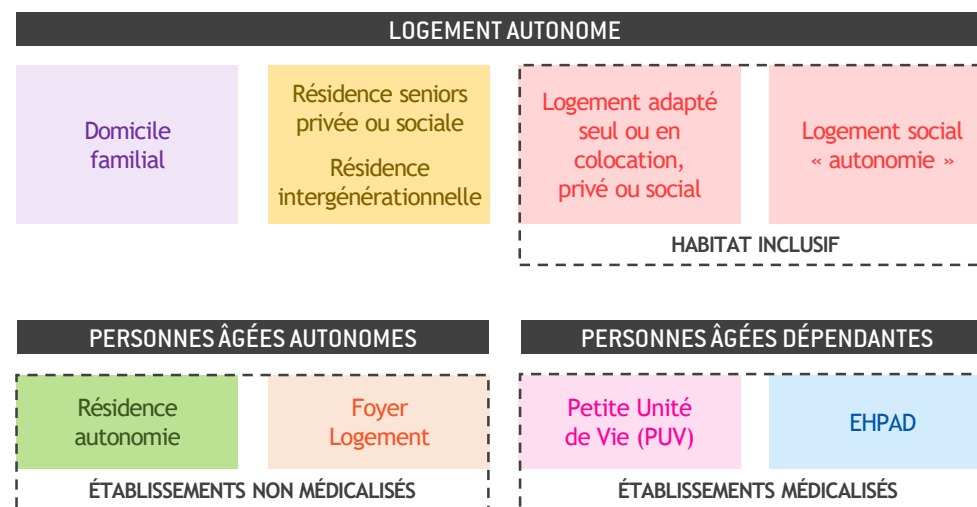
coupés, déplacements longs, pénibilité, etc.). Les difficultés de recrutement dans ces métiers (encore accentuées avec la crise sanitaire du Covid-19) engendrent des difficultés pour le maintien à domicile des personnes âgées du territoire en perte d'autonomie et dépendantes. Les difficultés de recrutement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

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

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

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

FIGURE 70 L'offre existante à destination des personnes âgées

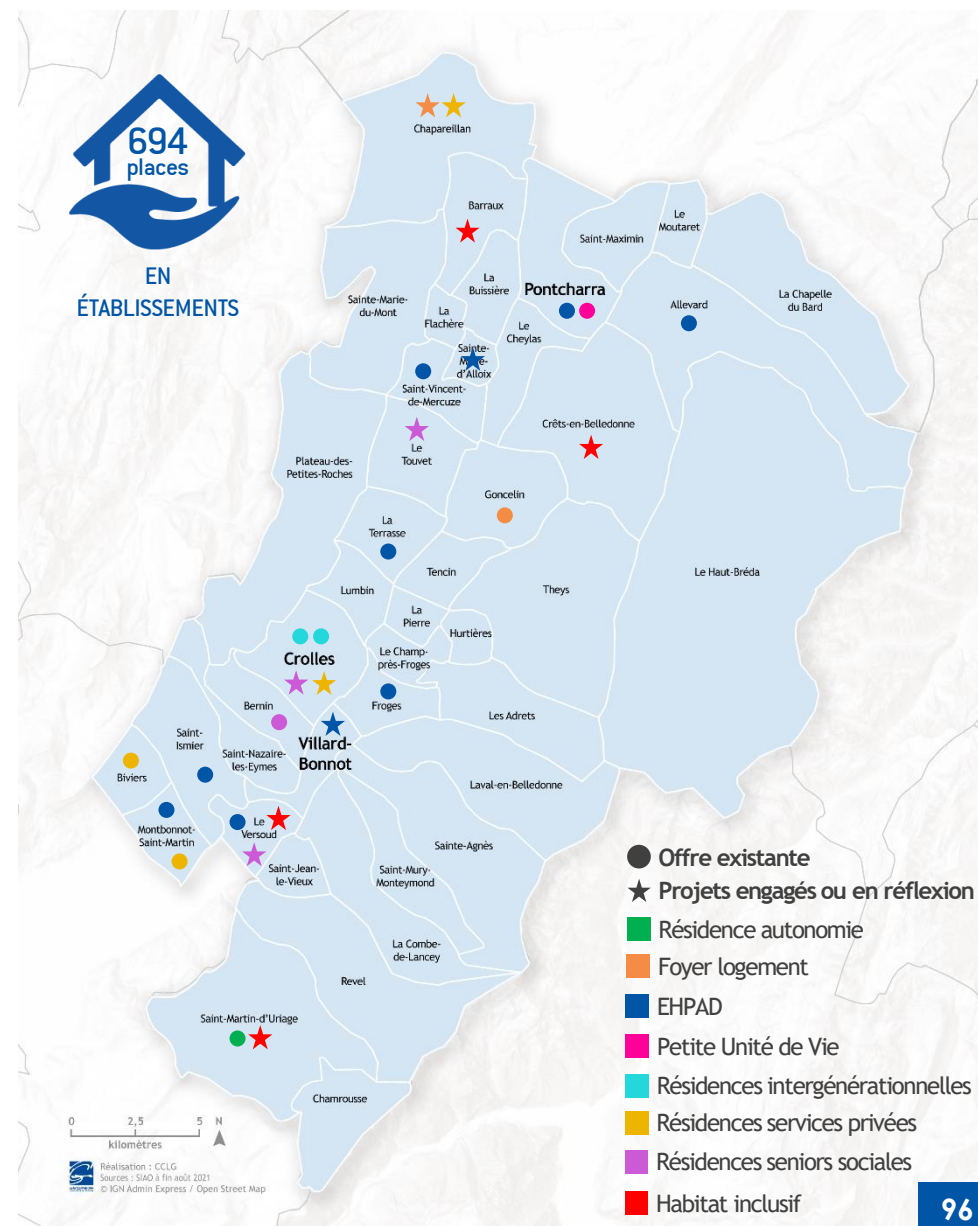


La population âgée regroupe une pluralité de profils dont les besoins sont liés à leur âge, à leur niveau de revenus et à leur situation dans leur logement. L'offre adaptée aux personnes âgées est plurielle mais le niveau de ressources conditionne fortement les options qui s'offrent à elles : par exemple,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

Le Grésivaudan compte quatre types d'établissements médicalisés ou non et dont le prix moyen s'élève 1 860 € par mois :

- **Résidence autonomie** : ensembles de logements pour personnes âgées autonomes, généralement construits à proximité des commerces, services et transports, avec des services collectifs* et un loyer modéré
Saint-Martin-d'Uriage (25 places)
- **Foyer logement** : groupes de logements ou de chambres autonomes assortis de services collectifs (restauration, ménage et blanchisserie, animations, etc.)
Goncelin (24 places)
- **Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)** : maisons de retraite médicalisées qui proposent un accueil en chambre pour des personnes âgées qui ont besoin d'aide et de soins au quotidien (prix moyen mensuel : 2 358 €)
Allevard (60 places), Froges (80 places), La Terrasse (84 places), Le Versoud (84 places), Montbonnot-Saint-Martin (79 places), Pontcharra (94 places), Saint-Ismier (50 places), Saint-Vincent-de-Mercuze (94 places), soit 625 places au total
- **Petite Unité de Vie (PUV)** : petits EHPAD de moins de 25 places
Pontcharra (20 places)

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



17. LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

17.1 Un public difficile à quantifier

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

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

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

17.2 Une offre en structures spécialisées insuffisante

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

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

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

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

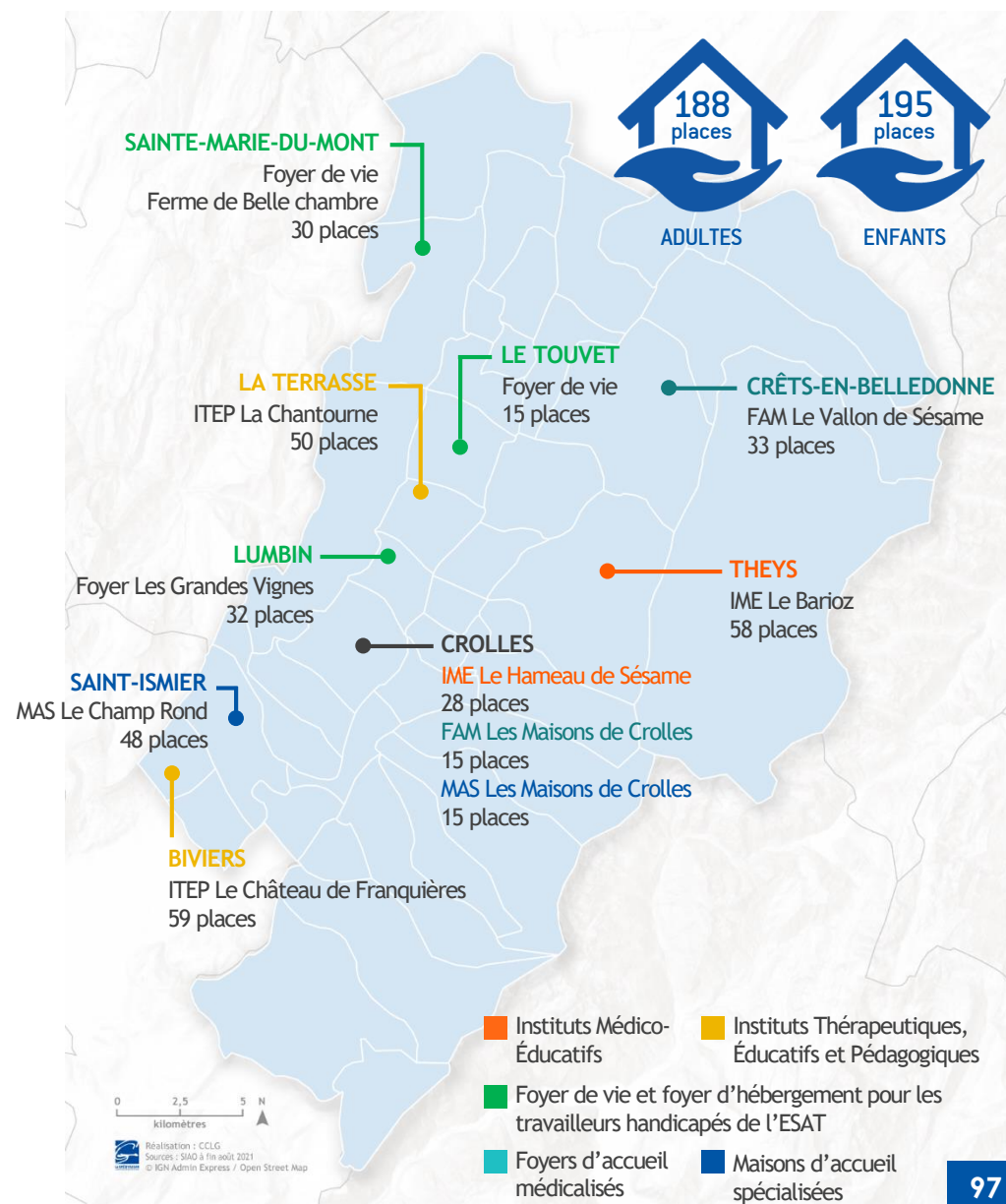
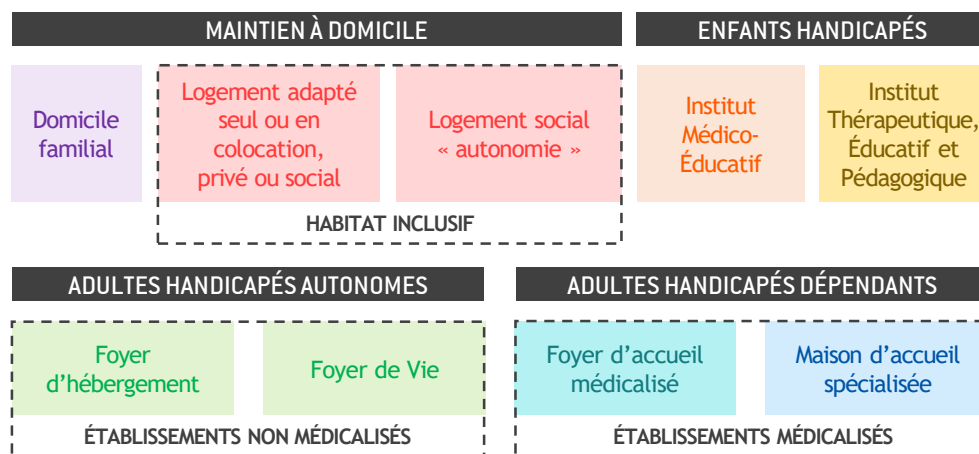


FIGURE 71 L'offre existante à destination des personnes en situation de handicap



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

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

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

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



PHOTO 10

18. LES PERSONNES EN SITUATION PRÉCAIRE

18.1 Un public difficile à quantifier

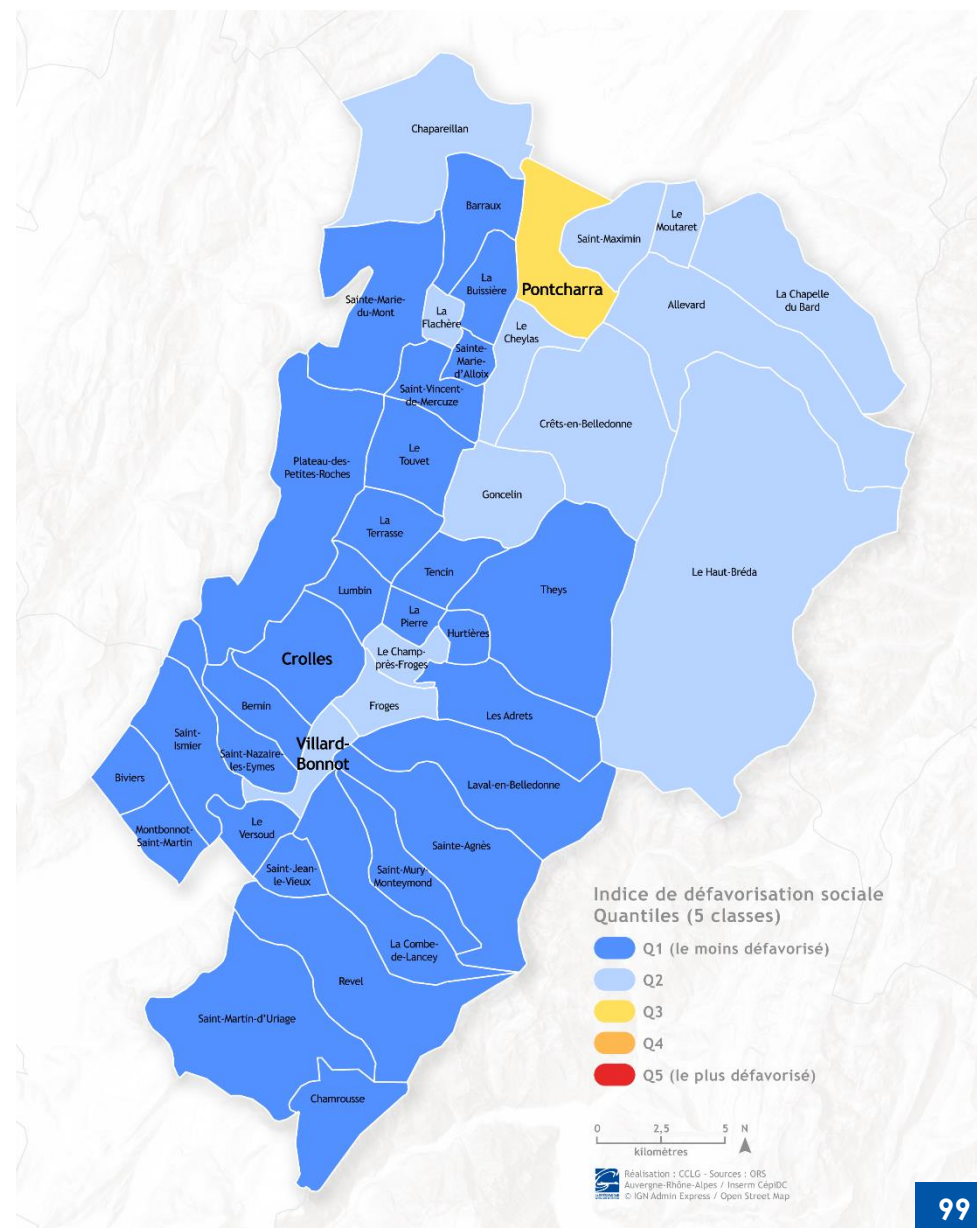
Ce public spécifique est défini par le Plan d'Action pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des personnes Défavorisées en Isère (PALHDI) : personnes ou familles sans aucun logement, menacées d'expulsion, en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation,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

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

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



CARTE 44 Indice de défavorisation sociale en 2015



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

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

TABLEAU 5 L'offre d'hébergements sur le territoire

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

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

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

Le territoire dispose d'une offre de 99 logements à destination des personnes en situation précaire pour un total de 146 places, mais les hébergements à destination des femmes victimes de violences (1 logement pour 5 places à Crolles) et des sans domicile fixe (3 logements pour 10 places à Crolles, La Terrasse et Pontcharra) sont insuffisants sur le territoire.

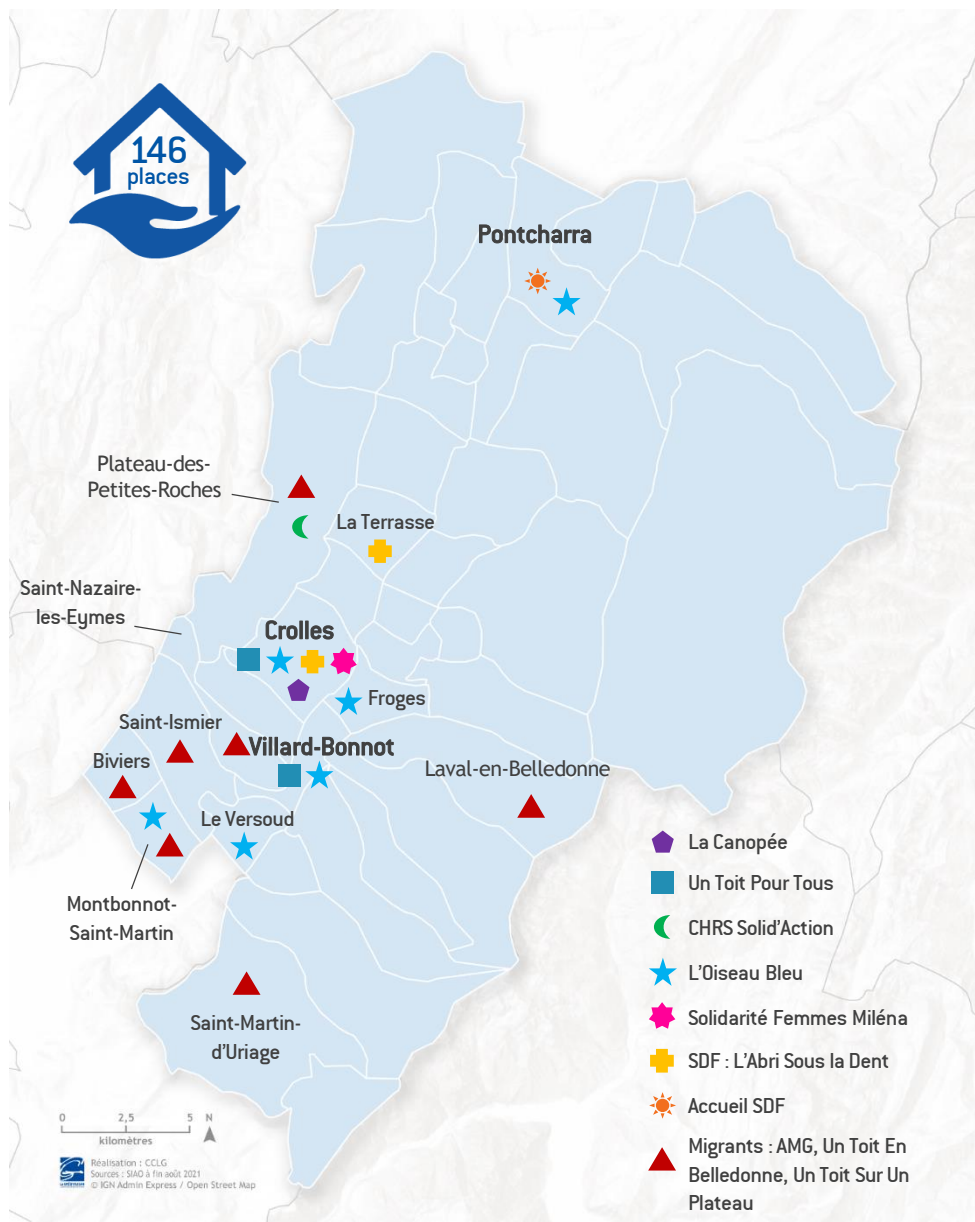
Cette offre est principalement localisée à proximité de la Métropole grenobloise (cf. carte 46 page suivante). L'offre est particulièrement faible du côté de Pontcharra qui ne compte que un logement pour les sans domicile fixe et deux logements en lien avec l'association L'Oiseau Bleu. L'offre est, par ailleurs, quasiment inexistante entre Crolles et Pontcharra où il y a seulement deux logements à La Terrasse en lien avec l'association L'Abri Sous la Dent.

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

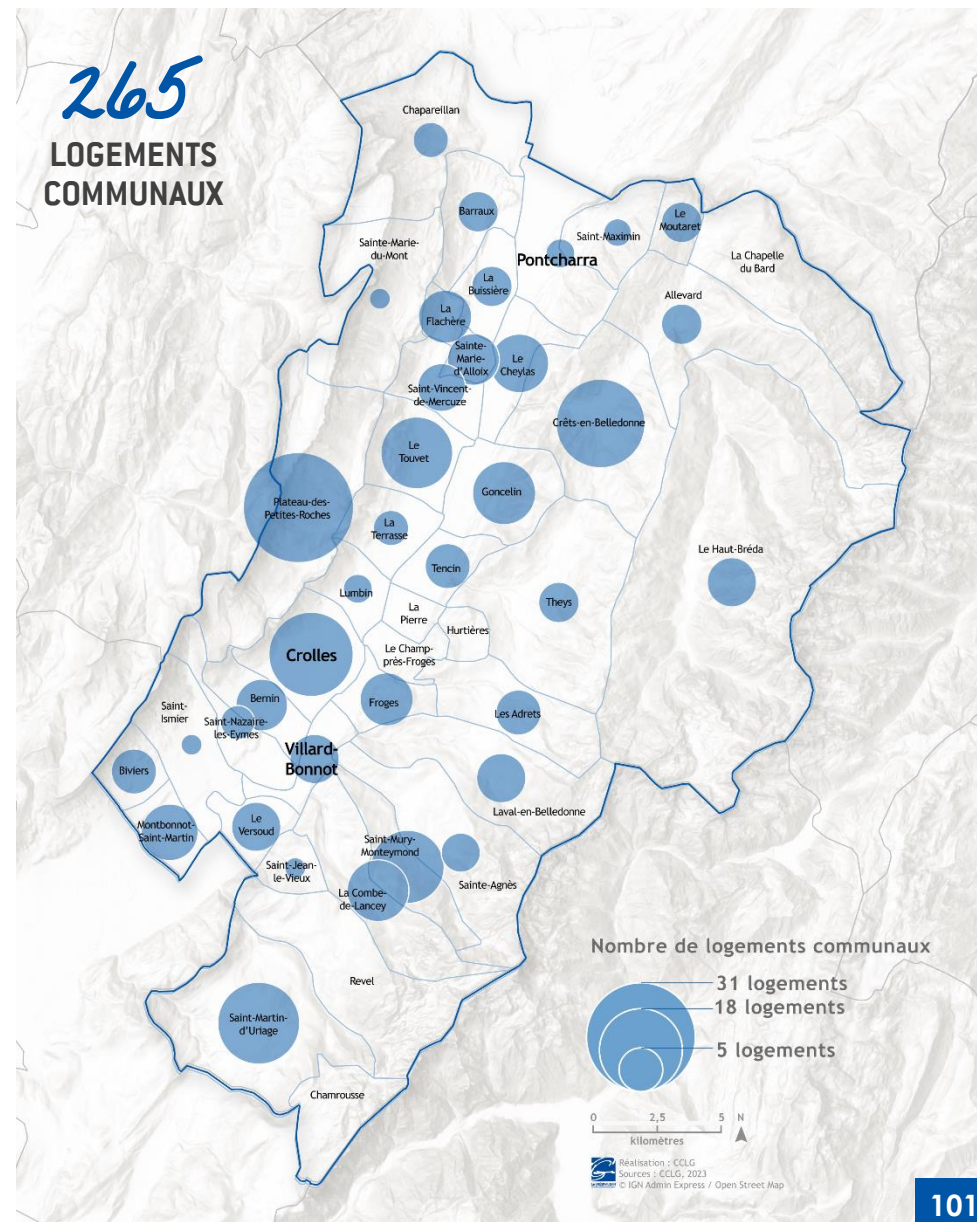
Par ailleurs, les logements d'urgence et d'insertion sont plutôt et ne conviennent pas toujours pour loger des familles à l'inverse du parc de logements général qui se compose majoritairement de grands logements.

Certains logements communaux du territoire accueillent ces publics spécifiques. Pour rappel, le territoire regroupe environ 270 logements communaux grenobloise (cf. carte 45 page suivante) qui ont diverses fonctions dont celle d'hébergement transitoire, d'urgence et d'insertion. Ces logements communaux accueillent tout type de publics en situation précaire ou d'urgence. Mais la majorité de ce parc est loué à des ménages qui restent longtemps dans les logements en contrepartie d'un loyer très modéré (environ 178 logements sans turn-over).

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



RAPPEL CARTE 29 Localisation et nombre de logements communaux en 2023



19. LES JEUNES DÉCOHABITANTS ET JEUNES TRAVAILLEURS

19.1 Le profil des jeunes

Le public des jeunes recouvre plusieurs situations :

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

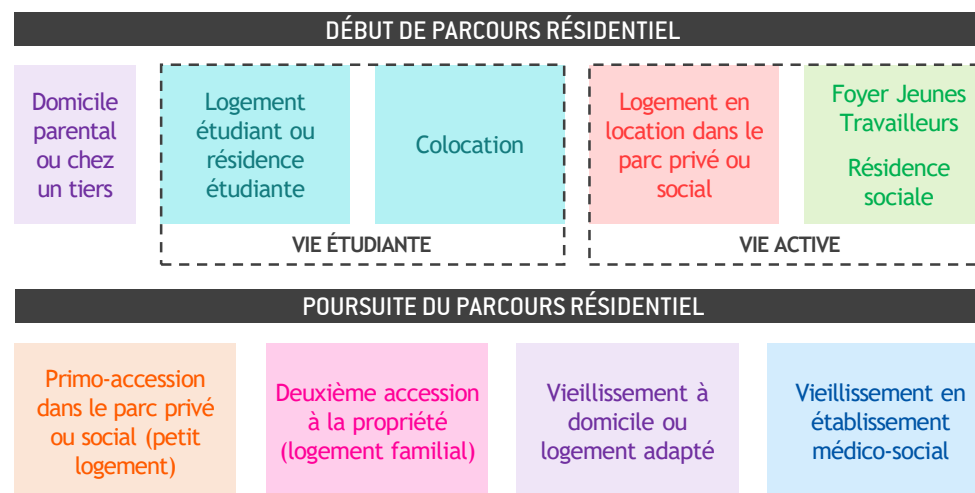
En 2018, les 20-29 ans représentent 8 % de la population du Grésivaudan (soit plus de 8 000 habitants). Malgré une moindre représentation des jeunes dans le territoire, les besoins en logements pour les décohabitants seront théoriquement importants d'ici quelques années car la tranche d'âge des 10-19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

19.2 Des difficultés d'accès à un logement autonome

Les segments du parc de logements adaptés aux ménages en début de parcours résidentiel sont peu développés et accessibles financièrement (petits logements abordables). Les jeunes se retrouvent ainsi confrontés à un accès difficile au parc locatif privé, peu développé dans le Grésivaudan et aux loyers élevés (loyer moyen de 11,2 €/m² contre 6,3 €/m² dans le parc social), ainsi qu'un accès difficile au parc social du fait d'une offre réduite en petits logements alors qu'une forte demande de T1 ou T2

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

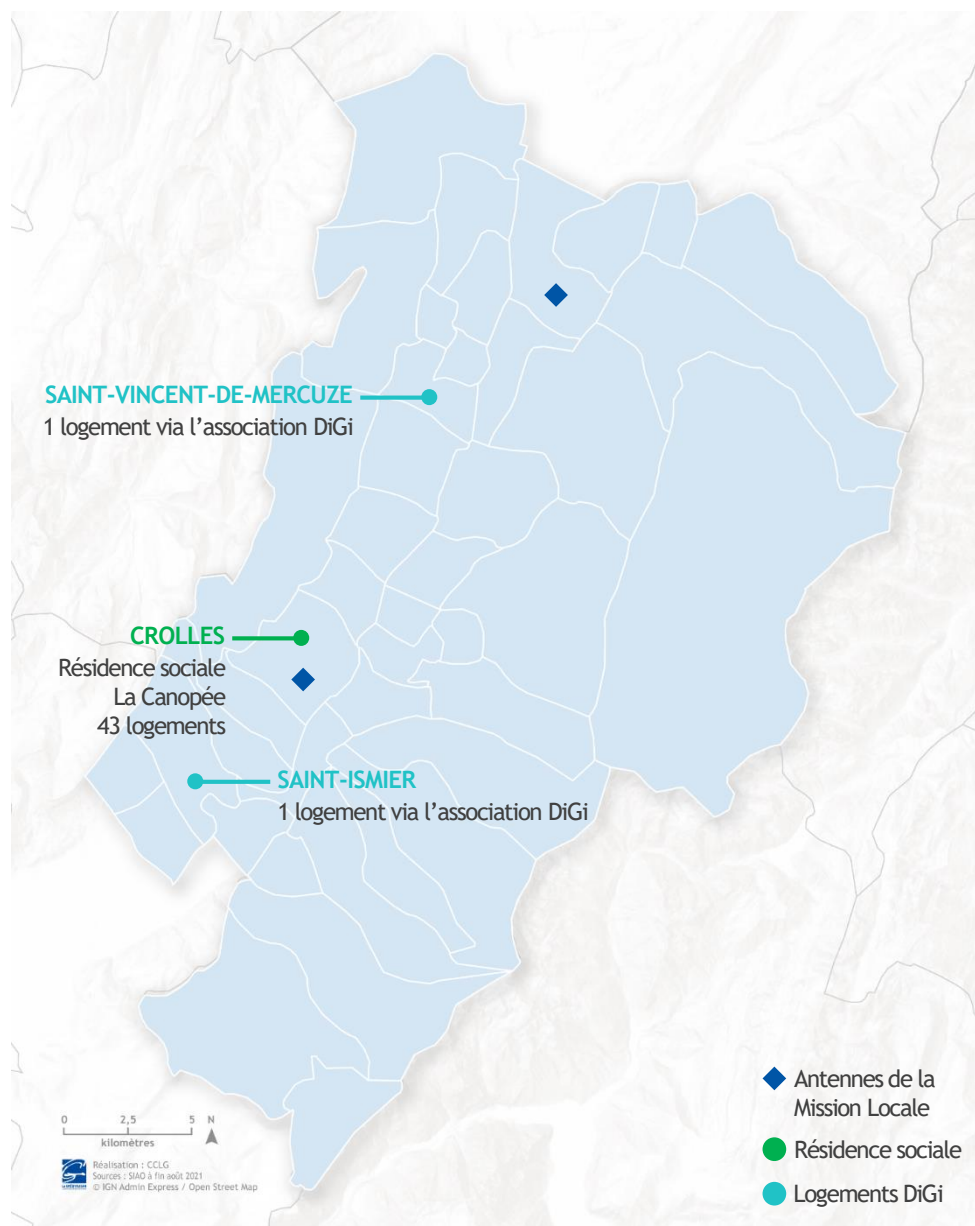
FIGURE 72 Le parcours résidentiel des jeunes



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

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

CARTE 46 Offre identifiée et dédiée aux jeunes en 2023



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

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

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

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

20. LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

20.1 Le profil des travailleurs saisonniers

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

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

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

On distingue deux grandes catégories de saisonniers :

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

20.2 Les besoins en logements des travailleurs saisonniers

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

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

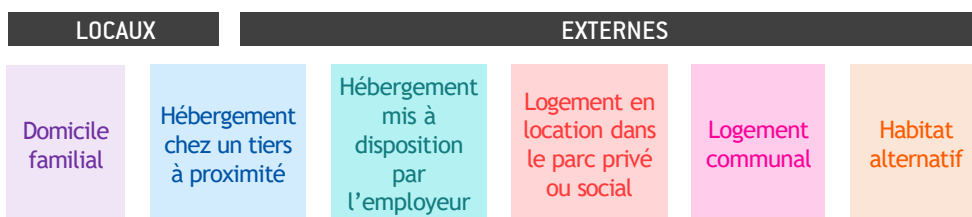
Afin de fidéliser au mieux les saisonniers, certains employeurs mettent en place des avantages en leur proposant de les nourrir et/ou de les loger. Toutefois, le logement des travailleurs est l'action la moins proposée et sollicitée du fait de la forte présence des locaux parmi les saisonniers. Ainsi,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

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

20.3 Les difficultés identifiées pour le logement des saisonniers

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

FIGURE 73 Le parcours résidentiel des travailleurs saisonniers locaux et externes



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

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

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

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

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

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

Atelier « Jeunes et travailleurs saisonniers » du 2 juin 2023



PHOTO 12

21. LES GENS DU VOYAGE

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

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

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

21.2 L'offre d'accueil existante et à créer

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

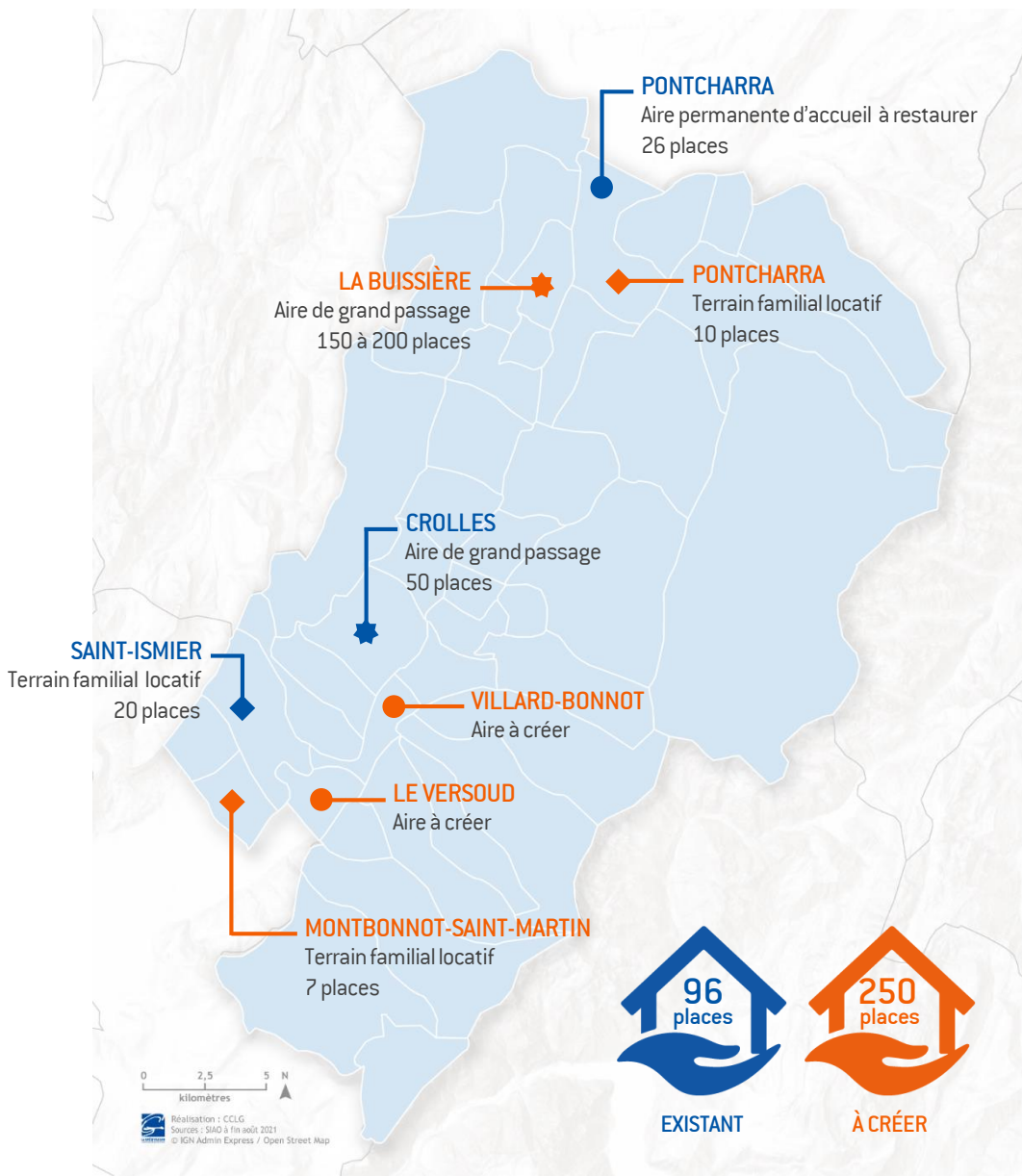
En plus des six communes de plus de 5 000 habitants ayant une obligation d'accueil (Crolles, Montbonnot-Saint-Martin, Pontcharra, Saint-Ismier, Saint-Martin-d'Uriage et Villard-Bonnot), deux communes de moins de 5 000 habitants (Le Touvet et Le Versoud) figurent dans le schéma départemental.

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

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

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

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



OFFRE EXISTANTE



- 1 aire d'accueil
26 places
Pontcharra



- ★ 1 aire de grand passage
50 places
Crolles



- ◆ 1 terrain familial
20 places
Saint-Ismier



PHOTO 13

Aire d'accueil,
Pontcharra

Aire de grand passage,
Crolles



PHOTO 14

OFFRE À CRÉER

- 3 aires d'accueil
30 places
Le Versoud,
Villard-Bonnot
- ★ 1 aire de grand passage
150-200 places
La Buisnière (localisation
validée non définie à ce
jour)
- ◆ 3 terrains familiaux
27 places
Pontcharra,
Montbonnot-Saint-Martin

PROGRAMME
LOCAL
DE
L'HABITAT
2024-2029

Tome 1 : Rapport
de diagnostic

PLH DU GRÉSIVAUDAN DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

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

CHIFFRES CLÉS

677
km²

150
habitants au km²

79 %
de pente forte*

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

102 260
habitants en 2020

8 % de la population du département de l'Isère

+392 habitants par an
entre 2013 et 2018

Grésivaudan : +2 % / Isère : +2,3 %

SOLDE NATUREL
+0,4 % par an

SOLDE MIGRATOIRE
-0,01 % par an



▼ POPULATION ÂGÉE

25,2 %

HABITANTS ONT
PLUS DE 60 ANS

8,6 %

HABITANTS ONT
PLUS DE 75 ANS



▼ DESERREMENT DES MÉNAGES

58 %

DE MÉNAGES DE
1 À 2 PERSONNES

32 %

DE COUPLES
AVEC ENFANTS



À RETENIR

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

CHIFFRES CLÉS

52 900
LOGEMENTS



42 300
RÉSIDENCES PRINCIPALES

80 % du parc en 2018

7 400
RÉSIDENCES SECONDAIRES

14 % du parc en 2018

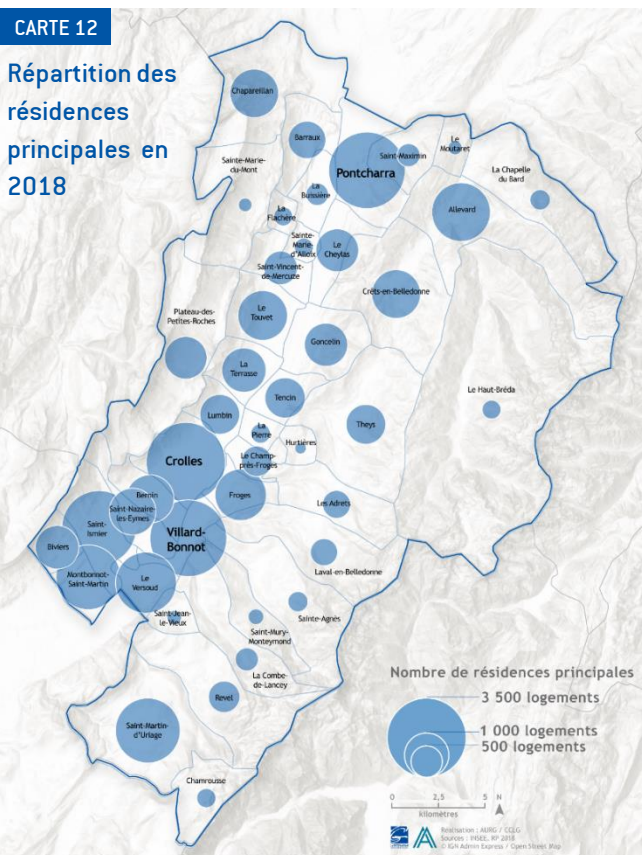
4 000
LOGEMENTS VACANTS

6 % du parc en 2018

63 %
DE MAISONS
INDIVIDUELLES

37 %
DE LOGEMENTS
COLLECTIFS

73 %
DE PROPRIÉTAIRES



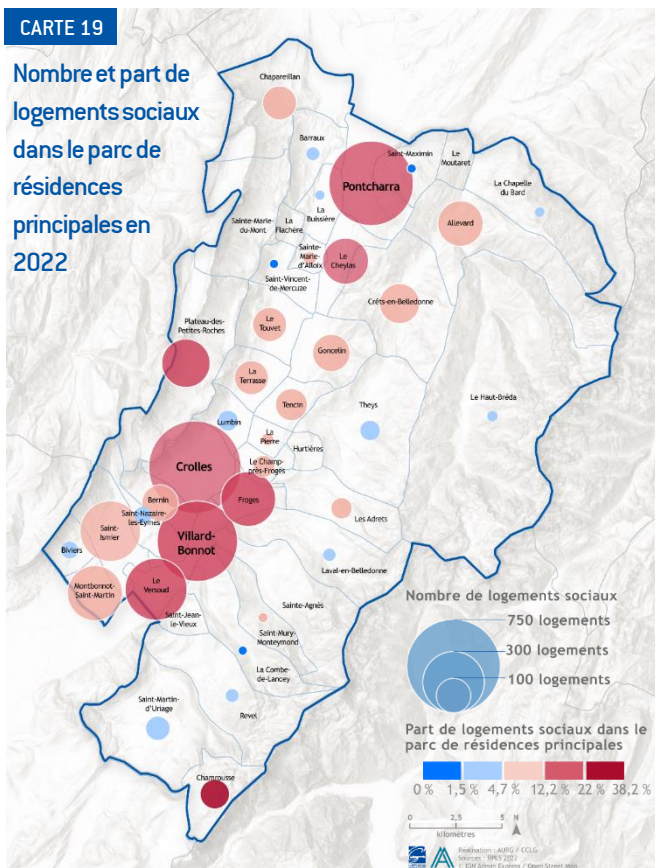
À RETENIR

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

CHIFFRES CLÉS

CARTE 19

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



4
DEMANDES POUR
1 ATTRIBUTION

8,9%
TAUX DE ROTATION

2,3%
TAUX DE VACANCE

4 885
LOGEMENTS SOCIAUX



11,5%
DU PARC DE
RÉSIDENCES PRINCIPALES

+100
NOUVEAUX LOGEMENTS
SOCIAUX PAR AN

2
COMMUNES EN CARENCE SRU
*Montbonnot-Saint-Martin
& Saint-Ismier*

À RETENIR

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

CHIFFRES CLÉS

HABITAT PARTAGÉ

9

OPÉRATIONS

DANS

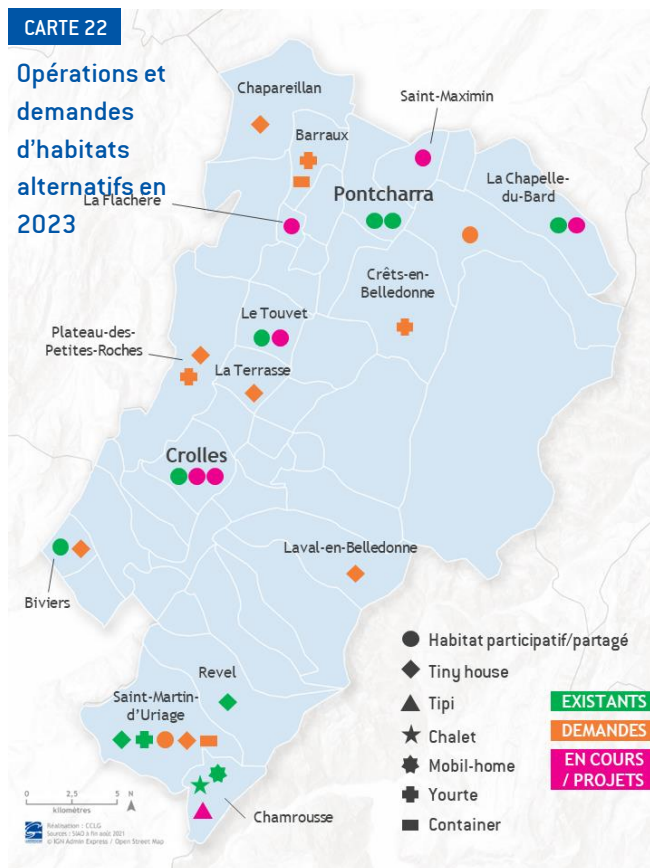
5

COMMUNES

POUR UN
TOTAL DE

97

LOGEMENTS



HABITAT LÉGER

5

TIPIS



4

TINY HOUSES



2

CHALETS



2

MOBIL HOMES



À RETENIR

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

CHIFFRES CLÉS

▼ PÉRIODES DE CONSTRUCTION

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

Logements très anciens Logements anciens Logements très récents

▼ LOGEMENTS POTENTIELLEMENT DÉGRADÉS



510

« MÉDIOCRES » À
« TRÈS MÉDIOCRES »

415

« INSALUBRES »
OU « INDIGNES »

2 650

DANS DES
COPROPRIÉTÉS
« FRAGILES » OU
« TRÈS FRAGILES »

▼ ENVIRON...



21 900

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

soit 41 % du parc total

5 000

LOGEMENTS
ENCORE
CHAUFFÉS
AU FIOUL

4 100

MÉNAGES EN
SITUATION
DE PRÉCARITÉ
ÉNERGÉTIQUE

À RETENIR

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

CHIFFRES CLÉS

FIGURE 37

Répartition des transactions par type de bien entre 2018 et 2020



▼ PRIX (2021) ET LOYERS (2022)

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

▼ PROFIL DES ACQUÉREURS

50 %

SONT INTERNES
AU GRÉSIVAUDAN

1/3

PROVIENNENT DE
LA MÉTROPOLE

29 %

ONT MOINS
DE 35 ANS

7 %

ONT PLUS
DE 65 ANS



À RETENIR

- 12 Une réelle attractivité du territoire, renforcée ces dernières années avec une hausse continue des prix et volumes de ventes (en particulier dans l'ancien)
- 12 Des prix immobiliers parmi les plus élevés de l'Isère, que ce soit pour les maisons ou les appartements, particulièrement à proximité de la Métropole
- 12 Des prix plus faibles au Nord du territoire et dans les communes de montagne qui sont moins accessibles que les communes de la vallée
- 12.5 Un marché du collectif neuf dynamique et attractif pour les opérateurs à proximité de la Métropole et à Pontcharra
- 12.6 Des terrains à bâtir plus accessibles que dans la Métropole mais plus chers que la moyenne départementale
- 12.7 Un parc locatif privé deux fois plus cher que le parc social
- 13 Un marché local inaccessible pour de nombreux ménages, bien qu'un peu plus de la moitié des acquéreurs habitait déjà sur le territoire
- 13 Avec un pouvoir d'achat plus élevé que les locaux, les acquéreurs externes au territoire tirent les prix à la hausse, sauf pour les terrains à bâtir

CHIFFRES CLÉS



OBJECTIF 2050 : ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

375,2

HECTARES CONSOMMÉS
ENTRE 2011 ET 2021

61,1 %

CONSOMMÉS POUR
DE L'HABITAT

LA CONSOMMATION
DOIT ÊTRE RÉDUITE DE

50 %

SUR LA PÉRIODE 2021-2031

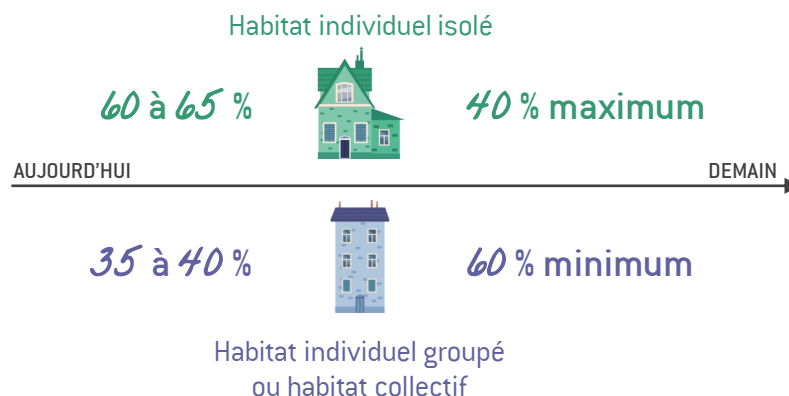
187,6

HECTARES CONSOMMABLES
ENTRE 2021 ET 2031

▼ VERS UN CHANGEMENT DE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT

FIGURE 62

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



À RETENIR

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

CHIFFRES CLÉS

▼ PERSONNES ÂGÉES

25,2 %

DES HABITANTS ONT
PLUS DE 60 ANS

8,6 %

DES HABITANTS ONT
PLUS DE 75 ANS



11 établissements

80 places

pour 1 000 habitants
de 75 ans ou plus

1 808

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



▼ PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

847

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



11 établissements

188 places

pour adultes

195 places

pour enfants

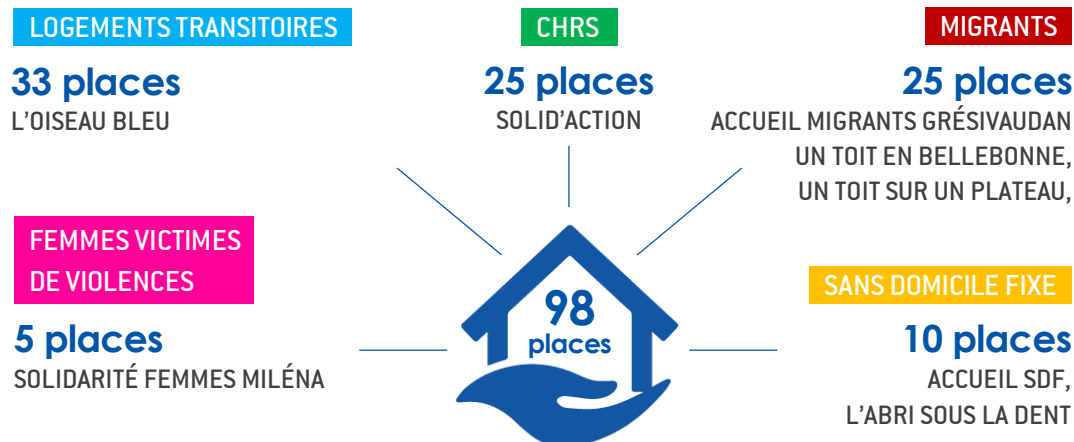


À RETENIR

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

CHIFFRES CLÉS

▼ Hébergements d'urgence/d'insertion/transitoire



▼ Logements à loyers modérés



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



5 LOGEMENTS UN TOIT POUR TOUS



À RETENIR

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

CHIFFRES CLÉS

▼ JEUNES

13,5 %

DES HABITANTS ONT
ENTRE 10 et 19 ANS

8 %

DES HABITANTS ONT
ENTRE 20 ET 29 ANS

9 %

DES RÉSIDENCES
PRINCIPALES SONT
DES T1 OU T2

0 RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

0 FOYER JEUNES
TRAVAILLEURS

1 RÉSIDENCE
SOCIALE

cdc habitat
Adoma

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



▼ TRAVAILLEURS SAISONNIERS

80 %

SONT DES
SAISONNIERS
LOCAUX

20 %

SONT DES
SAISONNIERS
EXTERNES

30 %

LOGENT DANS LE
SECTEUR POUR
LA SAISON

7/10

NE RENCONTRENT PAS
DE DIFFICULTÉS POUR
TROUVER UN
LOGEMENT

À RETENIR

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

CHIFFRES CLÉS

▼ GENS DU VOYAGE

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

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

96 PLACES EXISTANTES

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

240 PLACES À CRÉER

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

À RETENIR

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

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

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

PONTCHARRA

Aire permanente d'accueil à restaurer
26 places



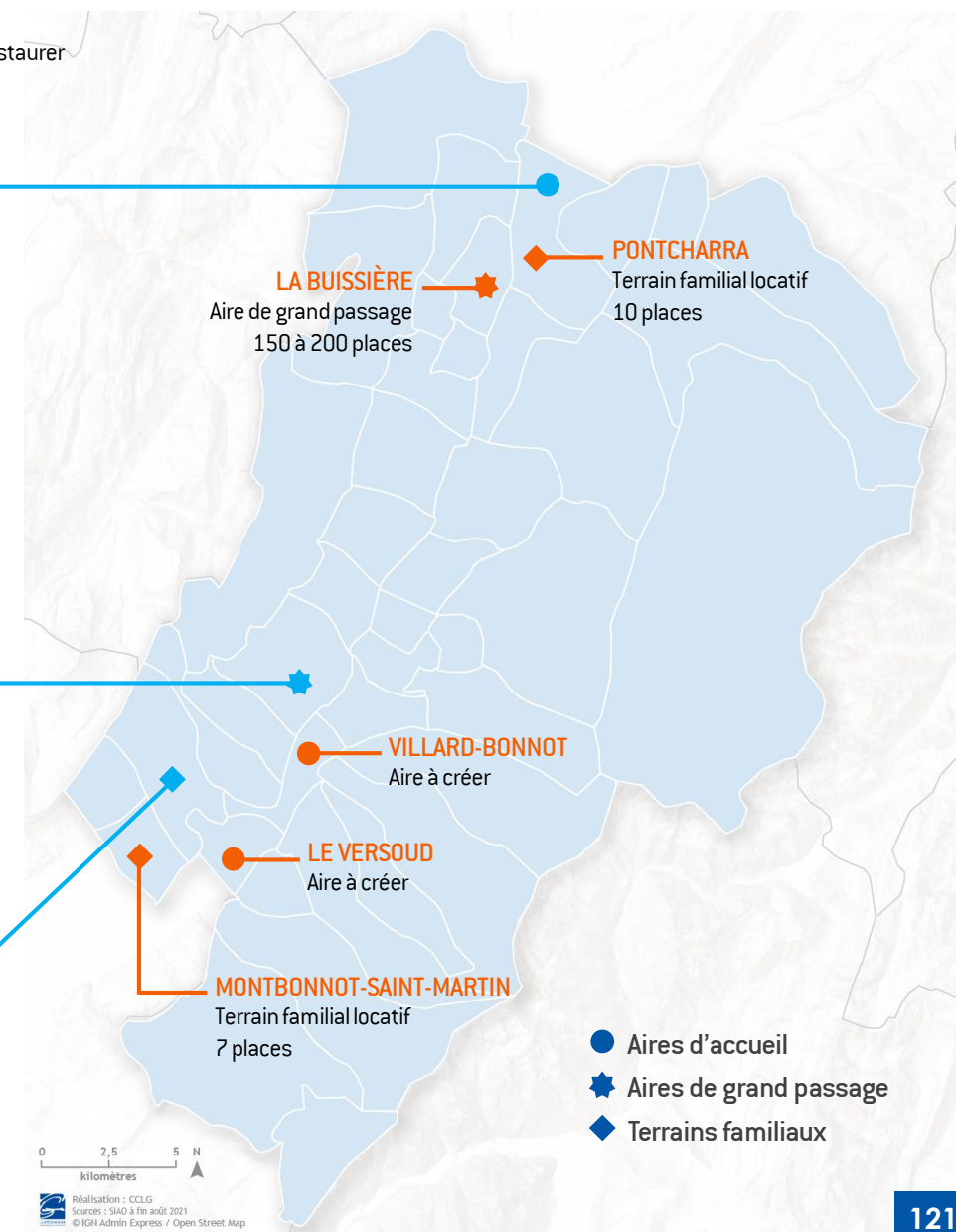
CROLLES

Aire de grand passage
50 places



SAINT-ISMIER

Terrain familial locatif
20 places



CARTE DE SYNTHÈSE

OFFRE EXISTANTE ET PROJETS À DESTINATION DES PERSONNES ÂGÉES EN 2023

● Offre existante ou ● projets engagés ou en réflexion

● Résidences autonomie

● Foyers logement

● EHPAD

● Petites Unités de Vie

● Résidences intergénérationnelles

● Résidences services privées

● Résidences seniors sociales

● Habitat inclusif



694 places
EN
ÉTABLISSEMENTS

OFFRE DÉDIÉE AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP EN ÉTABLISSEMENTS

◆ Instituts Médico-Éducatifs

◆ Foyers d'Accueil Médicalisés

◆ Instituts Thérapeutiques, Éducatifs et Pédagogiques

◆ Maisons d'Accueil Spécialisées

◆ Foyer de vie et foyer d'hébergement pour les travailleurs handicapés de l'ESAT



188 places
ADULTES
HANDICAPÉS



195 places
ENFANTS
HANDICAPÉS

LOGEMENTS ACCUEILLANT DES PERSONNES EN SITUATION D'URGENCE

⚡ La Canopée

🏠 Un Toit Pour Tous

🌙 CHRS Solid'Action

★ L'Oiseau Bleu

🌟 Solidarité Femmes Miléna

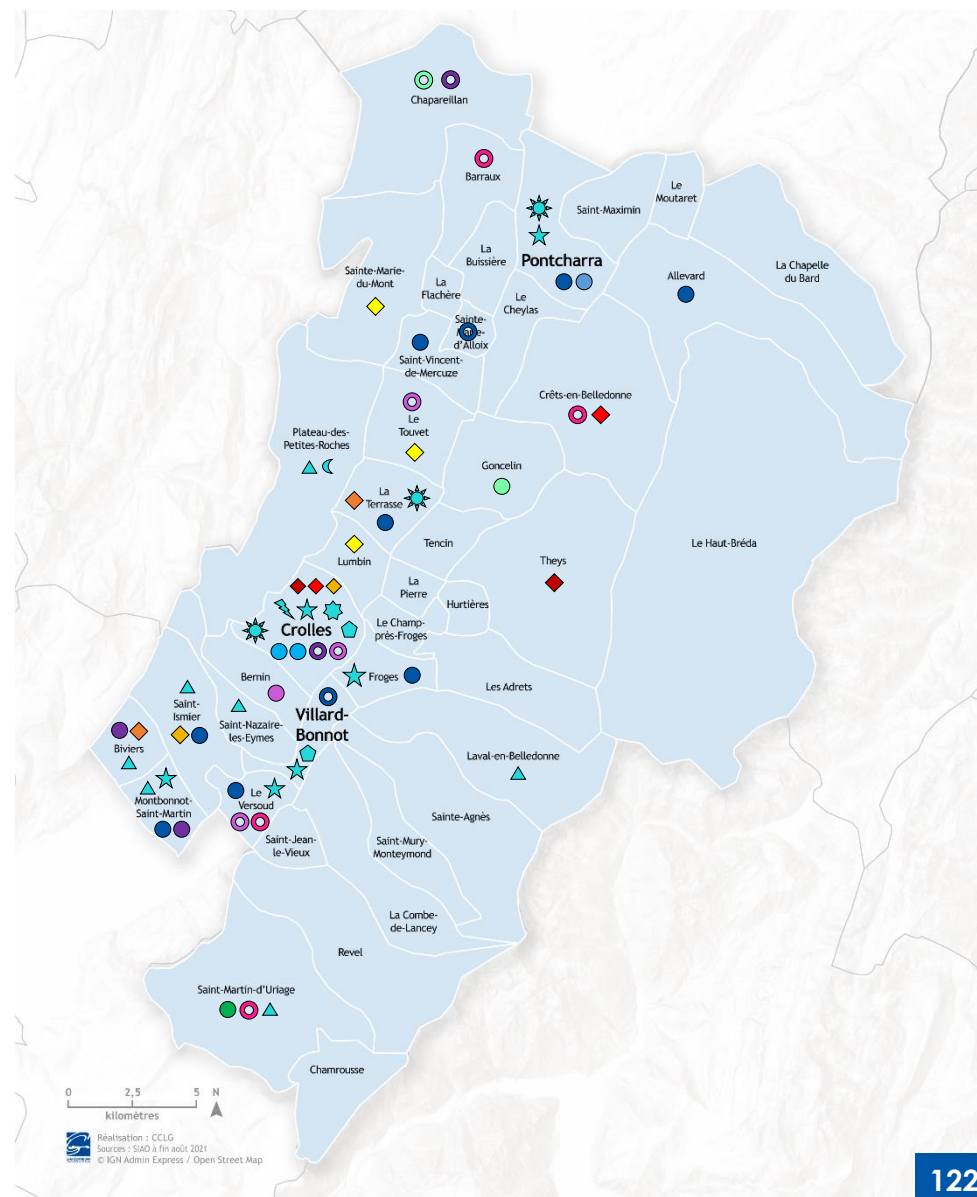
🌟 SDF : L'Abri Sous la Dent et Accueil SDF

🏠 Migrants : AMG, Un Toit En Belledonne, Un Toit Sur Un Plateau

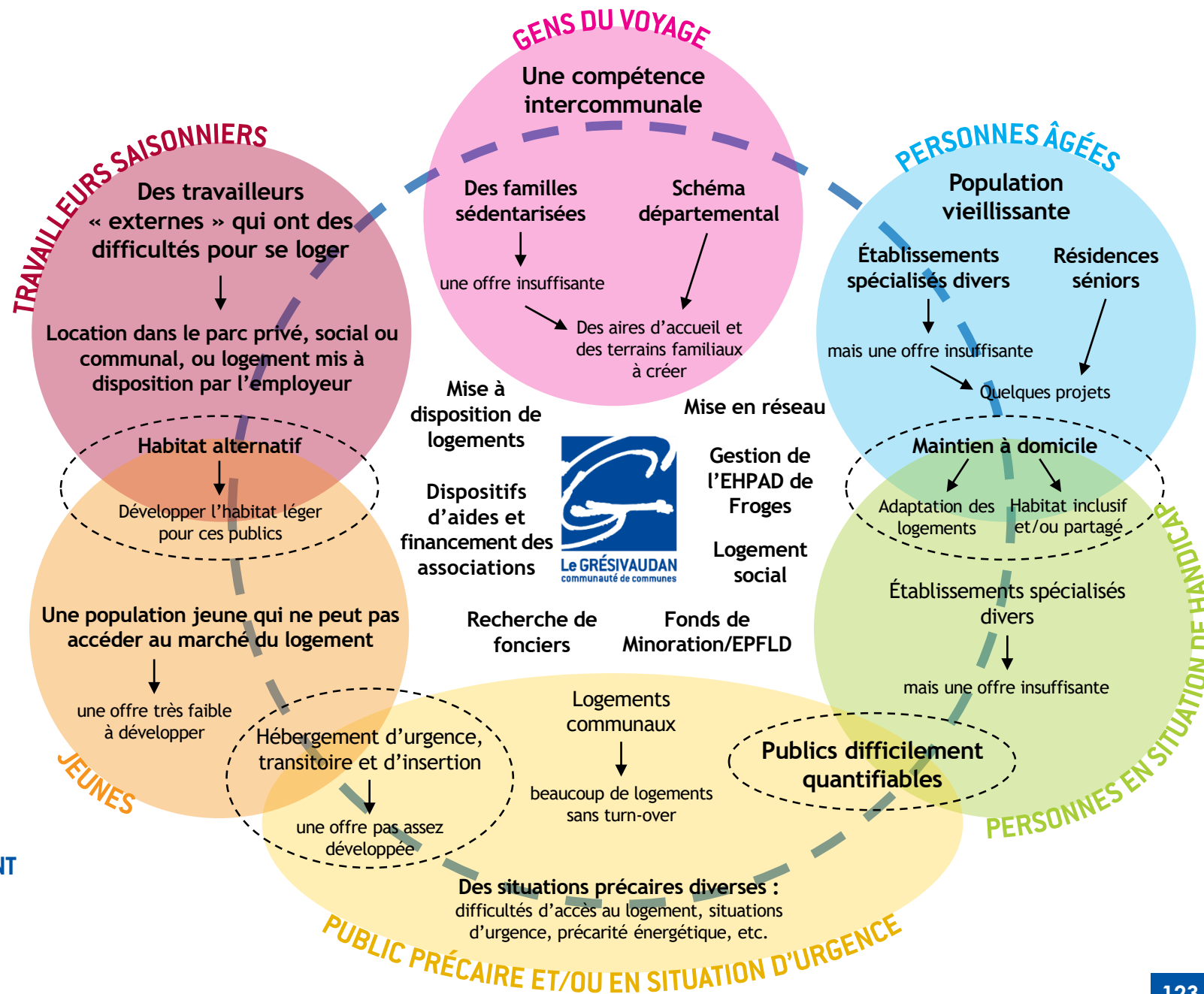


160 places
EN LOGEMENTS
D'URGENCE,
D'INSERTION ET
TRANSITOIRES

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



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



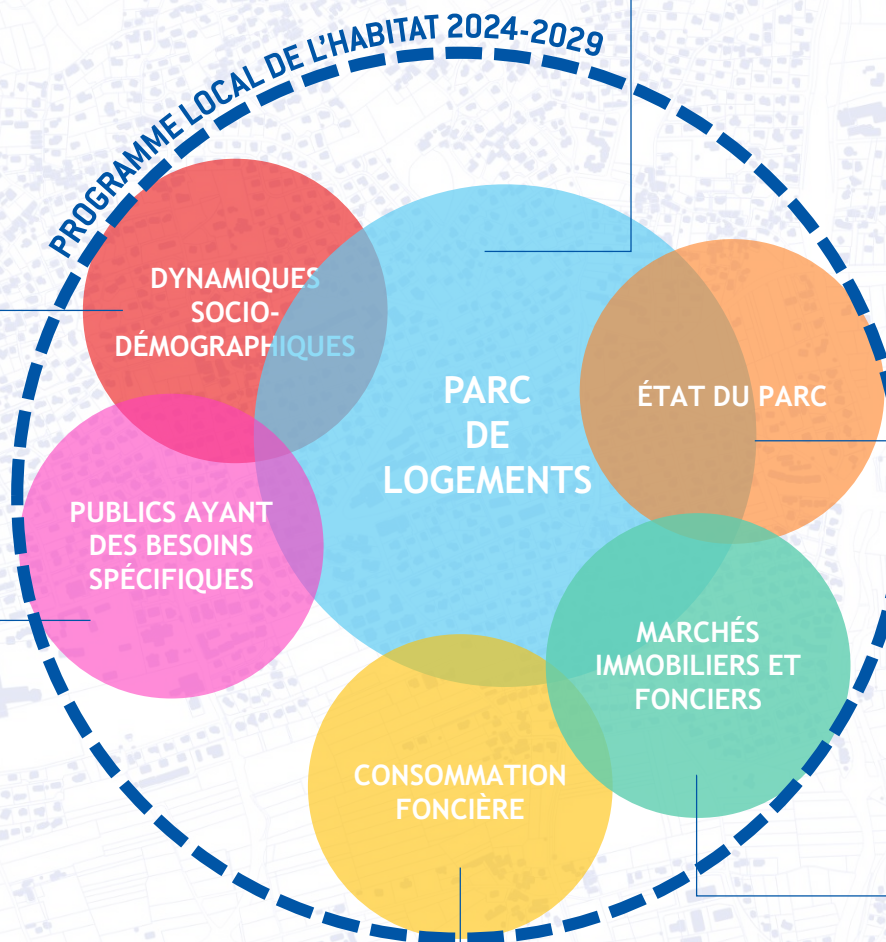
ENJEUX DU PLH

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2029

Tome 2 :
Document
d'orientations



**PROGRAMME
LOCAL
DE
L'HABITAT
2024-2029**

**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.

Ces objectifs sont contraignants pour les communes qui sont tenues de les appliquer et d'adopter les mesures nécessaires pour les atteindre : les PLU doivent ainsi 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
2024-2029**

**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

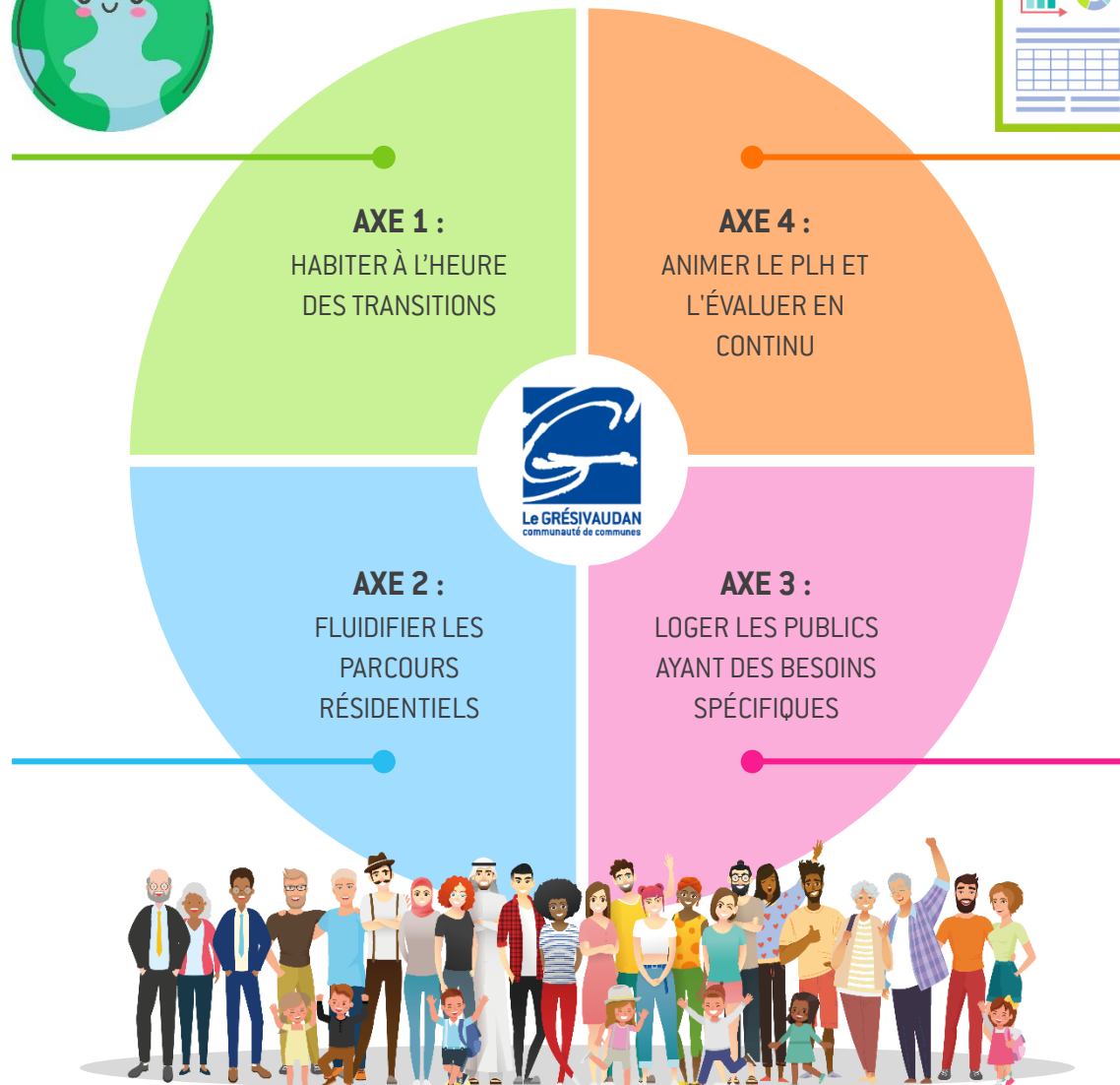
4 AXES | 10 ORIENTATIONS | 15 ACTIONS

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.

Le parcours résidentiel est un processus qui fait que, tout au long de la vie, l'habitat des ménages évolue en aménageant son logement ou en déménageant pour répondre à ses besoins actuels : changement de type et de taille de logement, de localisation résidentielle 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.



FIGURE 1 Les axes du PLH



La mise en place de l'observatoire du PLH est un outil indispensable pour la mise en œuvre du PLH. Il est une plateforme de référence en matière d'habitat et de foncier pour :

- Suivre 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. Enfin, l'intercommunalité est notamment compétente en matière d'accueil des gens du voyage.

1. Les ambitions du PLH

▼ 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

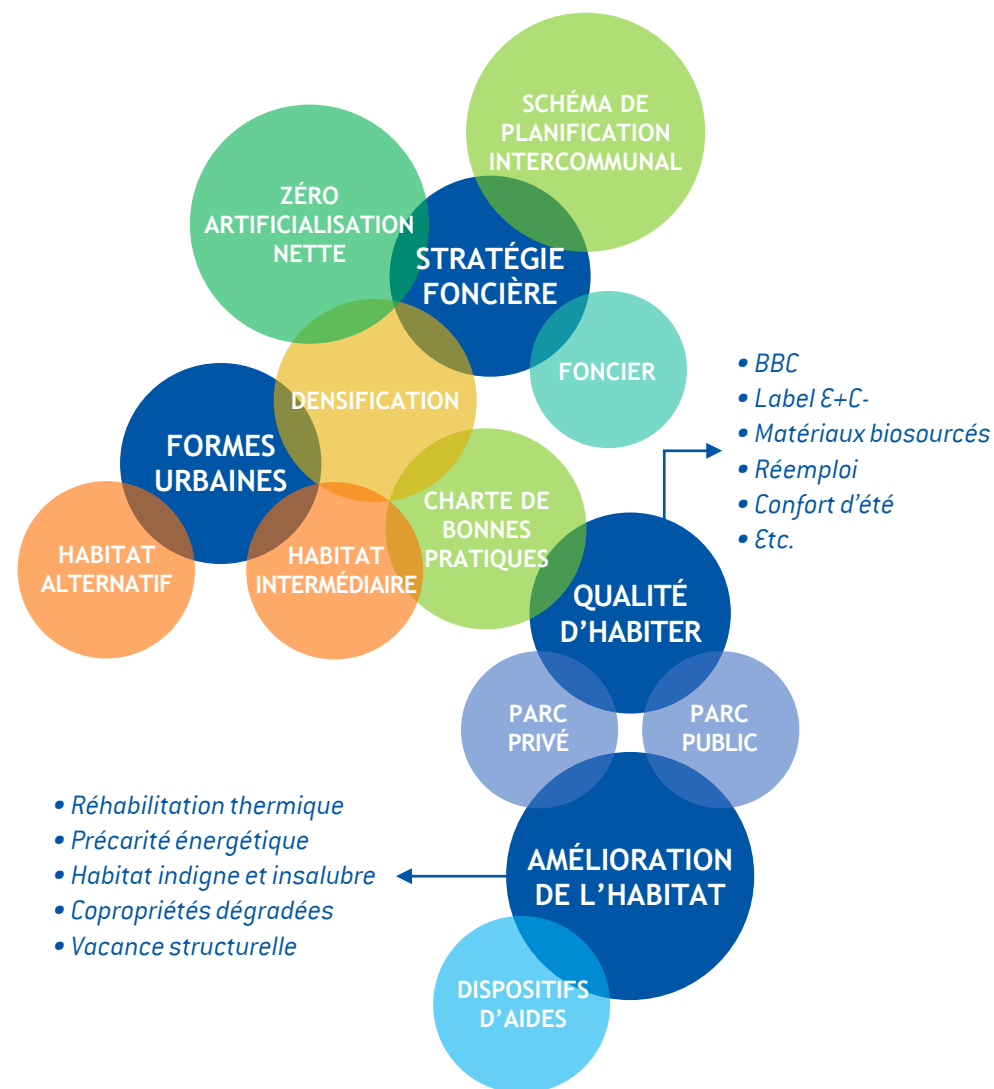
Réinvestir les parcs de logements anciens, privés et publics

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 1 038 logements sociaux

Le PLH définit des objectifs de production de logements à l'horizon 2029 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

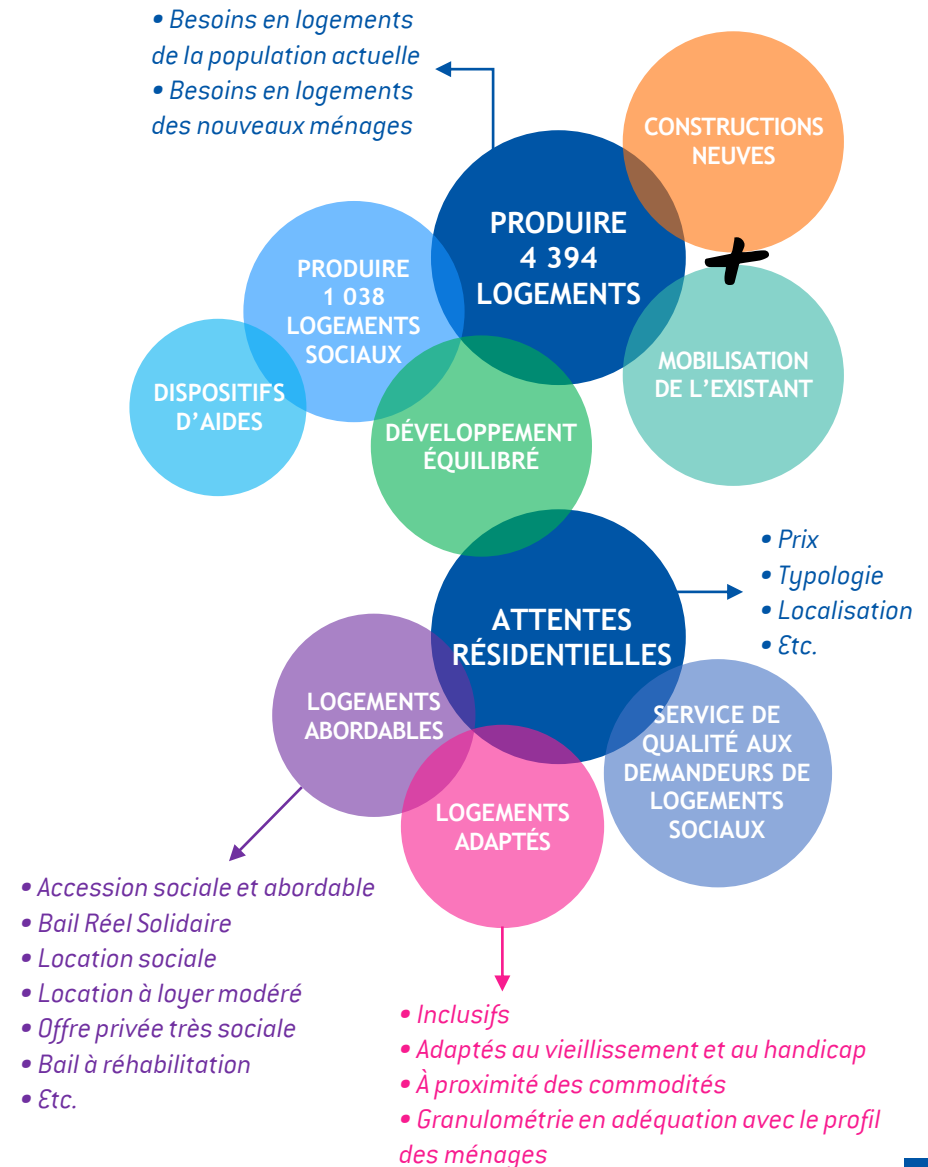
ORIENTATION 4

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 quel 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 et abordable.

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 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 repose entre autre sur :

- La poursuite du diagnostic en continu ;
- La création de plusieurs bases de données en interne : Habitat, Gisements et ADS ;
- La mise en place d'une feuille de route auprès des communes et 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 2024-2029

Dans le cadre de l'élaboration du PLH, plusieurs données ont été observées et analysées en vue de déterminer les objectifs à fixer pour les six années du PLH :

PHASE 1

Vérification des seuils de production de logements autorisés par le SCoT de la GRéG :

- 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).

PHASE 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 l'observation du parc de logements et des données RPLS (2013-2022) fournies par l'ODH pour l'observation du parc social.

PHASE 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.

PHASE 4

Observation de la consommation d'espaces 2011-2021 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.

Cette phase d'analyse de données a permis de faire 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.

3. Les objectifs du PLH 2024-2029

3. LES OBJECTIFS DU PLH 2024-2029

102 200

HABITANTS EN 2022

+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 2024-2029

4 394

dont 1 038 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

824

OBJECTIF SCOT « À MAXIMA »

Dans les 40 autres communes

2 855



RAPPEL

Les objectifs du PLH 2024-2029 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 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^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2029, selon la base Sit@del ;
- Les autorisations d'urbanisme accordées entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2029 (permis d'aménager, de construire, de démolir et déclarations préalables relatives aux travaux de réhabilitation, divisions, changements d'usage), selon la base ADS pour les communes adhérentes au service mutualisé ADS intercommunal.

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 » p. 155 et suivantes).

3. Les objectifs du PLH 2024-2029

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 2024-2029), 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).

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^{er} janvier 2024 ;
- 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 m² 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

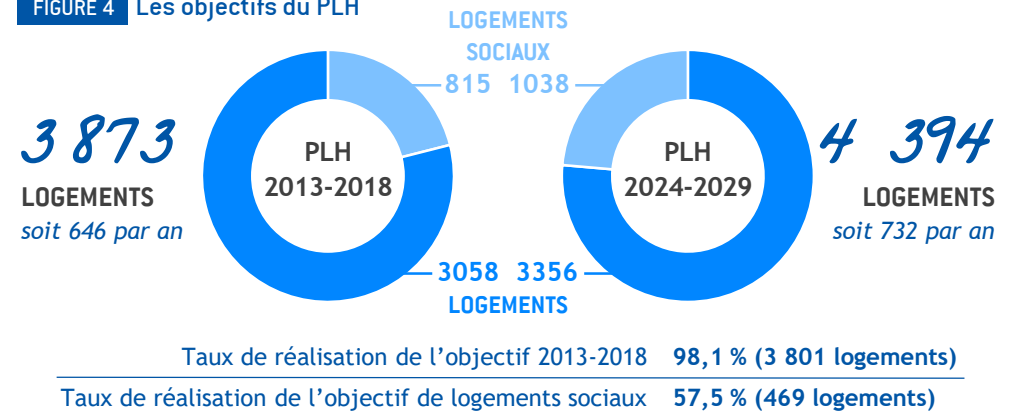
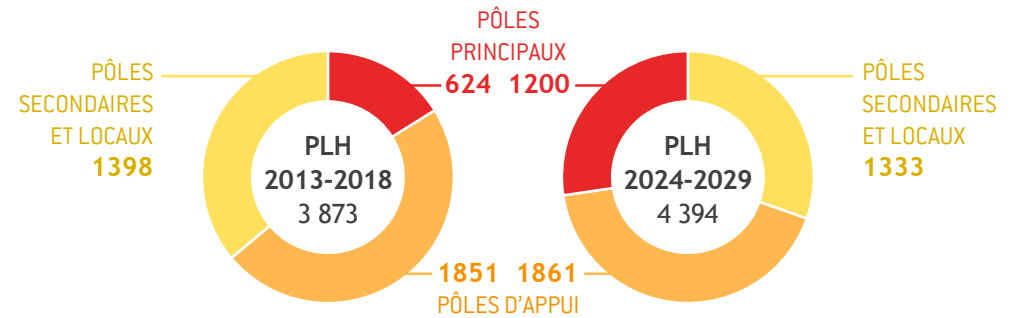
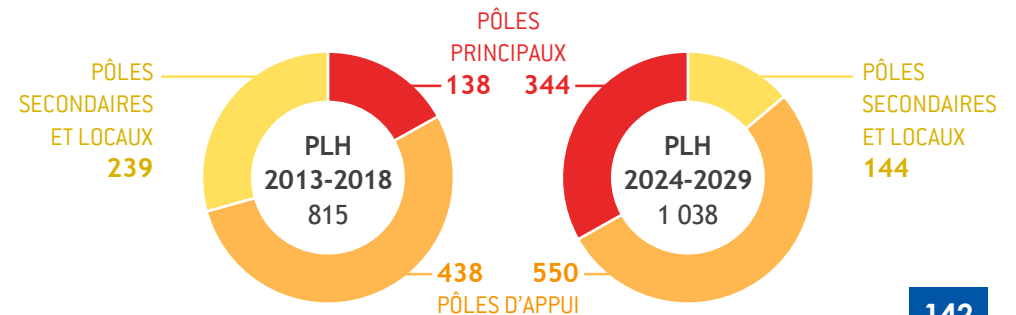


FIGURE 5 Les objectifs du PLH par polarité

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



▼ RÉPARTITION PAR POLARITÉS DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS SOCIAUX



Le SCoT de la GReG 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 (Crolles, Pontcharra, Villard-Bonnot) :** 6 logements minimum par an pour 1 000 habitants,
- **Pôles d'appui, secondaires et locaux :** 6 logements maximum par an pour 1 000 habitants.

Ainsi, en se basant sur les données démographiques de 2020, le SCoT offre la possibilité de produire un minimum de 824 logements dans les pôles principaux et un maximum de 2 854 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 plus importante des objectifs que dans le PLH de 2013, notamment en matière de production sociale. De façon générale, la part programmée de logements sociaux représente 23,6 % de l'objectif PLH fixé contre 21 % dans le précédent PLH.

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 logement, de leurs conditions d'équipements et de desserte en transport en commun.

Dans le précédent PLH, 37 communes sur 43 affichaient un objectif de logements sociaux (cf. tableau 3 p. 145-146 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

atteint, 22 communes n'ont produit aucun logements sociaux et seules 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.

TABLEAU 1 Les objectifs par polarités (dont logements sociaux)

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

TABLEAU 2 Les objectifs de logements sociaux par polarités

Pôles	OBJECTIF DE LOGEMENTS SOCIAUX	OBJECTIF ANNUEL	Contribution à la production de logements
Pôles principaux	344	57	33,1 %
Pôles d'appui	550	92	53 %
Pôles secondaires et locaux	144	24	13,9 %
GRÉSIVAUDAN	1 038	173	100 %

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^{er} janvier 2024) représentent 37 logements sociaux, soit un surplus de 32 LLS pour un total de 143 nouveaux logements sociaux identifiés pour la période 2024-2029 (cf. « Guide de programmation communale de Montbonnot-Saint-Martin » p. 282 et « Projets non comptabilisés par le SCoT » p. 164).

Toutefois, cette obligation de mixité sociale ramenée à 20 % est prise pour une durée de 3 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.

► TAUX DE LOGEMENT SOCIAL DANS LES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS

Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence au titre de la loi SRU, toute opération de construction 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). Ces produits pourront être complétés par d'autres tels que le Prêt Locatif Social

(PLS), le Bail réel Solidaire (BRS) ou le Logement Intermédiaire (LI) afin de favoriser la mixité sociale.

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), avec la possibilité d'inclure dans cette part des produits dits « abordables », cités ci-dessus.

► TAUX DE PLAÍ

Pour être éligibles aux subventions de la Communauté de Communes du Grésivaudan, et conformément aux orientations nationales depuis plusieurs années, les opérations devront respecter un taux minimum de PLAÍ dans toute opération PLUS/PLAÍ, et répondant aux orientations de l'État dans le cadre de leur agrément :

- Au minimum 40 % pour les communes suivantes : Alleverd, Bernin, Biviers, Crolles, Frogès, Goncelin, Le Touvet, Le Versoud, Montbonnot-Saint-Martin, Pontcharra, Saint-Ismier, Saint-Martin-d'Uriage, Saint-Nazaire-les-Eymes, et Villard-Bonnot ;
- Au minimum 30 % pour les communes suivantes : Barraux, Chapareillan, La Buisnière, La Flachère, La Pierre, La Terrasse, Le Champ-près-Frogès, Le Cheylas, Lumbin, Sainte-Marie-d'Alloix, Crêts-en-Belledonne, Saint-Vincent-de-Mercuze, et Tencin.

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

TABLEAU 3 Les objectifs par commune (1/2)

Communes	PLH 2013-2018		BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2018			PLH 2024-2029	
	Objectif PLH	Dont logements sociaux	Nouveaux logements ¹	Logements commencés	Logements sociaux livrés	Objectif PLH	Dont logements sociaux
Allevard	90	18	66	30	0	145	22
Barraux	48	9	50	31	0	48	9
Bernin	108	21	103	104	8	109	25
Biviers	69	12	64	56	6	70	4
Chamrousse	30	2	37	23	0	25	0
Chapareillan	87	18	85	26	0	132	18
Crêts-en-Belledonne	102	25	111	58	0	102	25
Crolles	237	54	311	50	65	500	150
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

¹Nouveaux 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.

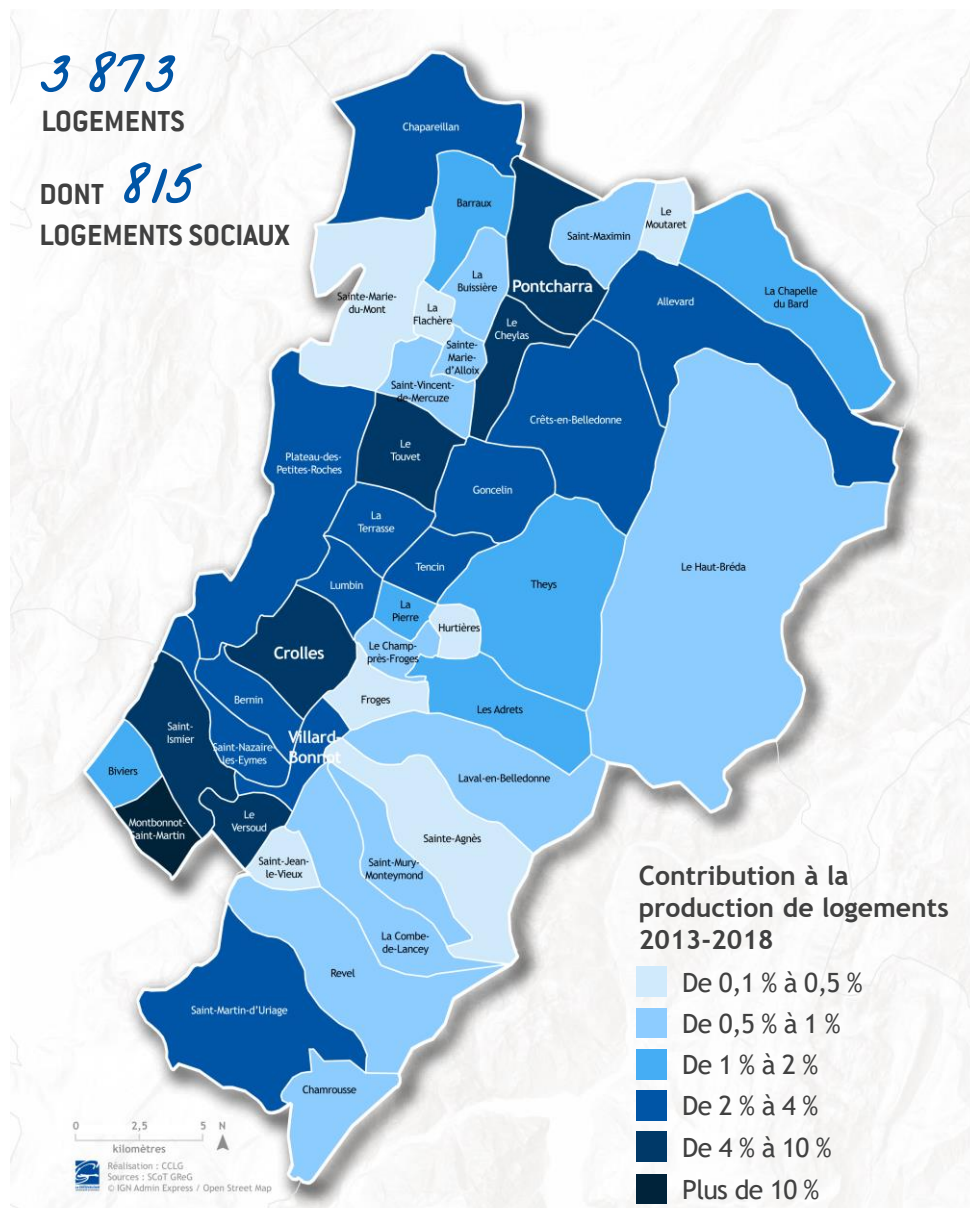
TABLEAU 3 Les objectifs par commune (2/2)

Communes	PLH 2013-2018		BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2018			PLH 2024-2029	
	Objectif PLH	Dont logements sociaux	Nouveaux logements ¹	Logements commencés	Logements sociaux livrés	Objectif PLH	Dont logements sociaux
Le Touvet	282	60	111	39	19	219	96
Le Versoud*	198	54	118	68	8	200	60
Les Adrets	63	2	42	21	0	37	0
Lumbin	93	18	106	52	0	77	18
Montbonnot-Saint-Martin**	462	108	561	289	111	300	106
Plateau-des-Petites-Roches	84	22	54	42	0	73	0
Pontcharra	249	54	331	228	63	500	134
Revel	27	4	19	8	0	36	2
Sainte-Agnès	9	0	12	4	0	9	0
Sainte-Marie-d'Alloix	24	6	6	8	0	34	4
Sainte-Marie-du-Mont	6	2	7	5	0	6	0
Saint-Ismier**	270	96	416	216	115	425	170
Saint-Jean-le-Vieux	15	0	11	6	0	11	0
Saint-Martin-d'Uriage	126	21	197	152	2	126	21
Saint-Maximin	21	0	18	5	0	21	0
Saint-Mury-Monteymond	18	0	10	5	9	12	0
Saint-Nazaire-les-Eymes	84	18	74	63	11	107	12
Saint-Vincent-de-Mercuze	42	11	68	53	4	42	0
Tencin	138	36	134	69	18	143	23
Theys	75	10	69	58	0	72	0
Villard-Bonnot*	138	30	200	132	15	200	60
TOTAL GRÉSIVAUDAN	3 873	815	3 801	2 406	469	4 394	1 038

¹Nouveaux 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 2024-2029

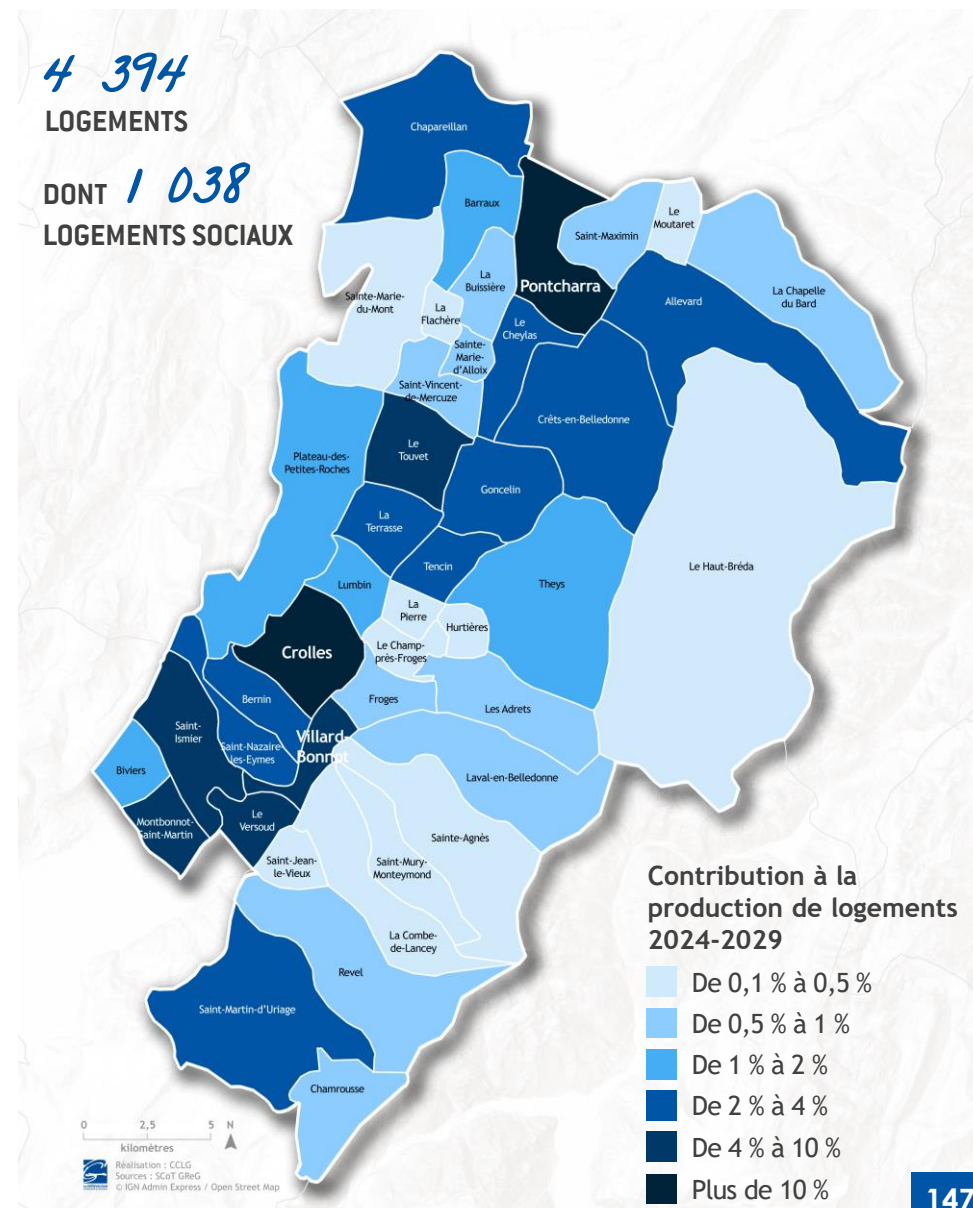


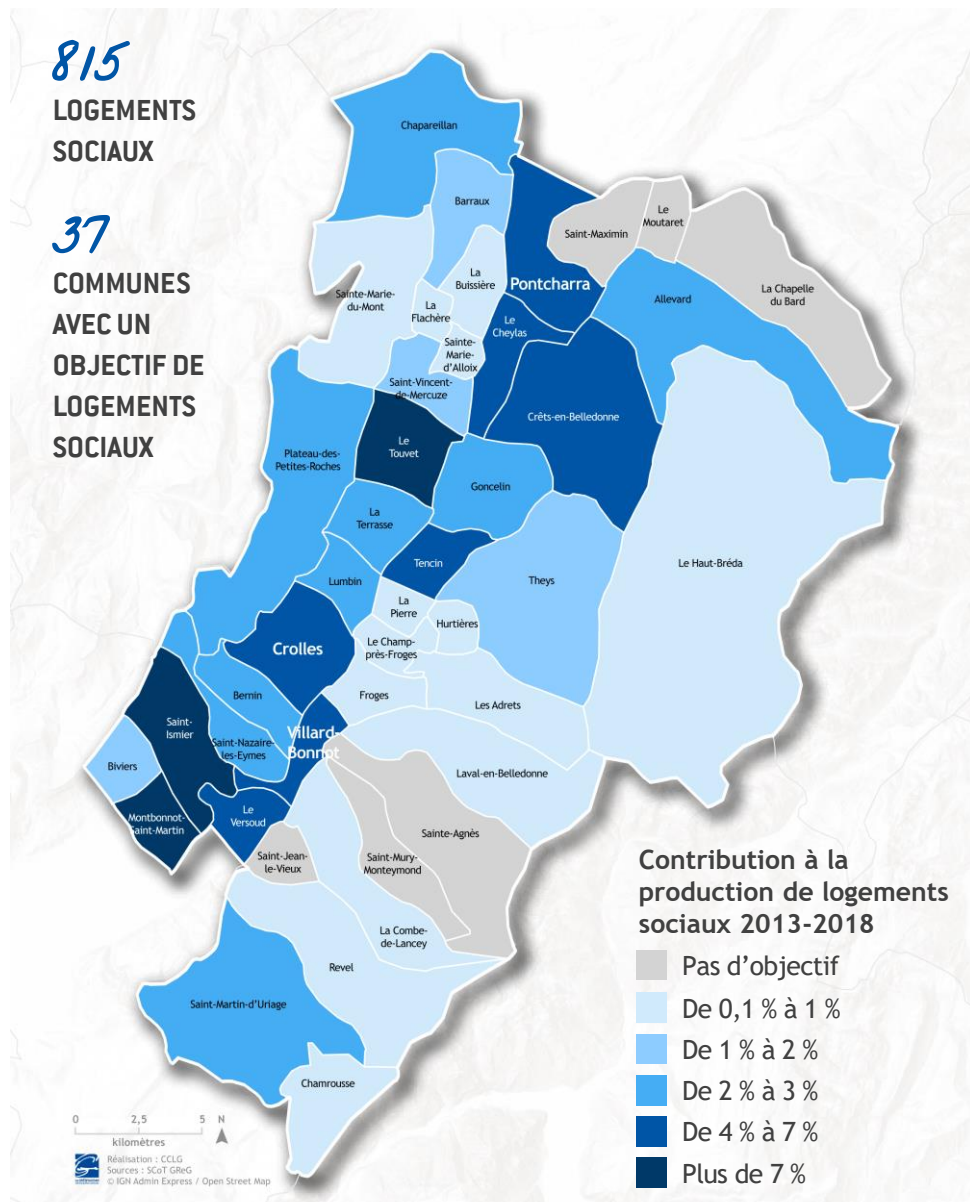
TABLEAU 4 Objectifs de logements sociaux et projections par polarité

Pôles	SITUATION ACTUELLE	OBJECTIFS INSCRITS DANS LE PLH		PROJECTION FUTURE
	Nombre de logements sociaux en 2022	Objectif de logements sociaux pour la durée du PLH	Part programmée de logements sociaux dans la production totale de logements	Nombre de logements sociaux projeté après réalisation des objectifs en 2029
Pôles principaux	1 930	344	33,1 %	2 274
Pôles d'appui	1 935	550	53 %	2 485
Pôles secondaires et locaux	1 020	144	13,9 %	1 164
GRÉSIVAUDAN	4 885	1 038	100 %	5 923

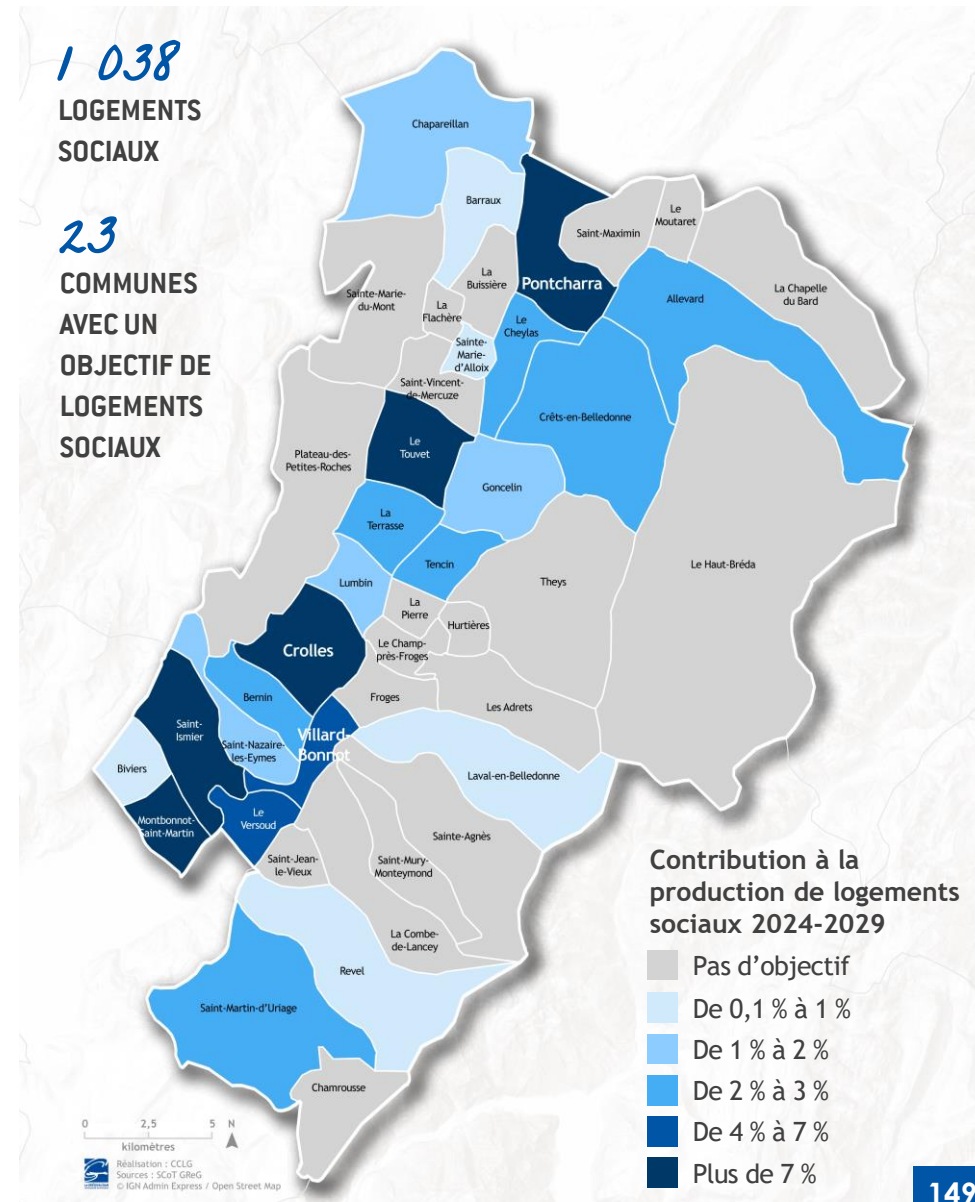
TABLEAU 5 Objectifs et obligation SRU sur le territoire

Communes SRU	SITUATION ACTUELLE				OBJECTIFS INSCRITS DANS LE PLH		
	Nombre de logements sociaux en 2022	Taux SRU en 2023	Objectifs triennaux en moyenne annuelle (7 ^{ème} période 2020-2022)	Construction de logements sociaux 2013-2018 en moyenne annuelle	Objectifs de production en moyenne annuelle 2024-2029	Part dans l'objectif PLH total	Nombre de logements sociaux projeté après réalisation des objectifs en 2029
Le Versoud	336	21,2 %	14	1,3	10	30 %	396
Montbonnot-Saint-Martin	265	12 %	52	18,5	17,5	35 %	371
Saint-Ismier	320	11,5 %	72	19,2	28,5	40 %	490
Villard-Bonnot	564	21,7 %	23	2,5	10	30 %	624
TOTAL	1 485	-	161	41,5	66	38 %	1 865

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 2024-2029

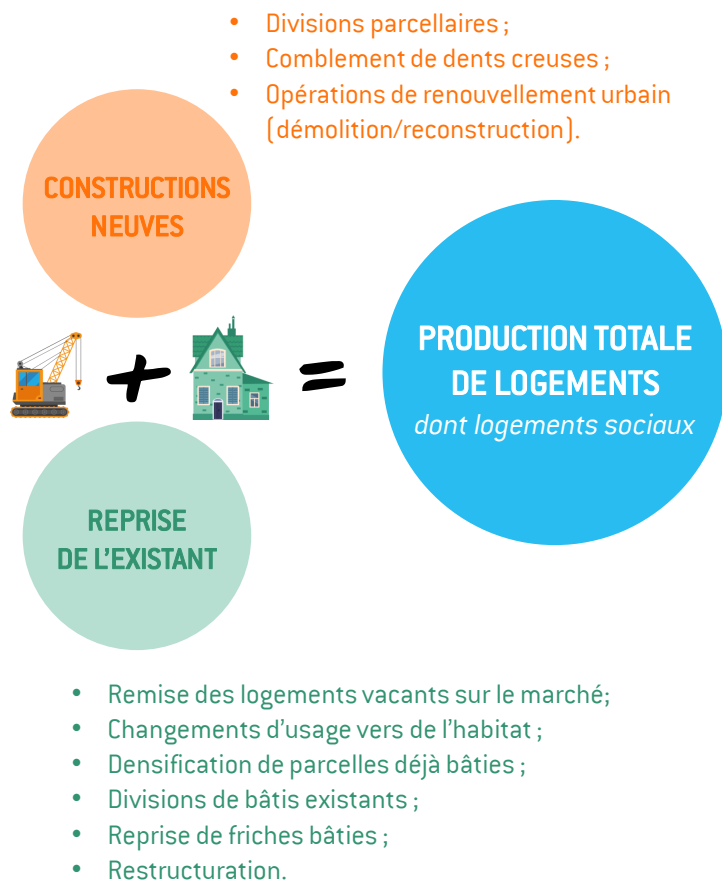


4. Les objectifs de reprise et de réhabilitation

4. LES OBJECTIFS DE REPRISE ET DE RÉHABILITATION

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



L'objectif de reprise du parc pour la période du PLH 2024-2029 est estimé à 677 (113 logements par an), soit 15 % de l'objectif global du PLH. La reprise comprend :

VACANCE STRUCTURELLE : 2 030 LOGEMENTS	1 300 LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS	730 LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 5 ANS	OBJECTIF DE REPRISE : 305 LOGEMENTS, Soit 15 %
--	--	--	---

CHANGEMENTS D'USAGE VERS DE L'HABITAT ENTRE 2017 ET 2022 : 200 LOGEMENTS	OBJECTIF DE CRÉATION DE LOGEMENTS ISSUS DE CHANGEMENTS D'USAGE : 200 LOGEMENTS
--	--

DIVISIONS PARCELLAIRES OU DE BÂTIS ENTRE 2017 ET 2022 (POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS)* : 150	OBJECTIF DE CRÉATION DE LOGEMENTS ISSUS DE DIVISIONS : 172 LOGEMENTS
---	--

*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.



OBJECTIF DE REPRISE :

677 LOGEMENTS

Soit 15 % de l'objectif PLH

4. Les objectifs de reprise et de réhabilitation

Du fait du volume de logements repris dans l'existant, 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 qui ne comptabilise pas les logements en reprise.

Pour accompagner cette reprise, 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 ». Depuis 2020, le territoire est notamment engagé dans une démarche d'ORT qui inclut un axe stratégie d'intervention « Réhabilitation et développement de l'habitat » au sein des communes suivantes : Alleverd, Crolles, Pontcharra et Villard-Bonnot.

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.

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.

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 mise en location de ces logements.

Les objectifs et données présentés n'incluent pas toutes les réhabilitations effectuées, notamment dans le parc privé où de nombreux travaux sont réalisés en dehors des dispositifs d'aides en place. En matière d'étiquettes énergétiques, plusieurs bases de données (Ademe, Imope, RPLS) permettent de suivre les DPE enregistrés et de localiser les logements. Le SIG mis en œuvre dans le cadre de l'observatoire du PLH suivra l'amélioration du parc en partie grâce à ces données géolocalisées. Par ailleurs, la base ADS développée dans l'observatoire permettra de suivre les demandes d'urbanisme accordées pour des travaux de réhabilitation pour les communes adhérentes au service mutualisé ADS intercommunal.

TABLEAU 6 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
TOTAL	1 193	689	1 882

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

TABLEAU 7 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

5. 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 824 nouveaux logements dans les pôles principaux et un maximum de 2 855 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 1 851 logements au lieu de 1 498 prescrit par le SCoT (soit 353 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).

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, les 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 m² ;
- Les logements locatifs sociaux qui sont réalisés en plus des objectifs correspondant à l'accroissement de l'offre de logements locatif social 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... ;
- 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 2024-2029 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.

TABEAU 8 Scénario SCoT et objectifs PLH par polarités (dont logements sociaux)

Pôles	Scénario SCoT (sur 6 ans)	Objectif PLH	Nombre de logements au-delà du SCoT
Pôles principaux	824	1 200	
Pôles d'appui SRU	629	925	+296
Pôles d'appui	869	936	+67
Pôles secondaires	936	929	
Pôles locaux	421	404	

► 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 296 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 2024-2029, l'objectif de la commune reste supérieur au SCoT (143 au lieu de ??).

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
2024-2029**

**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

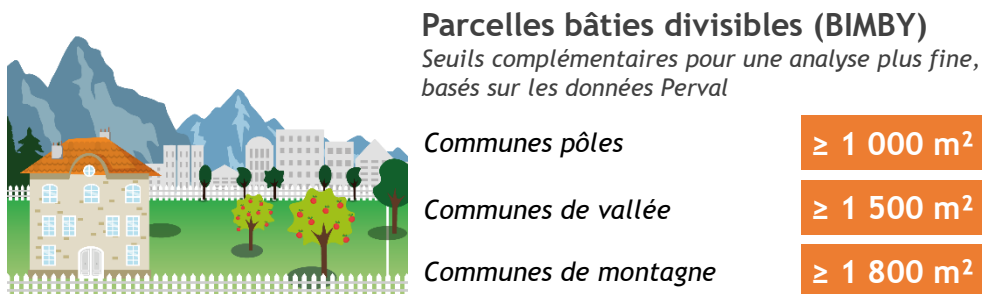
Une étude sur les gisements fonciers a été réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG) afin d'identifier les terrains bâtis et non bâtis susceptibles d'être densifiés, recyclés ou de muter pour répondre aux besoins en habitat, en faisant le lien avec les documents d'urbanisme des 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.

FIGURE 7 Seuils retenus pour l'identification des gisements



*Seuils fixés par le SCoT



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.

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 une interdiction liée aux 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 2024-2029, nombre de logements dans les opérations, gisements contraints, etc.).

ÉTAPE 3

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.

ÉTAPE 4

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.

▼ ZOOM SUR LES RENCONTRES AVEC LES COMMUNES

Les 7 communes pôles du territoire ont été rencontrées en présence de leur Maire et de ses élus ou techniciens, 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.



PHOTO 1

VILLARD-BONNOT
12 mai 2023



PHOTO 3

SAINT-ISMIER
9 juin 2023



PHOTO 2

MONTBONNOT-SAINT-MARTIN
12 mai 2023



PHOTO 4

LE VERSOUD
23 juin 2023



PHOTO 5

CROLLES
23 juin 2023



PHOTO 6

PONTCHARRA
11 juillet 2023



PHOTO 7

ALLEVARD
18 septembre 2023

2. RÉSULTATS DE L'ÉTUDE DES GISEMENTS FONCIERS

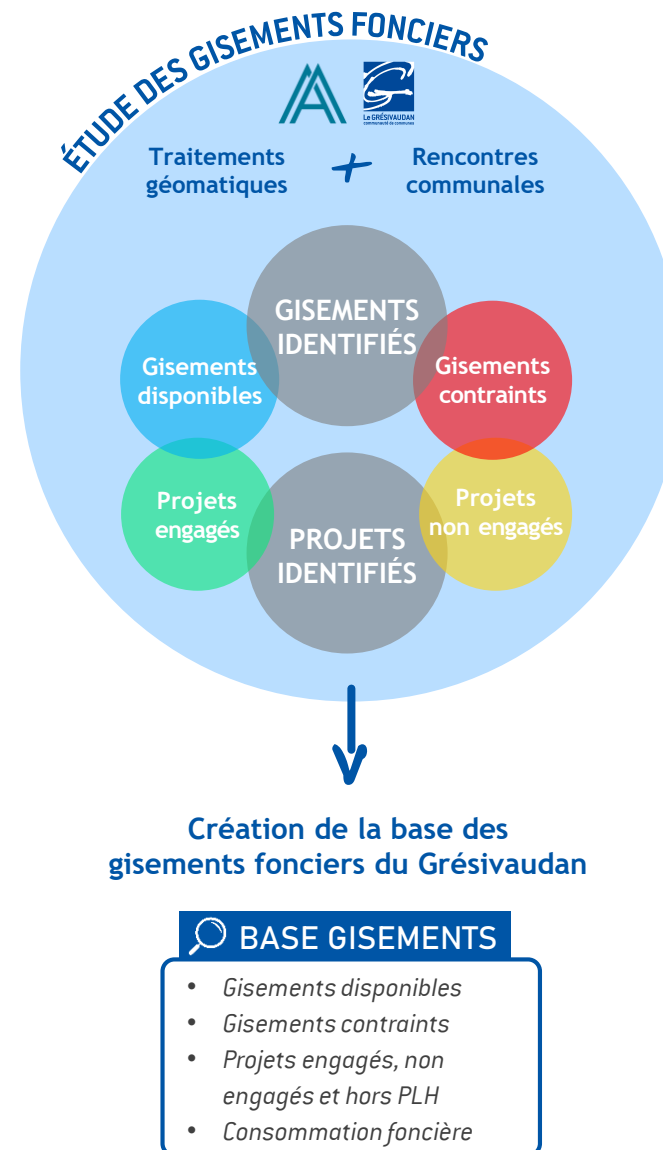
L'étude réalisée a permis d'identifier, notamment au regard des documents d'urbanisme en vigueur, l'ensemble des gisements bâtis et non bâtis à vocation d'habitat :

- 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^{er} 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 2024-2029, 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 8 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 2024-2029. 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%¹ de la superficie totale des terrains.

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

Partant de ce constat, si l'intégralité des fonciers actuellement non bâtis et tous types de gisements confondus sont urbanisés, environ 28,5 hectares² (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 hectares³ pour les projets (engagés ou non) identifiés sur la période du PLH, sur des fonciers non bâtis.

² 7,2 % de 396,3 = 28,5 hectares

³ 7,2 % de 65,2 (14,2 + 51) = 4,7 hectares

TABLEAU 9

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	1 271	355,4 ha	27,5 ha	1 296	306 ha	2 569	661,5 ha
Gisements contraints	86	22,6 ha	1,6 ha	85	25,1 ha	171	47,7 ha
Projets engagés (livraison à partir du 1 ^{er} janvier 2024)	55	17,6 ha	1,4 ha	62	14,2 ha	117	31,9 ha
Projets non engagés (susceptibles de sortir sur la période du PLH 2024-2029)	106	39,2 ha	3,3 ha	97	51 ha	203	90,2 ha
TOTAL	1 518	434,9 ha	33,8 ha	1 540	396,3 ha	3 060	831,3 ha

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

3. RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

Le référentiel comptabilise les projets identifiés (engagés ou non, cf. page précédente pour les définitions) sur la période 2024-2029 issus de l'étude des gisements en 2023.

L'étude des gisements a permis d'identifier 319 projets qui pourraient être réalisés sur la période du PLH. Parmi ces projets, 92,5 % ont été renseignés sur le nombre de logements prévisionnels (soit 295 renseignés et 24 non renseignés).

Les projets renseignés prévoient ainsi la production de 3 471 logements en production neuve ou en mobilisation de l'existant, soit 79 % de l'objectif PLH fixé à 4 394 logements (cf. tableau 10). Parmi cette programmation identifiée, 23,2 % des projets sont déjà engagés.

En matière de programmation sociale, 53 projets sont identifiés et renseignés (cf. tableau 11). Cela représente la production de 761 logements sociaux au total, soit 74,5 % de l'objectif de logements sociaux fixé dans le PLH et 17,3 % de l'objectif PLH global. Pour rappel, l'objectif de production sociale représente 23,3 % de l'objectif PLH (1 038 logements sociaux sur un objectif total de 4 394 logements). Parmi la programmation sociale identifiée, 19,1 % 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 21 % non programmés de l'objectif PLH seront réalisés par des opérations non identifiées à ce jour.



TABLEAU 10 Prévisionnel des projets 2024-2029 en nombre de logements

Pôles	OBJECTIF PLH	PROJETS ENGAGÉS	PROJETS NON ENGAGÉS	TOTAL (PROJETS)
Pôles principaux	1 200	382	378	760
Pôles d'appui	1 861	400	1 762	2 162
Pôles secondaires et locaux	1 333	236	313	549
TOTAL	4 394	1 018	2 453	3 471
Projets identifiés / Objectif PLH	-	23,2 %	55,8 %	79 %

TABLEAU 11 Prévisionnel des projets de logements sociaux 2024-2029 en nombre de logements

Pôles	OBJECTIF LLS PLH	PROJETS ENGAGÉS	PROJETS NON ENGAGÉS	TOTAL (PROJETS)
Pôles principaux	344	69	88	157
Pôles d'appui	550	114	431	545
Pôles secondaires et locaux	144	12	47	59
TOTAL	1 038	195	566	761
Projets identifiés / Objectif PLH	-	18,8 %	54,5 %	73,3 %

► 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, 74,7 % se situent dans le tissu urbain existant et 25,3 % 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.

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 12 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	6,9 %	7,8 %	7,5 %
	Renouvellement urbain	3,4 %	5,9 %	5 %
	Densification	32,8 %	32,4 %	32,5 %
	Dent creuse	33,6 %	27,5 %	29,7 %
	Extension urbaine	23,3 %	26,5 %	25,3 %

TISSU URBAIN EXISTANT

TABLEAU 13 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
Surélévations de bâtis existants	36	6
TOTAL	1 165	194

► 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 14 Superficies en hectares des parcelles des projets identifiés

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

► DENSITÉ DES PROJETS IDENTIFIÉS

Les projets peu denses (10 logements ou moins) représentent 16,9 % de la programmation identifiée (585 logements) alors que les projets denses (plus de 20 logements) représentent 67,4 % de la programmation, soit 2 339 nouveaux logements sur 3 471.

TABLEAU 15 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	93	93	2,7 %
	2 à 5	94	276	8 %
	6 à 10	30	216	6,2 %
	11 à 20	35	547	15,8 %
	21 à 50	24	818	23,6 %
FORTE DENSITÉ	51 à 100	9	607	17,5 %
	Plus de 100	6	914	26,3 %
	TOTAL	290	3 471	100 %

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 notamment :

- 1 Les logements réalisés par densification d'unités foncières déjà bâties dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m² : cela représente un total de 374 logements identifiés parmi les projets renseignés sur le nombre de logements créés. Hors pôles principaux (communes à minima et non pas à maxima), cela représente un total de 258 logements non comptabilisés ;
- 2 Les logements locatifs sociaux réalisés en plus des objectifs correspondant à l'accroissement de l'offre de logements locatif social fixés : sur ce point, Montbonnot-Saint-Martin affiche un objectif PLH de 106 LLS mais une programmation plus importante de 143 LLS (cf. « Guide de programmation communale de Montbonnot-Saint-Martin » p. 282). Parmi les 143 LLS identifiés, 37 sont des projets déjà engagés. Pour répondre aux exigences de la loi SRU, la commune aurait dû afficher un objectif de 111 LLS, mais sa programmation déjà engagée rattrape ce manque de 5 logements ;
- 3 Les logements mis sur le marché suite à la réhabilitation et/ou au changement de destination de bâti existant : cela représente un total de 75 logements identifiés parmi les projets renseignés sur le nombre de logements créés. Hors pôles principaux (communes à minima et non pas à maxima), cela représente un total de 74 logements non comptabilisés.

Ainsi, 481 logements ne sont pas comptabilisés par le SCoT sur les 3 471 identifiés dans les projets (engagés ou non). Cela représente 14 % des logements en projets et 11 % de l'objectif PLH. Ces résultats comprennent les trois pôles principaux (Crolles, Pontcharra et Villard-Bonnot) qui ne sont pas soumis au maximum à ne pas dépasser. Hors pôles principaux, cela représente un total de 369 logements non comptabilisés, soit 10,6 % des logements en projets et 8,4 % de l'objectif PLH.

TABLEAU 16 Nombre de logements renseignés en projets non comptabilisés par le SCoT

Communes	1	2	3	TOTAL
Allevard	4	-	10	14
Bernin	22	-	18	40
Biviers	3	-	-	3
Crolles	31	-	-	31
Frogès	38	-	3	41
La Terrasse	36	-	-	36
Laval-en-Belledonne	5	-	11	16
Le Haut-Bréda	1	-	1	2
Le Cheylas	-	-	10	10
Le Touvet	1	-	-	1
Le Versoud	27	-	3	30
Montbonnot-Saint-Martin	35	32*	3	70
Plateau-des-Petites-Roches	2	-	-	2
Pontcharra	65	-	-	65
Saint-Ismier	26	N.R.	5	31
Saint-Martin-d'Uriage	48	-	-	48
Saint-Maximin	1	-	-	1
Saint-Mury-Monteymond	-	-	10	10
Saint-Nazaire-les-Eymes	9	-	-	9
Villard-Bonnot	20	-	-	20
TOTAL	374	32	75	481

*37 logements déjà engagés à Montbonnot-Saint-Martin, auxquels il faut soustraire les 5 LLS manquants dans l'objectif PLH de logements sociaux de la commune, soit 32 logements en plus des exigences fixées.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2029

Tome 3 :
Programme
d'actions



**PROGRAMME
LOCAL
DE
L'HABITAT
2024-2029**

**Tome 3 :
Programme
d'actions**

PLH DU GRÉSIVAUDAN

PROGRAMME D' ACTIONS

SOMMAIRE

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

CADRE RÉGLEMENTAIRE

ARTICLE R302-1-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le programme d'actions indique :

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier ;
- b) Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique [...] ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique [...]. Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

LES 15 ACTIONS DU 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

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

ACTION 4 Améliorer le parc privé

ACTION 5 Améliorer le parc public

AXE 2 Fluidifier les parcours résidentiels

ORIENTATION 3

Produire 4 394 logements, dont 1 038 logements sociaux

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

ACTION 8 Développer une offre adaptée aux besoins en logements

LES 15 ACTIONS 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

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

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

ACTION 11 Identifier la demande pour développer 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

ACTION 12 Assurer l'accueil des gens du voyage

AXE 4 Animer le PLH et l'évaluer en continu

ORIENTATION 9

Observer et piloter

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

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

**PROGRAMME
LOCAL
DE
L'HABITAT
2024-2029**

**Tome 3 :
Programme
d'actions**

PLH DU GRÉSIVAUDAN

PROGRAMME D' ACTIONS

SOMMAIRE

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

ACTION 1

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



OBJECTIFS

- ▶ Intégrer le logement comme un paramètre de la planification intercommunale
- ▶ Promouvoir un mode d'urbanisation économe des ressources foncières et respectueux du cadre de vie
- ▶ Favoriser la production de logements sur les gisements en renouvellement urbain et les friches
- ▶ Mettre en œuvre les outils opérationnels adaptés et les budgets afférent pour dynamiser les objectifs du PLH



OUTILS & MOYENS

- ▶ Proposer un plan pluriannuel d'investissement (PPI) structuré à l'EPFLD
- ▶ Exploiter et actualiser la base de gisements, prioriser l'urbanisation des gisements les plus stratégiques et qualifier les friches à réinvestir
- ▶ Repérer, en lien avec les communes, les secteurs d'implantation et gisements susceptibles de recevoir des programmes de logements pouvant être portés par l'EPFLD
- ▶ Suivre la consommation foncière
- ▶ Engager la réflexion sur la réalisation d'un schéma de planification à l'échelle intercommunale, si les orientations politiques le nécessitent



PARTENAIRES

- ▶ Communes, SCoT de la Grande Région Grenobloise, EPFLD, AURG, opérateur de suivi-animation d'OPAH/OPAH-RU



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement (APCP n°20 votée au budget de la Communauté de communes) : 2,2 M€ en 2024 et 500 k€/an de 2025 à 2029
- ▶ En fonctionnement : les études nécessaires seront inscrites annuellement au budget



CALENDRIER

- ▶ Une action déjà engagée qui se poursuivra sur la durée du PLH
- ▶ Mettre à jour la base de gisements annuellement avec les communes

2024

- Définir et structurer un PPI avec l'EPFLD avant sa mise en œuvre
- Mettre en place un tableau de bord des potentialités foncières avec l'EPFLD
- Engager une étude sur la consommation foncière et la sobriété
- Initialiser la réflexion sur le schéma de planification et, au besoin, organiser des temps d'échanges politiques et techniques avec les communes

2025

- Mettre en œuvre le PPI concerté avec l'EPFLD
- Produire un bilan triennal de la stratégie foncière

2026

- Organiser un temps d'échange avec les nouveaux élus (Conférence des Maires et Commission) sur l'avancée de cette fiche action

2027

- Faire aboutir la réflexion sur le schéma de planification intercommunal et le finaliser si nécessaire

2029

- Produire un bilan de la stratégie foncière mise en place sur la durée du PLH
- Restituer le bilan en Conseil communautaire ou Conférence des Maires



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Progression de l'investissement par rapport au le budget voté et l'APCP
- ▶ Suivi des gisements et des surfaces consommées
- ▶ Nature des nouvelles surfaces artificialisées au regard de l'état initial
- ▶ Nombre d'hectares, de logements et de fonciers maîtrisés
- ▶ Prix moyen des biens et terrains acquis
- ▶ Évolution de la taille moyenne des parcelles en habitat individuel
- ▶ Nombre de logements produits en renouvellement, réinvestissement urbain et en densification

ACTION 2

Diversifier les formes urbaines



OBJECTIFS

- ▶ Assurer le développement d'une offre équilibrée et maîtrisée
- ▶ Développer une offre moins consommatrice d'espaces naturels, agricoles et forestiers, plus dense et très qualitative
- ▶ Produire 40 % maximum de l'offre en habitat individuel isolé et 60 % minimum en habitat collectif et intermédiaire
- ▶ Développer les modes d'habiter alternatifs pour tous les ménages, acculturer les élus sur le sujet et favoriser la mise en réseau



OUTILS & MOYENS

- ▶ Développer les opérations d'habitat intermédiaire pour densifier la production de logements en garantissant une qualité d'habiter
- ▶ Organiser des animations sur la diversification des formes urbaines
- ▶ Sensibiliser les acteurs aux nouvelles formes d'habitat grâce à des rencontres et à une communication adaptée
- ▶ Apporter une aide technique pour faciliter les modes d'habiter alternatifs (recherche de l'opérateur, aménagement, montage financier, portage, etc.) aux communes, conjointement à l'action menée avec l'EPFLD
- ▶ Coordonner les groupes de travail existants sur l'habitat léger



PARTENAIRES

- ▶ Communes, SCoT de la Grande Région Grenobloise, AURG, CAUE, associations (Hameaux Légers), groupes de travail (Habitat léger au Plateau-des-Petites-Roches), Conseil de Développement du Grésivaudan



BUDGET ANNUEL

- ▶ En fonctionnement : 3,8 k€/an (AURG)



CALENDRIER

- ▶ Une action déjà engagée qui se poursuivra sur la durée du PLH
- ▶ Suivre la production de logements individuels et collectifs, d'habitat intermédiaire et d'habitat alternatif
- ▶ Mesurer et suivre la demande de projets d'habitat alternatif
- ▶ Organiser des animations territorialisées

- Identifier les bâtis existants à transformer pour la création d'habitat partagé ou participatif et des fonciers libres pour l'accueil d'habitat léger en lien avec la base de gisements
- Réaliser une analyse sur l'habitat alternatif

2024

- Engager une enquête auprès des habitants sur l'habitat alternatif
- Élaborer un carnet de bord sur l'habitat alternatif (types d'habitats, encadrement réglementaire, intégration dans les documents d'urbanisme, retours d'expérience, interview de constructeurs, etc.)

2025

- Diffuser le carnet de bord sur l'habitat alternatif

2026

- Analyser et évaluer l'utilisation de la charte de bonnes pratiques sur les préconisations liées à la diversification des formes urbaines

2027



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Nombre de logements collectifs et individuels produits par an
- ▶ Nombre de projets aboutis d'habitat intermédiaire et suivi dans le temps
- ▶ Nombre de demandes et de projets d'habitats alternatifs
- ▶ Nombre d'animations territorialisées organisées et documents mis à disposition des élus et partenaires

ACTION 3

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



OBJECTIFS

- ▶ Garantir la qualité d'habiter
- ▶ Concevoir un référentiel « habitat durable » pour le territoire
- ▶ Sensibiliser, former et impliquer les élus, techniciens et acteurs locaux aux démarches innovantes et à la qualité environnementale (agents immobiliers, notaires, bailleurs, artisans, etc.), aux enjeux de division parcellaire et de densification des tissus urbains



OUTILS & MOYENS

- ▶ Élaborer une charte de bonnes pratiques et de préconisations qualitatives avec les communes, en s'appuyant sur l'expertise développée par nos partenaires
- ▶ Animer des rencontres thématiques avec les différents acteurs pour partager et promouvoir le nécessaire changement de modèle
- ▶ Sensibiliser les techniciens communaux et intercommunaux sur les formations existantes, et animer des temps d'échanges auprès des élus pour les accompagner dans l'adaptation de leur document d'urbanisme
- ▶ Établir une coordination avec les consulaires référents de l'artisanat
- ▶ Financer les structures qui accompagnent les usagers aux changements de comportements



PARTENAIRES

- ▶ Prestataire pour la réalisation de la charte, communes, bailleurs sociaux, constructeurs, AURG, ABF, CAUE, Ademe, Ageden, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, CLCV



BUDGET 2024-2029

- ▶ En fonctionnement : 25 k€



CALENDRIER

- ▶ Une action déjà engagée qui se poursuivra sur la durée du PLH

- Organiser des rencontres avec les élus, partenaires et acteurs locaux pour établir le contenu de la charte
- Réfléchir sur les sujets des rencontres à organiser pour la promotion du changement de modèle
- Réaliser une analyse des différentes formations existantes
- Engager une réflexion sur l'évolution des modalités de financement des structures qui accompagnent les changements de comportement

2024

- Engager la rédaction de la charte de bonnes pratiques
- Organiser des rencontres thématiques sur le changement de modèle
- Diffuser le catalogue de formations existantes auprès des techniciens communaux et intercommunaux en urbanisme, habitat et logement
- Organiser une rencontre avec les consulaires référents de l'artisanat

2025

- Approuver et mettre en œuvre la charte de bonnes pratiques

2026

- Analyser et évaluer l'utilisation de la charte

2028

- Réaliser une enquête auprès des partenaires et acteurs locaux en vue de la mise à jour de la charte à la fin du PLH (réalisation, diffusion, traitement et analyse des résultats en interne)

2029



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Application de la charte
- ▶ Nombre d'animations thématiques organisées
- ▶ Évolution des documents d'urbanisme

ACTION 4

Améliorer le parc privé



OBJECTIFS

- ▶ Amplifier l'amélioration de l'habitat à travers les différents dispositifs en lien avec le PLH et le PCAET (Rénov'enerGie, OPAH/OPAH-RU, etc.) et soutenir les propriétaires occupants les plus modestes
- ▶ Accompagner la réhabilitation des logements classés E, F et G à l'horizon 2034
- ▶ Accompagner le réinvestissement du parc vacant, remettre des logements sur le marché, recenser et qualifier les îlots concernés



OUTILS & MOYENS

- ▶ Accompagner un objectif de 376 logements par an dans le cadre du dispositif OPAH/OPAH-RU pour la réhabilitation thermique
- ▶ Renforcer le dispositif Rénov'enerGie
- ▶ Accompagner les changements de mode de chauffage à travers des dispositifs d'aides existants ou à mettre en place
- ▶ Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées
- ▶ Repérer les secteurs d'intervention, îlots dégradés et logements vacants
- ▶ Actionner les dispositifs fiscaux et/ou juridiques pour diminuer la vacance
- ▶ Accompagner la réhabilitation des parcs spécifiques (résidences de tourisme, logements pour les travailleurs saisonniers, etc.)



PARTENAIRES

- ▶ Opérateur de l'OPAH/OPAH-RU, communes, AURG, Anah, Ageden, ADIL, CAF, Département, ARS, propriétaires et investisseurs privés, acteurs de l'immobilier (agents immobiliers, notaires, etc.), EPFLD, etc.



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : 2,7 M€/an
- ▶ En fonctionnement : 800 K€/an (OPAH/OPAH-RU) et 3,8 K€/an (AURG)



CALENDRIER

- ▶ Une action déjà engagée qui se poursuivra sur la durée du PLH
 - ▶ Mettre en œuvre les différents dispositifs et dresser leurs bilans
 - ▶ Suivre la mission de l'opérateur du suivi-animation de l'OPAH/OPAH-RU
 - ▶ Suivre l'étude relative à la réhabilitation thermique des copropriétés et résidences de tourisme des stations de montagne
 - ▶ Suivre l'étude sur l'état des logements et du parc à cibler prioritairement en terme de rénovation
-
- Lancer le dispositif OPAH/OPAH-RU et communiquer
- 2024**
- Réaliser une analyse des dispositifs fiscaux et juridiques de lutte contre la vacance et la partager aux élus
-
- 2025**
- Engager une réflexion sur l'évolution des dispositifs pour le changement des modes de chauffage
-
- 2027**
- Réfléchir sur la mise en œuvre éventuelle d'outils coercitifs dans le cadre de l'OPAH-RU
-
- 2029**
- Produire un bilan du dispositif OPAH/OPAH-RU



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Localisation et suivi des portages fonciers, des secteurs et îlots dégradés
- ▶ Nombre de ménages en situation de précarité énergétique
- ▶ Évolution des logements classés E, F et G
- ▶ Nombre de logements indignes/insalubres et de copropriétés dégradées
- ▶ Nombre de dossiers subventionnés à travers les différents dispositifs
- ▶ Évolution des modes de chauffage des résidences principales
- ▶ Nombre d'autorisations d'urbanisme accordées pour des travaux de réhabilitation ou d'amélioration énergétique
- ▶ Nombre de logements vacants, localisation et durée de la vacance

ACTION 5

Améliorer le parc public



OBJECTIFS

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



OUTILS & MOYENS

- ▶ Accompagner l'amélioration de la qualité environnementale des logements sociaux et communaux
- ▶ Mettre en place le nouveau dispositif d'aides en finançant plus fortement les travaux de changement et d'amélioration des étiquettes énergétiques des logements sociaux classés E, F et G, et en finançant les acquisitions-améliorations dans le parc existant
- ▶ Soutenir la démolition et requalification des logements sociaux obsolètes
- ▶ Accompagner la réhabilitation des logements communaux et mettre à disposition et/ou financer de l'ingénierie pour aider les communes dans le cadre d'un fonctionnement global à déterminer



PARTENAIRES

- ▶ Communes, Département, bailleurs sociaux, Absise



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : 1,6 M€/an en moyenne, sous réserve du vote annuel de budget



CALENDRIER

- ▶ Une action déjà engagée qui se poursuivra sur la durée du PLH
- ▶ Mettre à jour les besoins en continu via le suivi des plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux

- Mettre en œuvre le nouveau dispositif d'aides aux logements communaux pour réaliser des réhabilitations plus performantes

- 2024**
- Engager une étude de qualification du parc de logements communaux (taux et durée d'occupation, type de ménages, type de bail, état du parc, etc.) et mettre à jour l'inventaire des logements communaux

- 2026**
- Produire un bilan triennal des conventionnements avec les organismes HLM et associations agréées maîtrise d'ouvrage d'insertion

- 2029**
- Produire un bilan triennal des conventionnements avec les organismes HLM et les associations agréées maîtrise d'ouvrage d'insertion



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Suivi des plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux
- ▶ Nombre de logements sociaux construits et réhabilités
- ▶ Évolution des étiquettes énergétiques E, F et G du parc public
- ▶ Nombre de logements sociaux vendus/sortis du patrimoine des bailleurs
- ▶ Suivi des logements sociaux obsolètes
- ▶ Nombre de logements locatifs sociaux financés
- ▶ Nombre de logements communaux financés

ACTION 6

Mettre en œuvre les objectifs fixés par le PLH



OBJECTIFS

- ▶ Développer une offre de logements équilibrée permettant de répondre aux besoins en logements de la population et des nouveaux ménages, en favorisant le développement résidentiel dans les communes identifiées polarités du territoire et alentours
- ▶ Mobiliser en priorité le parc de logements existant et le foncier (comblement des dents creuses, divisions parcellaires, reconquête de bâtis anciens vacants ou dégradés, changements d'usage, démolition/reconstruction, etc.) pour la création de nouveaux logements



OUTILS & MOYENS

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



PARTENAIRES

- ▶ Communes, Département, bailleurs sociaux, Absise



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : chiffré dans les fiches actions n°4 (2,7 M€/an), n°5 (1,6 M€/an) et n°7 (2 M€/an)



CALENDRIER

- ▶ Actualiser les indicateurs de l'observatoire
- ▶ Actualiser la base habitat et de la base de gisements à l'occasion d'une rencontre annuelle individuelle avec chaque commune
- ▶ Temps d'échanges annuels avec les communes pour le repérage des secteurs et fonciers avec des opérations d'habitat en cours ou en projet
- ▶ Temps d'échanges annuels avec les opérateurs sociaux sur leurs projets d'opérations d'habitat en cours et à venir, en lien avec l'action 7
- ▶ Produire les bilans annuels du PLH dans le cadre des instances dédiées

2026

- Produire un bilan triennal du PLH et de ses objectifs
- Point d'étape avec les communes et restitution du bilan triennal

2029

- Produire un bilan final du PLH et de ses objectifs
- Restituer le bilan final aux communes



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Évolution des documents d'urbanisme
- ▶ Suivi de la production de logements (nombre, localisation, typologie, granulométrie, etc.) en production neuve et en mobilisation de l'existant
- ▶ Tableau de bord des opérations et suivi des avancées territorialisées (base de gisements) à comparer aux objectifs du PLH
- ▶ Nombre de logements autorisés
- ▶ Nombre de logements commencés
- ▶ Nombre d'autorisations d'urbanisme accordées pour la création de logements (permis d'aménager et de construire, déclarations préalables)

TABEAU 1 Les objectifs par commune

Communes	Objectif PLH	Dont logements sociaux
Allevard	145	22
Barraux	48	9
Bernin	109	25
Biviers	70	4
Chamrousse	25	0
Chapareillan	132	18
Crêts-en-Belledonne	102	25
Crolles	500	150
Frogès	40	0
Goncelin	145	20
Hurtières	6	0
La Buissonnière	26	0
La Chapelle-du-Bard	21	0
La Combe-de-Lancey	20	0
La Flachère	15	0
La Pierre	20	0
La Terrasse	90	23
Laval-en-Belledonne	40	6
Le Champ-près-Frogès	15	0
Le Cheylas	152	30
Le Haut-Bréda	14	0
Le Moutaret	9	0

Communes	Objectif PLH	Dont logements sociaux
Le Touvet	219	96
Le Versoud*	200	60
Les Adrets	37	0
Lumbin	77	18
Montbonnot-Saint-Martin**	300	106
Plateau-des-Petites-Roches	73	0
Pontcharra	500	134
Revel	36	2
Sainte-Agnès	9	0
Sainte-Marie-d'Alloix	34	4
Sainte-Marie-du-Mont	6	0
Saint-Ismier**	425	170
Saint-Jean-le-Vieux	11	0
Saint-Martin-d'Uriage	126	21
Saint-Maximin	21	0
Saint-Mury-Monteymond	12	0
Saint-Nazaire-les-Eymes	107	12
Saint-Vincent-de-Mercuze	42	0
Tencin	143	23
Theys	72	0
Villard-Bonnot*	200	60
TOTAL GRÉSIVAUDAN	4 394	1 038

*Communes SRU **en carence

ACTION 7

Dynamiser la production de logements sociaux



OBJECTIFS

- ▶ Répondre aux objectifs fixés par le PLH et aux exigences de la loi SRU dans les communes concernées de plus de 3 500 habitants dans l'aire urbaine de Grenoble (Montbonnot-Saint-Martin, Saint-Ismier, Villard-Bonnot, Le Versoud)
- ▶ Produire une offre sociale qualitative
- ▶ Limiter la vente de logements sociaux dans un objectif de mixité sociale et de facilitation des parcours résidentiels



OUTILS & MOYENS

- ▶ Accompagner financièrement la production de logements sociaux
- ▶ Contractualiser avec les organismes HLM locaux afin de répondre aux objectifs de production et les inciter à produire des opérations qualitatives
- ▶ Redéfinir, avec les communes, l'application des secteurs de mixité sociale et des emplacements réservés LLS dans les documents d'urbanisme pour favoriser la maîtrise d'ouvrage directe (MOD)
- ▶ Accompagner le développement du bail réel solidaire (BRS) dans les secteurs pertinents, dans une proportion raisonnable, pour équilibrer les opérations et réguler le prix du foncier
- ▶ Coordonner la stratégie de vente HLM avec les bailleurs et accompagner les communes dans la réflexion et les avis sur la vente des logements sociaux



PARTENAIRES

- ▶ Communes, Département, bailleurs sociaux, Absise



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : 2 M€/an en moyenne, sous réserve du vote annuel de budget



CALENDRIER

- ▶ Actualiser les indicateurs de l'observatoire
- ▶ Temps d'échanges annuels avec les communes, bailleurs sociaux et les services de l'État (dans le cadre de sa compétence sur les aides à la pierre) sur l'avancement de la programmation annuelle
- ▶ Produire les bilans annuels du PLH dans le cadre des instances dédiées

- Contractualiser avec les organismes HLM
- Réfléchir sur les secteurs de mixité sociale et les emplacements réservés pour les logements sociaux dans les documents d'urbanisme

2024

- Produire un bilan triennal du PLH et de ses objectifs
- Point d'étape avec les communes et restitution du bilan triennal

2026

- Produire un bilan final du PLH et de ses objectifs
- Restituer le bilan final aux communes

2029



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Suivi de la production de logements sociaux (nombre, localisation, typologie, granulométrie, etc.) en production neuve et en mobilisation de l'existant
- ▶ Suivi des objectifs SRU des communes en carence
- ▶ Nombre de logements locatifs sociaux financés et type de financement
- ▶ Nombre de logements en BRS réalisés
- ▶ Nombre de logements sociaux vendus/sortis du patrimoine des bailleurs
- ▶ Nombre de logements sociaux sous-occupés et suivi de leur évolution
- ▶ Suivi des outils mis en place dans les documents d'urbanisme

ACTION 8

Développer une offre adaptée aux besoins en logements



OBJECTIFS

- ▶ Répondre aux besoins en logements de tous les ménages en produisant une offre de qualité adaptée en termes de granulométrie, de situation, de prix, etc.
- ▶ Augmenter l'offre de logements abordables
- ▶ Apporter un service de qualité aux demandeurs de logements sociaux



OUTILS & MOYENS

- ▶ Adapter l'offre à la demande et à la population au regard des dynamiques existantes (vieillesse, handicap, jeunes travailleurs, jeunes ménages, familles, familles monoparentales, etc.)
- ▶ Produire une offre abordable tant dans le parc privé que public (accession sociale et abordable dans le parc privé, logements locatifs à loyer modéré, offre privée conventionnée très sociale, bail à réhabilitation, etc.)
- ▶ Développer une offre abordable notamment à proximité des bassins d'emplois et/ou des ZAE pour répondre aux besoins des nouveaux salariés des entreprises du territoire
- ▶ Traiter de manière efficiente la gestion de la demande de logement social



PARTENAIRES

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



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : chiffré dans les fiches actions n°4 (2,7 M€/an), n°5 (1,6 M€/an) et n°7 (2 M€/an)
- ▶ En fonctionnement : 9,5 K€/an (CLCV) et 9,5 K€/an (ADIL)



CALENDRIER

- ▶ Temps d'échanges annuels avec les opérateurs sociaux sur leur programmation
- ▶ Temps d'échanges « club utilisateur » auprès des communes

- Réaliser un état des lieux sur l'accueil du demandeur de logement social et du traitement de sa demande en vue de rédiger une note de propositions sur les perspectives d'amélioration de l'accueil du demandeur, ainsi que de l'utilisation de l'outil SNE
- Communiquer auprès des propriétaires privés sur le conventionnement des logements locatifs à loyer modéré

2024

2026

- Produire un premier bilan triennal de l'utilisation de l'outil d'enregistrement de la demande de logement social

2029

- Produire un second bilan triennal de l'utilisation de l'outil d'enregistrement de la demande de logement social



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Suivi de l'adéquation entre les besoins en logements et les logements produits (granulométrie, localisation, ressources financières, besoins spécifiques, etc.)
- ▶ Évolution des prix immobilier et foncier, dans l'ancien et le neuf
- ▶ Évolution des loyers dans les parcs privé et social
- ▶ Nombre de conventionnements réalisés (loyers modérés, logements très sociaux)
- ▶ Nombre de logements en accession sociale créés
- ▶ Nombre de logements créés avec un Prêt à Taux Zéro accordé
- ▶ Indicateurs d'utilisation de l'outil d'enregistrement de la demande

ACTION 9

Favoriser le maintien à domicile et le développement d'une offre adaptée au vieillissement et au handicap



OBJECTIFS

- ▶ Accompagner l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap
- ▶ Favoriser le développement d'une offre nouvelle adaptée et inclusive de façon équilibrée



OUTILS & MOYENS

- ▶ Accompagner un objectif de 67 logements par an dans le cadre du dispositif OPAH/OPAH-RU pour l'adaptation des logements
- ▶ S'assurer du bon équilibre territorial pour le développement des résidences services (privées ou sociales) à destination des personnes âgées, et des structures spécialisées à destination des personnes en situation de handicap, en lien avec les communes et le Département
- ▶ Accompagner financièrement le développement d'une offre d'habitat innovante, adaptée, inclusive, intergénérationnelle (privée ou sociale)
- ▶ Veiller au développement d'une offre spécialisée à proximité des polarités commerciales, des services, des transports en commun, etc., tant pour le bien-être des résidents que des personnels



PARTENAIRES

- ▶ Communes, État, Département, bailleurs sociaux, opérateur de l'OPAH/OPAH-RU, Anah, ADIL, ARS, CAF, structures d'accueil, opérateurs (investisseurs, promoteurs, aménageurs, etc.), caisses de retraite, MDPH de l'Isère



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : chiffré dans les fiches actions n°4 (2,7 M€/an), n°5 (1,6 M€/an) et n°7 (2 M€/an)
- ▶ En fonctionnement : chiffré dans la fiche action n°4 (800 K€/an pour l'OPAH/OPAH-RU et 3,8 K€/an pour l'AURG)



CALENDRIER

- ▶ Bilans annuels des dispositifs d'aides
- ▶ Temps d'échanges annuels avec les communes et bailleurs sociaux pour la production de logements fléchés seniors et personnes en situation de handicap

2024

- Actionner le dispositif OPAH/OPAH-RU
- Affiner et actualiser la connaissance des besoins en matière d'adaptation des logements dans le cadre du dispositif OPAH/OPAH-RU

2025

- Étudier la faisabilité d'un recensement des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite dans les copropriétés privées existantes, (présence d'ascenseur, accessibilité PMR à l'entrée de l'immeuble, granulométrie des logements)

2029

- Produire un bilan du dispositif OPAH/OPAH-RU
- Restituer le bilan en Conseil communautaire ou Conférence des Maires



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptations accompagnés avec le dispositif OPAH/OPAH-RU
- ▶ Nombre de logements adaptés/inclusifs créés dans le parc privé et public
- ▶ Nombre de demandes et d'attributions de logements sociaux à des personnes âgées ou en situation de handicap
- ▶ Suivi de la rotation et de la vacance éventuelle des logements adaptés dans le parc aidé
- ▶ Suivi et localisation des projets et opérations de résidences services et de structures spécialisées
- ▶ Nombre de bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée pour l'Autonomie
- ▶ Nombre de bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés

ACTION 10

Dynamiser l'offre de logements et d'hébergements dans le neuf et dans le diffus



OBJECTIFS

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



OUTILS & MOYENS

- ▶ Développer l'offre d'hébergements sur le territoire
- ▶ Mobiliser le parc de logements sociaux pour les ménages les plus fragiles dans le cadre de la politique d'attribution
- ▶ Accompagner la création et la réhabilitation du parc de logements communaux pour répondre aux besoins d'hébergements des ménages précaires ou en situation d'urgence
- ▶ Développer une offre de logements accessibles pour les ménages les plus modestes (logements très sociaux, logements transitoires, etc.)
- ▶ Accompagner le développement de l'intermédiation locative sur le territoire
- ▶ Soutenir financièrement les associations actives localement



PARTENAIRES

- ▶ Communes, État, Département, bailleurs sociaux, associations (Solid'action, L'Abri Sous La Dent, L'Oiseau Bleu, Un Toit en Belledonne, Un Toit sur un Plateau, Accueil Migrants Grésivaudan, Le Premier Pas, Solidarité Femmes Miléna, etc.), SIAO, Habitat et Humanisme, etc.



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : chiffré dans les fiches actions n°5 (1,6 M€/an) et n°7 (2 M€/an)
- ▶ En fonctionnement : 58 K€/an (L'Oiseau Bleu)



CALENDRIER

- ▶ Une action déjà engagée qui se poursuivra sur la durée du PLH
 - ▶ Temps d'échanges annuels avec les communes concernant les ménages logés dans le parc communal
 - ▶ Bilans annuels dans le cadre des conventions avec les associations subventionnées par la CCLG et bilans partagés avec le SIAO
-
- Réunir les acteurs locaux en vue d'établir un schéma d'intervention
- 2024**
- Engager une étude sur la qualification du parc de logements communaux (taux et durée d'occupation, type de ménages, état du parc, etc.)
-
- 2025**
- Point d'étape avec les associations actives sur la situation de l'hébergement sur le territoire
-
- 2028**
- Point d'étape avec les associations actives sur la situation de l'hébergement sur le territoire



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Actualisation de l'inventaire des logements et hébergements
- ▶ Nombre de places, logements et hébergements créés et qualitatifs (localisation, public cible, granulométrie, etc.)
- ▶ Suivi sur l'occupation des structures d'hébergement social (urgence, temporaire, transitoire) : nombre de ménages logés, caractéristiques des ménages, durées d'occupation, taux d'occupation, taux de rotation, relogements, etc.

ACTION 11

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



OBJECTIFS

- ▶ Développer l'offre de logements pour les jeunes (jeunes travailleurs, jeunes ménages, etc.)
- ▶ Accompagner l'offre de logements et d'hébergements pour les travailleurs saisonniers
- ▶ Structurer l'observation des publics jeunes et travailleurs saisonniers



OUTILS & MOYENS

- ▶ Approfondir la connaissance sur les besoins en logements des jeunes et des travailleurs saisonniers
- ▶ Développer une offre abordable en logements et en hébergements pour faciliter l'accès au marché de ces publics en lien avec les communes et bailleurs sociaux
- ▶ Développer une offre d'habitat innovante et/ou intergénérationnelle
- ▶ Consolider les relations avec les partenaires
- ▶ Sensibiliser les entreprises du territoire sur les conditions de mobilité et de logement des jeunes
- ▶ Accompagner les communes touristiques dans l'élaboration de leurs conventions avec l'État



PARTENAIRES

- ▶ Communes, CCAS, État, Département, bailleurs sociaux, Mission Locale, associations (DiGi, ADRETS), entreprises locales



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : chiffré dans les fiches actions n°4 (2,7 M€/an), n°5 (1,6 M€/an) et n°7 (2 M€/an)
- ▶ En fonctionnement : 1 K€/an (DiGi) et prestation pour une étude estimée à 20 K€



CALENDRIER

- ▶ Temps d'échanges annuels avec les communes et leurs CCAS, la Mission Locale et les associations
- ▶ État des lieux des conventions entre les communes touristiques et l'État

2025

- Engager une étude sur les besoins en logements des jeunes et des travailleurs saisonniers
- Réfléchir à la mise en place d'outils de suivi de la demande de ces publics

2026

- Réfléchir sur la création d'un dispositif d'aides aux communes pour la création de logements communaux fléchés jeunes et/ou travailleurs saisonniers

2027

- Mettre en place des actions de sensibilisation auprès des entreprises du territoire



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Nombre de logements et hébergements créés à destination des jeunes et des travailleurs saisonniers
- ▶ Nombre de petits logements créés et poids dans la production globale
- ▶ Suivi de l'accès des jeunes au parc social et au logement en général
- ▶ Typologie des logements conventionnés à l'occasion de l'OPAH/OPAH-RU

ACTION 12

Assurer l'accueil des gens du voyage



OBJECTIFS

- ▶ Développer des aires et terrains d'accueil sur le territoire
- ▶ Rendre aux aires et terrains occupés par des familles sédentaires leur vocation de passage et mettre en place des solutions durables
- ▶ Créer une aire de grand passage



OUTILS & MOYENS

- ▶ Définir une organisation et des moyens suffisants pour assurer la compétence intercommunale « gens du voyage » dans de bonnes conditions, au vu d'un constat partagé entre l'intercommunalité et ses communes membres (qualité des réalisations, gestion des aires, gestion des occupations illicites, mobilisation des moyens humains et continuité du service public, coût financier)
- ▶ Créer des aires et des terrains familiaux locatifs
- ▶ Trouver des solutions d'accueil et/ou de logements à mettre en œuvre face aux enjeux de sédentarisation de certaines familles
- ▶ Participer à l'élaboration du futur schéma départemental dont l'élaboration débutera en 2024



PARTENAIRES

- ▶ Communes, État, Département



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : 1,2 M€/an en moyenne, sous réserve du vote annuel de budget
- ▶ En fonctionnement : 400 K€/an, sous réserve du vote annuel de budget



CALENDRIER

- ▶ Une action déjà engagée qui se poursuivra sur la durée du PLH
- ▶ Bilan et perspectives de la mise en œuvre de la compétence intercommunale « gens du voyage »
- ▶ Repérer et suivre les situations de sédentarisation

2024

- Produire un bilan dans le cadre du Schéma Départemental 2018-2024
- Participer à l'élaboration du futur schéma départemental

2025

- Réaliser un terrain familial sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin, à proximité de la sortie d'autoroute A41 en direction de Domène : finalisation des études, dossier d'utilité publique, programme et travaux
- Réaliser une aire d'accueil sur la commune du Versoud : acquisition foncière auprès de propriétaires fonciers, étude et réalisation des travaux

**2026/
2028**

- Retrouver la vocation de passage de l'aire d'accueil de Pontcharra et reloger les familles sédentarisées en créant un nouveau terrain familial

**Horizon
2030**

- Réaliser une infrastructure consacrée aux gens du voyage à Villard-Bonnot, dont la nature serait à préciser, à la suite de la fermeture de l'aire existante pour raisons sanitaires multiples
- Poursuivre les réflexions et discussions avec l'État et l'AREA dans la perspective de mutualiser le fonctionnement de l'aire grand froid de La Buissière et la transformer en période estivale en aire de grand passage



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Réalisation des équipements prescrits par le schéma départemental
- ▶ Nombre d'aires et terrains d'accueil créés (locatif/acquisition)
- ▶ Fonctionnement des aires d'accueil (taux de rotation)
- ▶ Nombre de terrains familiaux de fait (situations régulières et irrégulières)
- ▶ Nombre de familles en voie de sédentarisation (nombre de solutions proposées et abouties)

ACTION 13

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



OBJECTIFS

- ▶ Mettre en œuvre le PLH grâce à un outil d'aide à la décision
- ▶ Structurer l'observatoire et les dispositifs de suivi de l'habitat, du logement et du foncier, ainsi que des thématiques associées
- ▶ Enrichir et actualiser la connaissance des dynamiques territoriales et du diagnostic habitat, et alimenter les bilans
- ▶ Suivre et animer l'observatoire en lien avec les partenaires et observatoires existants associés (AURG, ODH, OFPI, etc.)



OUTILS & MOYENS

- ▶ Finaliser l'élaboration et la structuration de l'observatoire du PLH
- ▶ Poursuivre le diagnostic en continu
- ▶ Compléter la base habitat et mettre à jour la base des gisements en lien avec les communes et bailleurs sociaux pour suivre la production de logements annuellement
- ▶ Observer les thématiques réglementaires imposées, puis identifier et valider les thématiques supplémentaires à observer
- ▶ Produire les bilans utiles et obligatoires du PLH (bilans annuels, triennaux et final)



PARTENAIRES

- ▶ Élus, techniciens communaux, bailleurs sociaux, AURG, ODH, OFPI, etc.



BUDGET ANNUEL

- ▶ En fonctionnement : 3,8 K€/an (AURG) et 700 €/an (licences de logiciels)



CALENDRIER

- ▶ Actualiser le diagnostic en continu ainsi que les bases habitat et gisements
- ▶ Produire les bilans annuels du PLH dans le cadre des instances dédiées
- ▶ Mettre en œuvre les instances partenariales de pilotage et de suivi du PLH

- Mettre en œuvre l'observatoire, identifier et structurer les indicateurs de suivi du PLH
- 2024**
- Identifier et valider les thématiques supplémentaires à observer
 - Mettre en place un dispositif de suivi auprès des communes

- 2025**
- Mettre en place les outils de suivi et de recueil d'informations pour alimenter la base habitat en lien avec les communes et bailleurs sociaux

- 2026**
- Produire un bilan triennal du PLH et de ses objectifs
 - Point d'étape avec les communes et restitution du bilan triennal

- 2028**
- Définir les conditions d'évolution du PLH sur la base des bilans et des résultats obtenus

- 2029**
- Produire un bilan final du PLH et de ses objectifs
 - Restituer le bilan final aux communes



INDICATEURS DE SUIVI

- ▶ Suivi des indicateurs du PLH
- ▶ Nombre de bilans réalisés

L'OBSERVATOIRE DU PLH

Le PLH intègre des dispositifs de suivi et d'évaluation permettant de mesurer la mise en œuvre des actions et d'ajuster les mesures en fonction des résultats obtenus à travers la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier qui résulte d'une obligation légale au titre de l'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation. Il doit être mis en place dans les 3 ans qui suivent l'approbation du PLH.

Afin de rendre ce nouveau PLH opérationnel, l'ambition est de lancer l'observatoire dès l'approbation du PLH afin de coordonner au mieux les actions à mettre en œuvre en lien avec les communes et les partenaires locaux de l'habitat. La loi Climat et Résilience a notamment renforcé les obligations d'observation des PLH, en particulier sur le volet foncier avec le repérage des fiches, les potentiels de densification et de surélévation, la renaturation, etc.

Cet observatoire est l'outil d'analyse, de suivi et d'évaluation des enjeux liés au logement et au foncier. Dans ce cadre, des indicateurs ont été identifiés afin de suivre les objectifs et les actions du PLH. Les bilans – annuels, triennaux et final – du PLH dresseront les résultats observés afin d'analyser l'efficacité des mesures prises, de vérifier l'atteinte des objectifs fixés et d'identifier les éventuelles difficultés rencontrées.

Le fonctionnement et la structuration de cet observatoire ont été pensés en faveur d'un pilotage en interne et d'un appui sur les structures, partenaires et observatoires existants : Agence d'urbanisme de la Région Grenobloise, Observatoire Départemental de l'Habitat, Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère, OBS'Y, Observatoire des Territoires, Observatoire National de la Précarité Énergétique, portail de l'artificialisation des sols, etc.

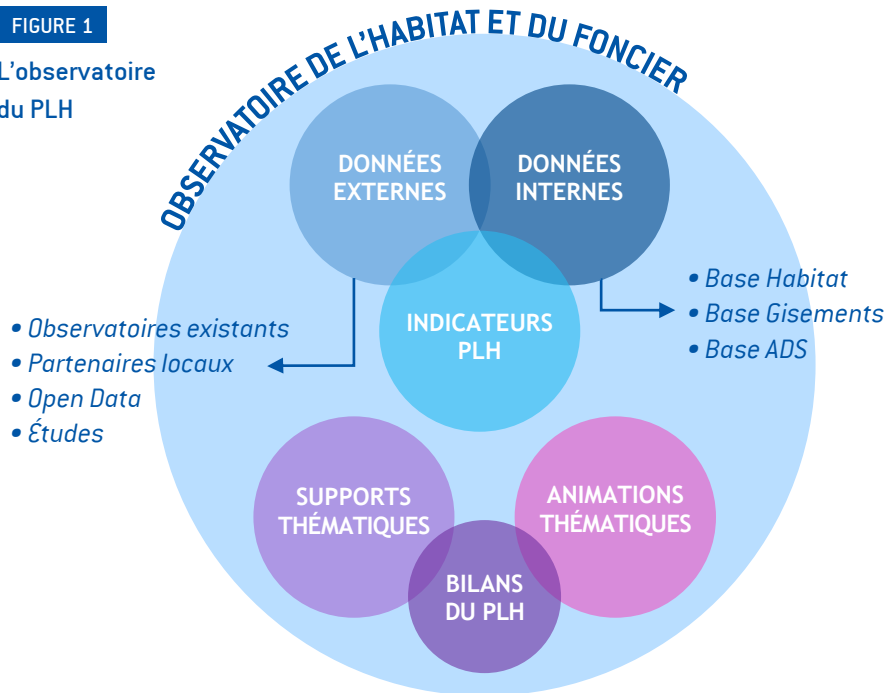
L'observatoire du PLH est structuré autour :

- D'un **catalogue des indicateurs du PLH et des observatoires, structures et partenaires existants** qui recense les sources et producteurs de ces données, leur date de publication, etc. ;
- D'une **base « Habitat »** constituée de données locales (AURG, ODH, OFPI, etc.), de données accessibles en open data ou sur commande (Insee, Observatoire des Territoires, Cerema, fichiers fonciers, RPLS, SNE, Lovac, Ademe, Registre National des Copropriétés, DVF, Sit@del, etc.) et complétée par le recensement de données auprès des communes ;
- D'une **base « Gisements »** qui fait suite à la production de l'étude des gisements fonciers réalisée par l'agence d'urbanisme (AURG). Cette base a été finalisée par la Communauté de Communes en 2023, et complétée avec l'ajout et la localisation des friches, de la vacance structurelle et des autorisations d'urbanisme (fichiers fonciers, base ADS et données Sit@del) ;
- D'une **base « ADS »** constituée des données issues du logiciel Oxalis dans le cadre du service mutualisé intercommunal d'instruction des autorisations d'urbanisme auquel 37 communes sur 43 sont adhérentes en 2023. À noter : Les communes qui ne sont pas adhérentes au service mutualisé ADS intercommunal sont les suivantes : Crolles, Hurières, Le Touvet, Montbonnot-Saint-Martin, Sainte-Marie-du-Mont et Saint-Martin-d'Uriage.

Action 13 : Créer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier du PLH

FIGURE 1

L'observatoire du PLH



3 BASES CCLG

BASE HABITAT

- Dynamique socio-démographiques
- Logements
- Logements vacants
- Logements sociaux
- Habitat alternatif
- État du parc
- Réhabilitation
- Marchés immobiliers et fonciers
- Production neuve
- Hébergement
- Dispositifs d'aides

BASE GISEMENTS

- Gisements disponibles
- Gisements contraints
- Projets engagés, non engagés et hors PLH
- Consommation foncière

BASE ADS

- Production de logements
- Réhabilitations
- Extensions et surélévations

7 VOLETS THÉMATIQUES

- 1 DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES
- 2 PARC DE LOGEMENTS
- 3 ÉTAT DU PARC
- 4 MARCHÉS IMMOBILIERS ET FONCIERS
- 5 CONSOMMATION FONCIÈRE ET PRODUCTION NEUVE
- 6 PUBLICS AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES
- 7 VOLET FONCIER



TABLEAU 2 Observatoires et études thématiques existants

Observatoires et études thématiques	Volets thématiques	Pilotage	Échelle
Observatoire des Territoires	Général	ANCT	Nationale
Observatoire de l'artificialisation des sols	Consommation foncière	Cerema	Nationale
Observatoire National des Bâtiments (ONB)	Bâtiments	Urban Retrofit Business Services	Nationale
Inventaire Multi-Objets du Parc bati Existant (IMOPE)	Bâtiments	Urban Retrofit Business Services	Nationale
Carte des loyers	Loyers	Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Ministère de la Transition énergétique	Nationale
Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE)	Précarité énergétique	ONPE	Nationale
Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH)	Habitat	Département	Départementale
Observatoire du Plan Départemental de l'Habitat	Habitat	Département	Départementale
OBS'Y : le réseau des observatoires de la région grenobloise	Général	OBS'Y	Départementale, EPCI, communale
Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère (OFPI)	Production de logements, prix immobiliers et fonciers, suivi des marchés	Département, AURG et SAFER	Départementale, SCoT, EPCI
Mode d'Occupation des Sols (MOS)	Consommation foncière	AURG	Départementale, EPCI, communale
Vos territoires à la carte	Logements, marchés, état du parc	AURG	EPCI
Inventaire des Zones d'Activités Économiques (IZAE)	ZAE	AURG	EPCI
Observatoire Local des Loyers (OLL)	Loyers	AURG	Locale
Observatoire des Déplacements	Déplacements	AURG	Locale

ACTION 14

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



OBJECTIFS

- ▶ Structurer un plan de communication efficient et le partager
- ▶ Développer l'acculturation de l'ensemble des sujets autour de l'habitat et du logement sur le territoire
- ▶ Coordonner et améliorer l'information auprès de tous
- ▶ Mettre en œuvre un PLH co-construit avec tous les acteurs pour la cohérence territoriale au service de la politique locale de l'habitat, et consolider les relations partenariales



OUTILS & MOYENS

- ▶ Élaborer le plan de communication
- ▶ Produire des supports sur le suivi du PLH et ses thématiques
- ▶ Mettre à disposition des documents et informations sur l'habitat et le PLH sur une plateforme partagée à destination des communes
- ▶ Développer la communication autour des thématiques du PLH et des dispositifs d'aides du Grésivaudan
- ▶ Organiser des rencontres régulières avec les différents acteurs privés et publics de l'habitat
- ▶ Intégrer le Conseil de Développement aux travaux et rencontres organisées dans le cadre du PLH



PARTENAIRES

- ▶ Communes, bailleurs sociaux, Absise, AURG, OFPI, ODH, Ageden, maîtres d'ouvrage, opérateurs (investisseurs, promoteurs, aménageurs, etc.), artisans, acteurs de l'immobilier (agents immobiliers, notaires, etc.), Conseil de Développement du Grésivaudan, etc.



BUDGET ANNUEL

- ▶ En fonctionnement : chiffré dans la fiche action n°13 (3,8 K€/an pour l'AURG et 700 €/an pour les licences de logiciels)



CALENDRIER

- ▶ Coordonner et piloter la communication sur le PLH et ses dispositifs
- ▶ Réaliser des supports thématiques
- ▶ Temps d'échanges avec les différents acteurs (privés et publics) de l'habitat
- ▶ Diffuser et alimenter la plateforme partagée avec les communes et les partenaires

2024 • Structurer le plan de communication et le mettre en œuvre

2025 • Organiser une première rencontre thématique à destination des élus, techniciens communaux et acteurs locaux de l'habitat

2026 • Dresser le bilan de l'utilisation de la plateforme partagée pour identifier les besoins et les pistes d'améliorations

2027 • Organiser une ou plusieurs rencontres thématiques sur les sujets du PLH

2029 • Organiser une ou plusieurs rencontres thématiques sur les sujets du PLH



INDICATEURS DE SUIVI

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

ACTION 15

Lancer un appel à projet exemplaire



OBJECTIFS

- ▶ 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 (Projet de Territoire, PLH, PCAET, mobilités, etc.)



OUTILS & MOYENS

- ▶ Portage foncier réalisé par l'intercommunalité ou pour elle par l'EPFLD, en vue de le rétrocéder à l'opérateur retenu dans le cadre de l'appel à projets



PARTENAIRES

- ▶ Communes, EPFLD, AURG



BUDGET ANNUEL

- ▶ En investissement : chiffré dans les fiches actions n°1 (2,2 M€ en 2024 et 500 K€/an de 2025 à 2029), n°4 (2,7 M€/an), n°5 (1,6 M€/an) et n°7 (2 M€/an)



CALENDRIER

- 2025** • Préparer l'appel à projet
- 2026** • Lancer l'appel à projet et constituer le jury de sélection
- 2027** • Mettre en œuvre le projet retenu
- 2029** • Dresser le bilan et évaluer l'opportunité de lancement d'un second appel à projet



TABLEAU 3 Synthèse du budget PLH 2024-2029

ACTIONS	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2024-2029
Action 1	2 245 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	4 745 000 €
Action 2	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	22 800 €
Action 3	-	25 000 €	-	-	-	-	25 000 €
Action 4	100 000 €	2 110 550 €	2 597 600 €	3 247 000 €	4 058 750 €	4 221 100 €	16 355 000 €
Action 5	425 386 €	1 843 000 €	1 843 000 €	1 843 000 €	1 843 000 €	1 843 000 €	9 640 386 €
Action 6*	Cf. actions 4, 5 et 7						
Action 7	763 250 €	2 316 000 €	2 316 000 €	2 316 000 €	2 316 000 €	2 316 000 €	12 343 250 €
Action 8*	19 000 €	19 000 €	19 000 €	19 000 €	19 000 €	19 000 €	114 000 €
Action 9*	Cf. actions 4, 5 et 7						
Action 10*	58 000 €	58 000 €	58 000 €	58 000 €	58 000 €	58 000 €	348 000 €
Action 11*	1 000 €	21 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	26 000 €
Action 12	400 000 €	3 700 000 €	700 000 €	400 000 €	2 200 000 €	300 000 €	7 700 000 €
Action 13	4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €	4 500 €	27 000 €
Action 14*	Cf. action 13						
Action 15*	Cf. actions 1, 4, 5 et 7						
TOTAL	4 019 936 €	10 600 850 €	8 042 900 €	8 392 300 €	11 004 050 €	9 266 400 €	51 326 436 €



BUDGET MOYEN ANNUEL

► **8,5 M€/an**

BUDGET 2024-2029

► **51,3 M€**

*Pour les actions suivantes, le budget (ou une partie) est déjà calculé dans d'autres fiches action :

- Actions 6, 8, 9 et 11 : cf. actions 4, 5 et 7
- Action 10 : cf. action 5
- Action 14 : cf. action 13
- Action 15 : cf. actions 1, 4, 5 et 7

TABLEAU 4 Axe 1 : synthèse des indicateurs de suivi

Action 1	Action 2	Action 3	Action 4	Action 5
<ul style="list-style-type: none"> • Progression de l'investissement par rapport au le budget voté et l'APCP • Suivi des gisements et des surfaces consommées • Nature des nouvelles surfaces artificialisées au regard de l'état initial • Nombre d'hectares, de logements et de fonciers maîtrisés • Prix moyen des biens et terrains acquis • Évolution de la taille moyenne des parcelles en habitat individuel • Nombre de logements produits en renouvellement ou réinvestissement urbain 	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements collectifs et individuels produits par an • Nombre de projets aboutis d'habitat intermédiaire et suivi dans le temps • Nombre de demandes et de projets d'habitats alternatifs • Nombre d'animations territorialisées organisées 	<ul style="list-style-type: none"> • Application de la charte • Nombre d'animations thématiques organisées • Évolution des documents d'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> • Localisation et suivi des portages fonciers, des secteurs et îlots dégradés • Nombre de ménages en situation de précarité énergétique • Évolution des logements classés E, F et G • Nombre de logements indignes/insalubres et de copropriétés dégradées • Nombre de dossiers subventionnés à travers les différents dispositifs • Évolution des modes de chauffage des résidences principales • Nombre d'autorisations d'urbanisme accordées pour des travaux de réhabilitation ou d'amélioration énergétique • Nombre de logements vacants, localisation et durée de la vacance 	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi des plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux • Nombre de logements sociaux construits et réhabilités • Évolution des étiquettes énergétiques E, F et G du parc public • Nombre de logements sociaux vendus/sortis du patrimoine des bailleurs • Suivi des logements sociaux obsolètes • Nombre de logements locatifs sociaux financés • Nombre de logements communaux financés

TABLEAU 5 Axe 2 : synthèse des indicateurs de suivi

Action 6	Action 7	Action 8
<ul style="list-style-type: none"> • Évolution des documents d'urbanisme • Suivi de la production de logements (nombre, localisation, typologie, granulométrie, etc.) en production neuve et en mobilisation de l'existant • Tableau de bord des opérations et suivi des avancées territorialisées (base de gisements) à comparer aux objectifs du PLH • Nombre de logements autorisés • Nombre de logements commencés • Nombre d'autorisations d'urbanisme accordées pour la création de logements (permis d'aménager et de construire, déclarations préalables) 	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi de la production de logements sociaux (nombre, localisation, typologie, granulométrie, etc.) en production neuve et en mobilisation de l'existant • Suivi des objectifs SRU des communes en carence • Nombre de logements locatifs sociaux financés et type de financement • Nombre de logements en BRS réalisés • Nombre de logements sociaux vendus/sortis du patrimoine des bailleurs • Nombre de logements sociaux sous-occupés et suivi de leur évolution • Suivi des outils mis en place dans les documents d'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi de l'adéquation entre les besoins en logements et les logements produits (granulométrie, localisation, ressources financières, besoins spécifiques, etc.) • Évolution des prix immobilier et foncier, dans l'ancien et le neuf • Évolution des loyers dans les parcs privé et social • Nombre de conventionnements réalisés (loyers modérés, logements très sociaux) • Nombre de logements en accession sociale créés • Nombre de logements créés avec un Prêt à Taux Zéro accordé • Indicateurs d'utilisation de l'outil d'enregistrement de la demande

TABLEAU 6 Axe 3 : synthèse des indicateurs de suivi

Action 9	Action 10	Action 11	Action 12
<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptations accompagnés avec le dispositif OPAH/OPAH-RU • Nombre de logements adaptés/inclusifs créés dans le parc privé et public • Nombre de demandes et d'attributions de logements sociaux à des personnes âgées ou en situation de handicap • Suivi de la rotation et de la vacance éventuelle des logements adaptés dans le parc aidé • Suivi et localisation des projets et opérations de résidences services et de structures spécialisées • Nombre de bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée pour l'Autonomie Nombre de bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés 	<ul style="list-style-type: none"> • Actualisation de l'inventaire des logements et hébergements • Nombre de places, logements et hébergements créés et qualitatif (localisation, public cible, granulométrie, etc.) • Suivi sur l'occupation des structures d'hébergement social (urgence, temporaire, transitoire) : nombre de ménages logés, caractéristiques des ménages, durées d'occupation, taux d'occupation, taux de rotation, relogements, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements et hébergements créés à destination des jeunes et des travailleurs saisonniers • Nombre de petits logements créés et poids dans la production globale • Suivi de l'accès des jeunes au parc social et au logement en général • Typologie des logements conventionnés à l'occasion de l'OPAH/OPAH-RU 	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des équipements prescrits par le schéma départemental • Nombre d'aires et terrains d'accueil créés (locatif/accession) • Fonctionnement des aires d'accueil (taux de rotation) • Nombre de terrains familiaux de fait (situations régulières et irrégulières) • Nombre de familles en voie de sédentarisation (nombre de solutions proposées et abouties)

TABLEAU 7 Axe 4 : synthèse des indicateurs de suivi

Action 13	Action 14
<ul style="list-style-type: none"> • Suivi des indicateurs du PLH • Nombre de bilans réalisés 	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de supports réalisés (type, périodicité, cible, etc.) • Nombre de rencontres thématiques organisées (forme, cible, etc.)

TABLEAU 8 Synthèse des livrables et études à réaliser

ACTIONS	LIVRABLES ET ÉTUDES À RÉALISER	RÉALISATION
Action 1	<ul style="list-style-type: none"> • Schéma de planification intercommunal 	<ul style="list-style-type: none"> • AURG
Action 2	<ul style="list-style-type: none"> • Enquête « habitat alternatif » • Carnet de bord « habitat alternatif » 	<ul style="list-style-type: none"> • CCLG
Action 3	<ul style="list-style-type: none"> • Charte de bonnes pratiques • Catalogue de formations 	<ul style="list-style-type: none"> • À définir • CCLG
Action 4	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse des dispositifs fiscaux et juridiques de lutte contre la vacance 	<ul style="list-style-type: none"> • CCLG
Action 5	<ul style="list-style-type: none"> • Inventaire des logements communaux 	<ul style="list-style-type: none"> • CCLG
Action 6	<ul style="list-style-type: none"> • Bilans du PLH 	<ul style="list-style-type: none"> • CCLG
Action 7	<ul style="list-style-type: none"> • Bilans du PLH • Étude sur les secteurs de mixité sociale et les emplacements réservés LLS dans les documents d'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> • CCLG • À définir
Action 8	<ul style="list-style-type: none"> • Bilans du PLH • Analyse de l'adéquation entre les besoins en logements et les logements produits • État des lieux sur l'accueil du demandeur de logement social et du traitement de sa demande 	<ul style="list-style-type: none"> • CCLG
Action 9	<ul style="list-style-type: none"> • Recensement des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite dans les copropriétés privées existantes 	<ul style="list-style-type: none"> • Opérateur OPAH
Action 10	<ul style="list-style-type: none"> • Inventaire des logements communaux 	<ul style="list-style-type: none"> • CCLG
Action 11	<ul style="list-style-type: none"> • Étude sur les besoins en logements des jeunes et des travailleurs saisonniers 	<ul style="list-style-type: none"> • À définir
Action 12	<ul style="list-style-type: none"> • Repérage des situation de sédentarisation 	<ul style="list-style-type: none"> • CCLG
Action 13	<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic en continu • Bilans du PLH 	<ul style="list-style-type: none"> • CCLG
Action 14	<ul style="list-style-type: none"> • Structuration du plan de communication • Réalisation de supports thématiques 	<ul style="list-style-type: none"> • CCLG
Action 15	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de supports de communication 	<ul style="list-style-type: none"> • CCLG

**PROGRAMME
LOCAL
DE
L'HABITAT
2024-2029**

**Tome 3 :
Programme
d'actions**

PLH DU GRÉSIVAUDAN

PROGRAMME D' ACTIONS

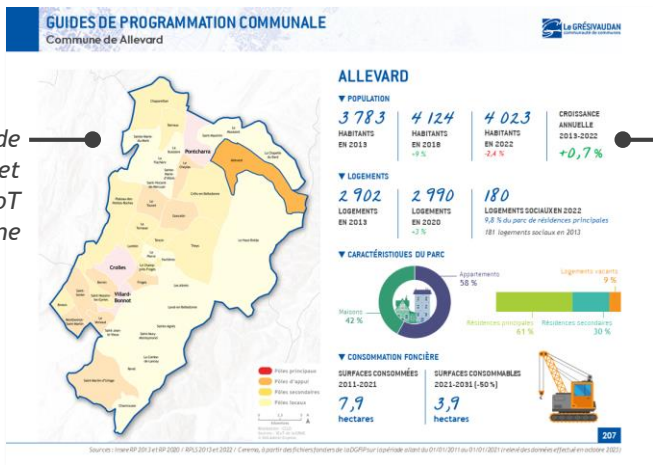
SOMMAIRE

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

01

PREMIÈRE PAGE :
Chiffres clés de la commune

Carte de localisation et polarité SCot de la commune

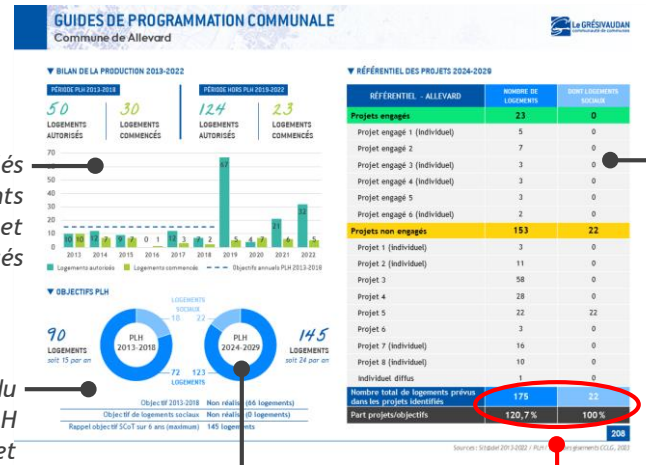


Chiffres clés démographie, parc de logements et consommation foncière

02

DEUXIÈME PAGE :
Bilan de la production, objectifs et référentiel foncier

Chiffres clés des logements autorisés et commencés



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

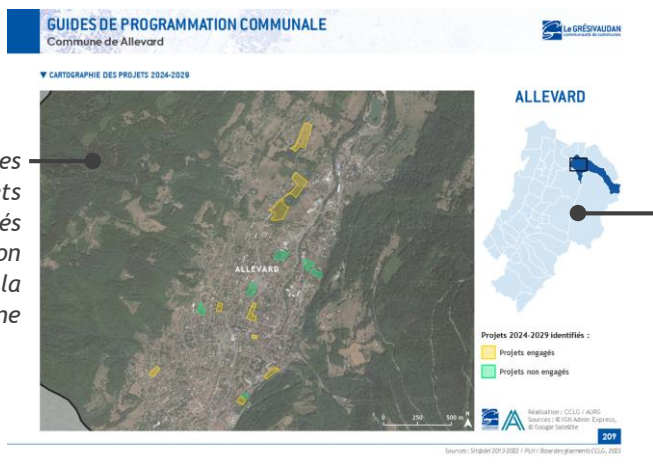
Objectifs du nouveau PLH 2024-2029

Référentiel foncier qui recense les projets engagés et non engagés de la commune pour la période 2024-2029

03

TROISIÈME PAGE :
Cartographie du référentiel foncier

Carte des projets identifiés (engagés et non engagés) de la commune

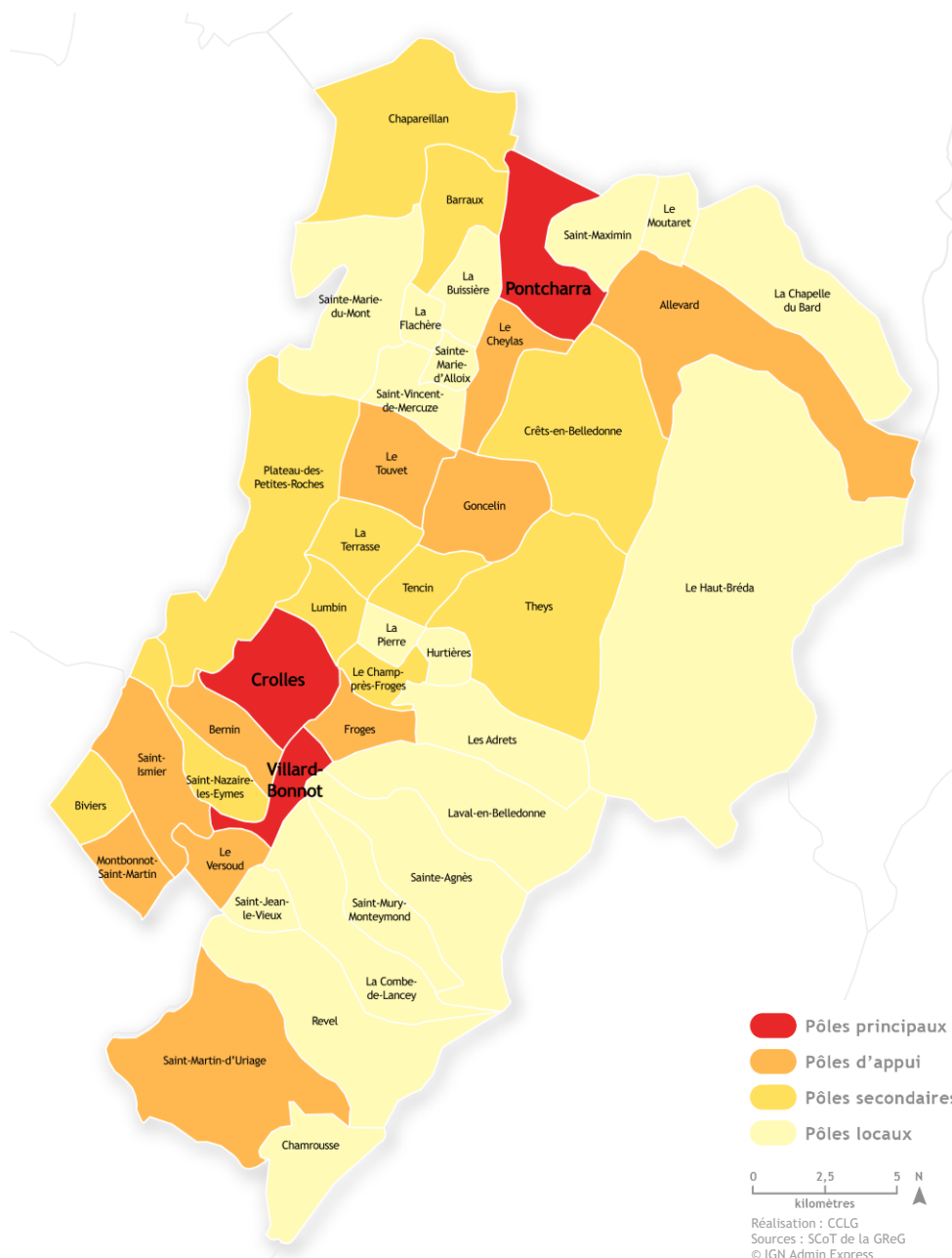


Carton de localisation de la commune sur le territoire du Grésivaudan

À NOTER

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

À l'inverse, ce taux peut être faible si peu d'opérations sont programmées ou identifiées à ce jour.



GRÉSIVAUDAN

▼ POPULATION

97 705

HABITANTS
EN 2013

100 871

HABITANTS
EN 2018

+3,2 %

102 188

HABITANTS
EN 2022

+1,3 %

CROISSANCE 2013-2022 :
+0,5 % par an

CROISSANCE 2018-2022 :
+0,3 % par an

▼ LOGEMENTS

49 762

LOGEMENTS
EN 2013

53 618

LOGEMENTS
EN 2020

+7,7 %

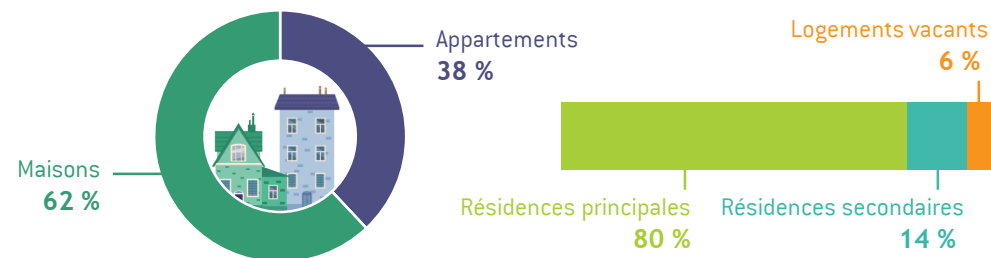
4 885

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022

11,5 % du parc de résidences principales

4 596 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021

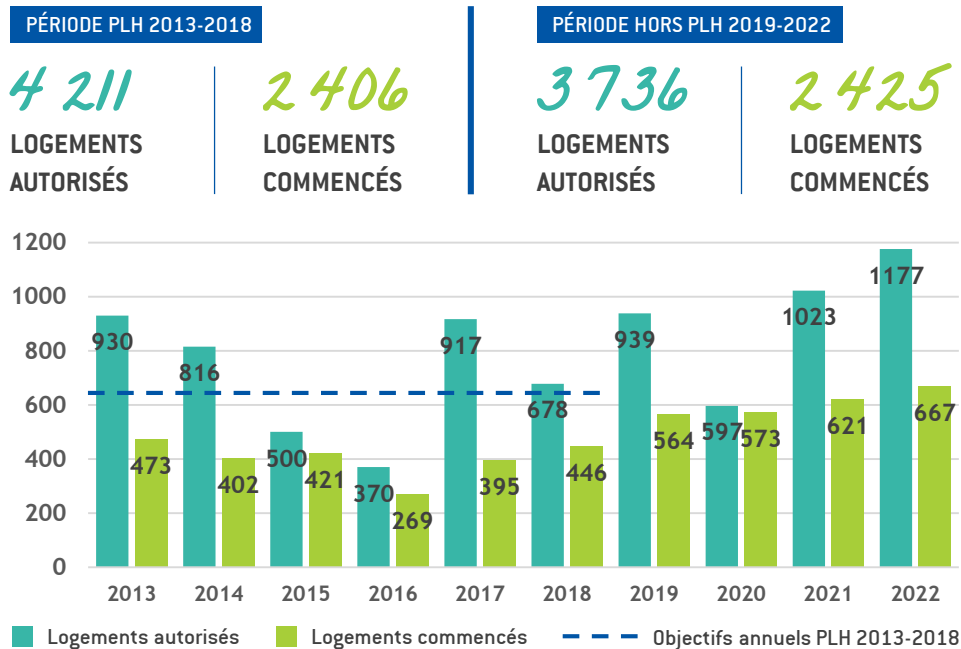
375,2
hectares

SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]

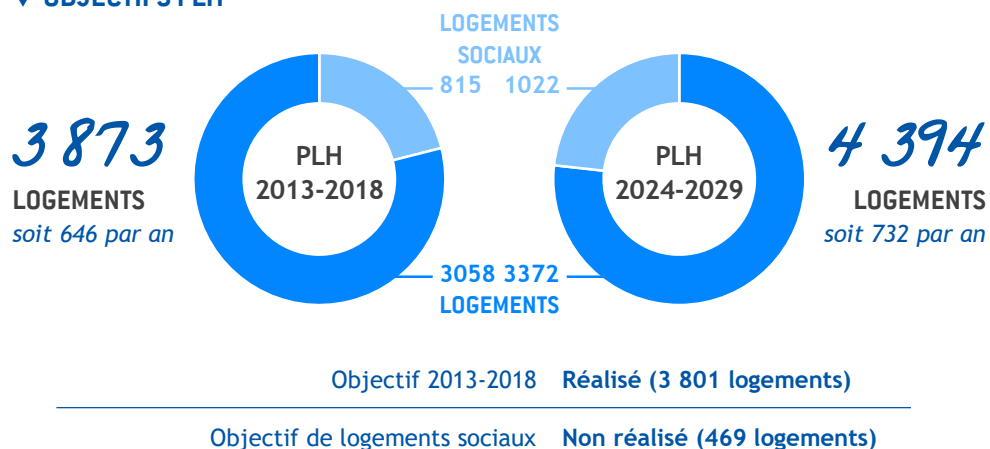
187,6
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



À RETENIR

CROISSANCE ANNUELLE
DE LA POPULATION
2013-2020

+0,5 %

CROISSANCE ANNUELLE
DU PARC DE LOGEMENTS
2013-2020

+1,1 %



OBJECTIFS PLH 2024-2029 :

4 394
LOGEMENTS

DONT **1 038**
LOGEMENTS SOCIAUX

OBJECTIF DE REPRISE DU PARC :

677

LOGEMENTS

SOIT **15 %**

DES OBJECTIFS PLH

► *Vacance, changements d'usage, divisions*



OBJECTIFS DE RÉHABILITATION DU PARC :



1 882

LOGEMENTS DANS
LE PARC PRIVÉ

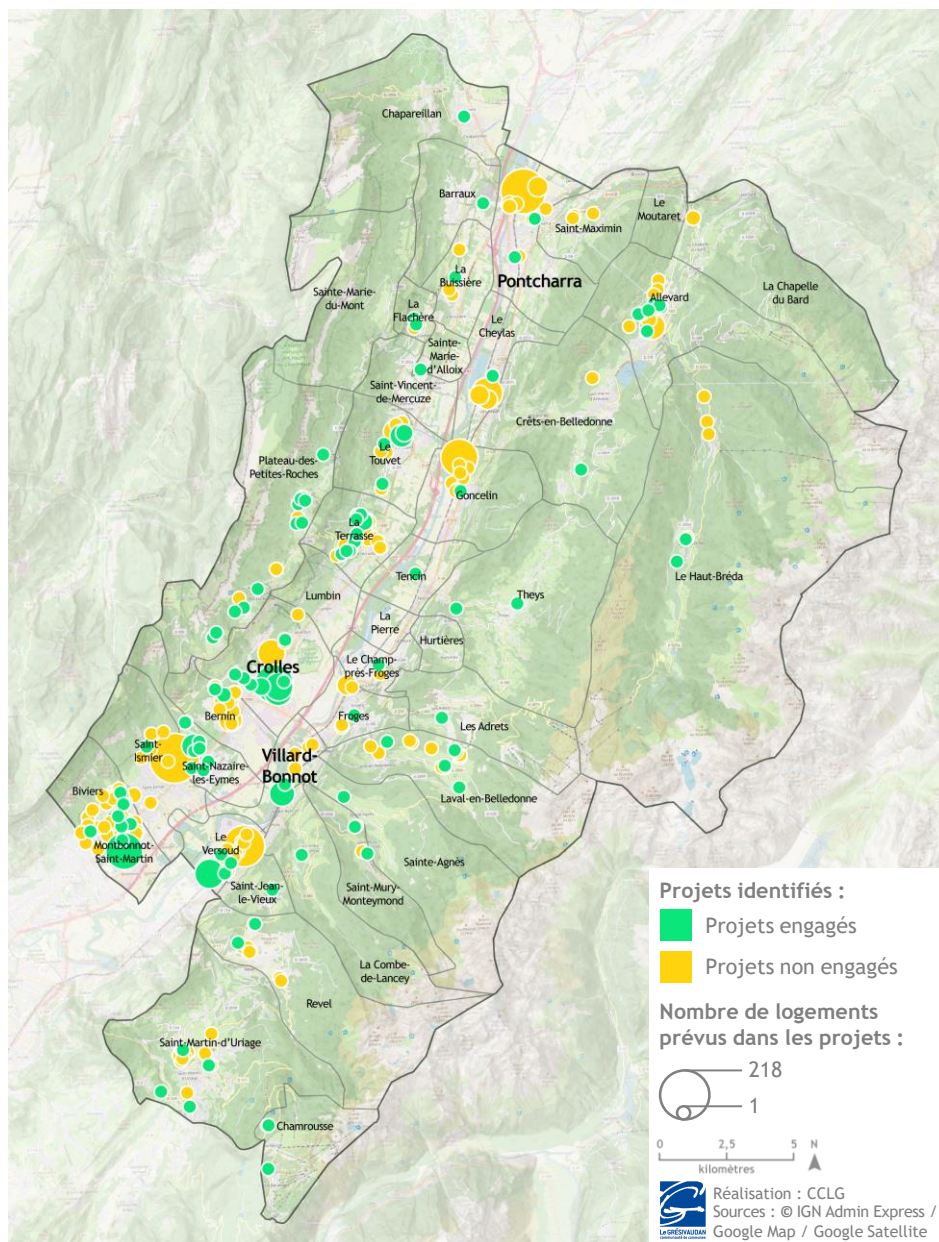
avec le
dispositif
OPAH/OPAH-RU

1 274

LOGEMENTS DANS
LE PARC SOCIAL

dont 291 d'ici
2028 (F et G) et
983 à l'horizon
2034 (E)

▼ GÉOLOCALISATION DES PROJETS ET NOMBRE PRÉVISIONNEL DE LOGEMENTS



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029



3 471

LOGEMENTS IDENTIFIÉS EN PROJETS (ENGAGÉS OU NON)
dont 761 logements sociaux

79 %

DE L'OBJECTIF PLH PROGRAMMÉ, SOIT :

PROJETS ENGAGÉS 23,2 %

PROJETS NON ENGAGÉS 55,8 %



ZOOM SUR LA PROGRAMMATION

67,4 %

DES PROJETS SONT DENSES (PLUS DE 20 LOGEMENTS) POUR UN TOTAL DE

2 339

 LOGEMENTS

16,9 %

DES PROJETS SONT PEU DENSES (MOINS DE 10 LOGEMENTS) POUR UN TOTAL DE

585

 LOGEMENTS

74,7 %

DES PROJETS SE SITUENT DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT
soit 25,3 % en extension urbaine

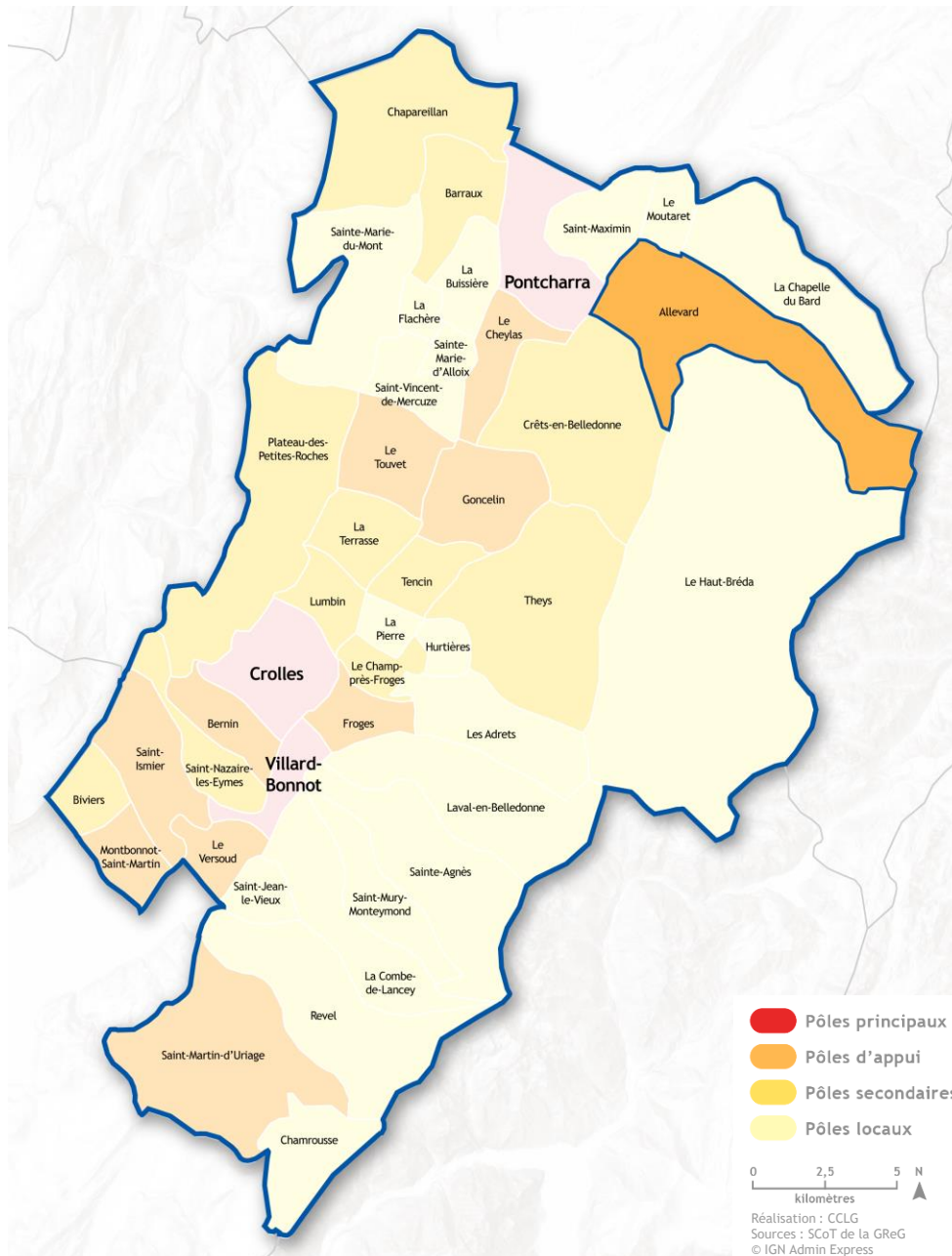
ENVIRON **120** LOGEMENTS OU PLACES « SPÉCIFIQUES » IDENTIFIÉS DANS LA PROGRAMMATION

- Habitats inclusifs, adaptés, intergénérationnels, partagés, etc.
- À destination des personnes âgées ou en situation de handicap, des jeunes, des travailleurs saisonniers et des gens du voyage

481

LOGEMENTS NON COMPTABILISÉS PAR LE SCOT dont 369 hors des pôles principaux (Crolles, Pontcharra et Villard-Bonnot)

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



ALLEVARD

▼ POPULATION

3 783

HABITANTS
EN 2013

4 124

HABITANTS
EN 2018
+9 %

4 023

HABITANTS
EN 2022
-2,4 %

**CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022
+0,7 %**

▼ LOGEMENTS

2 902

LOGEMENTS
EN 2013

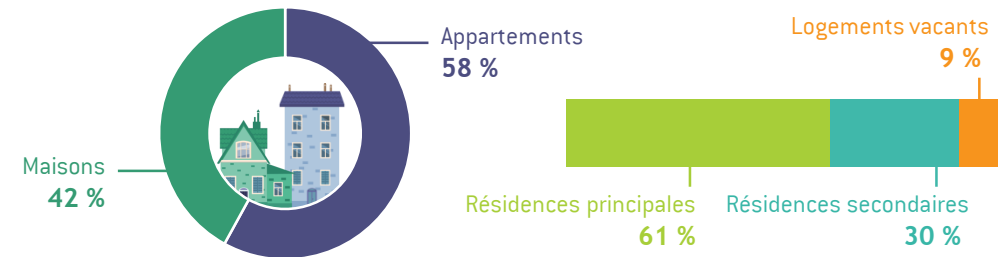
2 990

LOGEMENTS
EN 2020
+3 %

180

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
9,8 % du parc de résidences principales
181 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



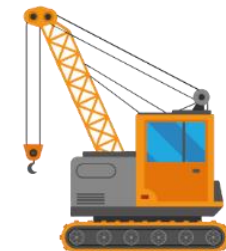
▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

**SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021**

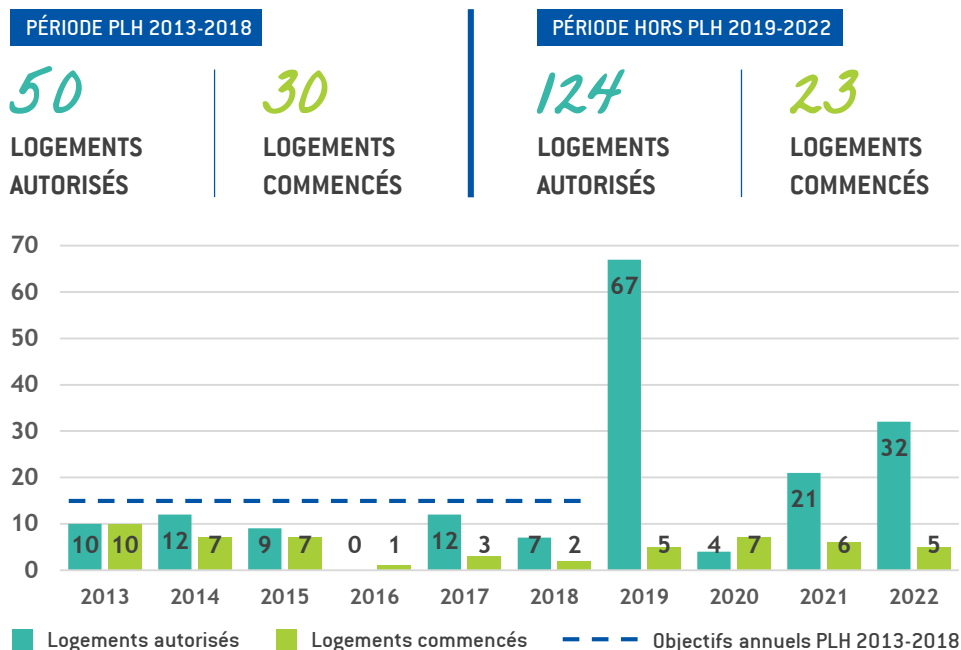
**7,9
hectares**

**SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]**

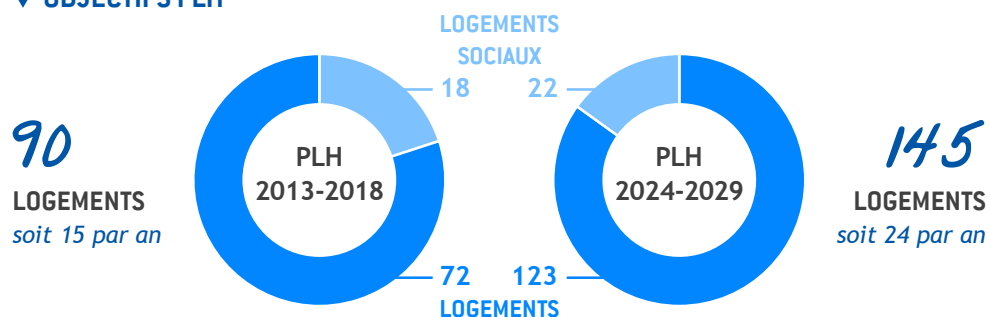
**3,9
hectares**



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (66 logements)

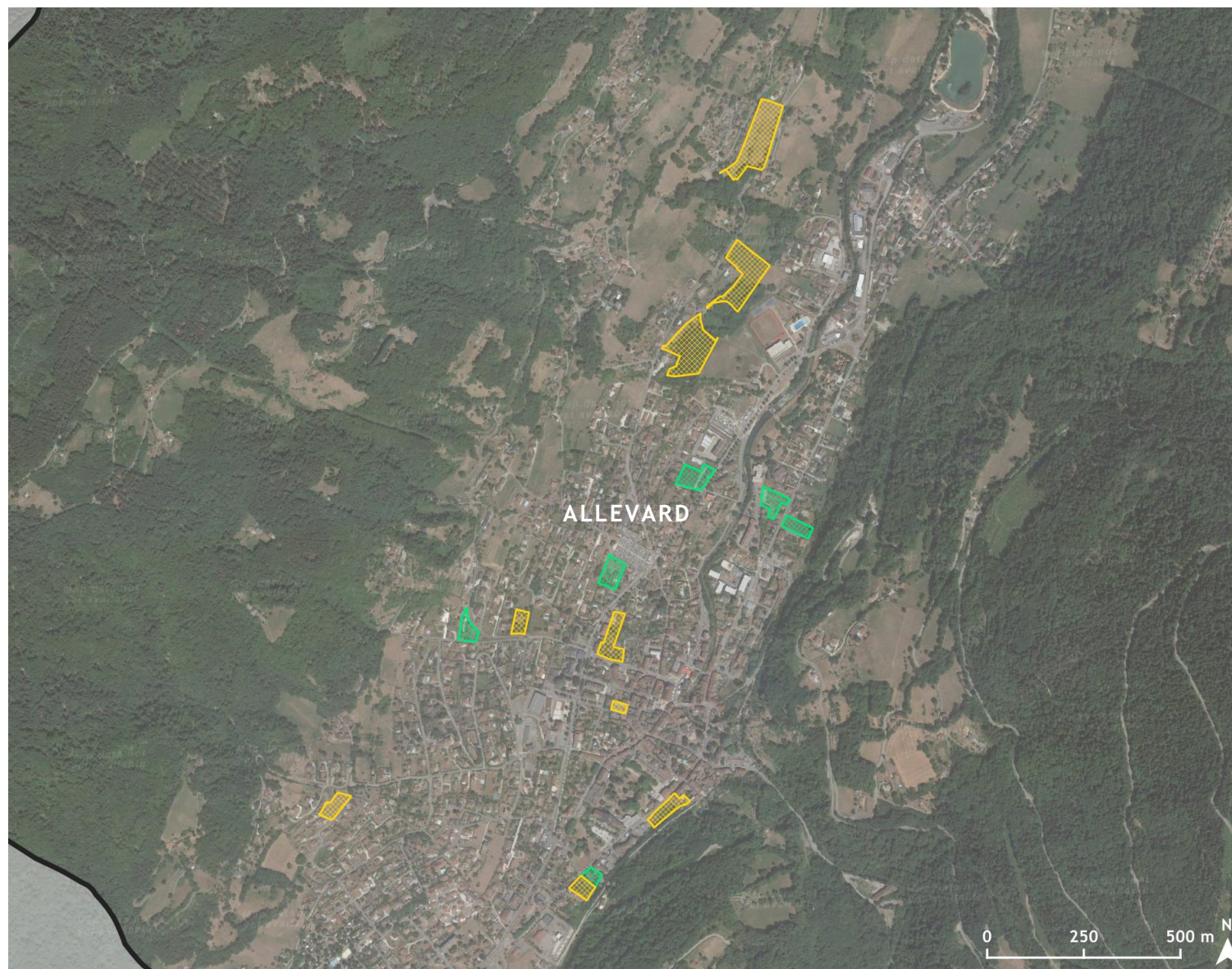
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 145 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - ALLEVARD	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	23	0
Projet engagé 1 (individuel)	5	0
Projet engagé 2	7	0
Projet engagé 3 (individuel)	3	0
Projet engagé 4 (individuel)	3	0
Projet engagé 5	3	0
Projet engagé 6 (individuel)	2	0
Projets non engagés	153	22
Projet 1 (individuel)	3	0
Projet 2 (individuel)	11	0
Projet 3	58	0
Projet 4	28	0
Projet 5	22	22
Projet 6	3	0
Projet 7 (individuel)	16	0
Projet 8 (individuel)	10	0
Individuel diffus	1	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	175	22
Part projets/objectifs	120,7 %	100 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




ALLEVARD



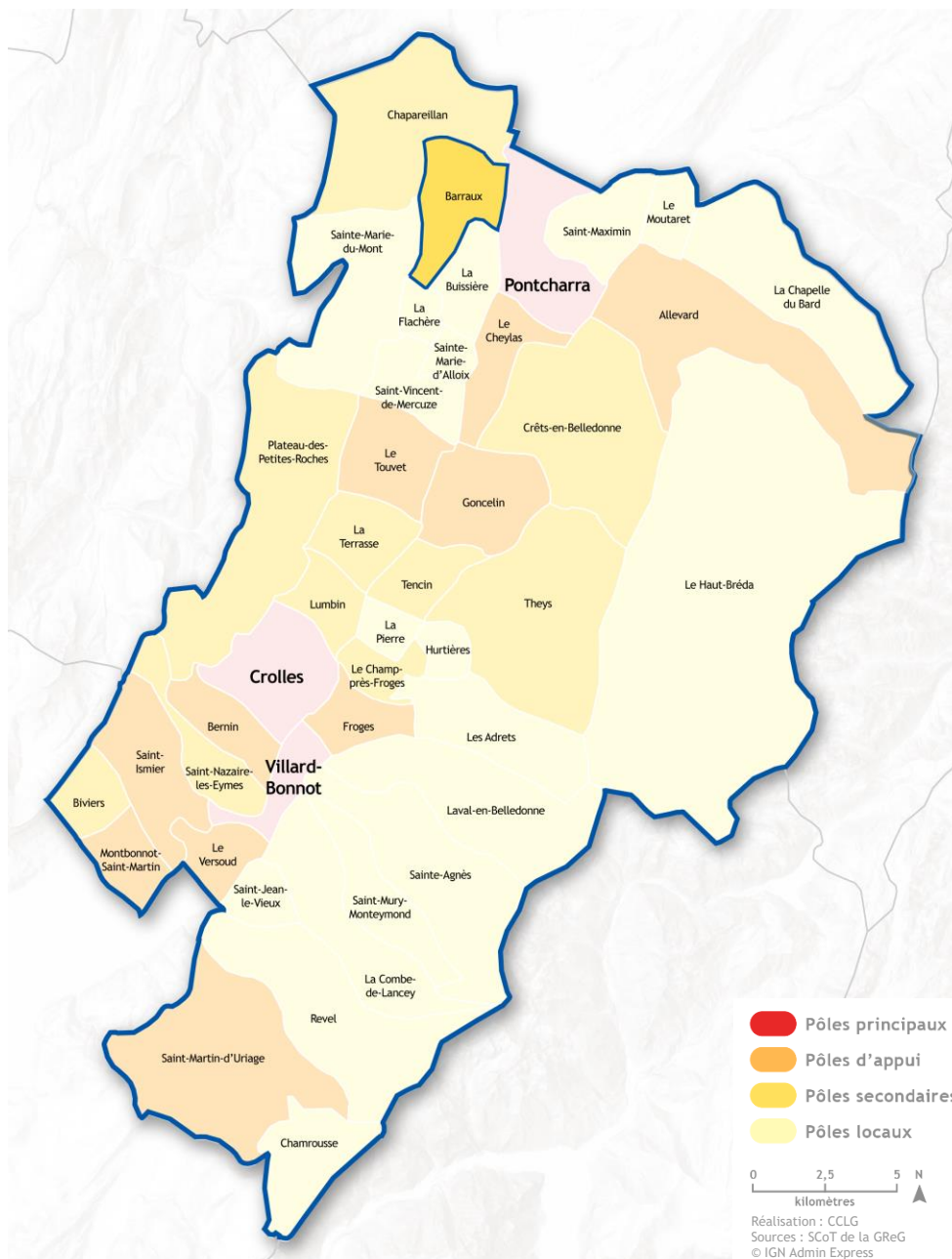
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



BARRAUX

▼ POPULATION

1 862
HABITANTS
EN 2013

1 876
HABITANTS
EN 2018
+0,8 %

1 950
HABITANTS
EN 2022
+3,9 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
+0,5 %

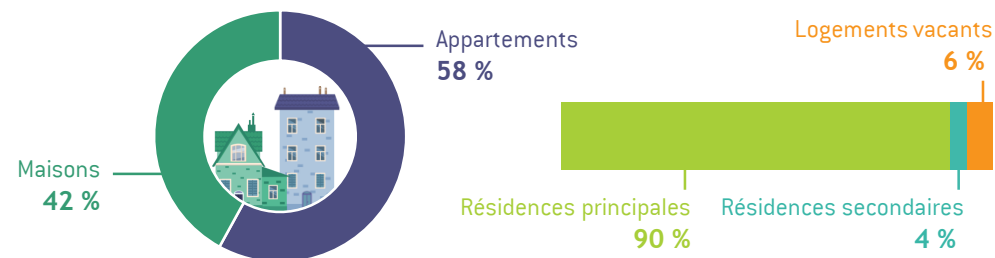
▼ LOGEMENTS

790
LOGEMENTS
EN 2013

871
LOGEMENTS
EN 2020
+10,3 %

14
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
1,8 % du parc de résidences principales
16 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021

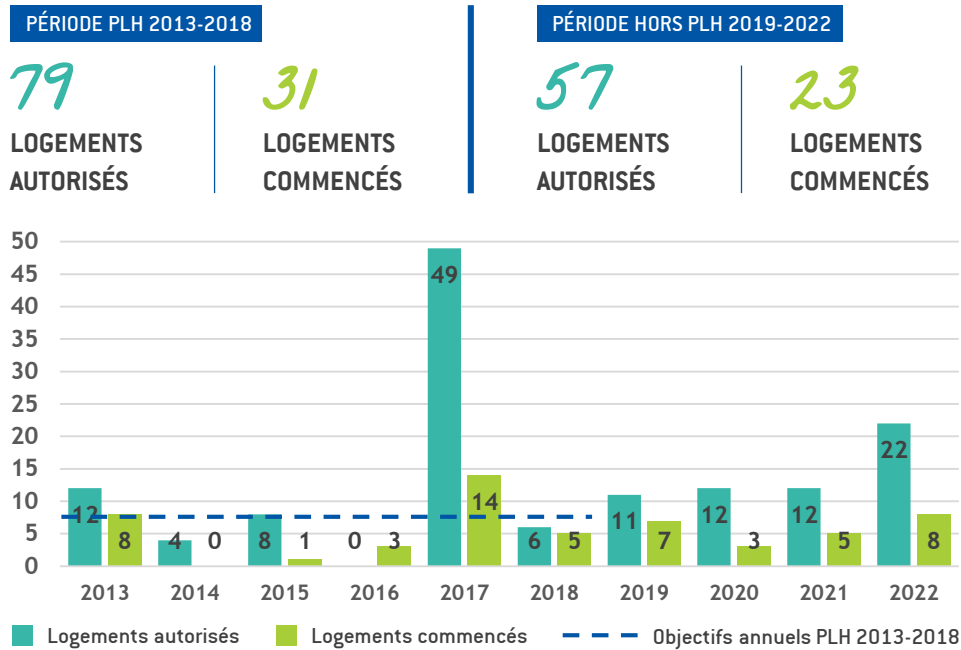
9,6
hectares

SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]

4,8
hectares



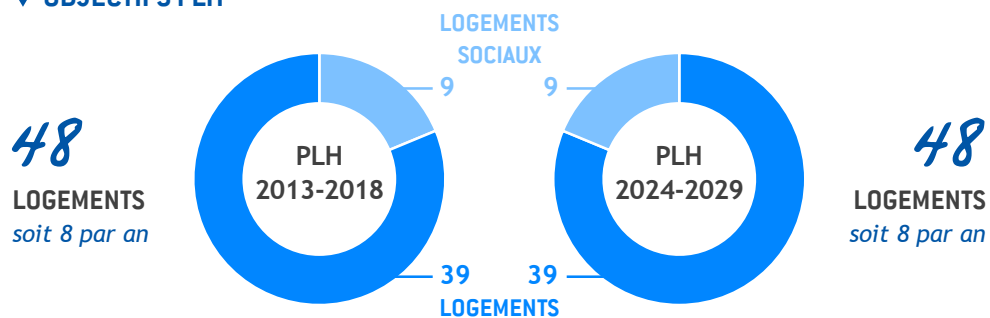
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - BARRAUX	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	1	0
Individuel diffus	1	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	1	0
Part projets/objectifs	2,1 %	0 %

▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (50 logements)

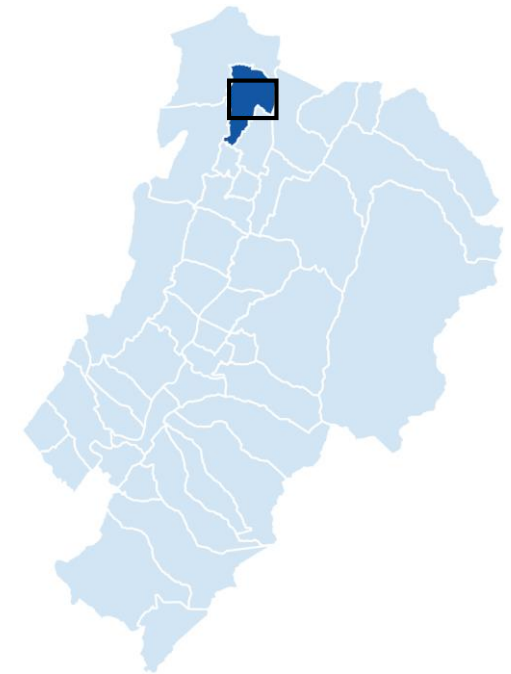
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 70 logements

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




BARRAUX



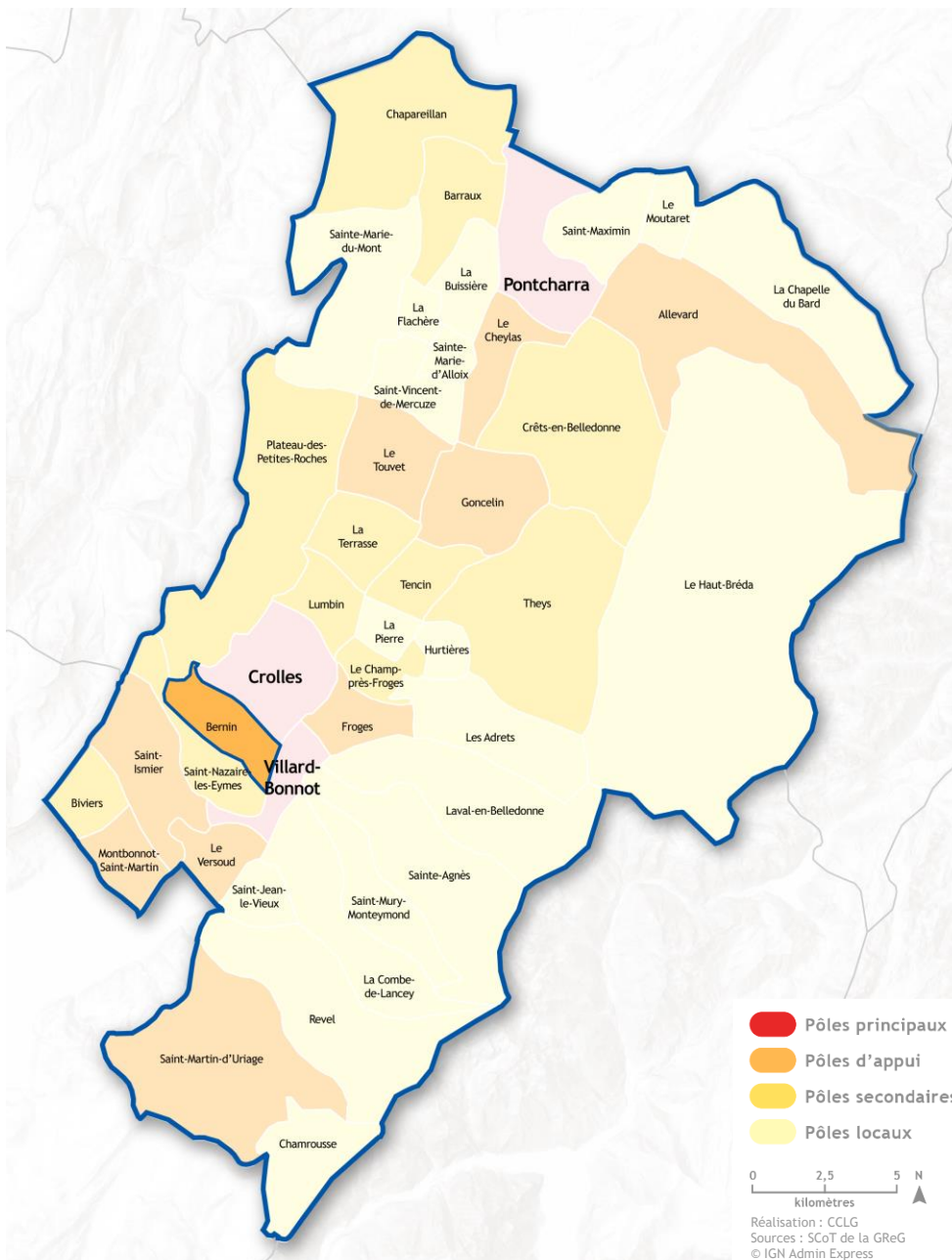
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



BERNIN

▼ POPULATION

2 991

HABITANTS
EN 2013

3 122

HABITANTS
EN 2018

+4,4 %

3 025

HABITANTS
EN 2022

-3,1 %

CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022

+0,1 %

▼ LOGEMENTS

1 226

LOGEMENTS
EN 2013

1 356

LOGEMENTS
EN 2020

+10,6 %

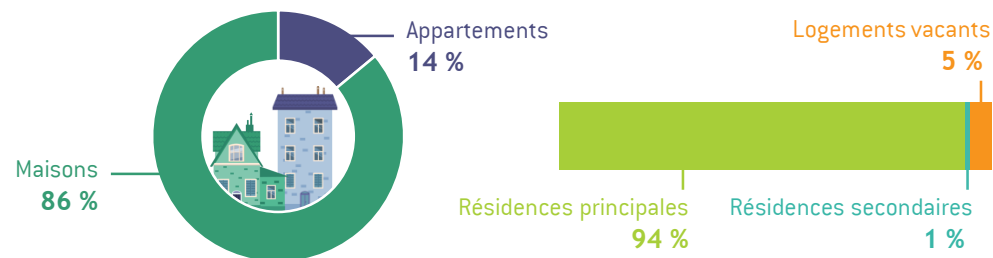
116

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022

9,1 % du parc de résidences principales

75 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021

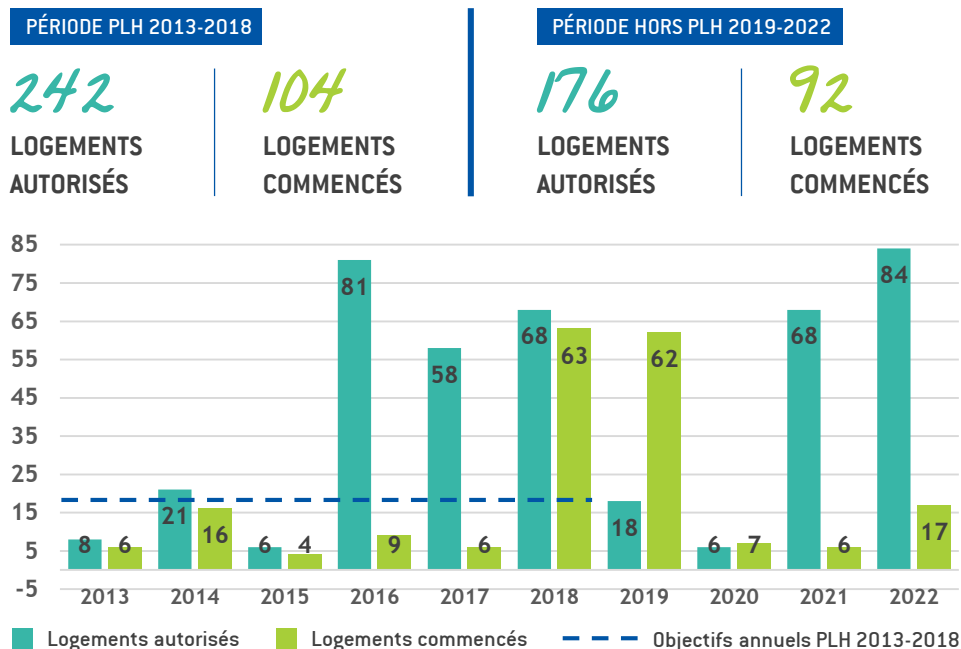
8,7
hectares

SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]

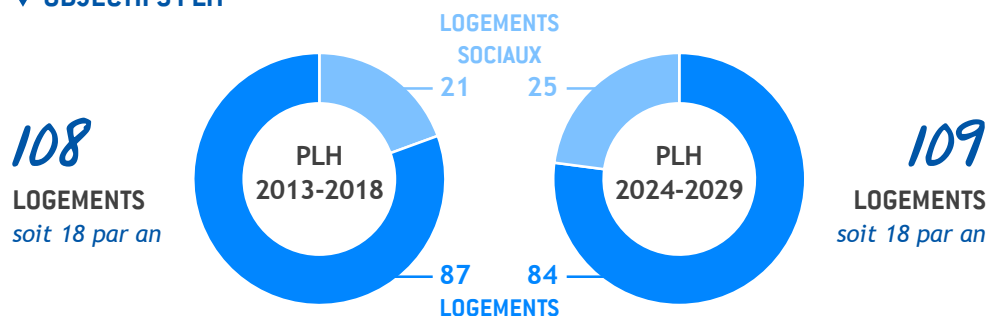
4,3
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (95 logements)

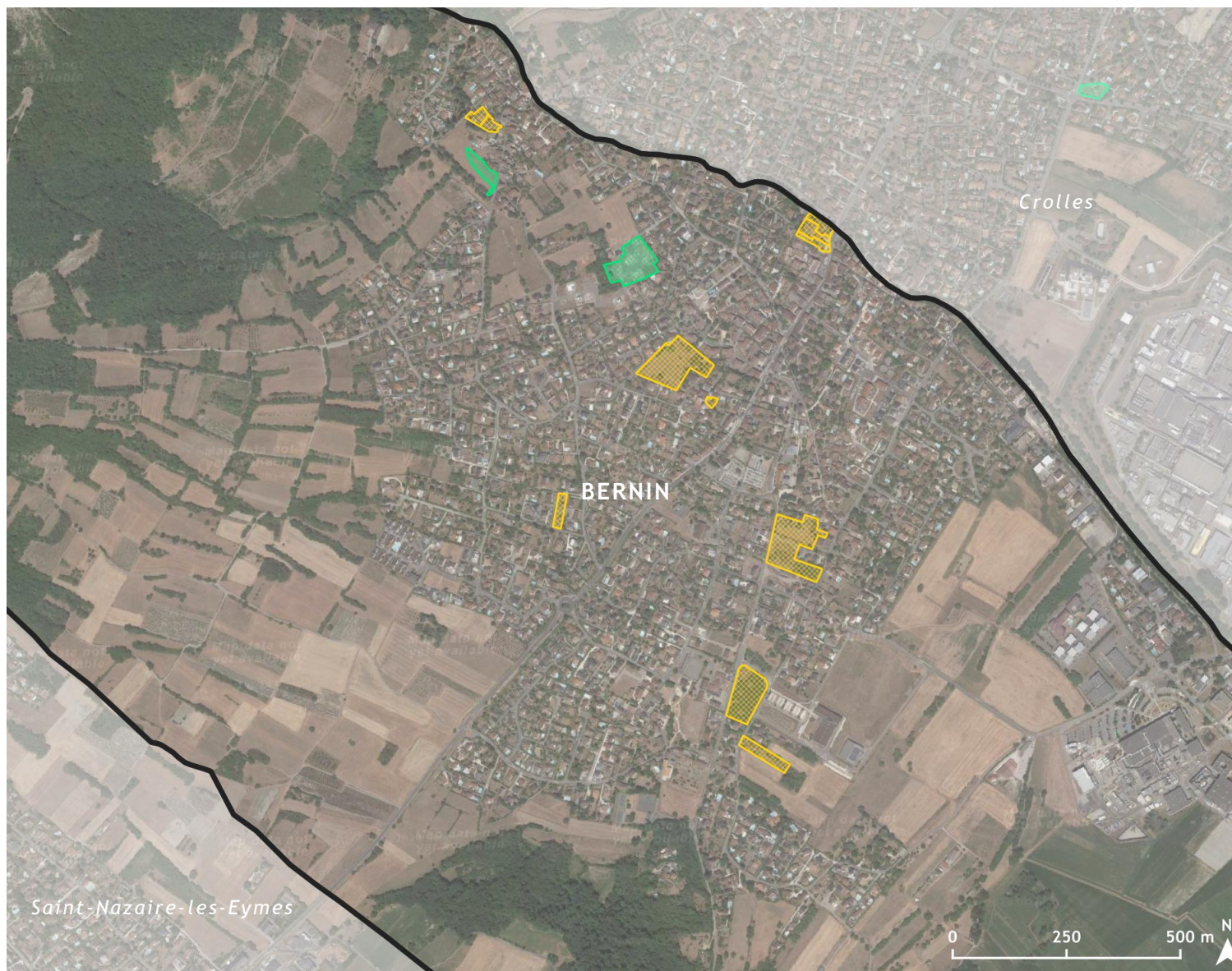
Objectif de logements sociaux Non réalisé (8 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 109 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - BERNIN	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	24	11
Projet engagé 1 (individuel)	4	0
Projet engagé 2	20	11
Projets non engagés	137	14
Projet 1	2	0
Projet 2	2	2
Projet 3	2	0
Projet 4	20	0
Projet 5	4	0
Projet 6	49	12
Projet 7	7	0
Projet 8	3	0
Projet 9	47	0
Individuel diffus	1	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	161	25
Part projets/objectifs	147,7 %	100 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




BERNIN



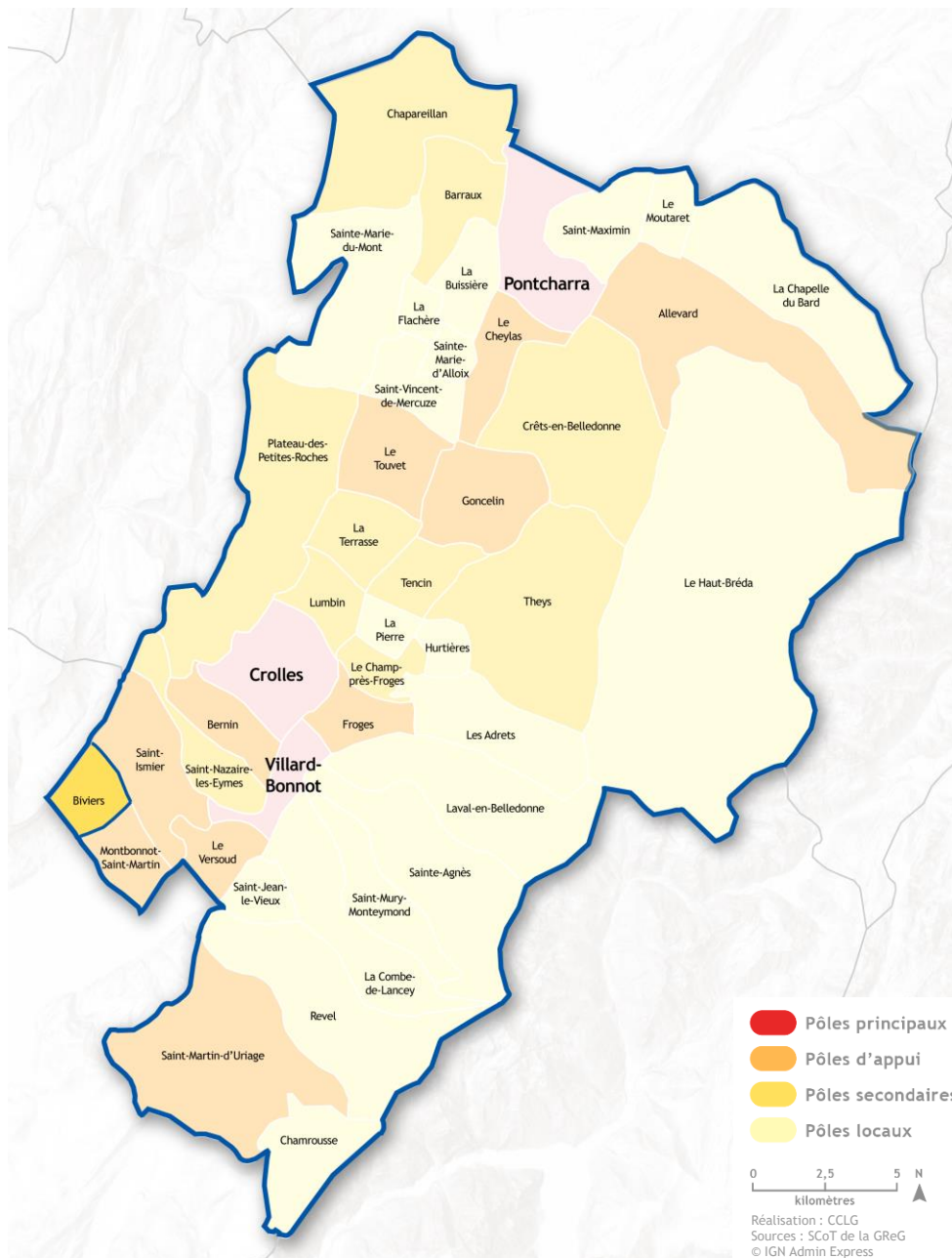
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



BIVIERS

▼ POPULATION

2 360
HABITANTS
EN 2013

2 324
HABITANTS
EN 2018
-1,5 %

2 331
HABITANTS
EN 2022
+0,3 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
-0,1 %

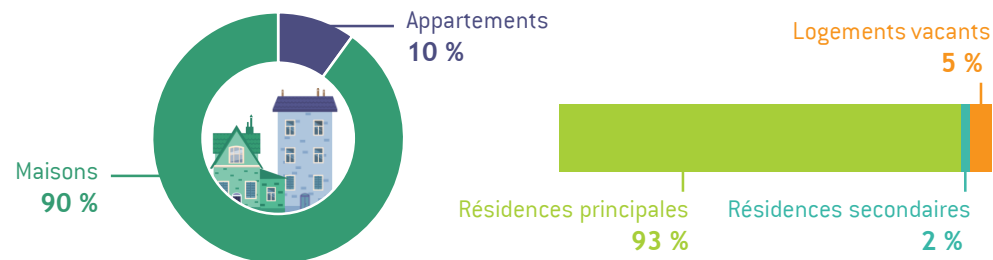
▼ LOGEMENTS

1 007
LOGEMENTS
EN 2013

1 068
LOGEMENTS
EN 2020
+6 %

24
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
2,4 % du parc de résidences principales
13 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021

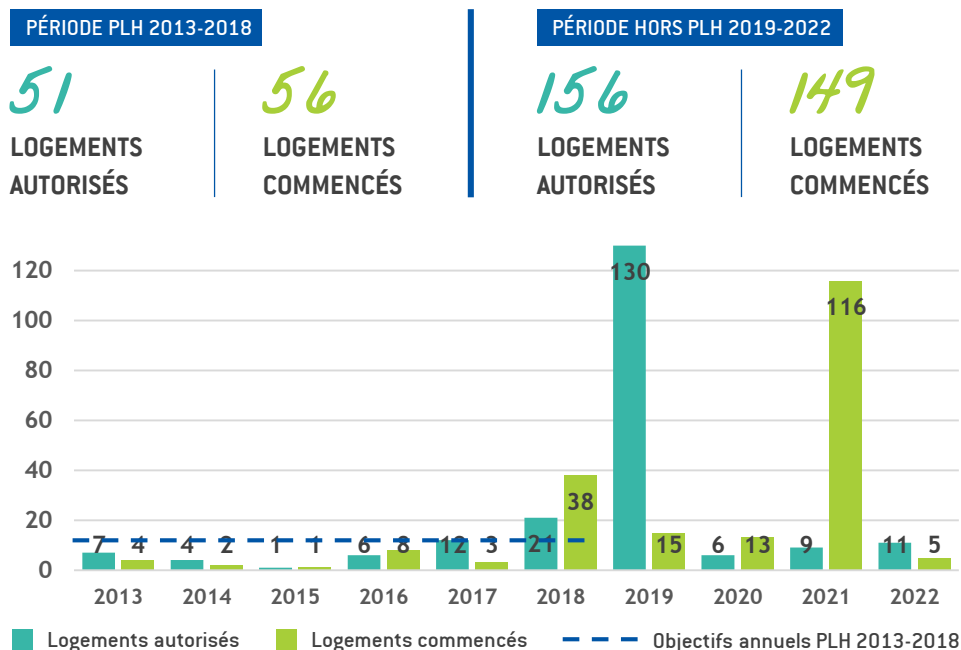
6,5
hectares

SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]

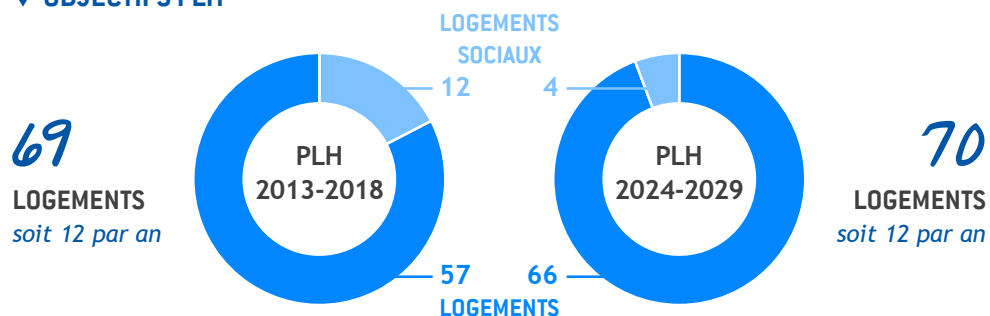
3,2
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (58 logements)

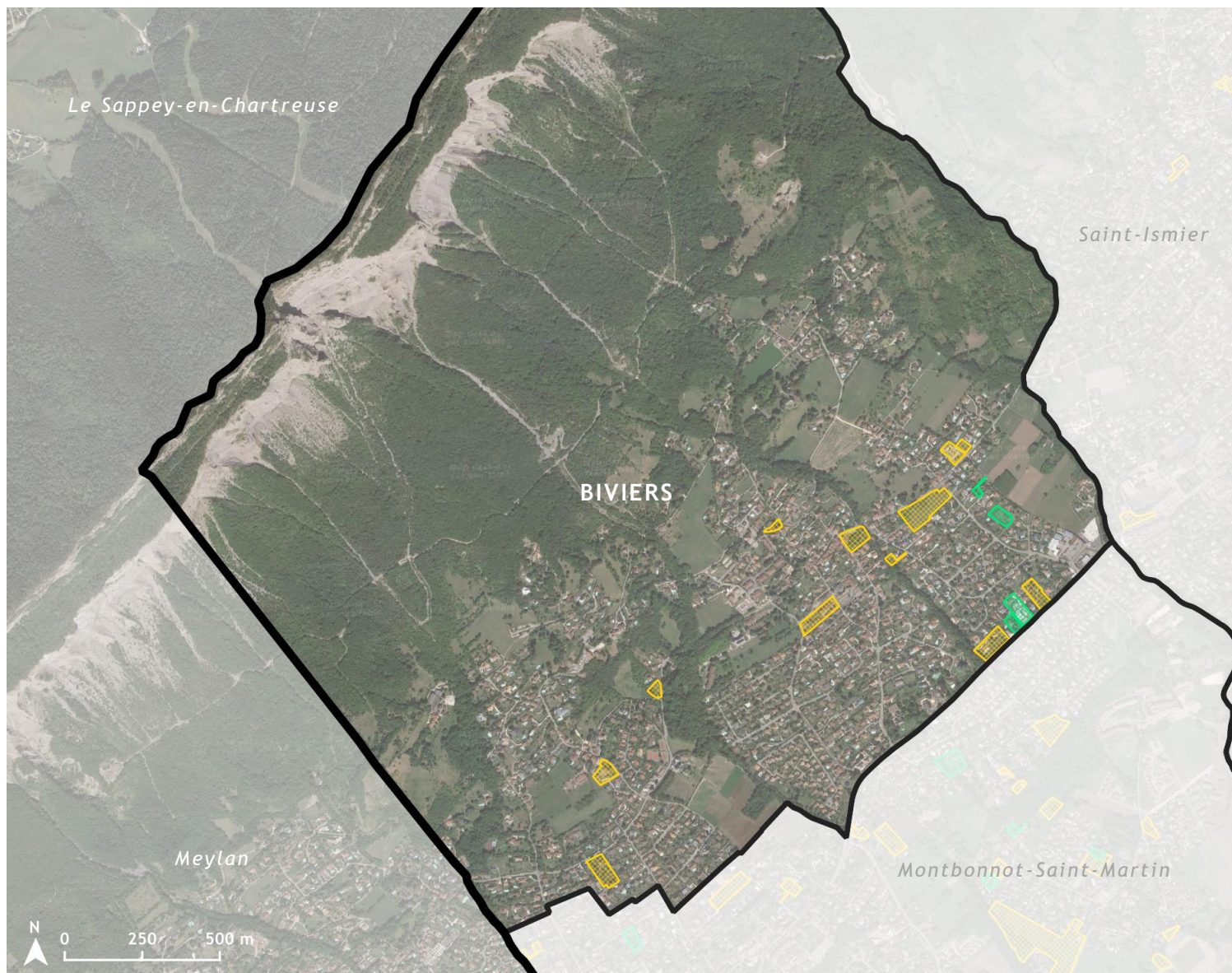
Objectif de logements sociaux Non réalisé (6 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 84 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - BIVIERS	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	12	0
Projet engagé 1 (individuel)	4	0
Projet engagé 2	6	0
Individuel diffus	2	0
Projets non engagés	96	5
Projet 1	4	0
Projet 2 (individuel)	2	0
Projet 3 (individuel)	3	0
Projet 4	10	0
Projet 5	15	0
Projet 6	6	0
Projet 7	2	0
Projet 8	18	0
Projet 9	33	5
Individuel diffus	3	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	108	5
Part projets/objectifs	154,3 %	125 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




BIVIERS



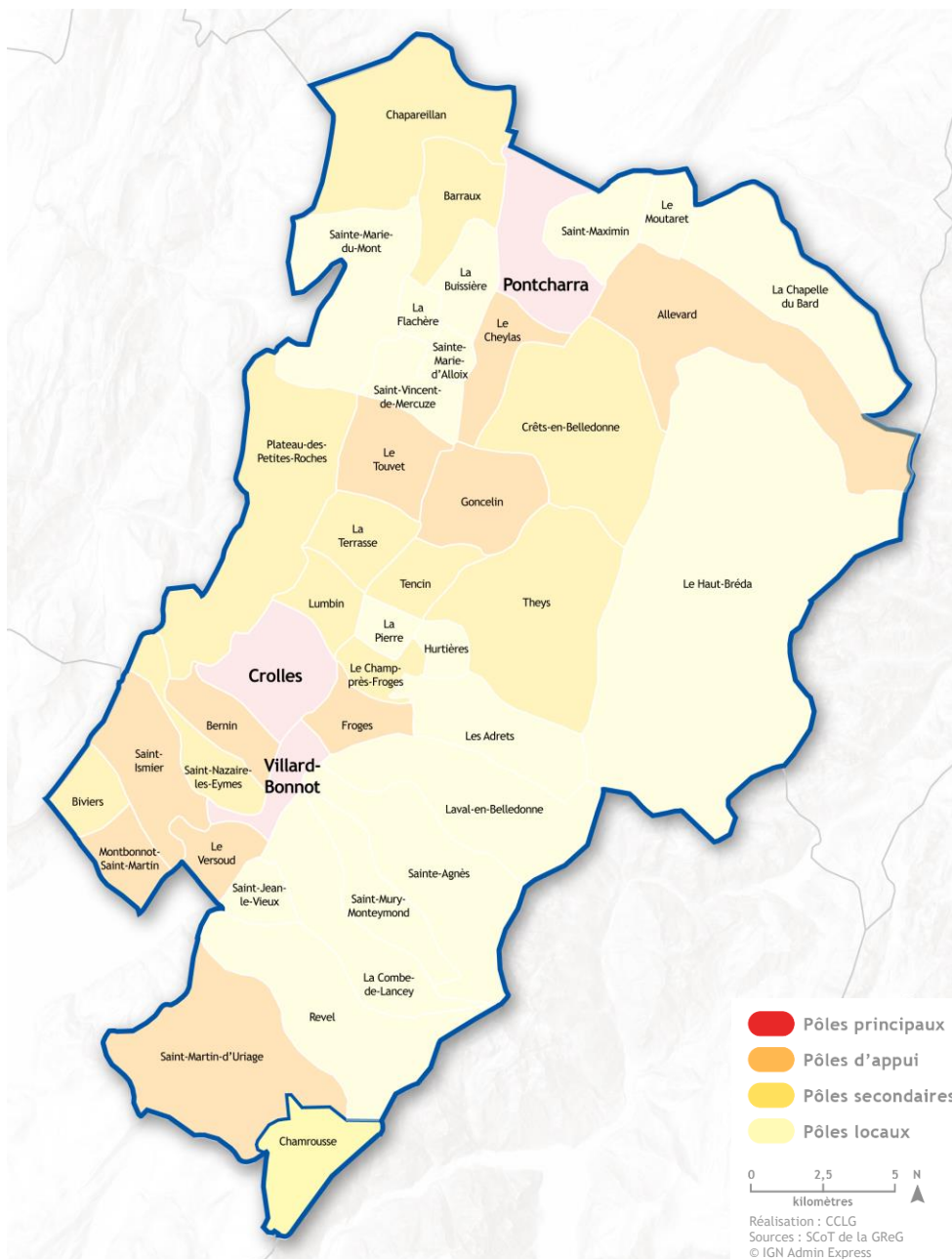
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



CHAMROUSSE

▼ POPULATION

453
HABITANTS
EN 2013

462
HABITANTS
EN 2018
+2 %

407
HABITANTS
EN 2022
-11,9 %

**CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022**
-1,1 %

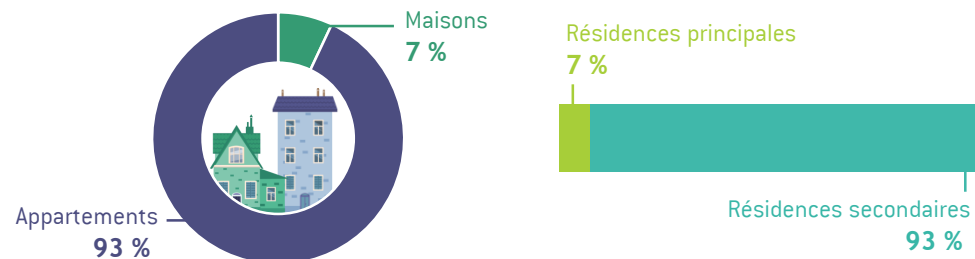
▼ LOGEMENTS

2 985
LOGEMENTS
EN 2013

3 006
LOGEMENTS
EN 2020
+0,7 %

76
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
38 % du parc de résidences principales
76 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

**SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021**

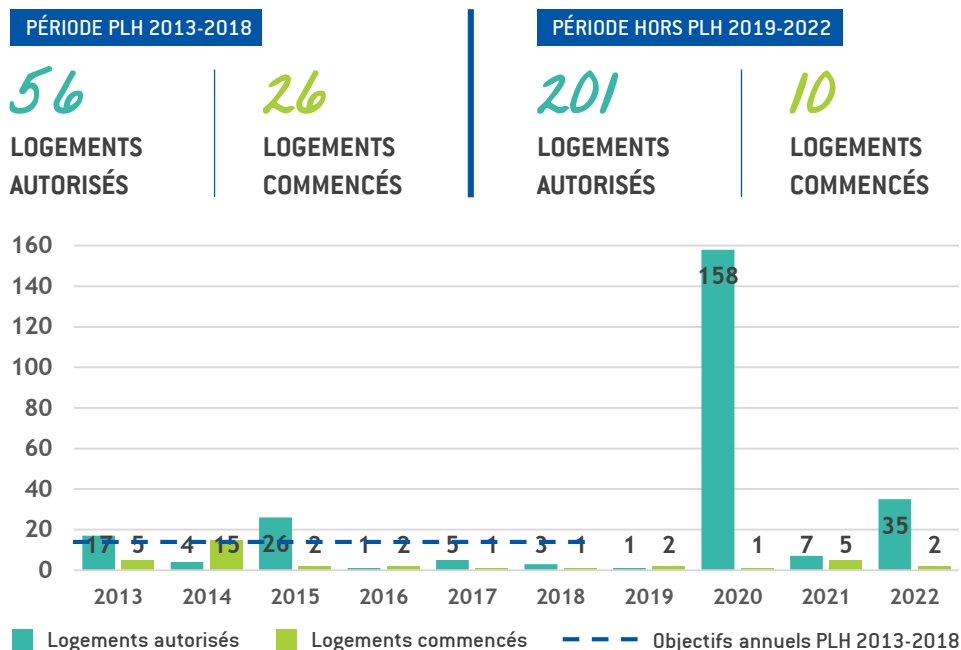
3,7
hectares

**SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]**

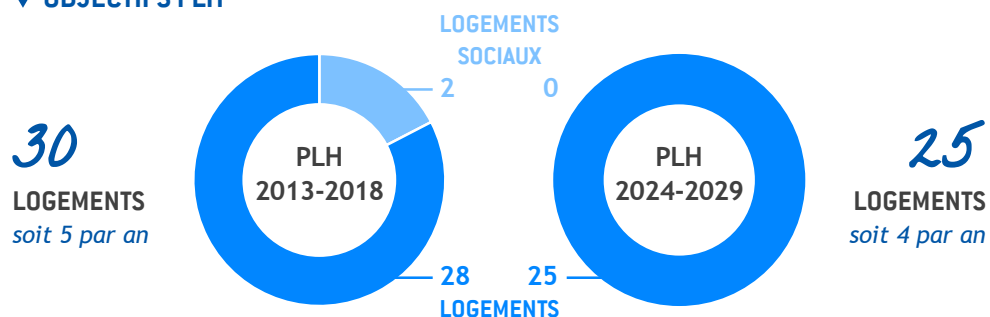
1,8
hectare



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH

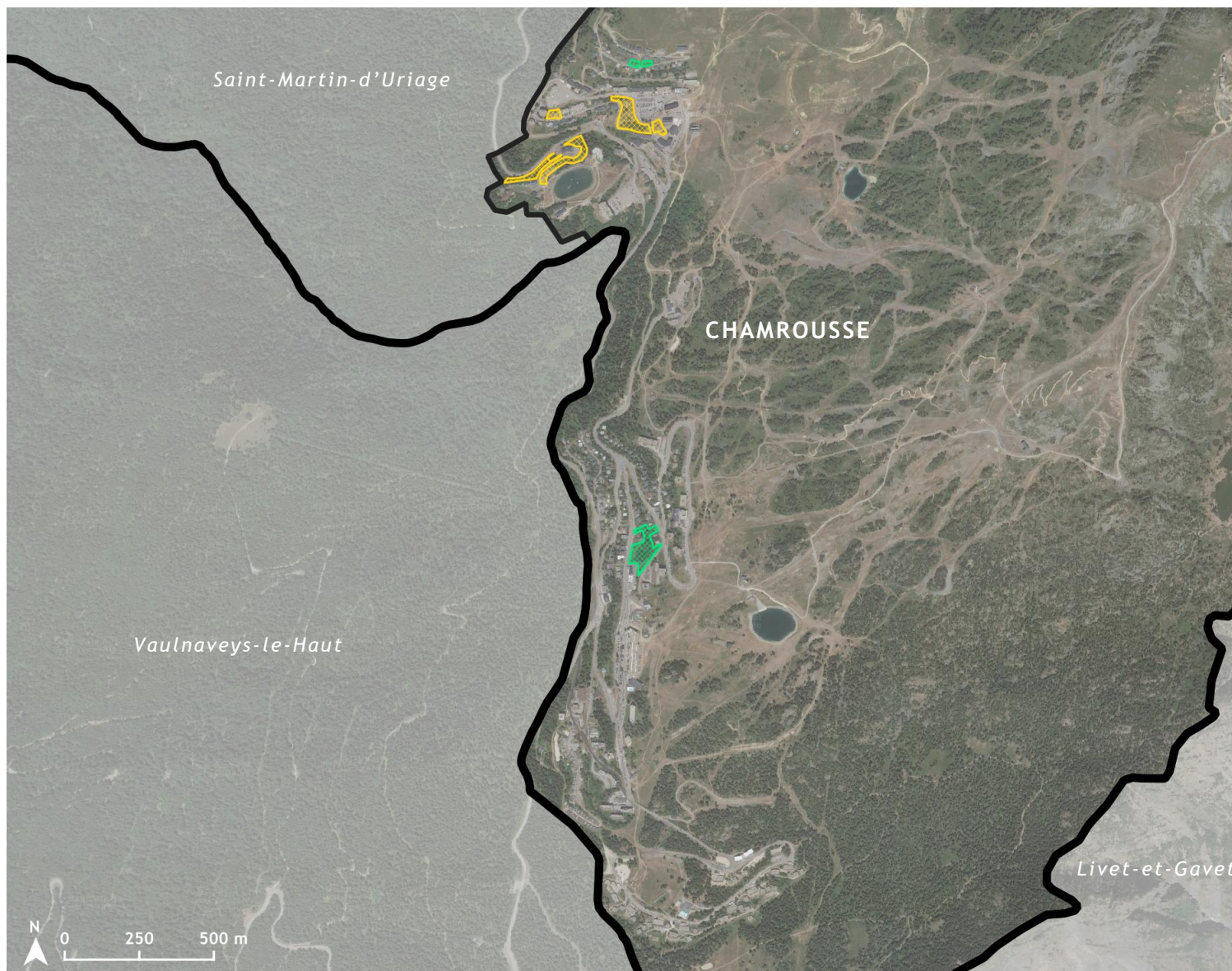


Objectif 2013-2018	Réalisé (37 logements)
Objectif de logements sociaux	Non réalisé (0 logements)
Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum)	15 logements

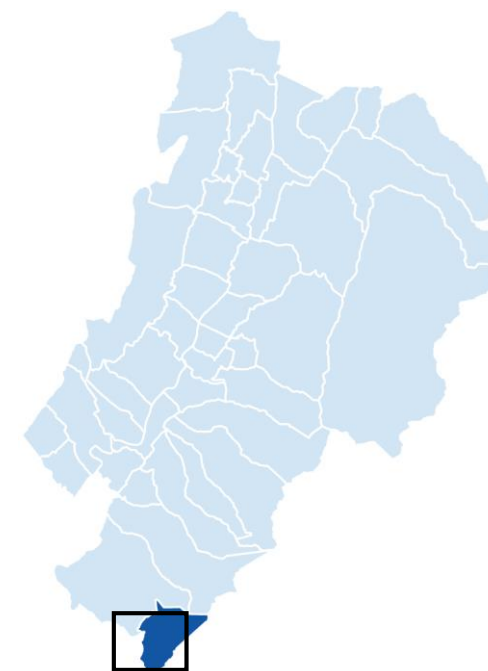
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - CHAMROUSSE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets non engagés	168	-
Projet 1 - Chamrousse 2030	133	-
Projet 2 - Logements saisonniers	20	-
Individuel diffus	15	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	168	-
Part projets/objectifs	672 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




CHAMROUSSE



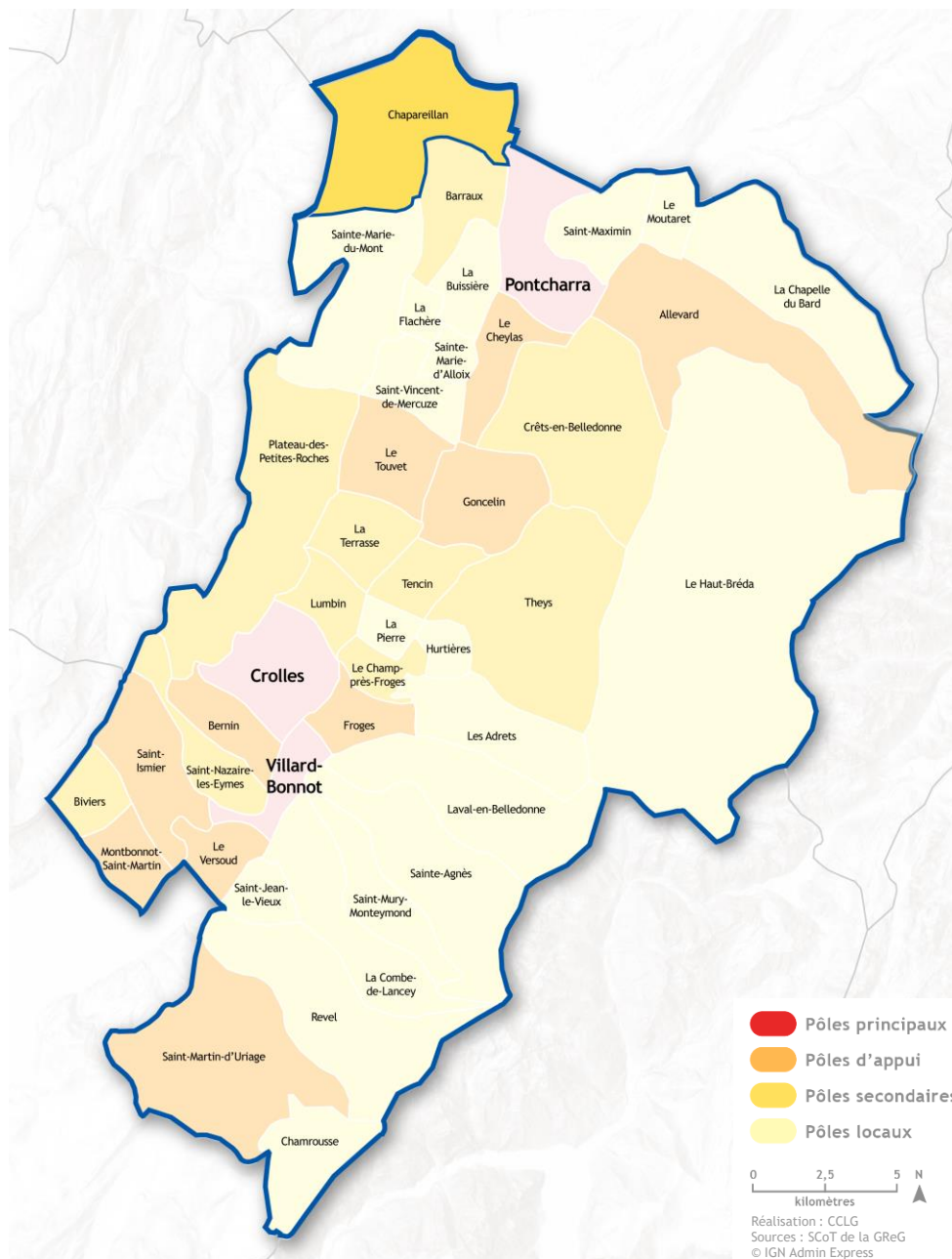
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



CHAPAREILLAN

▼ POPULATION

2 747
HABITANTS
EN 2013

2 950
HABITANTS
EN 2018
+7,4 %

2 986
HABITANTS
EN 2022
+1,2 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
+1 %

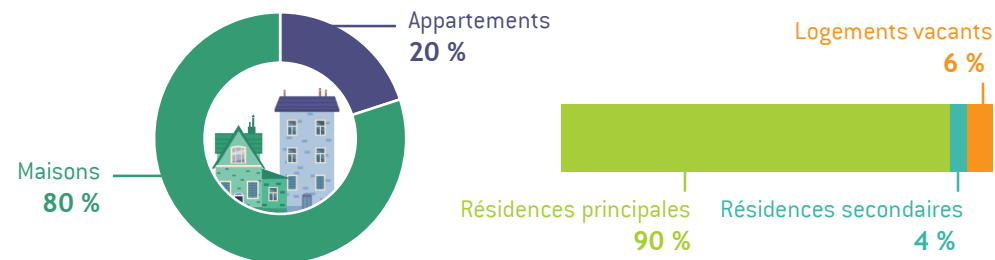
▼ LOGEMENTS

1 321
LOGEMENTS
EN 2013

1 393
LOGEMENTS
EN 2020
+5,4 %

101
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
8,1 % du parc de résidences principales
101 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021

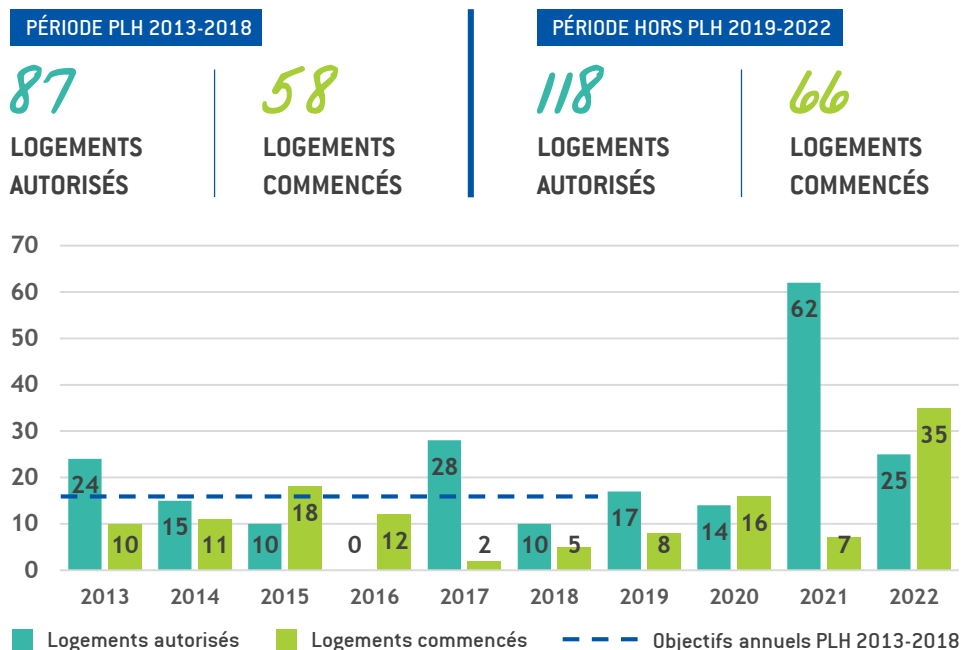
13,7
hectares

SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]

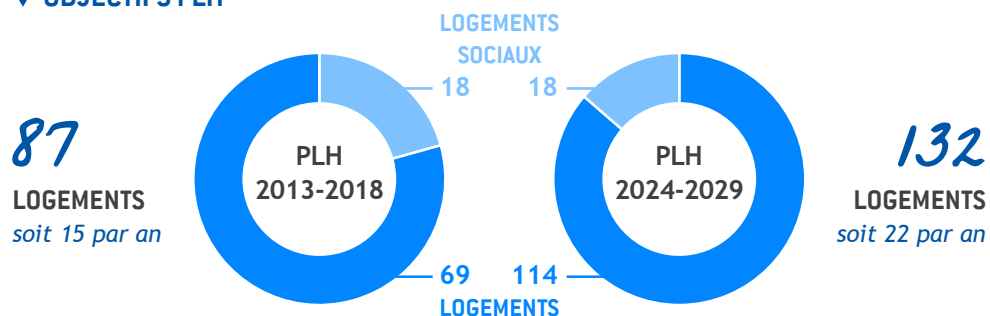
6,9
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (85 logements)

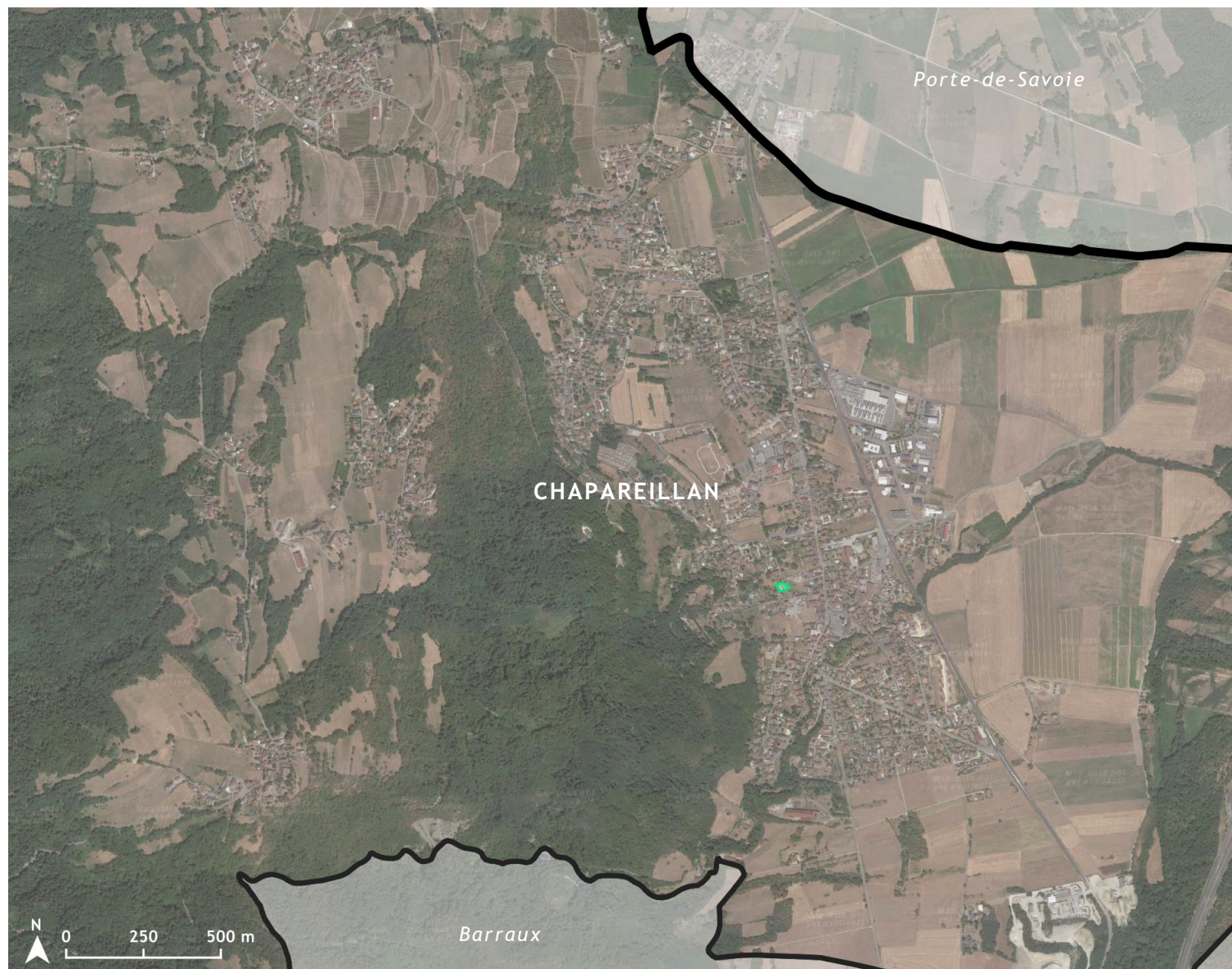
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCOT sur 6 ans (maximum) 107 logements

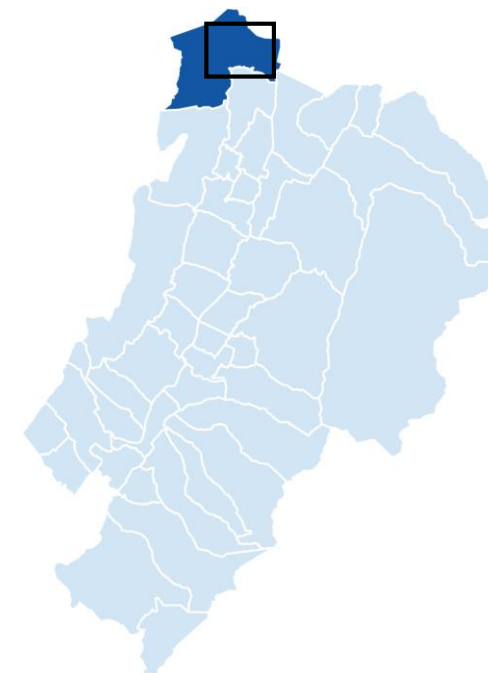
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - CHAPAREILLAN	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	2	-
Projet engagé 1	2	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	2	-
Part projets/objectifs	1,5 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




CHAPAREILLAN



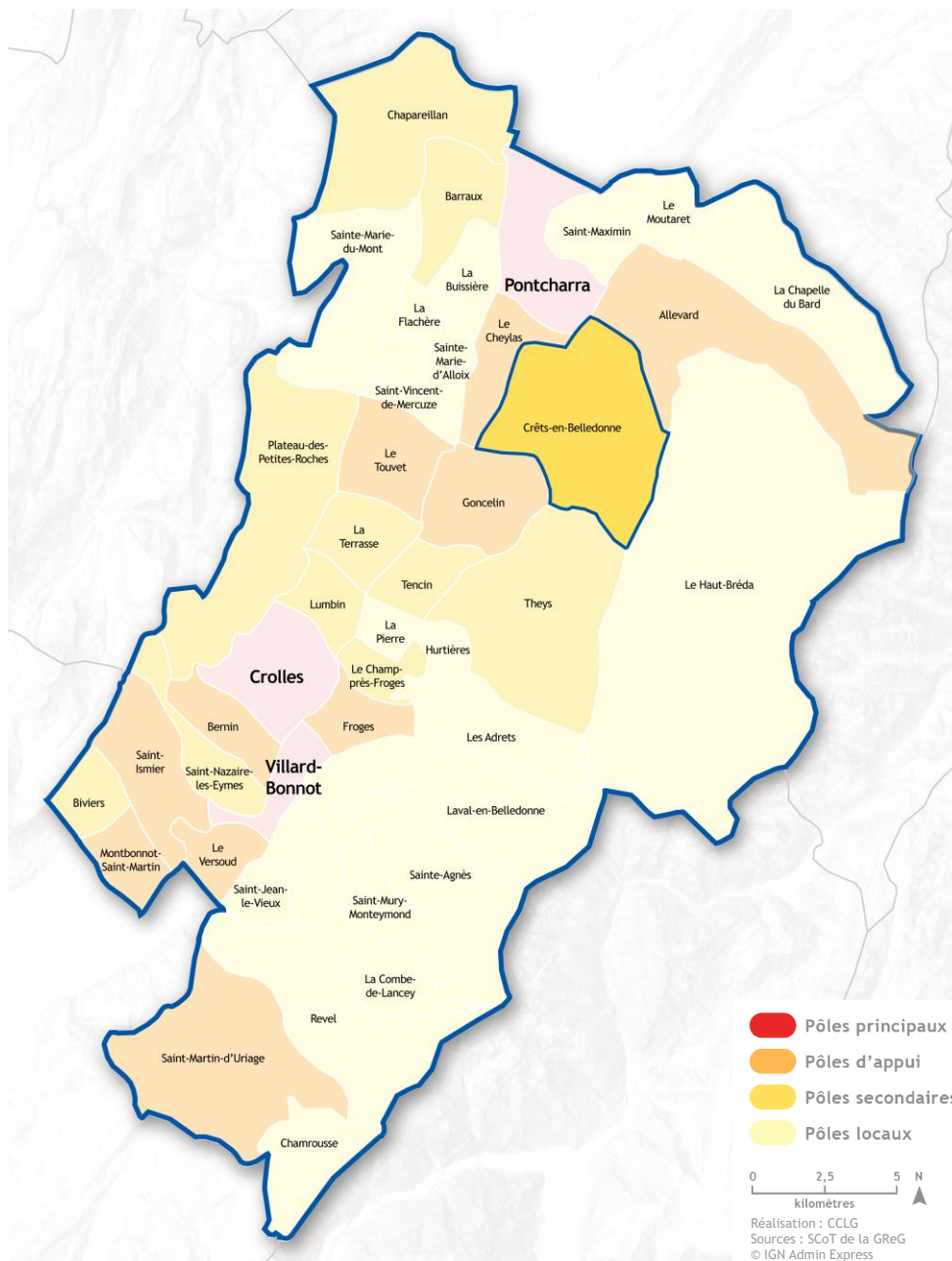
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



CRÊTS-EN-BELLEDONNE

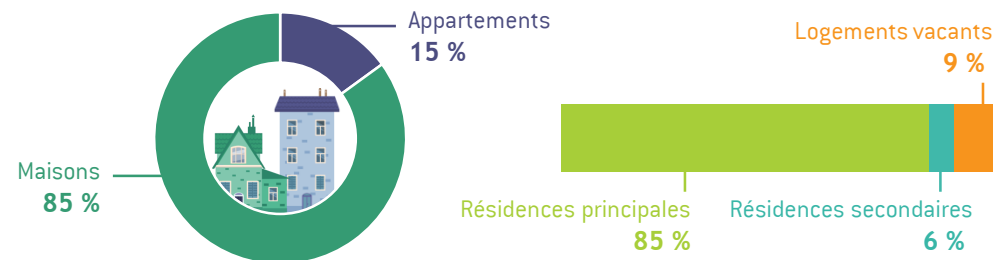
▼ POPULATION



▼ LOGEMENTS



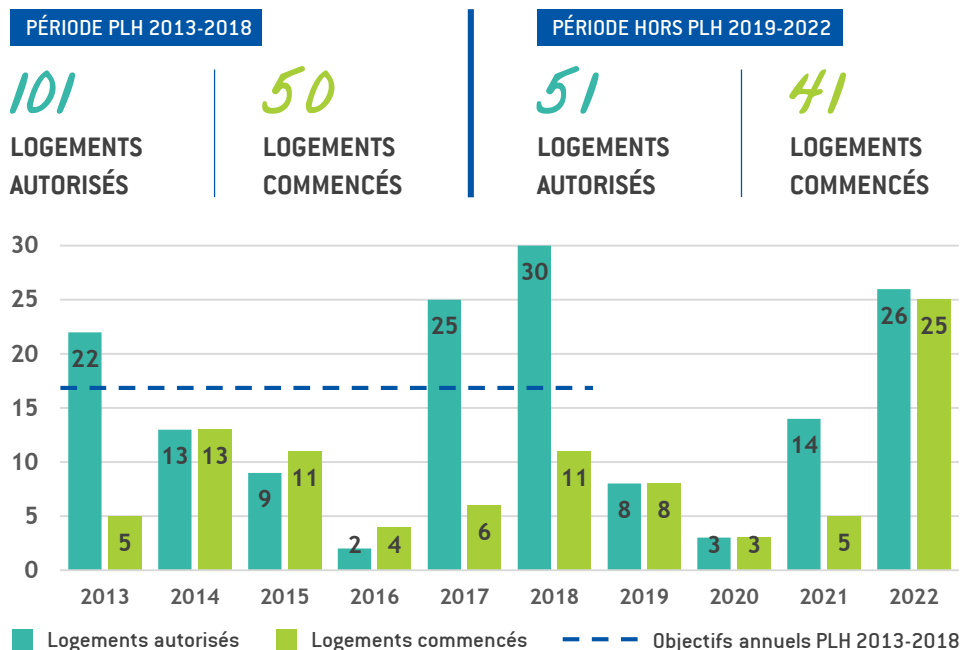
▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE



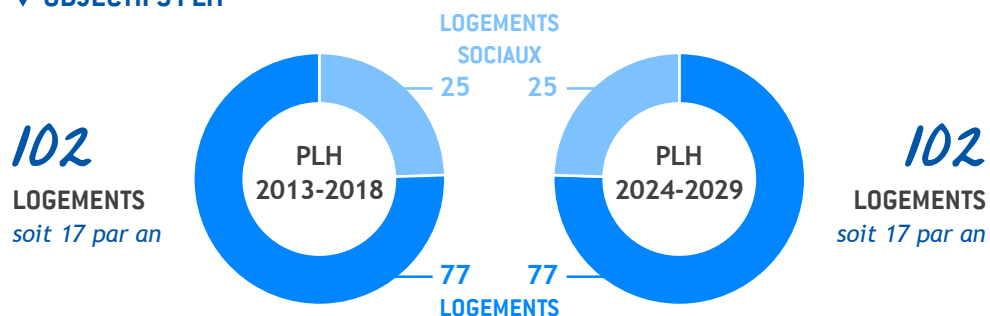
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL CRÊTS-EN-BELLEDONNE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	2	0
Projet engagé 1	2	0
Projets non engagés	1	0
Individuel diffus	1	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	3	0
Part projets/objectifs	2,9 %	0 %

▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (111 logements)

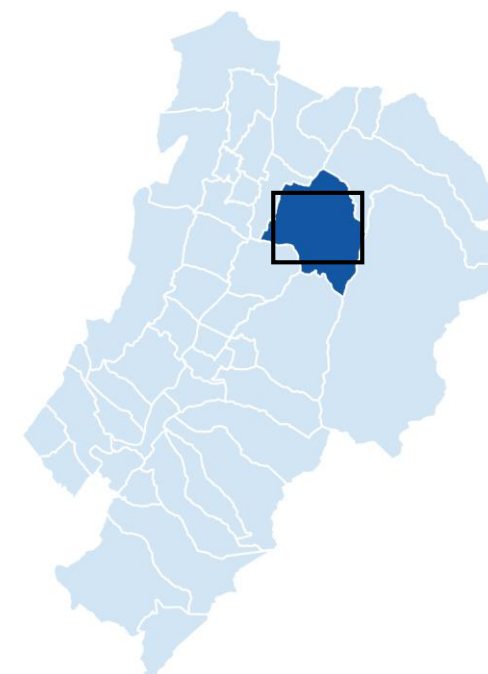
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 121 logements

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




CRÊTS-EN-BELLEDONNE



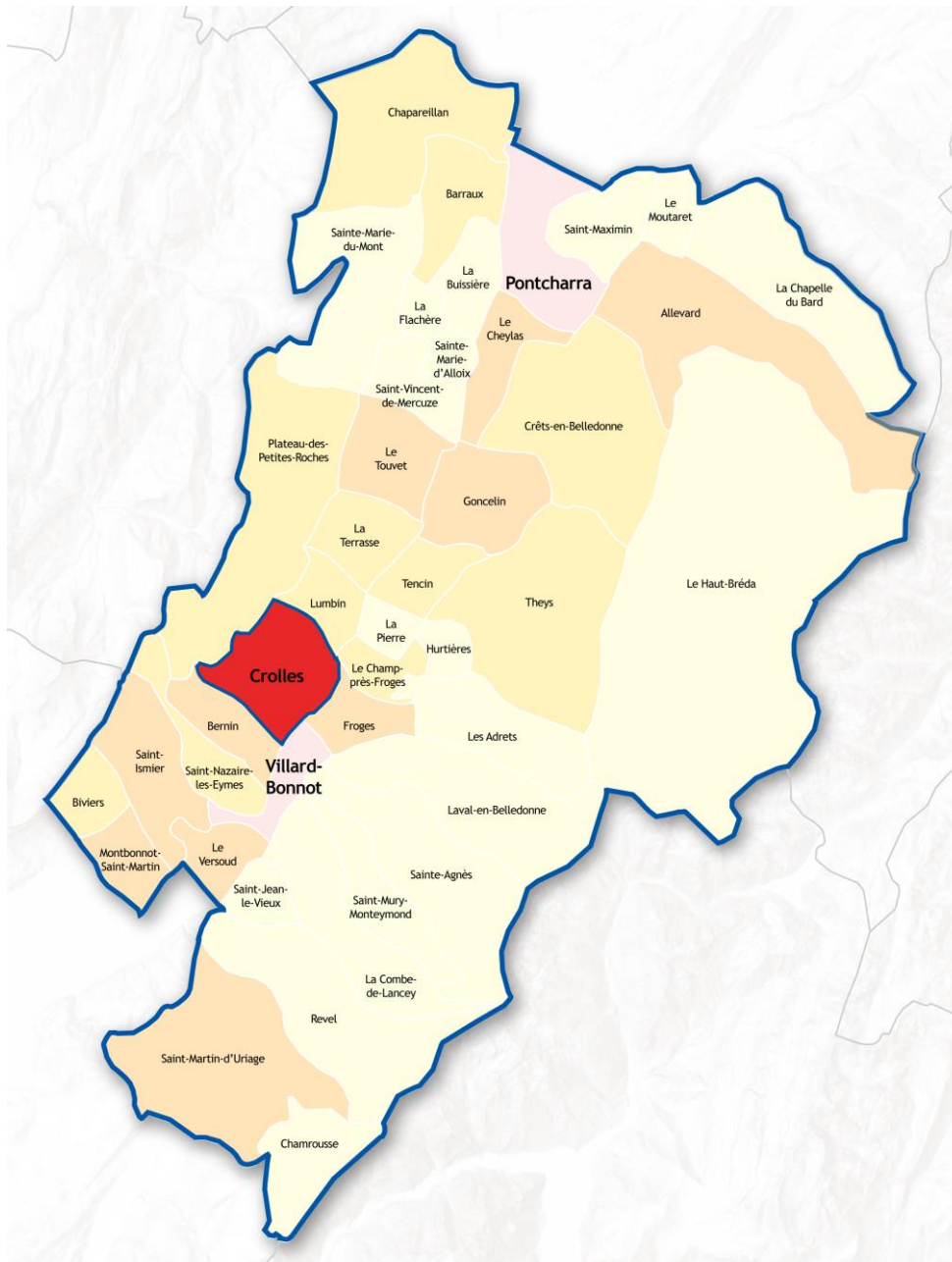
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



CROLLES

▼ POPULATION

8 451
HABITANTS
EN 2013

8 345
HABITANTS
EN 2018
-1,3 %

8 293
HABITANTS
EN 2022
-0,6 %

**CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022
-0,2 %**

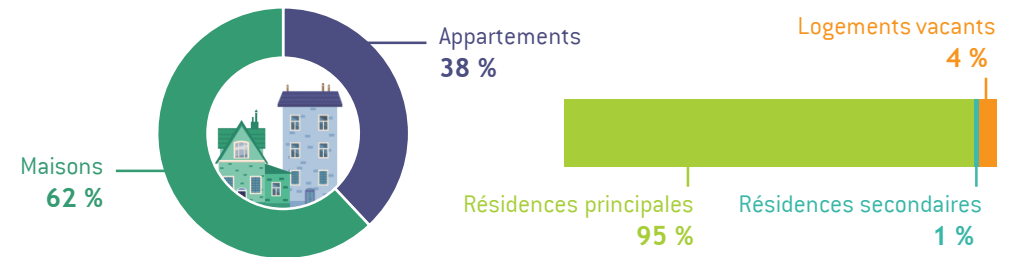
▼ LOGEMENTS

3 330
LOGEMENTS
EN 2013

3 622
LOGEMENTS
EN 2020
+8,8 %

743
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
21,7 % du parc de résidences principales
719 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



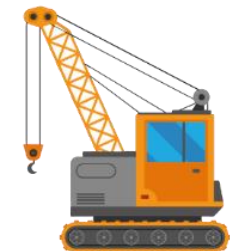
▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

**SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021**

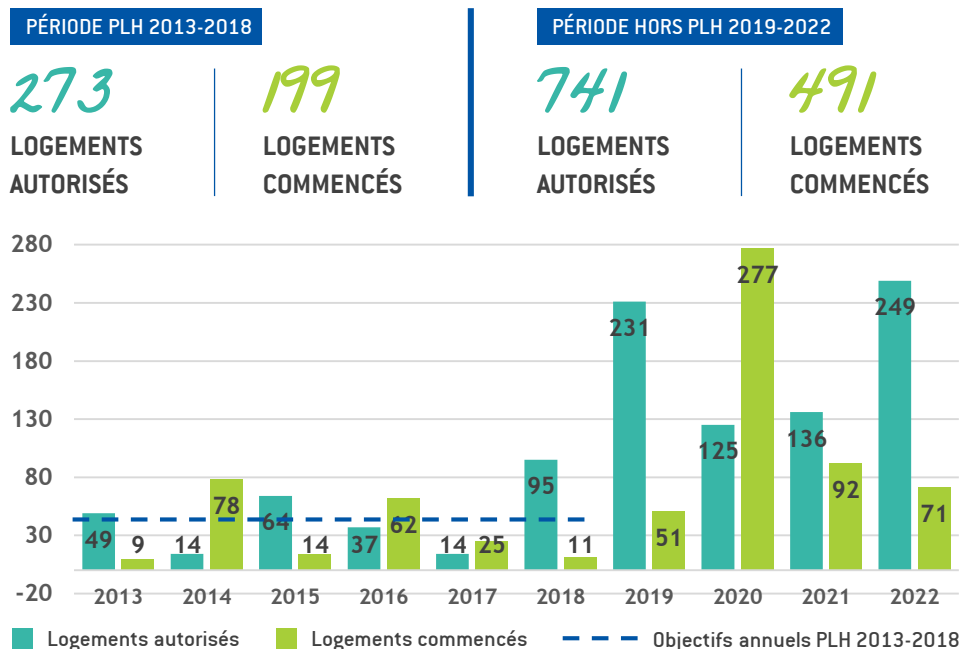
11,1
hectares

**SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]**

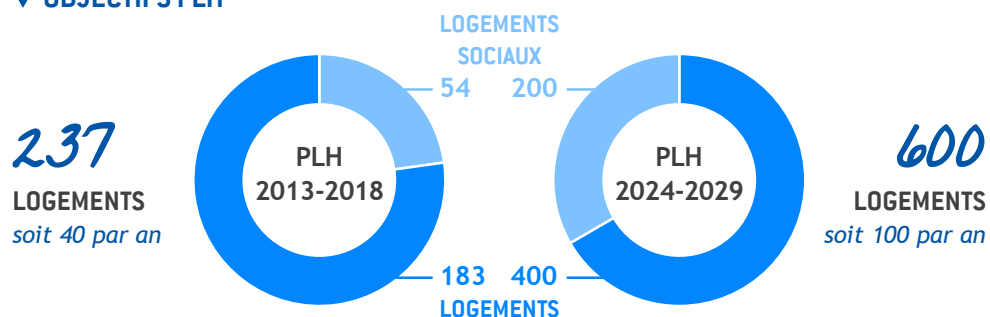
5,5
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (311 logements)

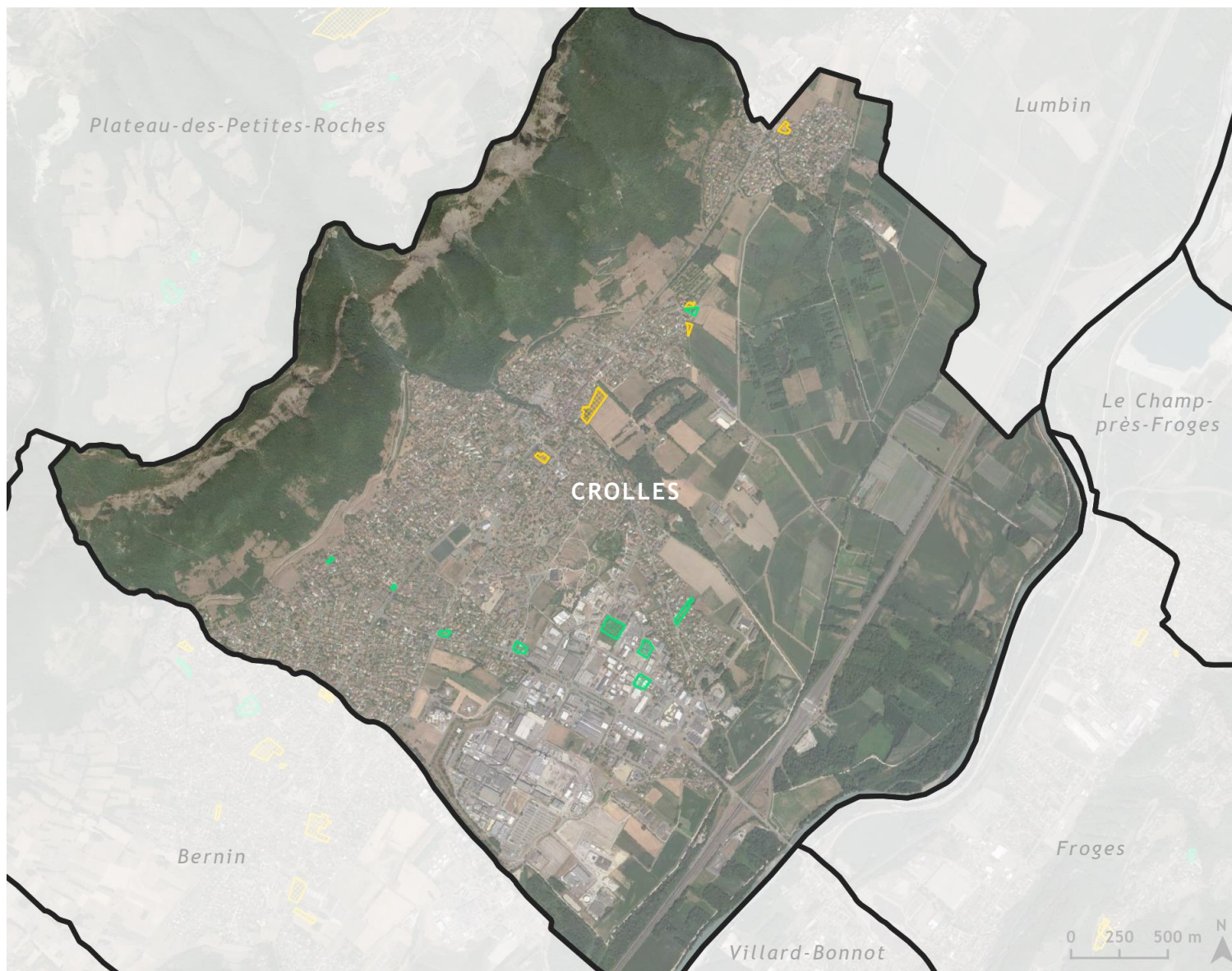
Objectif de logements sociaux Réalisé (65 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (minimum) 299 logements

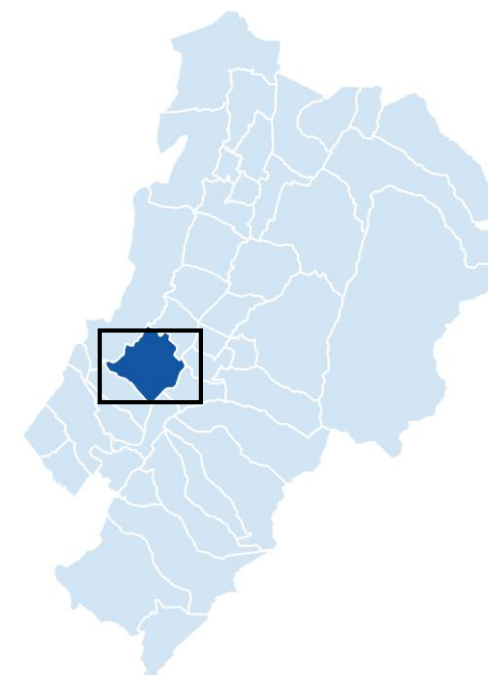
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - CROLLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	310	69
Projet engagé 1	29	8
Projet engagé 2	130	29
Projet engagé 3	72	22
Projet engagé 4	70	10
Projet engagé 5	5	0
Individuel diffus	4	0
Projets non engagés	69	0
Projet 1 - Résidence séniors	65	0
Projet 2 (individuel)	2	0
Individuel diffus	2	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	379	69
Part projets/objectifs	63,2 %	34,5 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




CROLLES



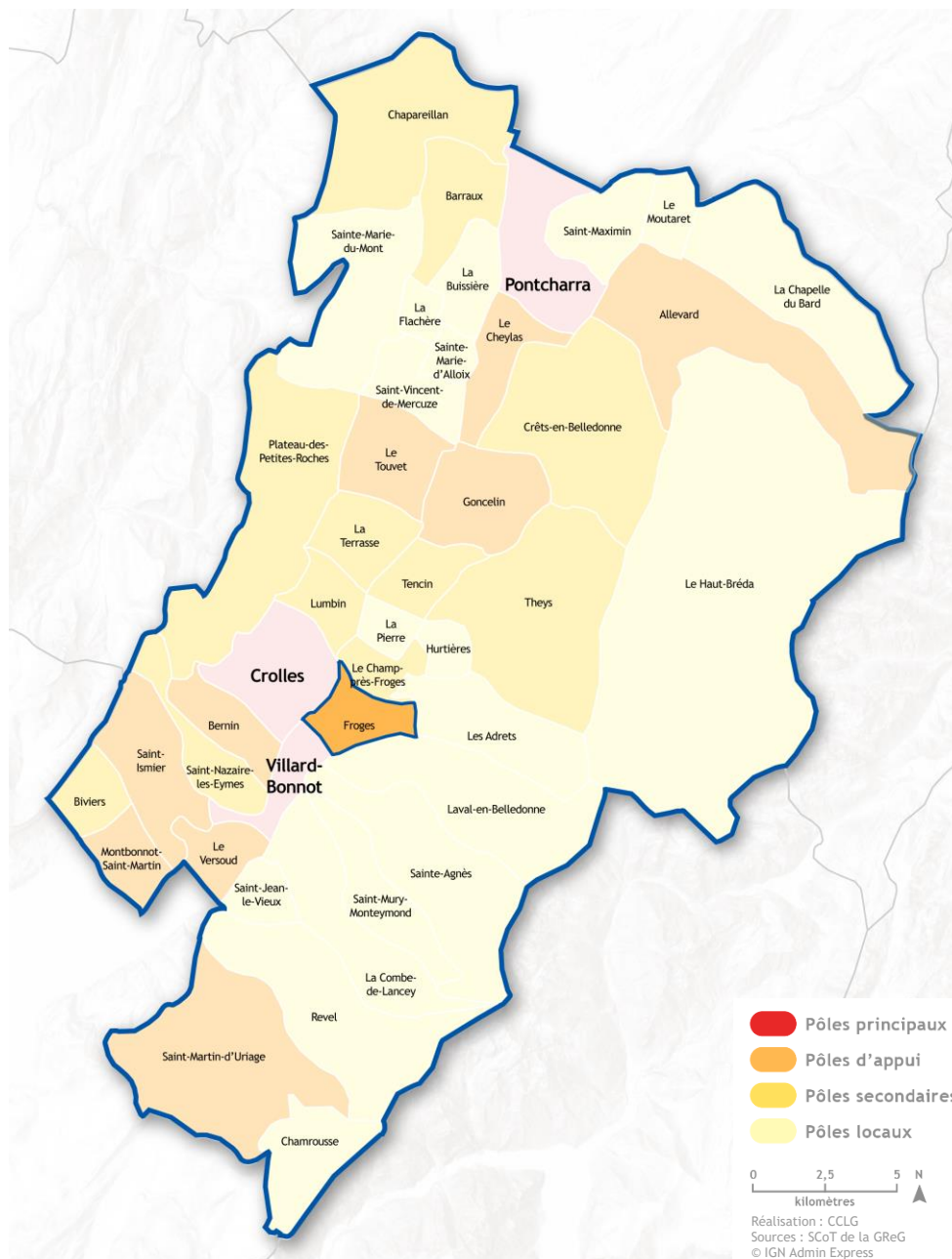
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



FROGES

▼ POPULATION

3 435
HABITANTS
EN 2013

3 291
HABITANTS
EN 2018
-4,2 %

3 392
HABITANTS
EN 2022
+3,1 %

**CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022**
-0,1 %

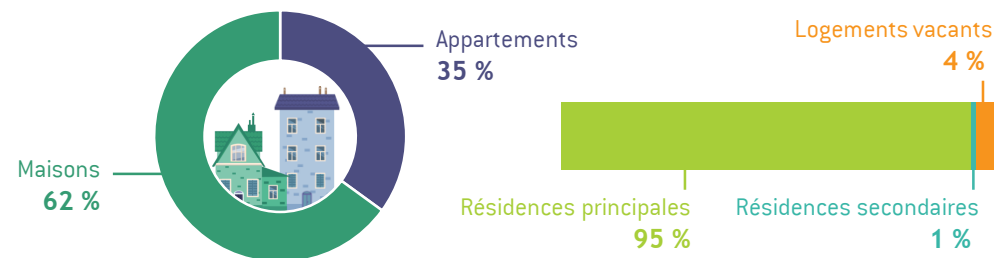
▼ LOGEMENTS

1 436
LOGEMENTS
EN 2013

1 500
LOGEMENTS
EN 2020
+4,5 %

263
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
18,3 % du parc de résidences principales
278 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

**SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021**

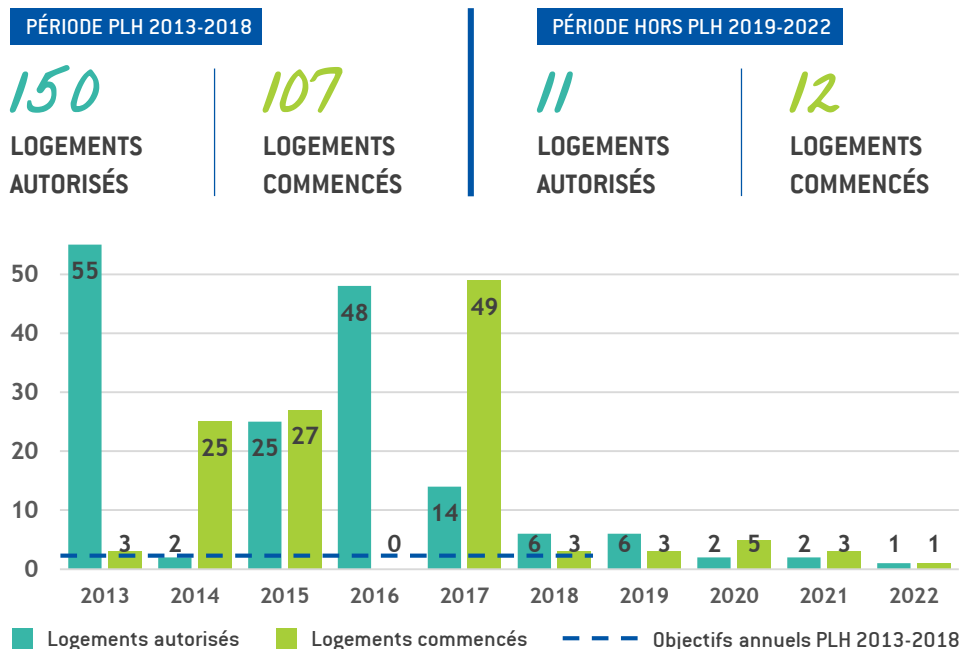
19,5
hectares

**SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]**

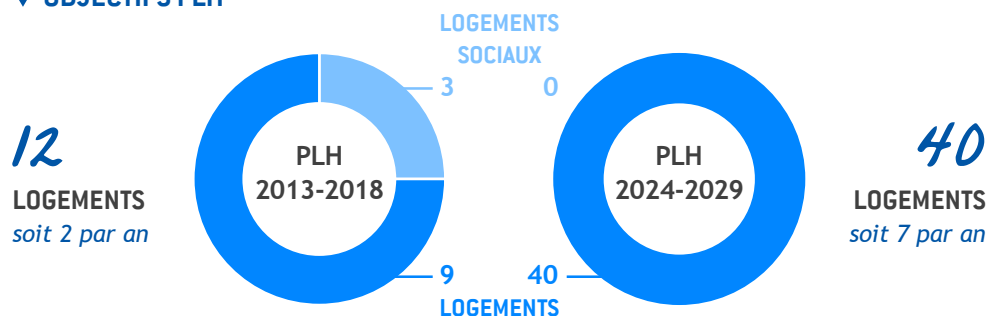
9,8
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (79 logements)

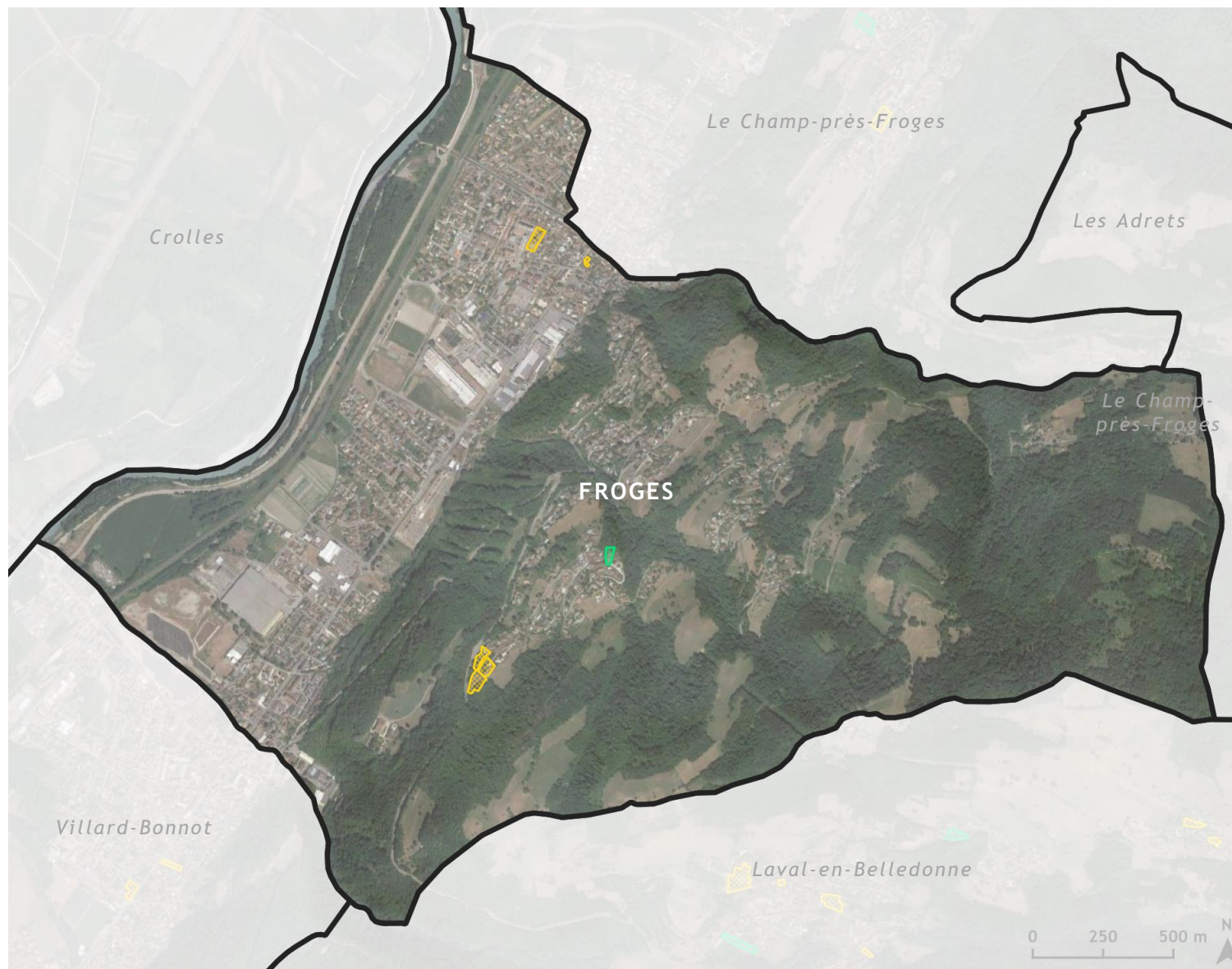
Objectif de logements sociaux Réalisé (5 logements)

Rappel objectif SCOT sur 6 ans (maximum) 122 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - FROGES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	1	-
Individuel diffus	1	-
Projets non engagés	43	-
Projet 1 (individuel)	2	-
Projet 2	3	-
Projet 3	36	-
Individuel diffus	2	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	44	-
Part projets/objectifs	110 %	<i>Pas d'objectif</i>



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029



FROGES

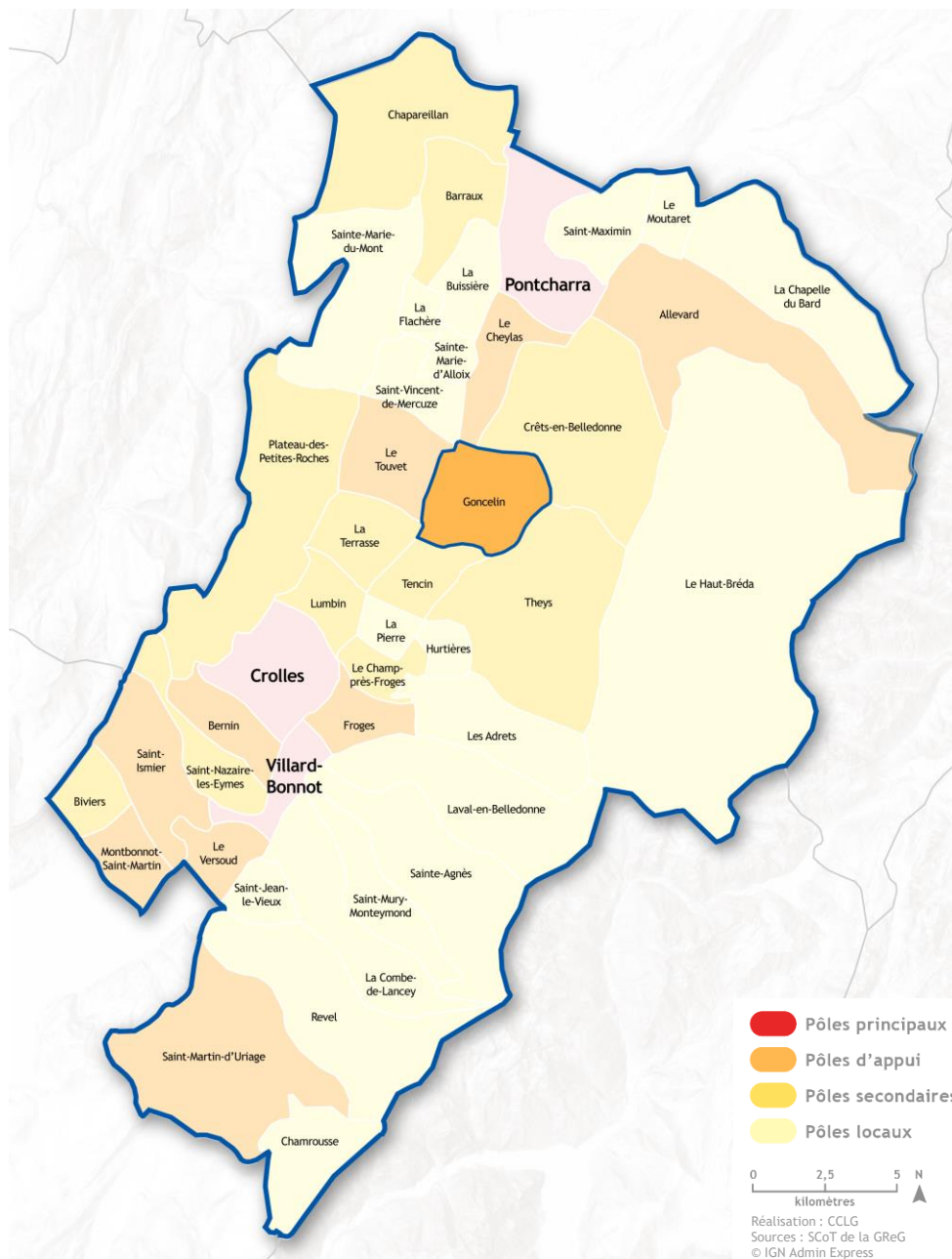


Projets 2024-2029 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés



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



GONCELIN

▼ POPULATION

2 173

HABITANTS
EN 2013

2 334

HABITANTS
EN 2018
+7,4 %

2 476

HABITANTS
EN 2022
+6,1 %

CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022

+1,5 %

▼ LOGEMENTS

1 016

LOGEMENTS
EN 2013

1 110

LOGEMENTS
EN 2020
+9,2 %

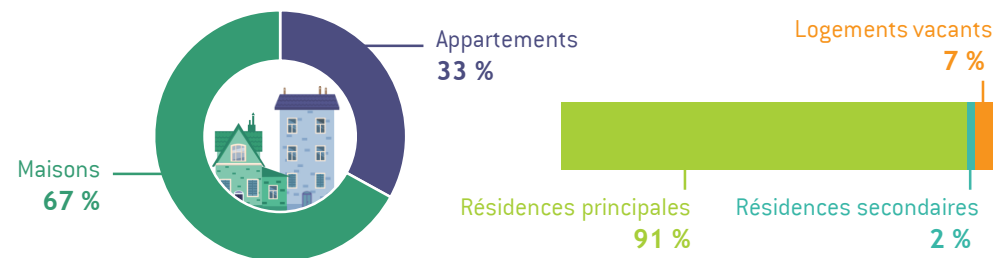
122

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022

12,1 % du parc de résidences principales

114 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021

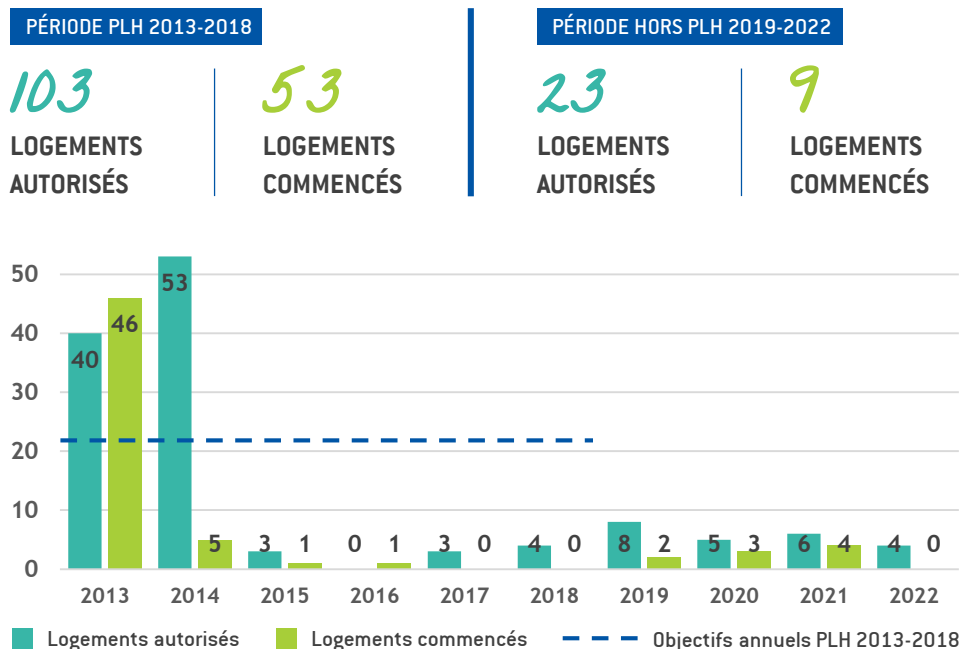
12
hectares

SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]

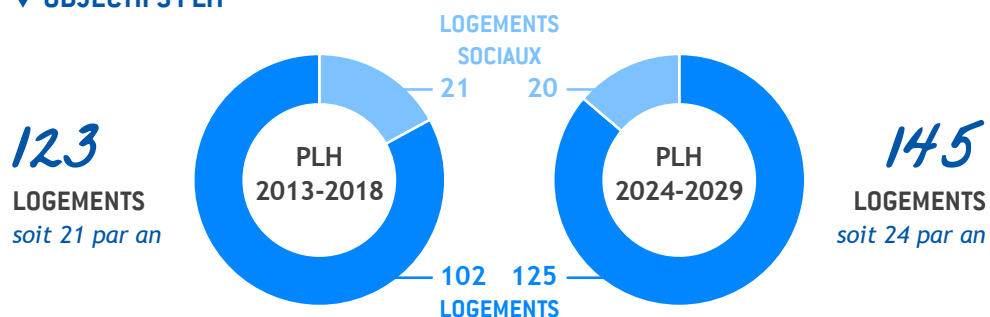
6
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (74 logements)

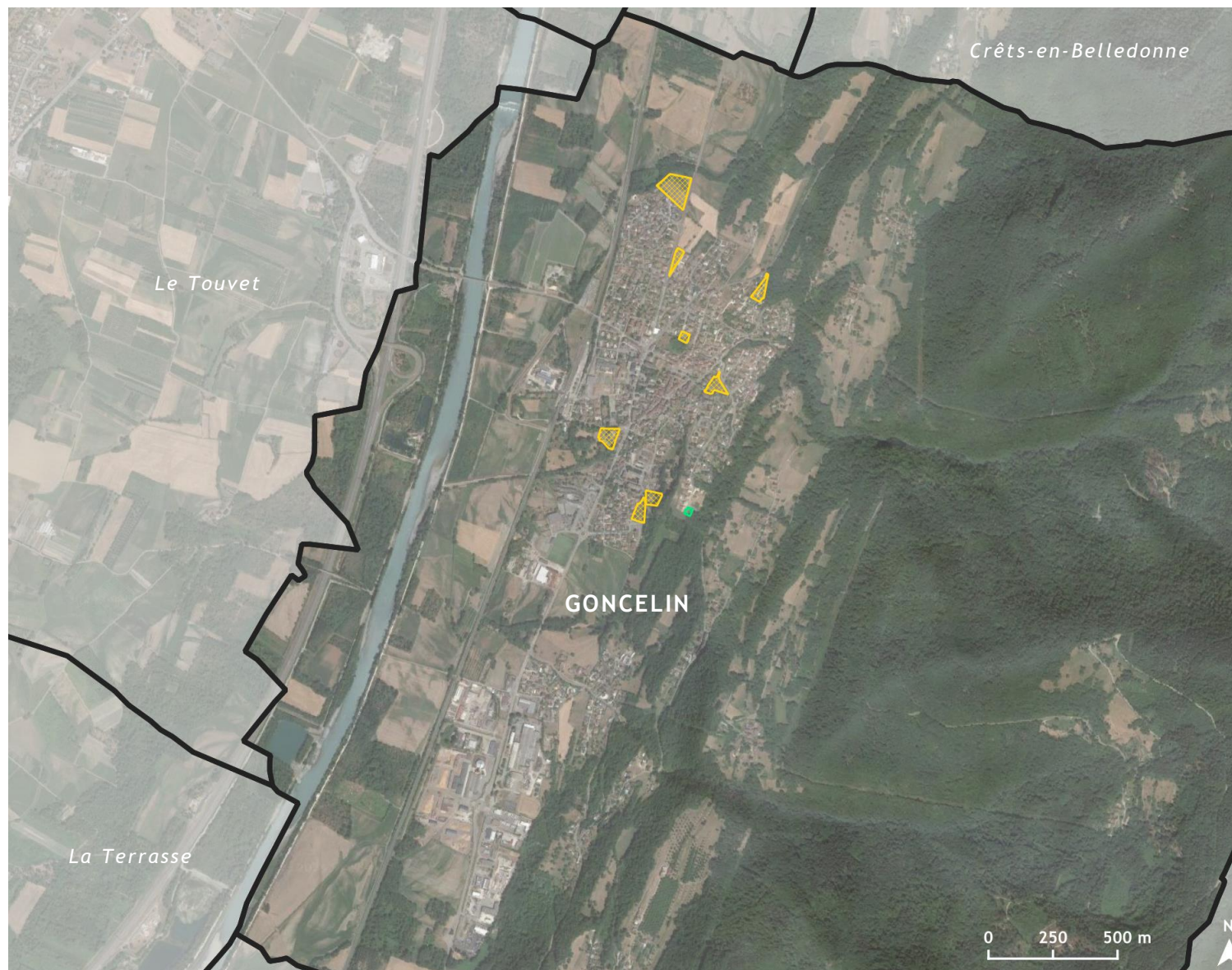
Objectif de logements sociaux Non réalisé (10 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 89 logements

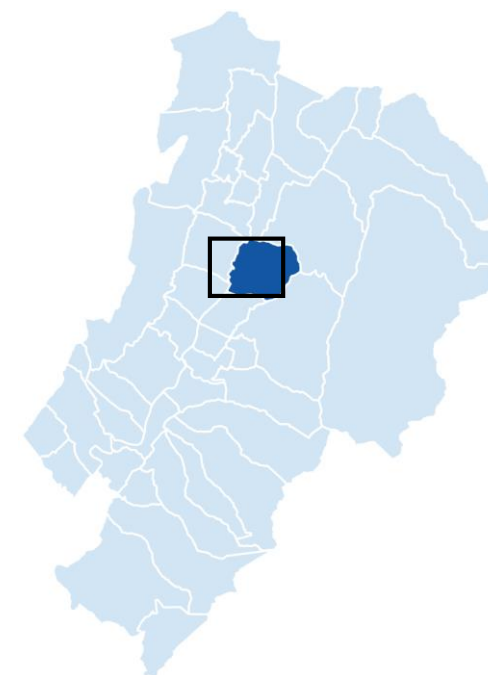
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - GONCELIN	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	1	0
Individuel diffus	1	0
Projets non engagés	167	0
Projet 1	120	0
Projet 2	2	0
Projet 3 (individuel)	2	0
Projet 4	16	0
Projet 5	4	0
Projet 6	19	0
Projet 7 (individuel)	3	0
Individuel diffus	1	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	168	0
Part projets/objectifs	115,9 %	0 %



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029



GONCELIN

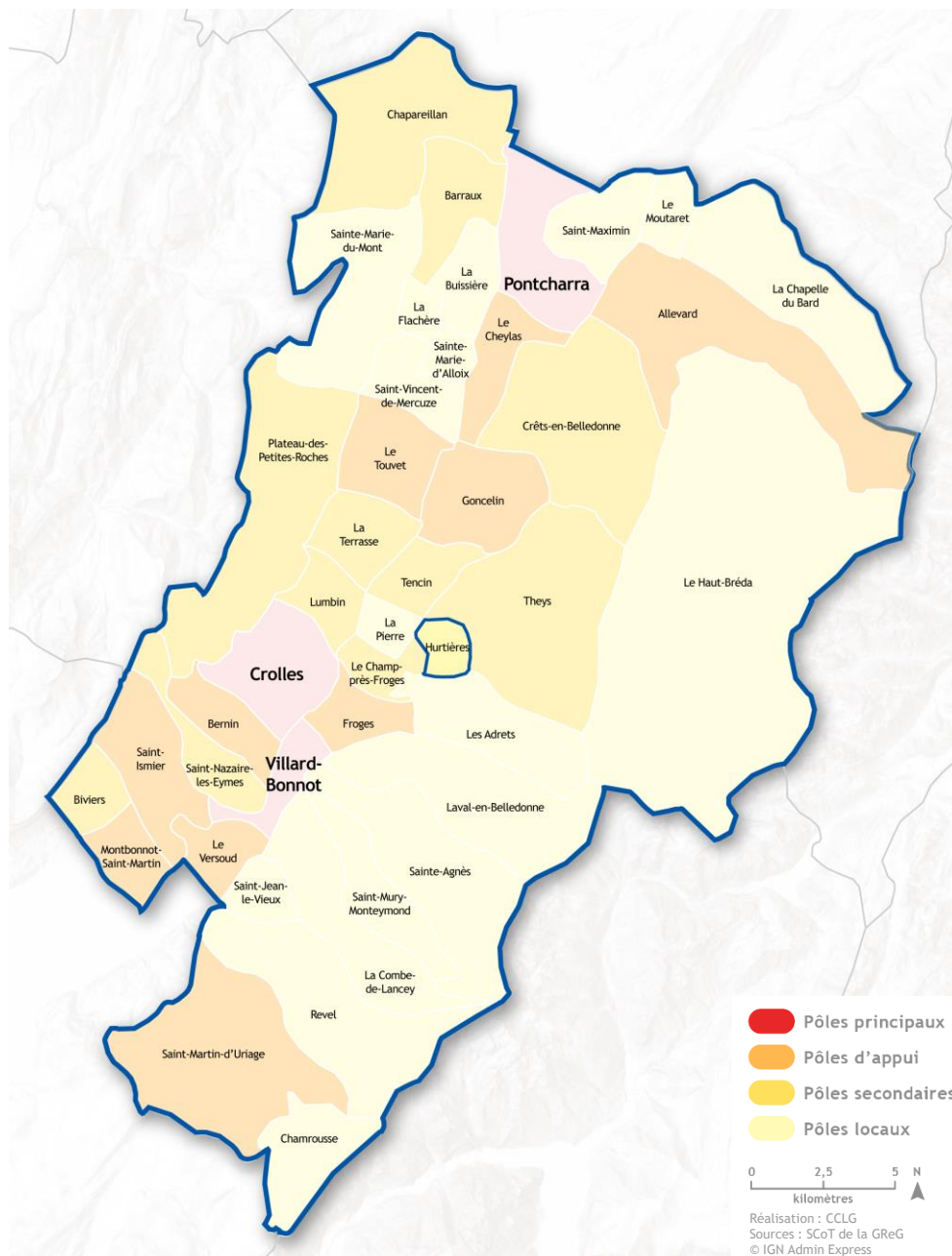


Projets 2024-2029 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés



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



HURTIÈRES

▼ POPULATION

176
HABITANTS
EN 2013

168
HABITANTS
EN 2018
-4,5 %

195
HABITANTS
EN 2022
+16,1 %

**CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022
+1,2 %**

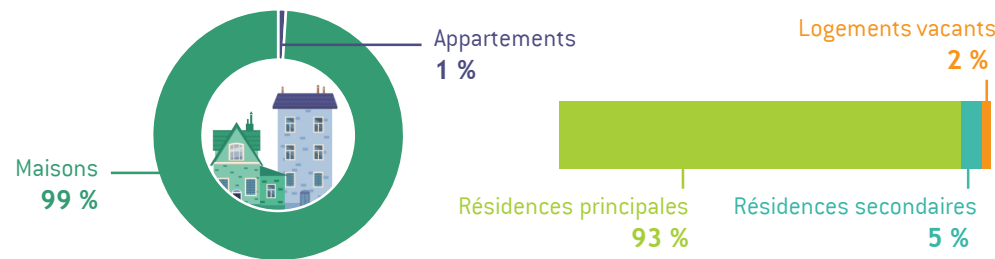
▼ LOGEMENTS

84
LOGEMENTS
EN 2013

88
LOGEMENTS
EN 2020
+4,4 %

0
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

**SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021**

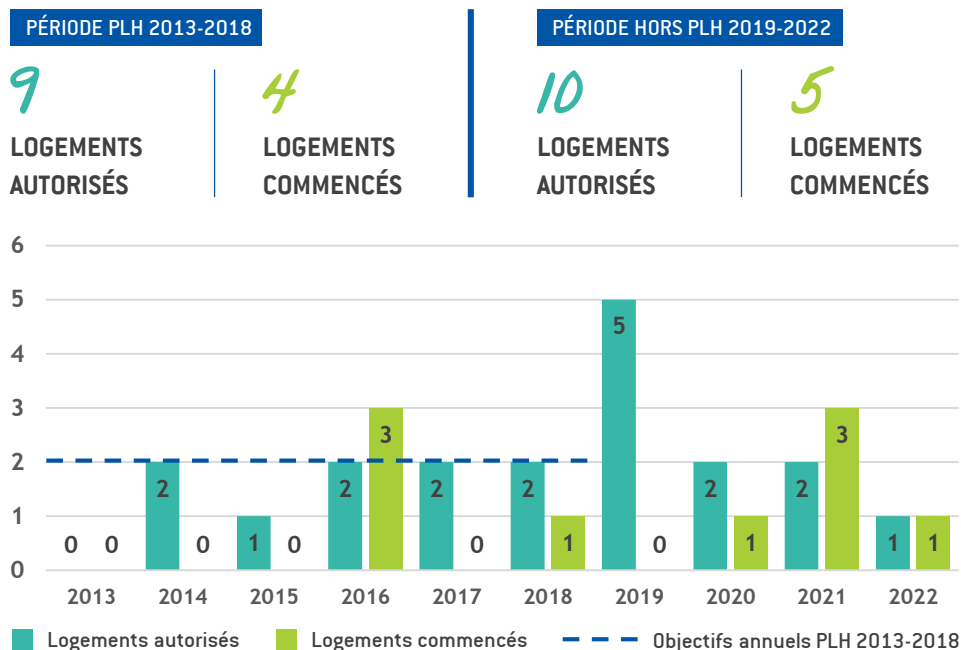
0,1
hectares

**SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 (garantie rurale)**

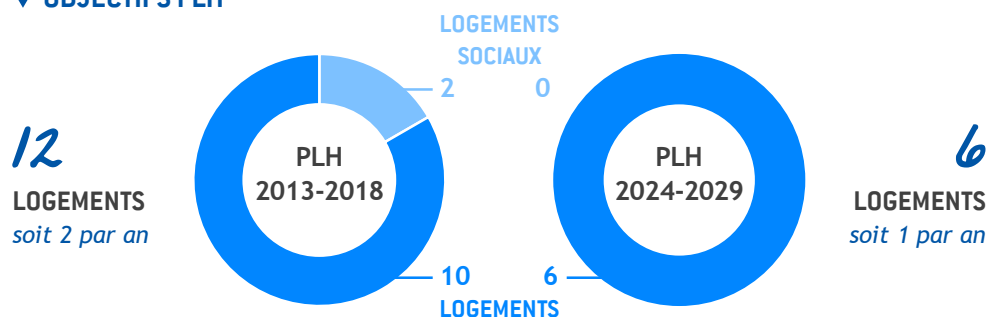
1
hectare



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



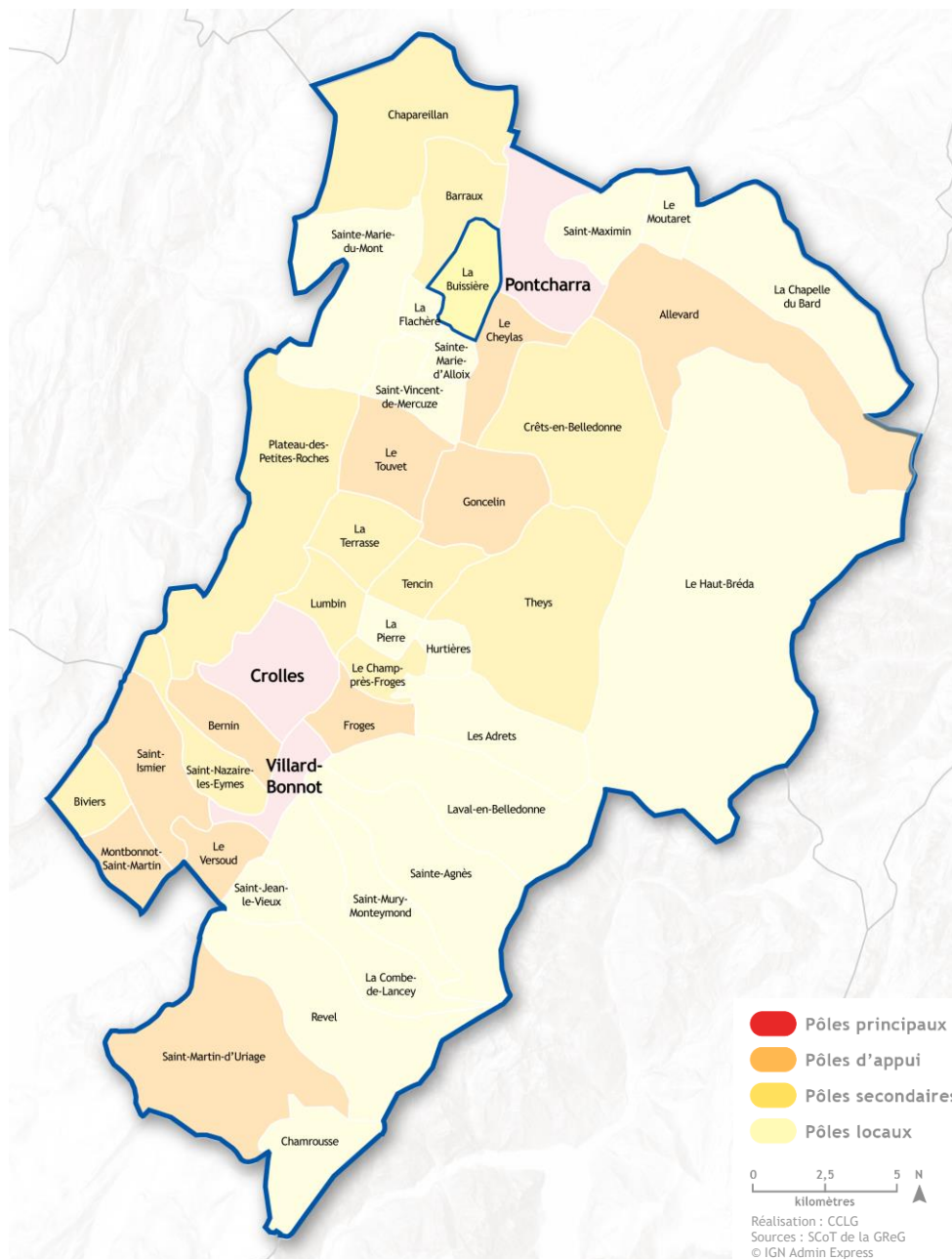
Objectif 2013-2018 **Non réalisé (9 logements)**

Objectif de logements sociaux **Non réalisé (0 logements)**

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) **7 logements**

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - HURTIÈRES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	Non renseigné	Non renseigné
Projets non engagés	Non renseigné	Non renseigné
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	Non renseigné	Non renseigné
Part projets/objectifs	0 %	0 %



LA BUISSIÈRE

▼ POPULATION

663
HABITANTS
EN 2013

672
HABITANTS
EN 2018
+1,4 %

732
HABITANTS
EN 2022
+8,9 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
+1,2 %

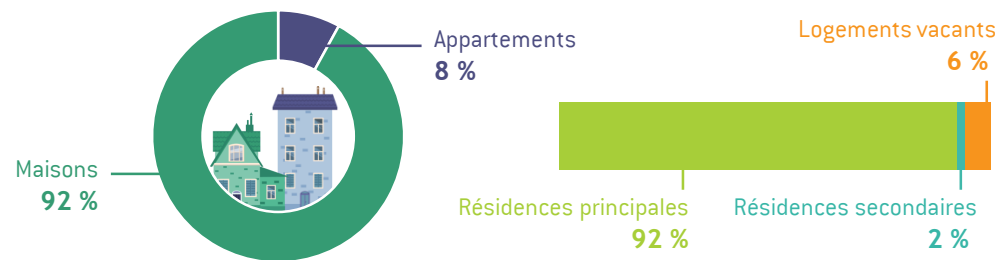
▼ LOGEMENTS

289
LOGEMENTS
EN 2013

319
LOGEMENTS
EN 2020
+10,4 %

5
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
1,7 % du parc de résidences principales
5 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

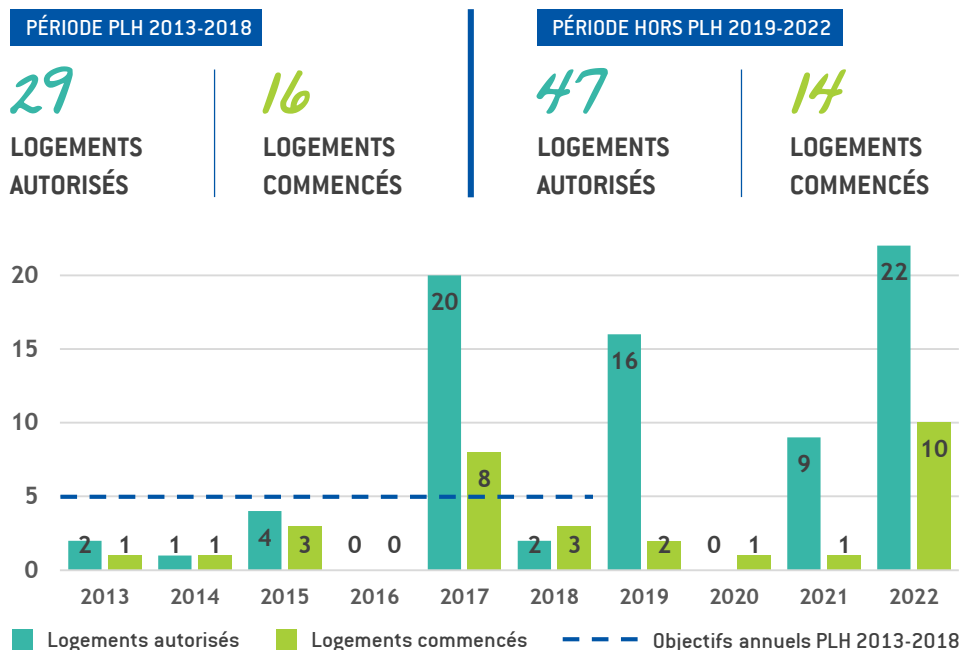
12,1
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

6,1
hectares



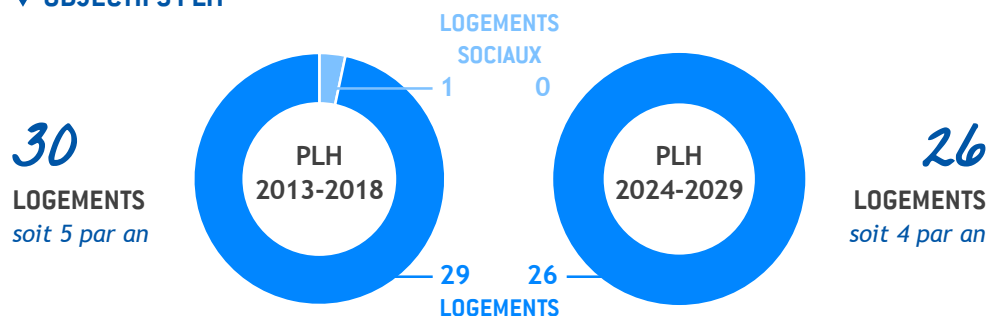
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - LA BUISSIÈRE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	17	-
Projet engagé 1	16	-
Individuel diffus	1	-
Projets non engagés	10	-
Projet 1 - Habitat partagé seniors	4	-
Projet 2	6	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	27	-
Part projets/objectifs	103,8 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ OBJECTIFS PLH

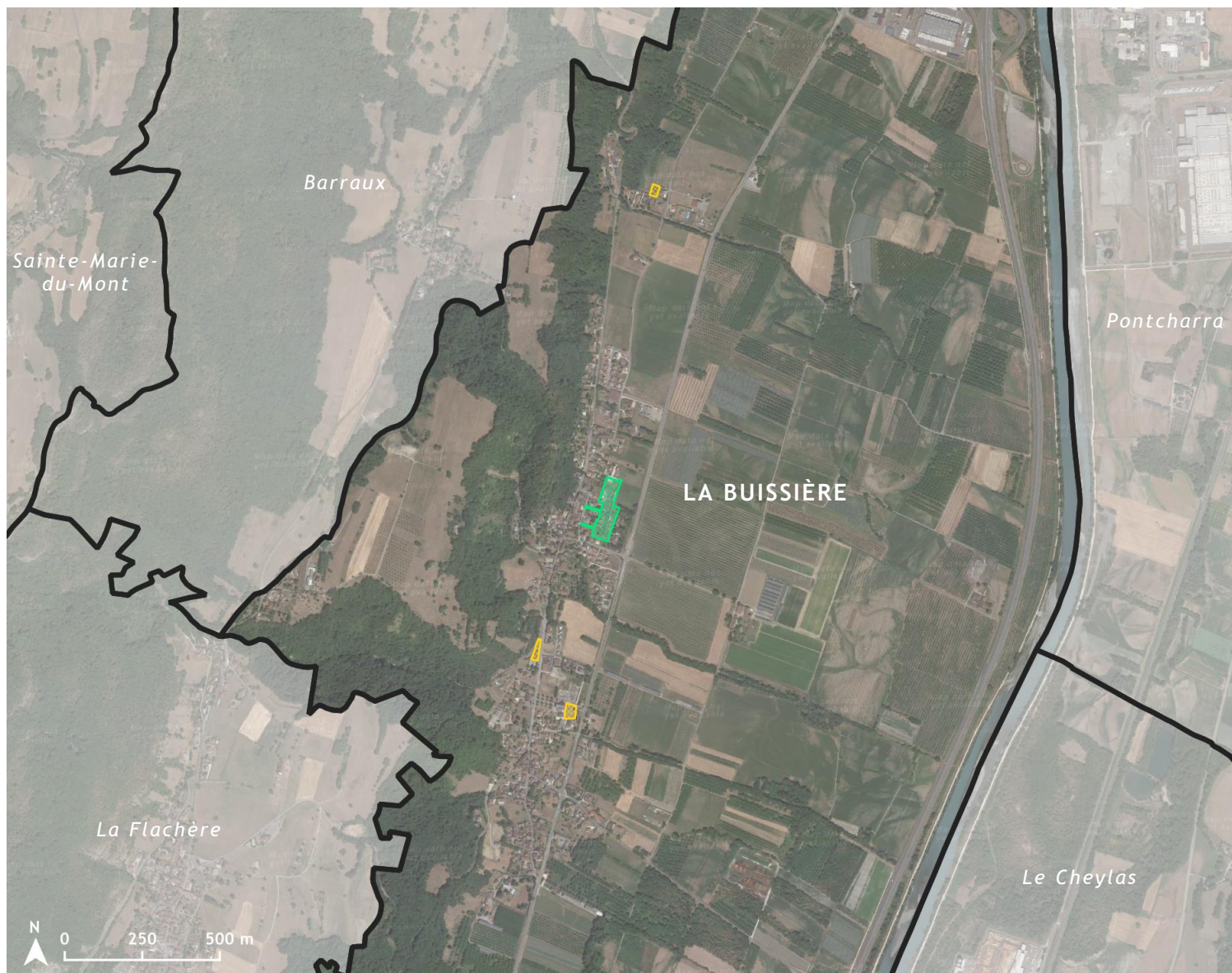


Objectif 2013-2018 Non réalisé (24 logements)

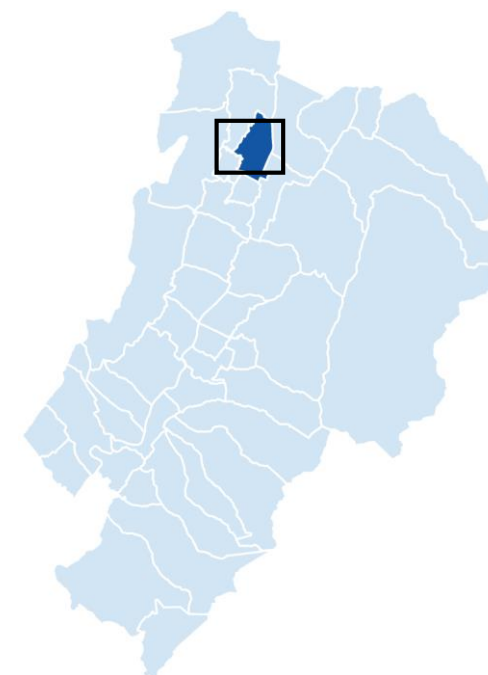
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 26 logements

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




LA BUISSIÈRE



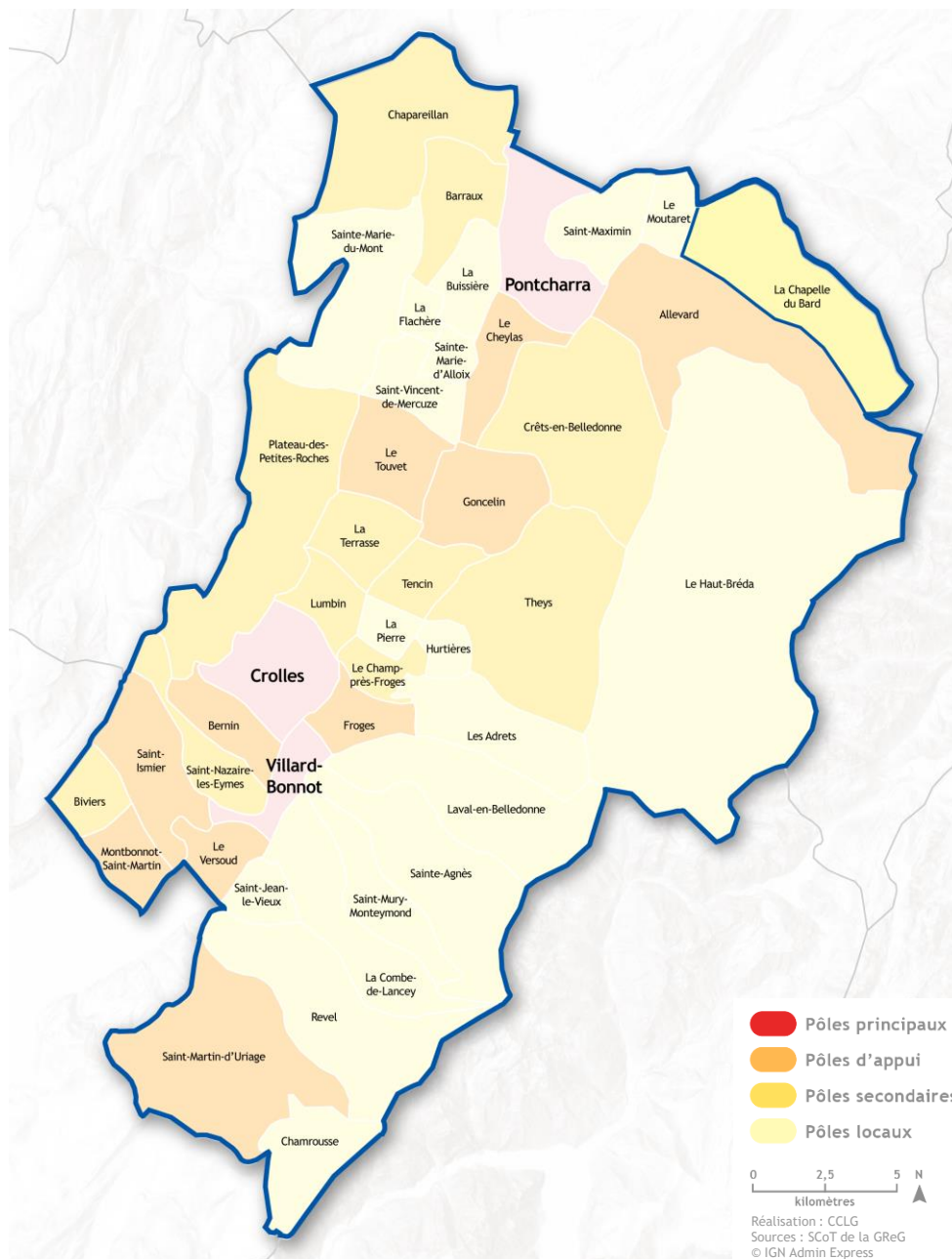
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



LA CHAPELLE-DU-BARD

▼ POPULATION

504
HABITANTS
EN 2013

554
HABITANTS
EN 2018
+9,9 %

584
HABITANTS
EN 2022
+5,4 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
+1,8 %

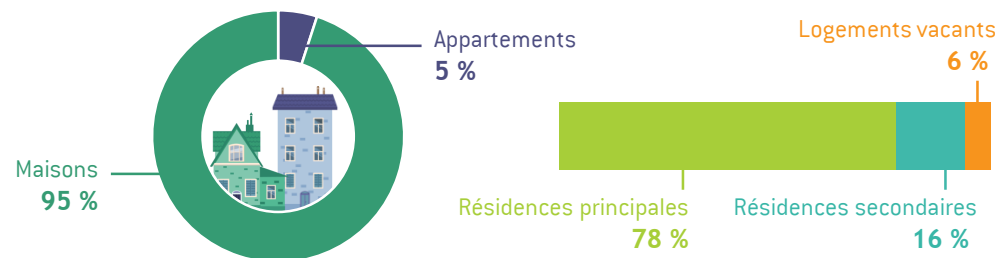
▼ LOGEMENTS

269
LOGEMENTS
EN 2013

282
LOGEMENTS
EN 2020
+4,7 %

7
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
3,2 % du parc de résidences principales
7 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021

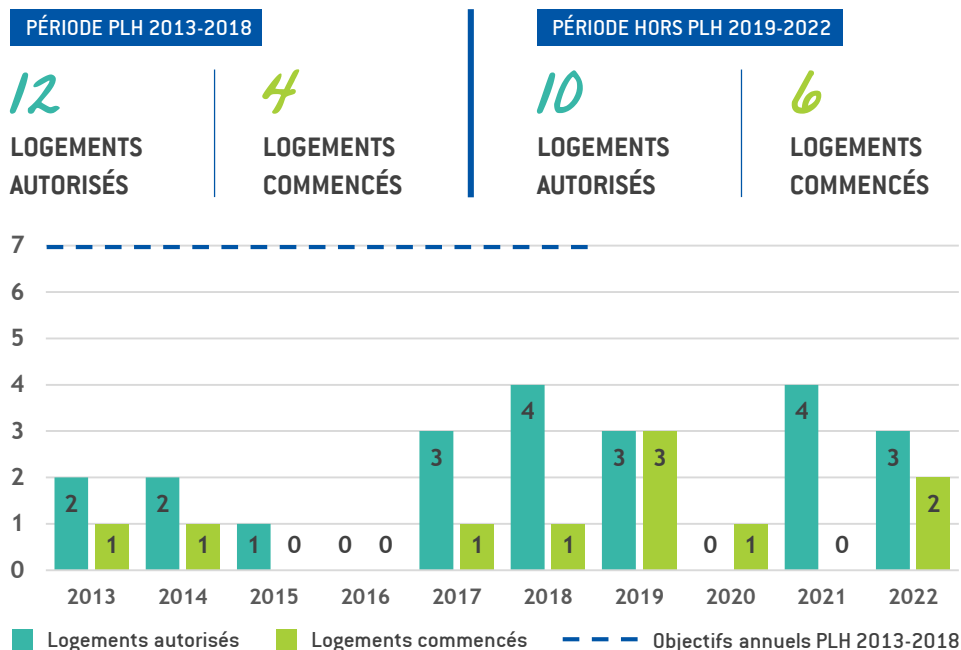
3,1
hectares

SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]

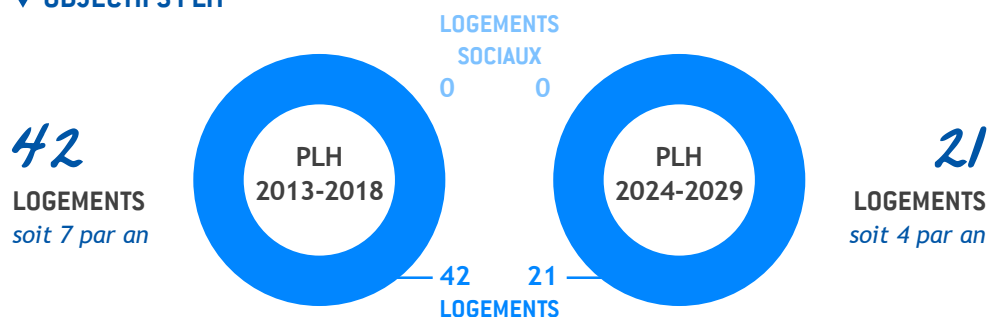
1,5
hectare



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH

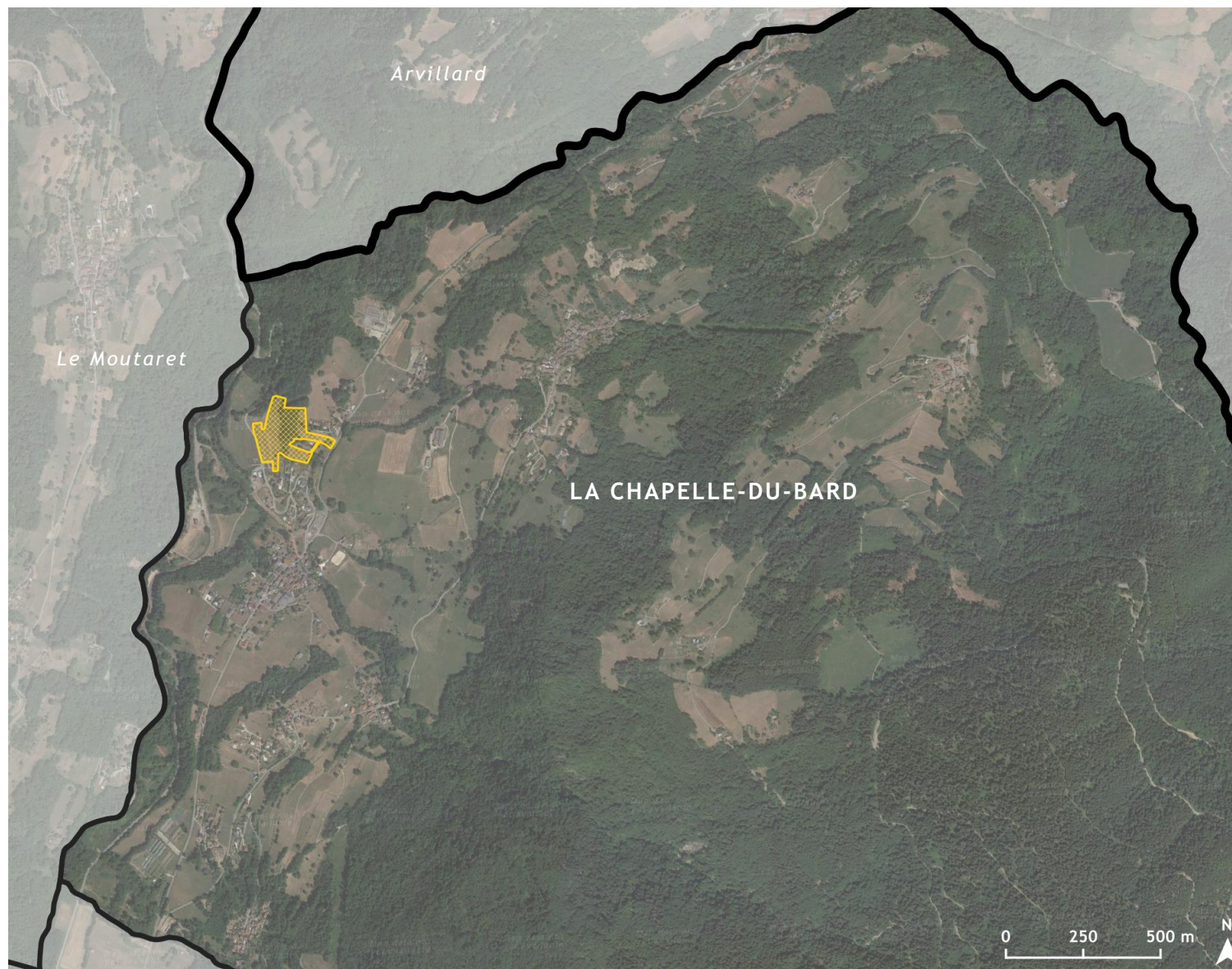


Objectif 2013-2018	Non réalisé (8 logements)
Objectif de logements sociaux	Pas d'objectif
Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum)	21 logements

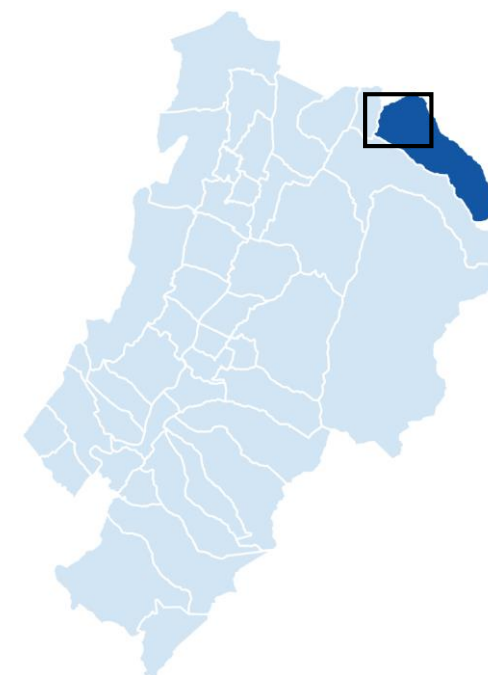
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL LA CHAPELLE-DU-BARD	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets non engagés	20	-
Projet 1	20	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	20	-
Part projets/objectifs	95,2 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




LA CHAPELLE-DU-BARD



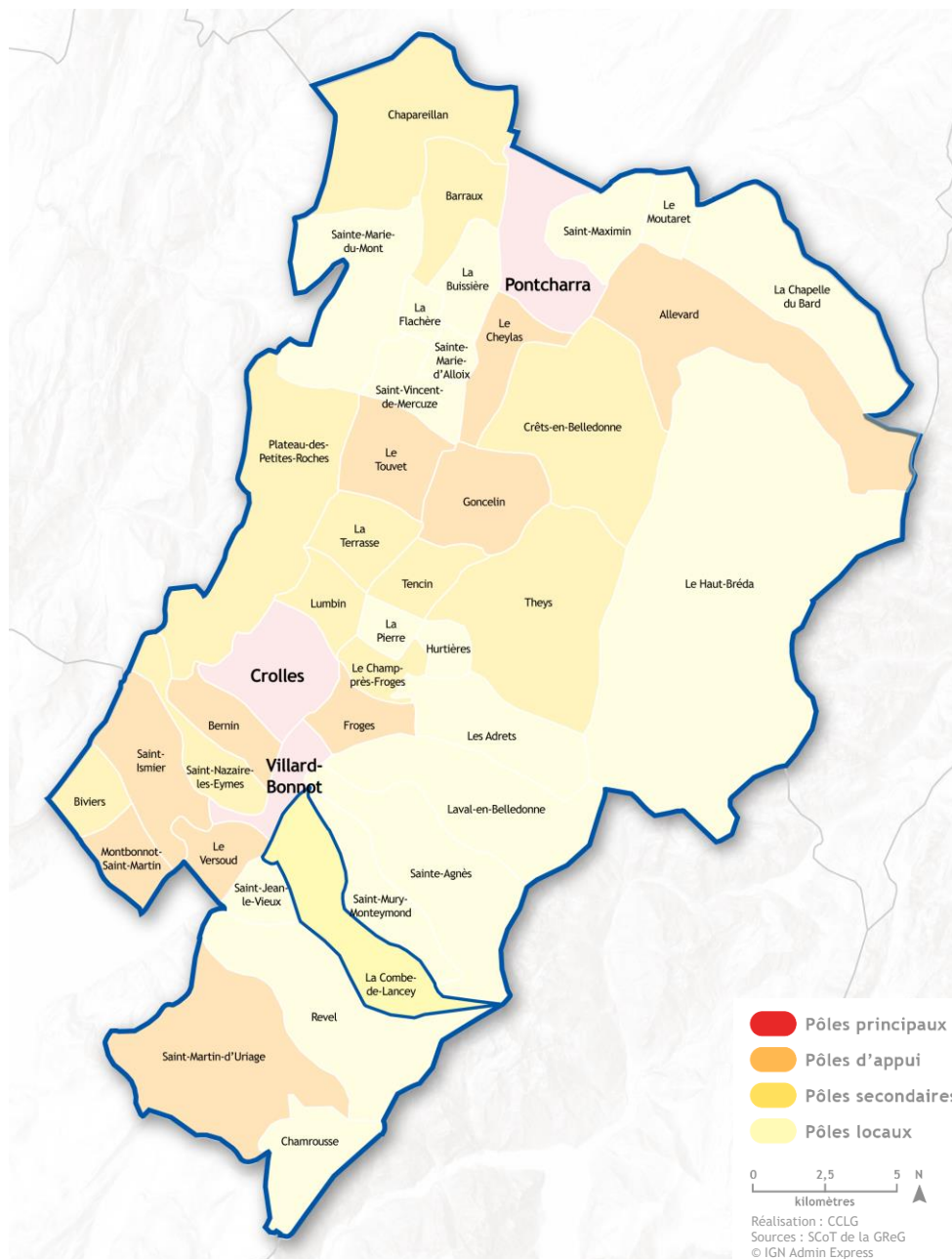
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



LA COMBE-DE-LANCEY

▼ POPULATION

705
HABITANTS
EN 2013

697
HABITANTS
EN 2018
-1,1 %

709
HABITANTS
EN 2022
+1,7 %

**CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022
+0,1 %**

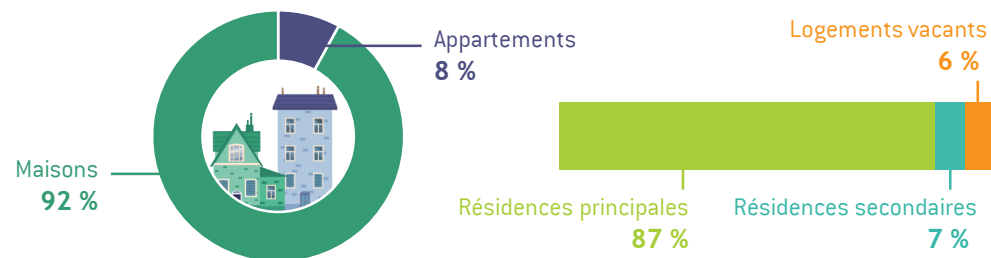
▼ LOGEMENTS

306
LOGEMENTS
EN 2013

332
LOGEMENTS
EN 2020
+8,6 %

2
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
0,7 % du parc de résidences principales
2 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

**SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021**

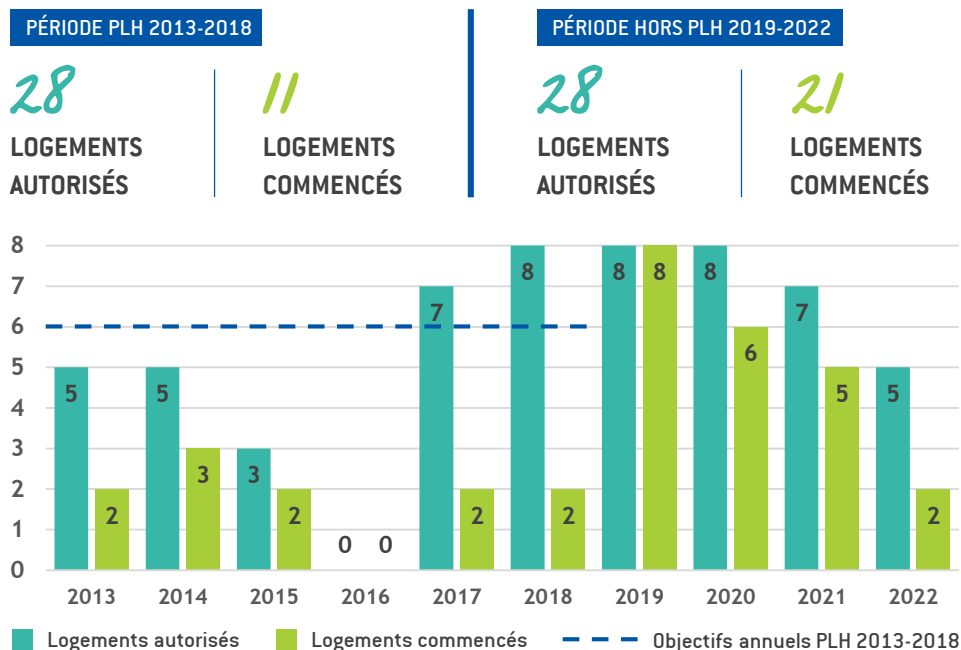
4,7
hectares

**SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]**

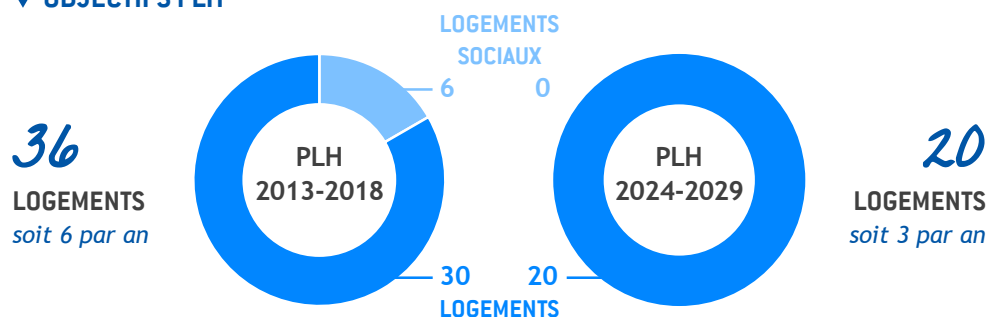
2,4
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (19 logements)

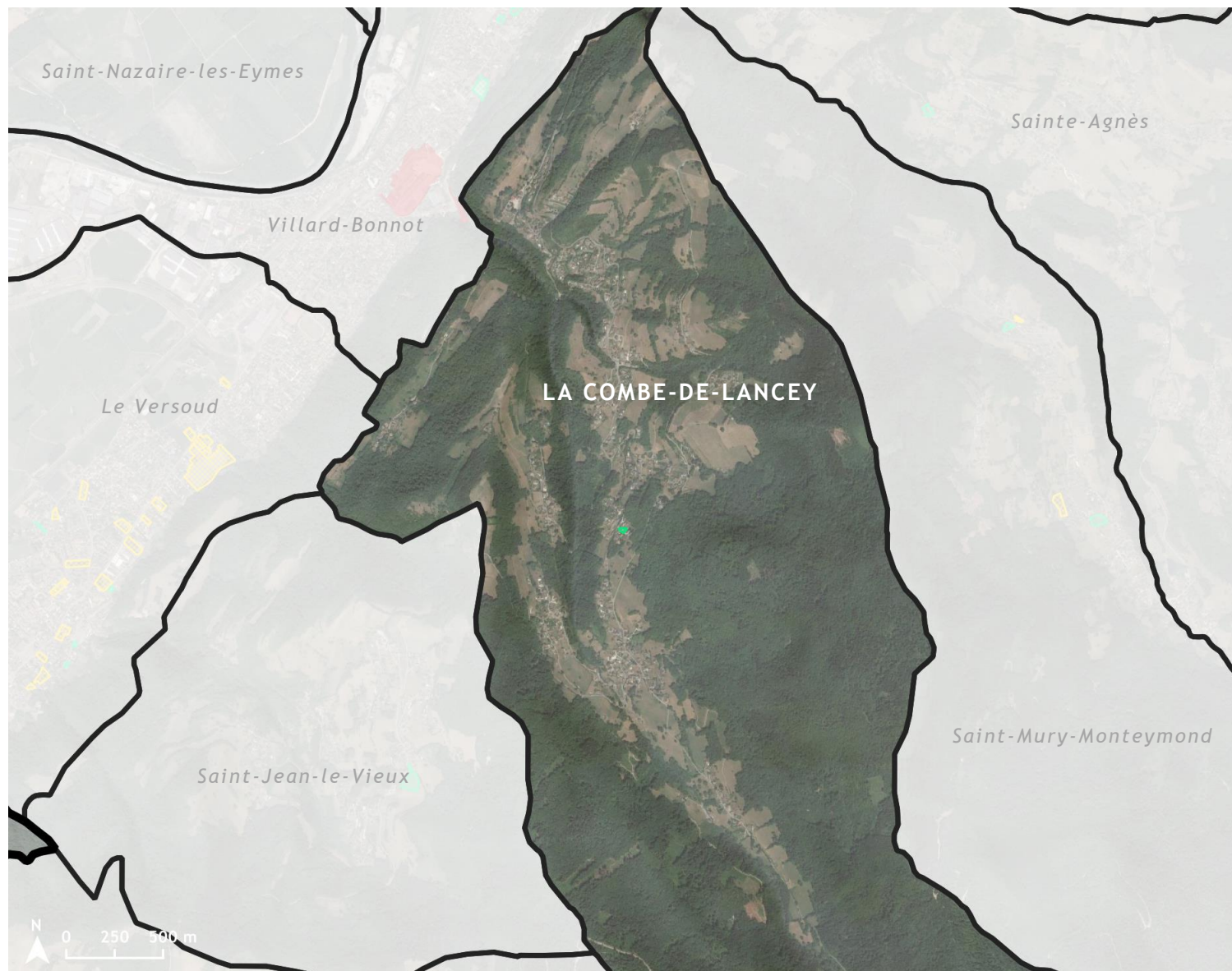
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 26 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL LA COMBE-DE-LANCEY	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	1	-
Individuel diffus	1	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	1	-
Part projets/objectifs	5 %	Pas d'objectif



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029



LA COMBE-DE-LANCEY

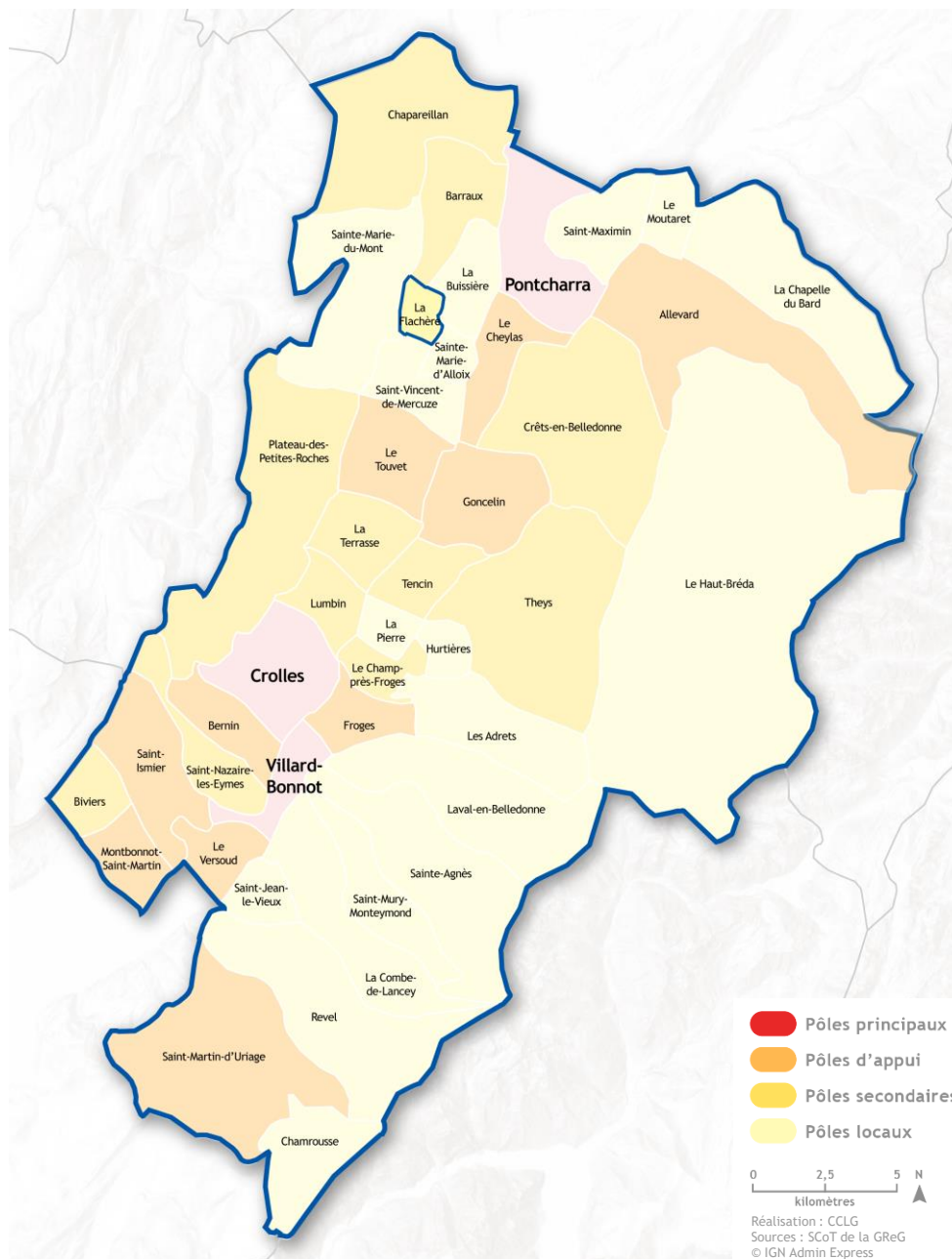


Projets 2024-2029 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés



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



LA FLACHÈRE

▼ POPULATION

446
HABITANTS
EN 2013

479
HABITANTS
EN 2018
+7,4 %

466
HABITANTS
EN 2022
-2,7 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
+0,5 %

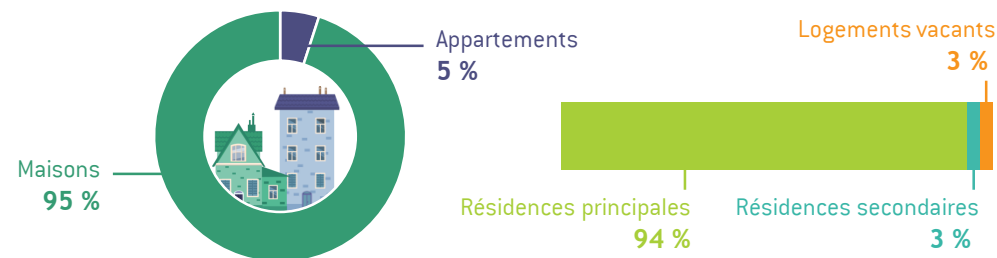
▼ LOGEMENTS

182
LOGEMENTS
EN 2013

193
LOGEMENTS
EN 2020
+5,9 %

0
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

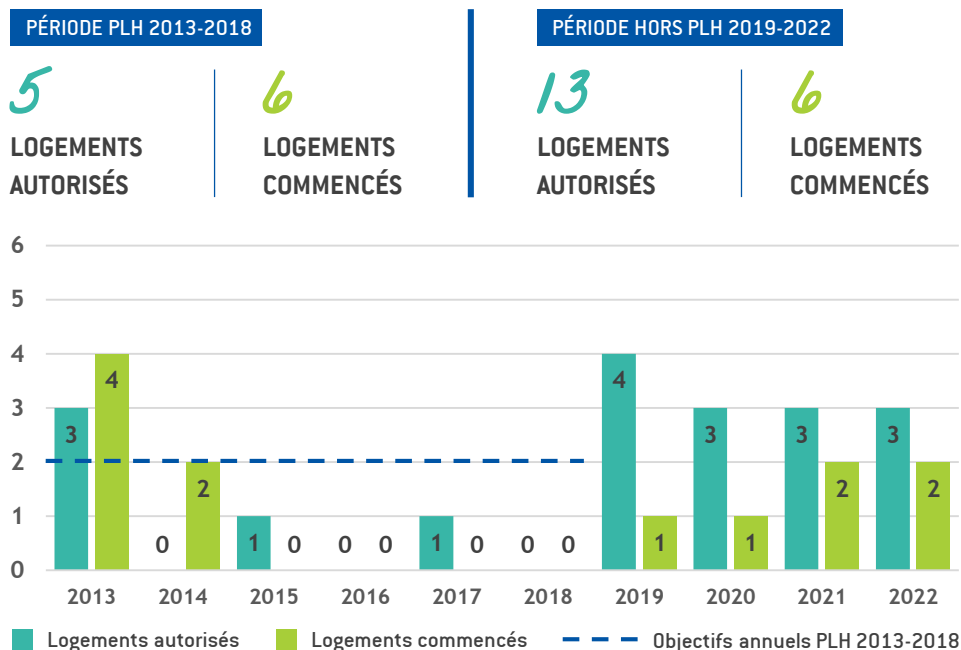
1,2
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (garantie rurale)

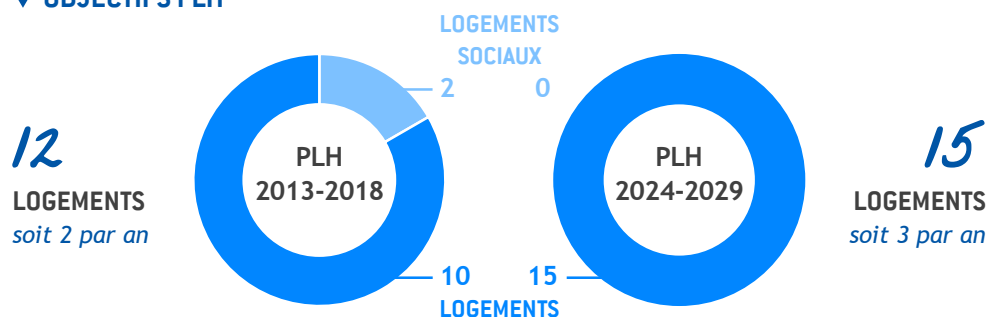
1
hectare



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 **Non réalisé (8 logements)**

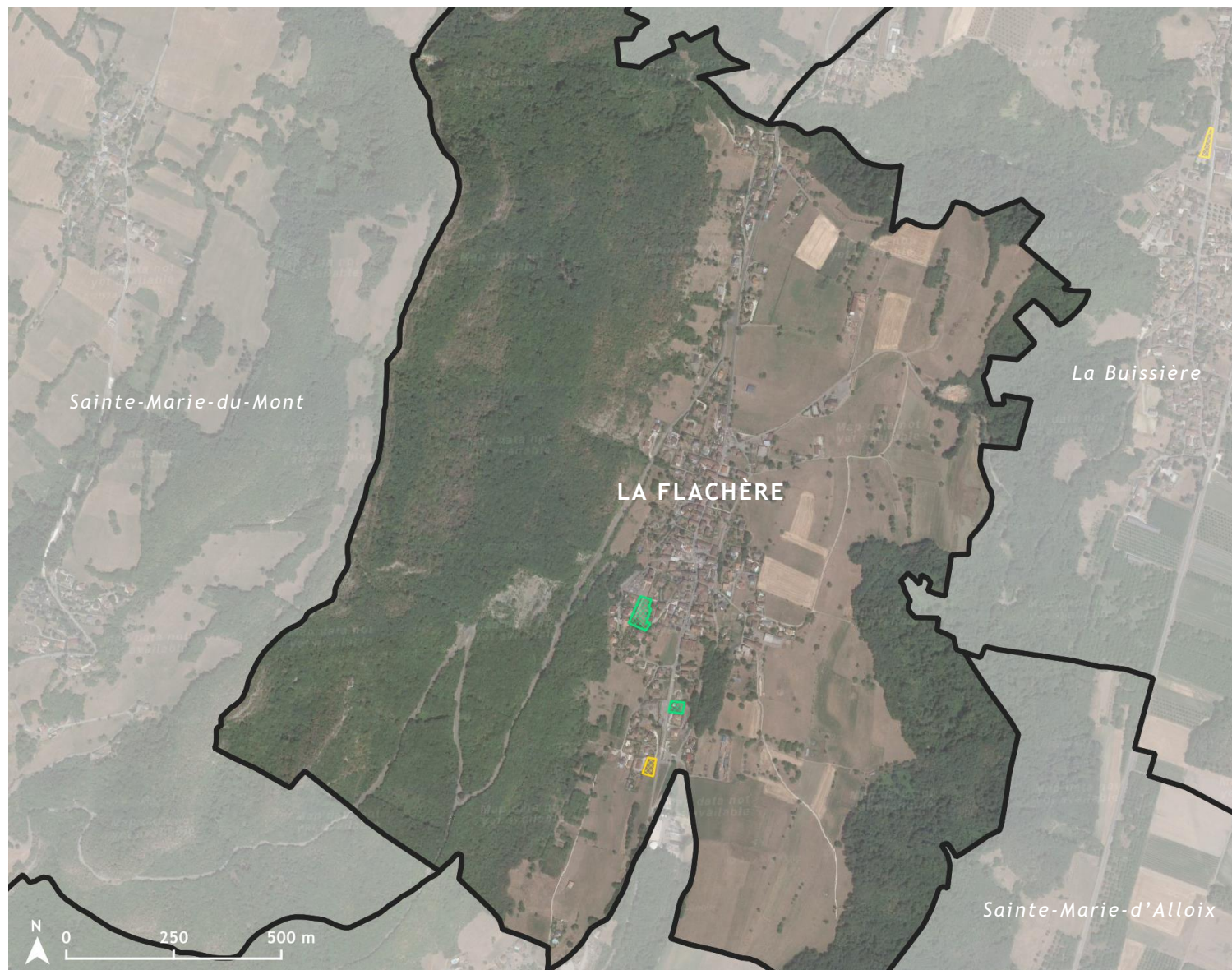
Objectif de logements sociaux **Non réalisé (0 logements)**

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) **17 logements**

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - LA FLACHÈRE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	3	-
Projet engagé 1	3	-
Projets non engagés	2	-
Individuel diffus	2	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	5	-
Part projets/objectifs	33,3 %	Pas d'objectif

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




LA FLACHÈRE



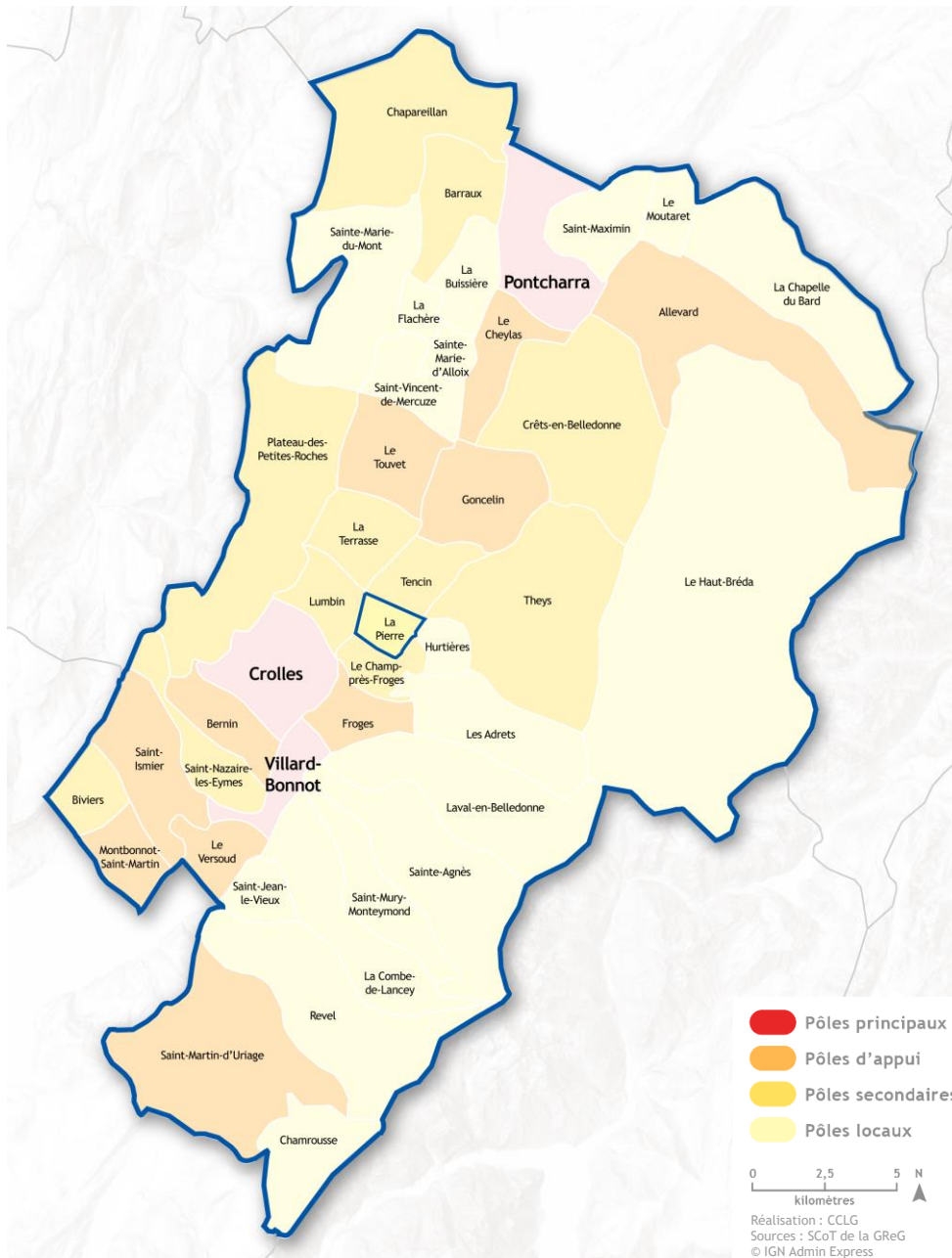
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



LA PIERRE

▼ POPULATION

428
HABITANTS
EN 2013

570
HABITANTS
EN 2018
+33,2 %

565
HABITANTS
EN 2022
-0,9 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
+3,6 %

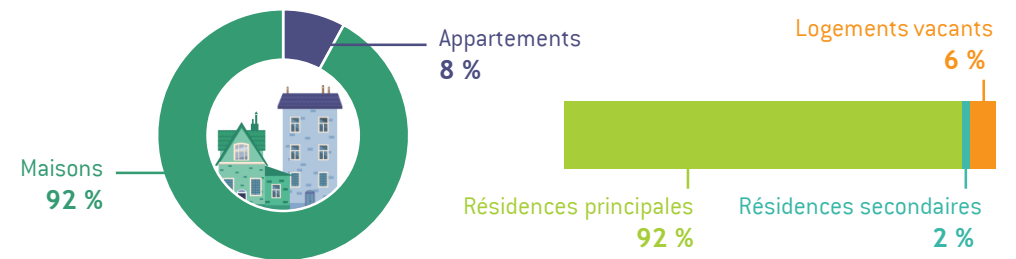
▼ LOGEMENTS

195
LOGEMENTS
EN 2013

225
LOGEMENTS
EN 2020
+15,4 %

14
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
6,7 % du parc de résidences principales
14 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



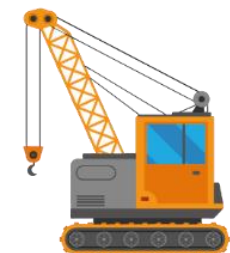
▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021

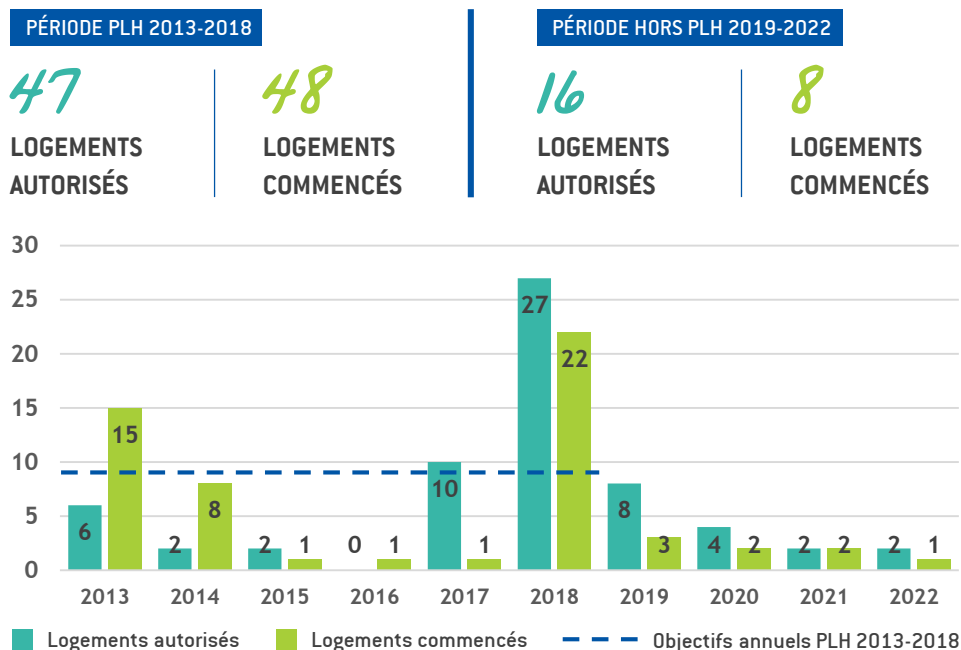
2,8
hectares

SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]

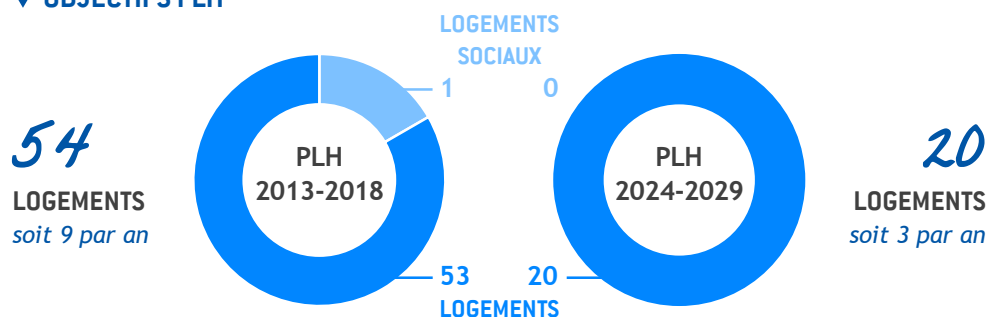
1,4
hectare



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



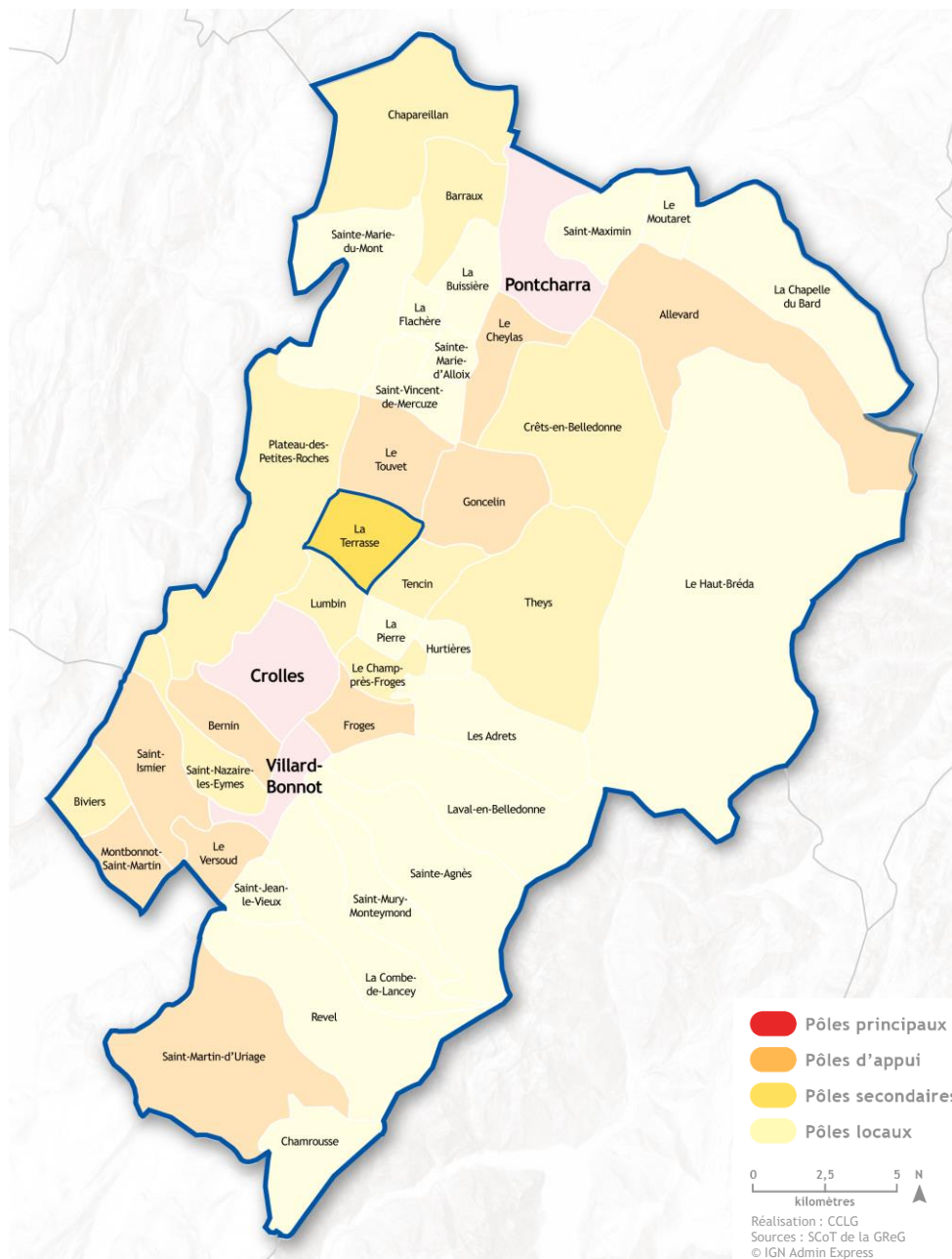
Objectif 2013-2018 Non réalisé (25 logements)

Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 20 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - LA PIERRE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	Non renseigné	-
Projets non engagés	Non renseigné	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	Non renseigné	-
Part projets/objectifs	0 %	Pas d'objectif



LA TERRASSE

▼ POPULATION

2 374
HABITANTS
EN 2013

2 567
HABITANTS
EN 2018
+8,1 %

2 510
HABITANTS
EN 2022
-2,2 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
+0,6 %

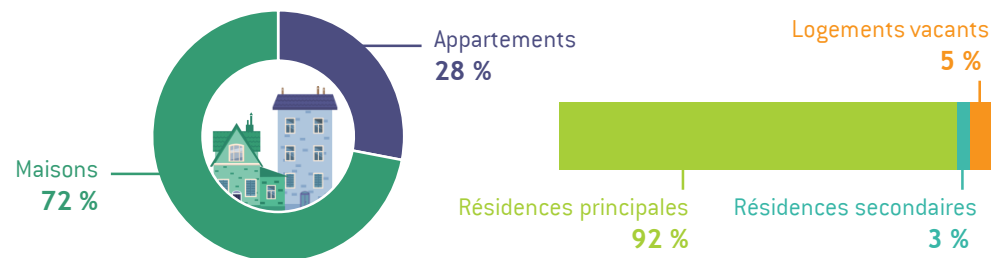
▼ LOGEMENTS

1 061
LOGEMENTS
EN 2013

1 137
LOGEMENTS
EN 2020
+7,1 %

101
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
9,7 % du parc de résidences principales
113 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

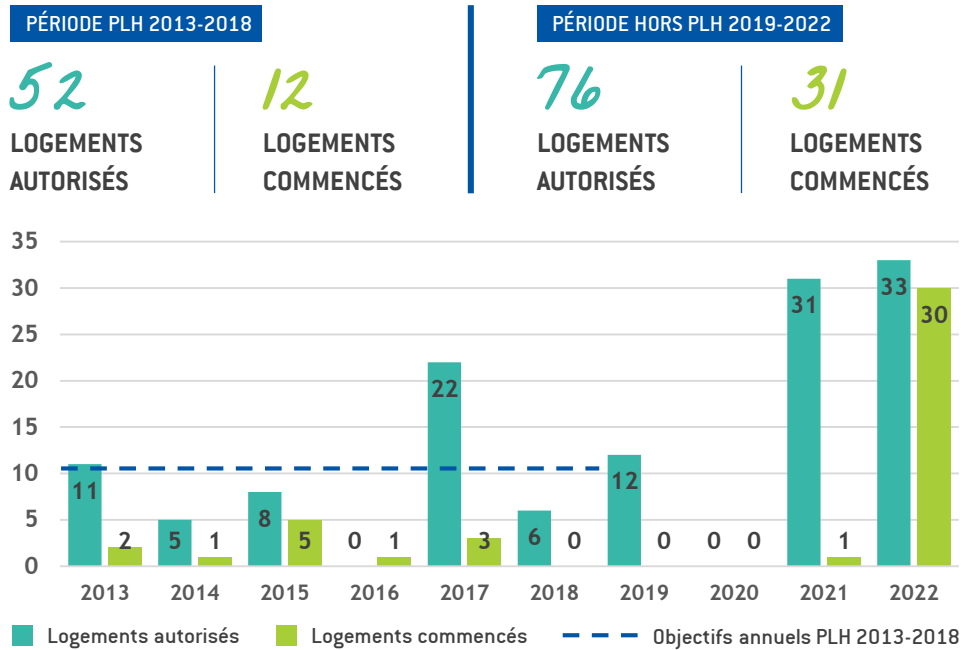
4,6
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

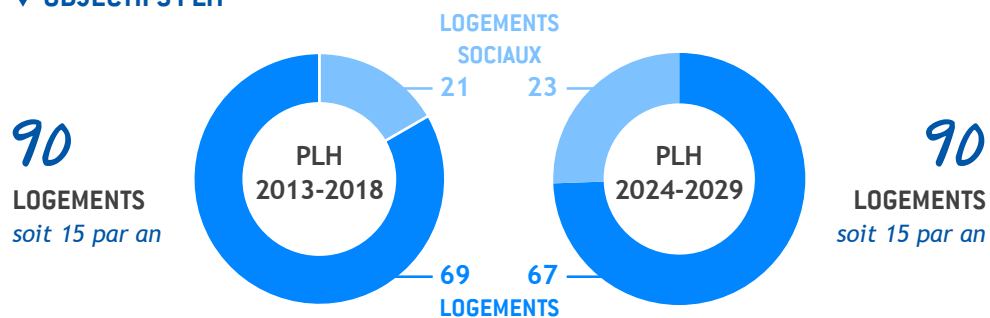
2,3
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (59 logements)

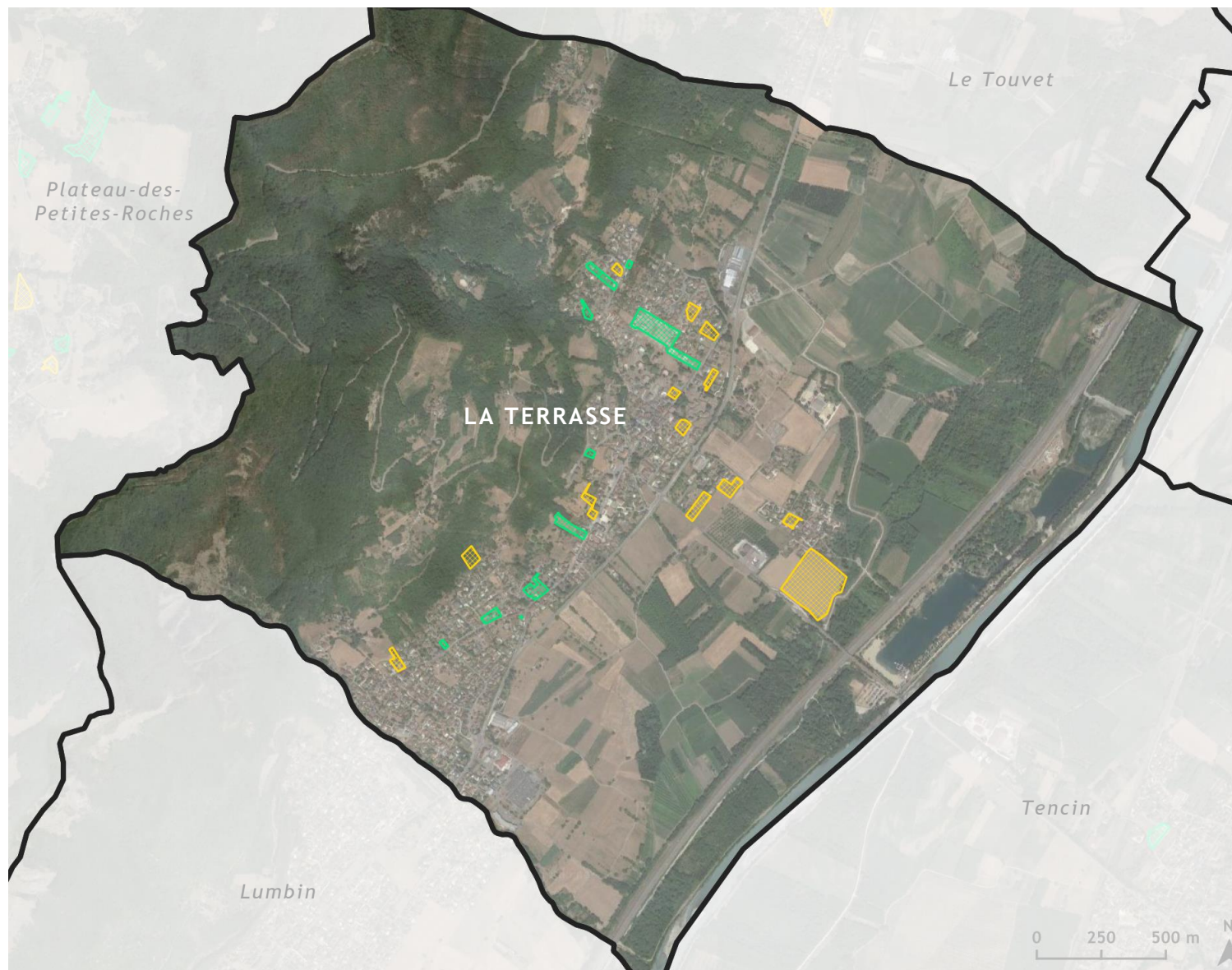
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 90 logements

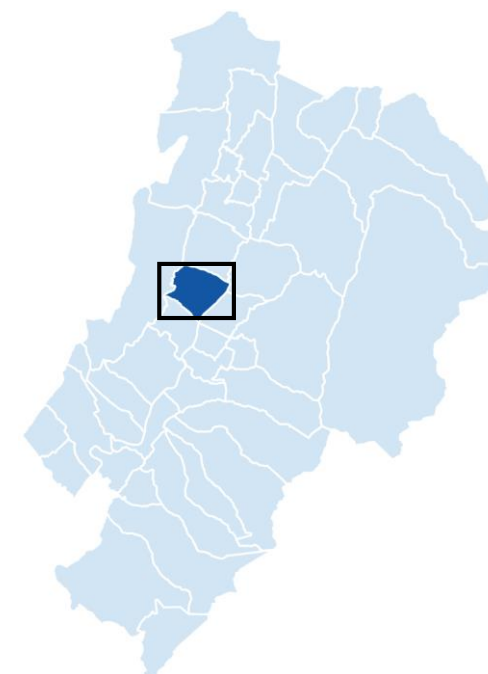
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - LA TERRASSE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	66	0
Projet engagé 1	27	0
Projet engagé 2	15	0
Projet engagé 3	14	0
Projet engagé 4	2	0
Projet engagé 5	2	0
Individuel diffus	6	0
Projets non engagés	60	41
Projet 1	20	20
Projet 2	9	9
Projet 3	8	8
Projet 4	4	4
Projet 5	4	0
Projet 6	3	0
Projet 7	3	0
Projet 8	2	0
Projet 9	2	0
Projet 10	2	0
Individuel diffus	3	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	126	41
Part projets/objectifs	140 %	178,3 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




LA TERRASSE



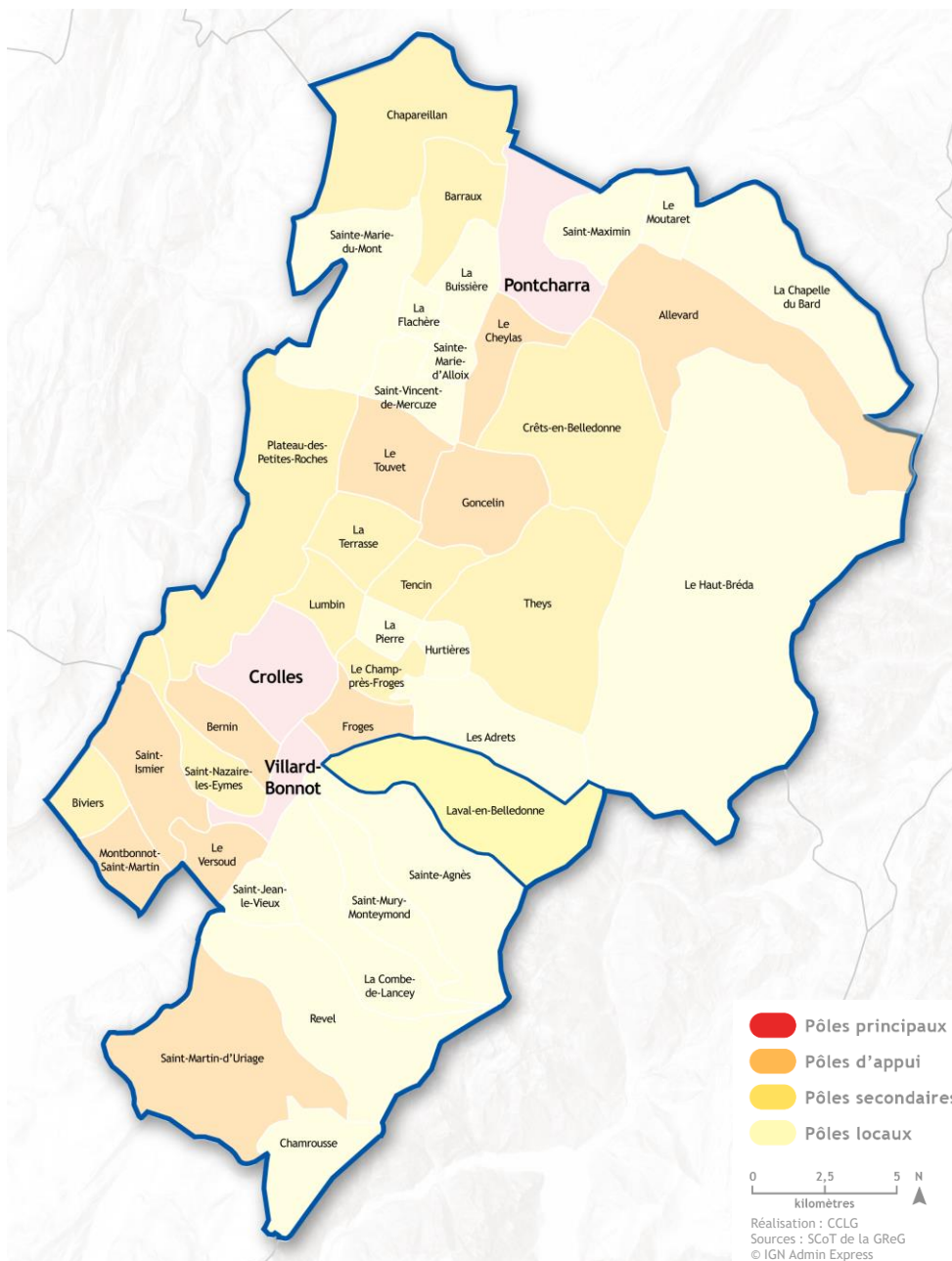
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



LAVAL-EN-BELLEDONNE

▼ POPULATION

962
HABITANTS
EN 2013

988
HABITANTS
EN 2018
+2,7 %

983
HABITANTS
EN 2022
-0,5 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
+0,2 %

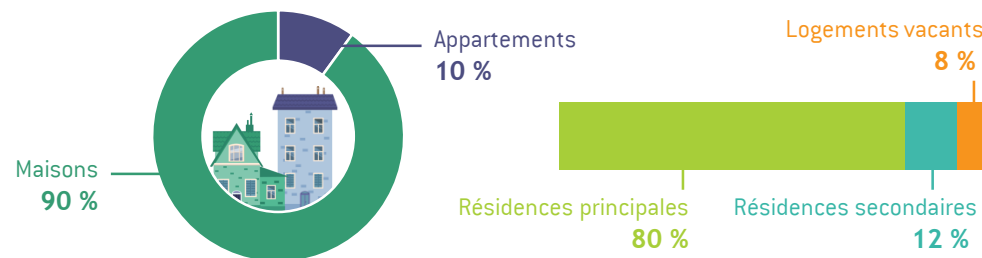
▼ LOGEMENTS

499
LOGEMENTS
EN 2013

505
LOGEMENTS
EN 2020
+1,2 %

13
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
3,2 % du parc de résidences principales
13 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

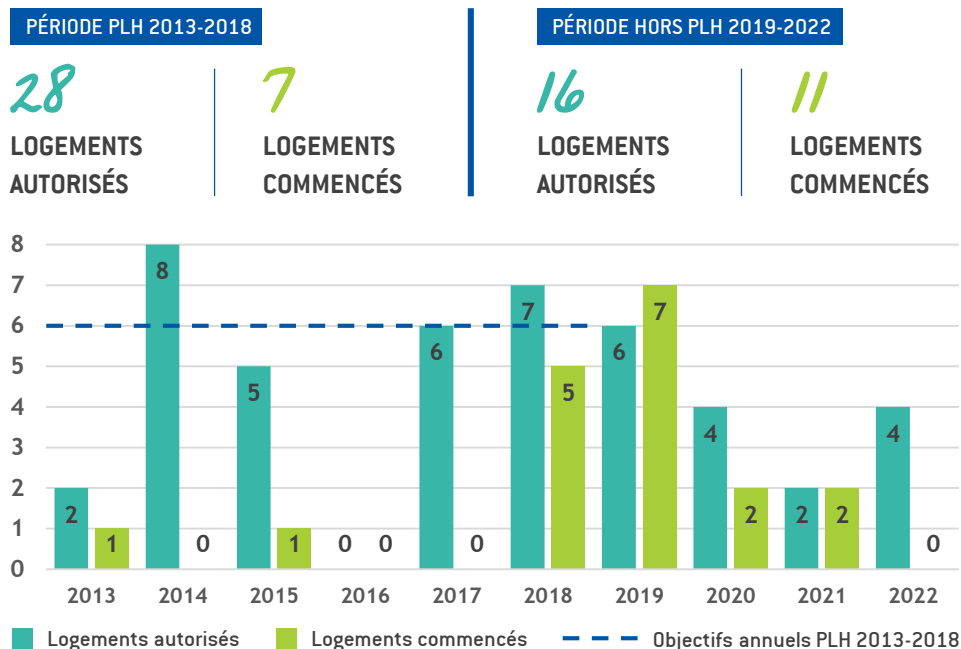
6,2
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

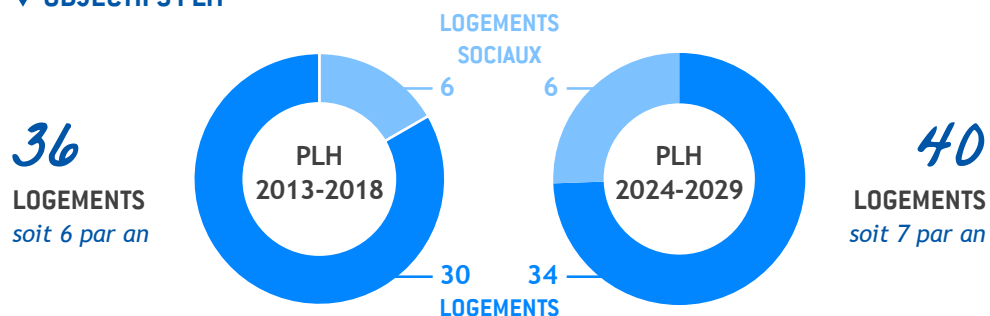
3,1
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (32 logements)

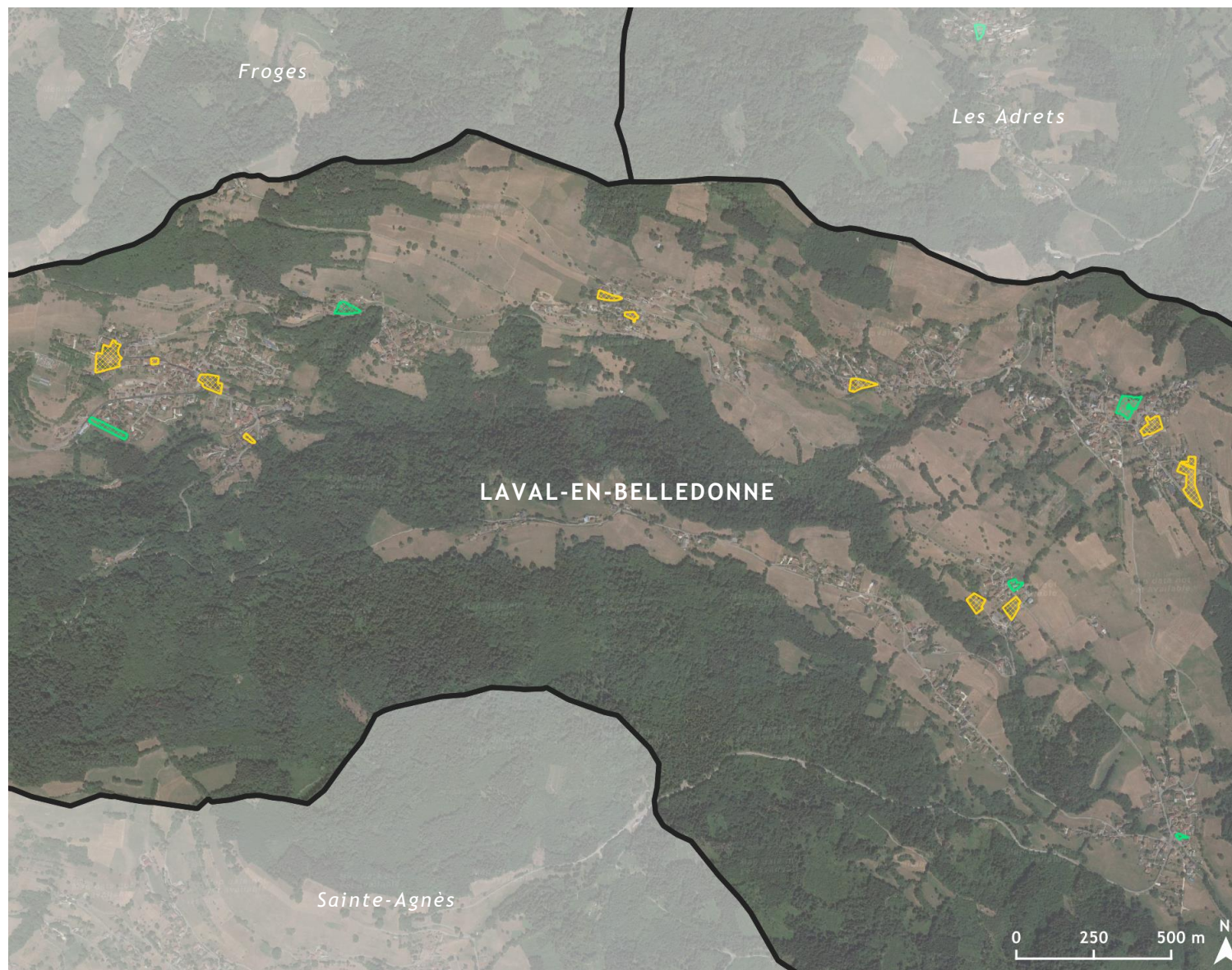
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 35 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL LAVAL-EN-BELLEDONNE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	8	0
Projet engagé 1	5	Non renseigné
Individuel diffus	3	0
Projets non engagés	37	0
Projet 1	3	0
Projet 2	6	Non renseigné
Projet 3	15	Non renseigné
Projet 4	3	0
Projet 5	2	0
Projet 6	3	0
Projet 7	2	0
Projet 8	3	0
Individuel diffus	3	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	45	0
Part projets/objectifs	112,5 %	0 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




LAVAL-EN-BELLEDONNE



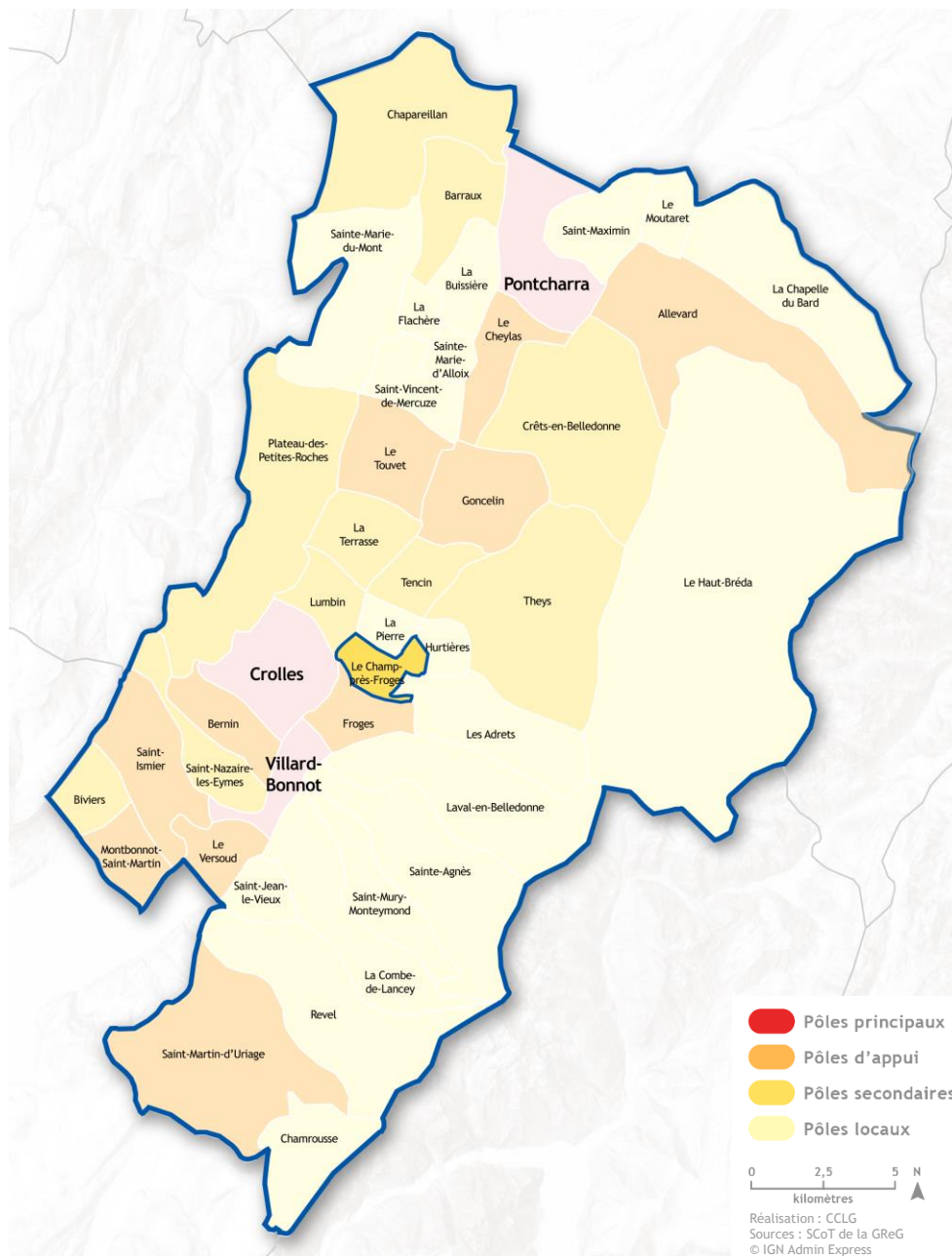
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



LE CHAMP-PRÈS-FROGES

▼ POPULATION

1 250
HABITANTS
EN 2013

1 220
HABITANTS
EN 2018
-2,4 %

1 211
HABITANTS
EN 2022
-0,7 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
-0,3 %

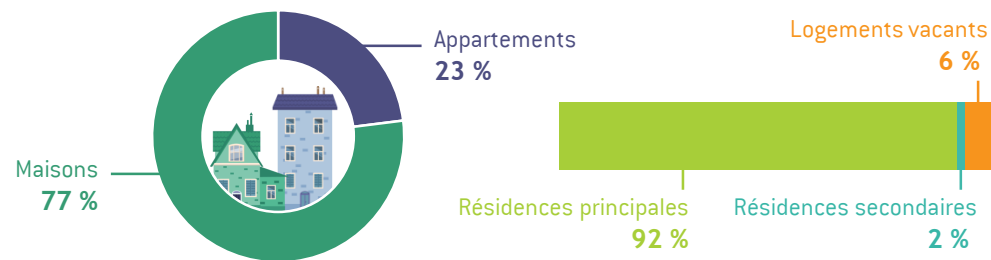
▼ LOGEMENTS

536
LOGEMENTS
EN 2013

571
LOGEMENTS
EN 2020
+6,5 %

42
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
8 % du parc de résidences principales
54 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021

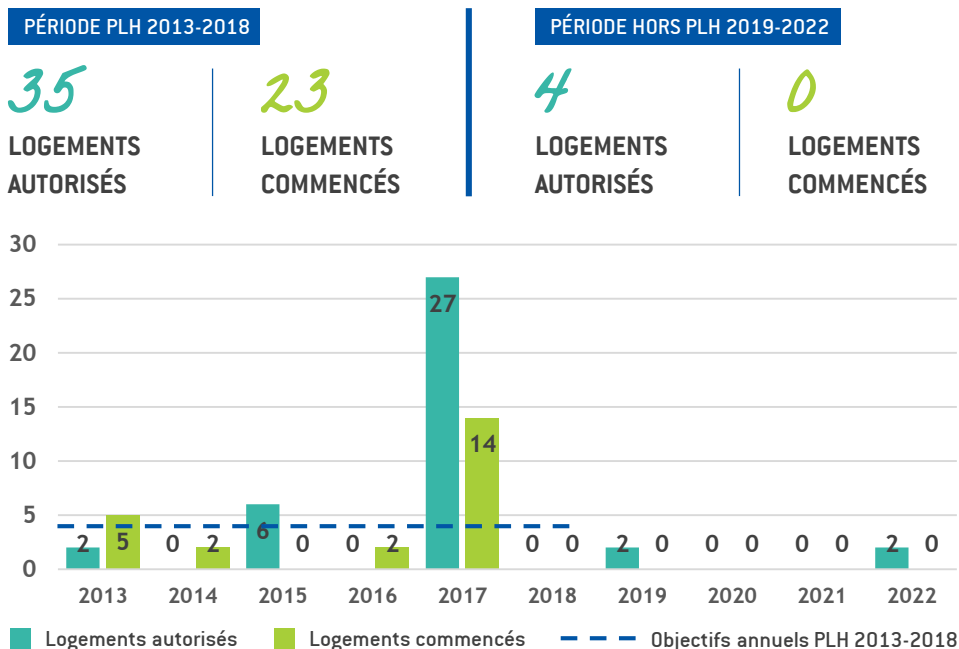
4
hectares

SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]

2
hectares



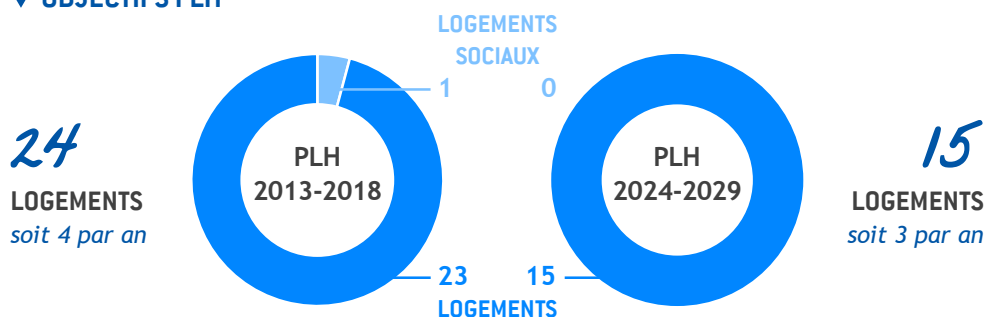
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

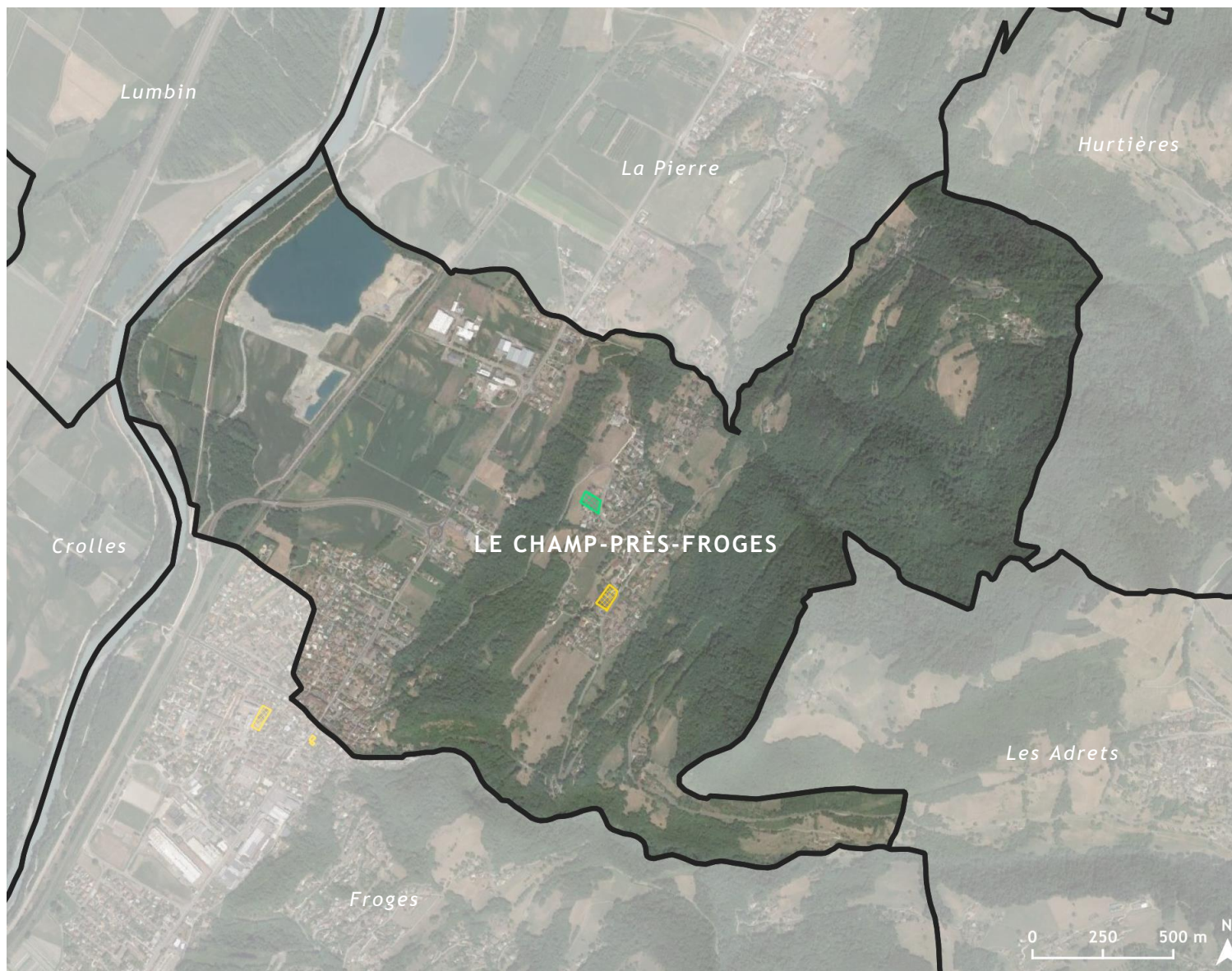
RÉFÉRENTIEL - LE CHAMP-PRÈS-FROGES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	1	-
Individuel diffus	1	-
Projets non engagés	1	-
Individuel diffus	1	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	2	-
Part projets/objectifs	13,3 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018	Réalisé (36 logements)
Objectif de logements sociaux	Non réalisé (0 logements)
Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum)	44 logements

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




LE CHAMP-PRÈS-FROGÈS



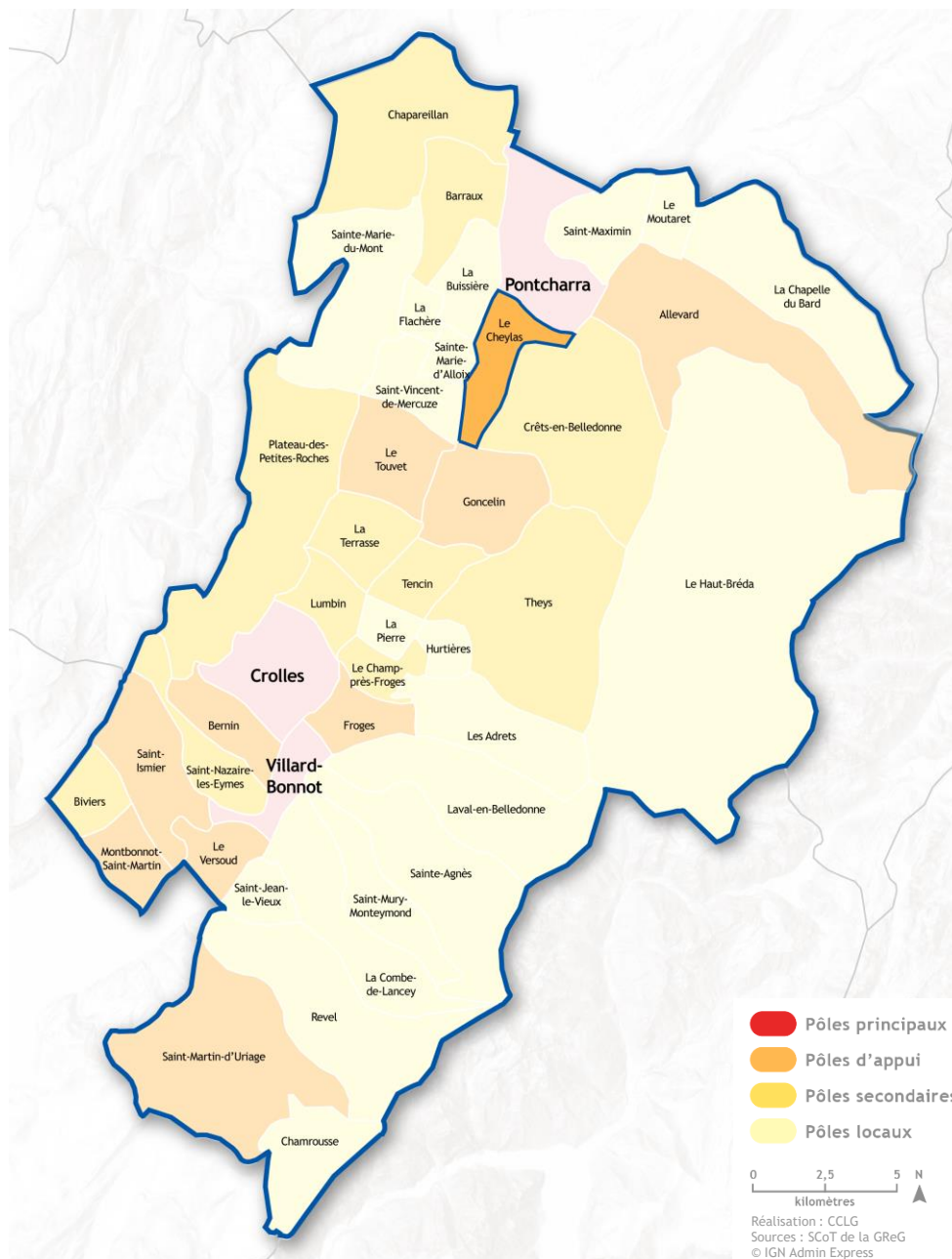
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



LE CHEYLAS

▼ POPULATION

2 673
HABITANTS
EN 2013

2 612
HABITANTS
EN 2018
-2,3 %

2 528
HABITANTS
EN 2022
-3,2 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
-0,6 %

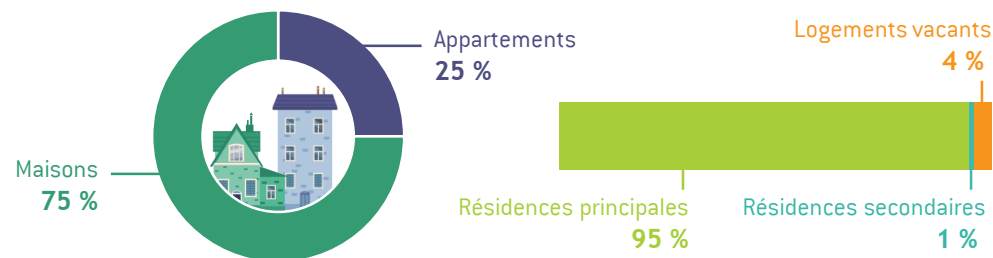
▼ LOGEMENTS

1 015
LOGEMENTS
EN 2013

1 037
LOGEMENTS
EN 2020
+2,2 %

185
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
18,7 % du parc de résidences principales
195 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021

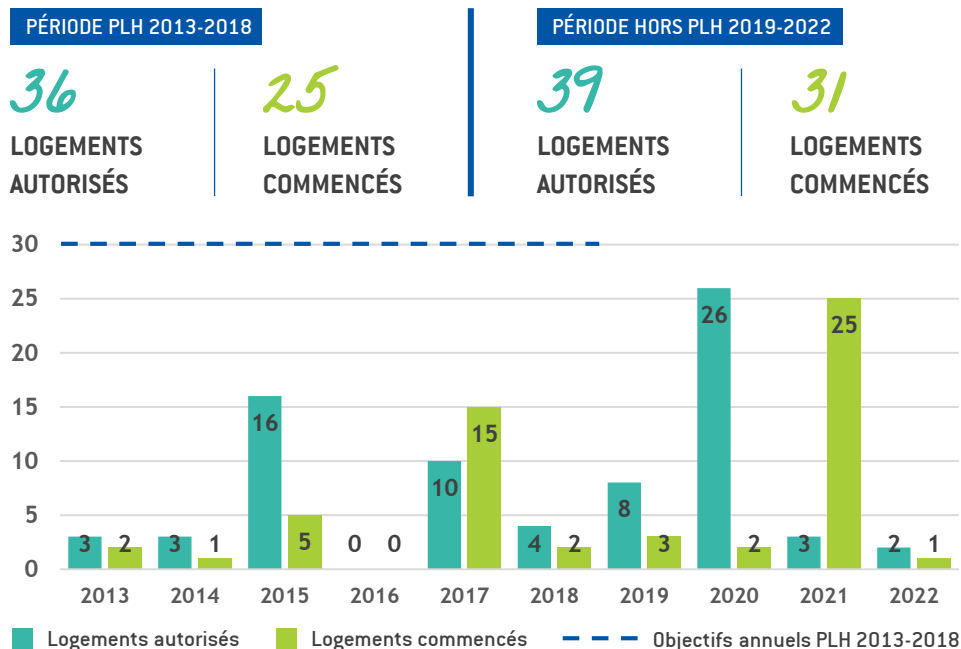
5,2
hectares

SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]

2,6
hectares



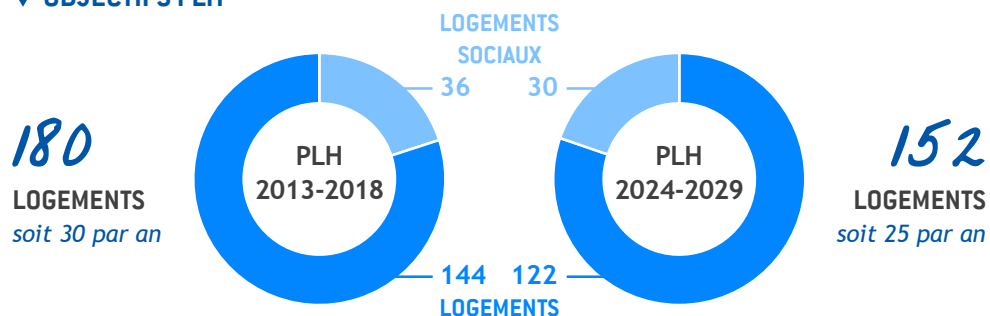
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - LE CHEYLAS	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	1	0
Individuel diffus	1	0
Projets non engagés	152	77
Projet 1 (dont habitats inclusifs)	34	34
Projet 2 (dont logements intergénérationnels et séniors)	84	30
Projet 3	34	13
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	153	77
Part projets/objectifs	100,7 %	256,6 %

▼ OBJECTIFS PLH

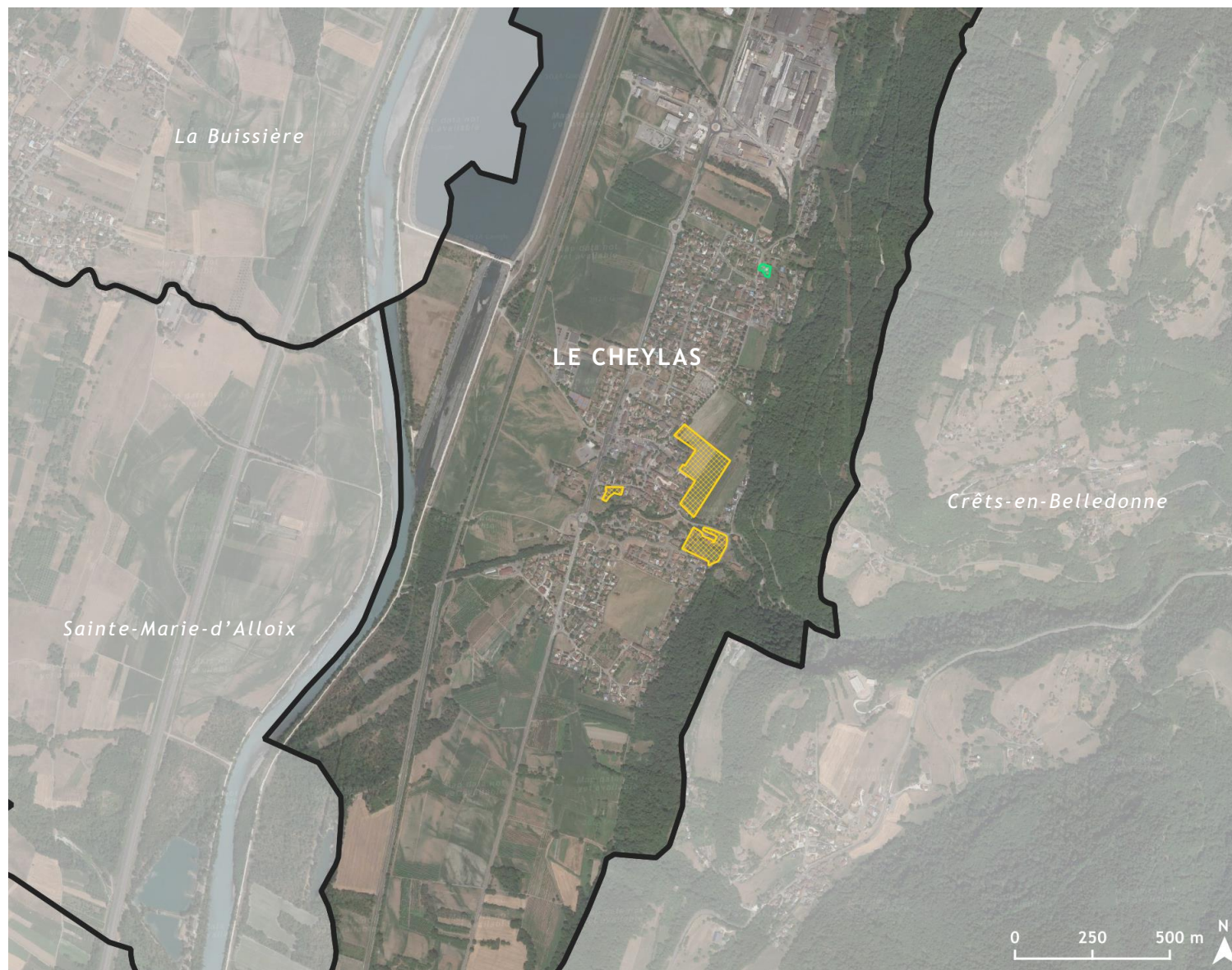


Objectif 2013-2018 Non réalisé (23 logements)

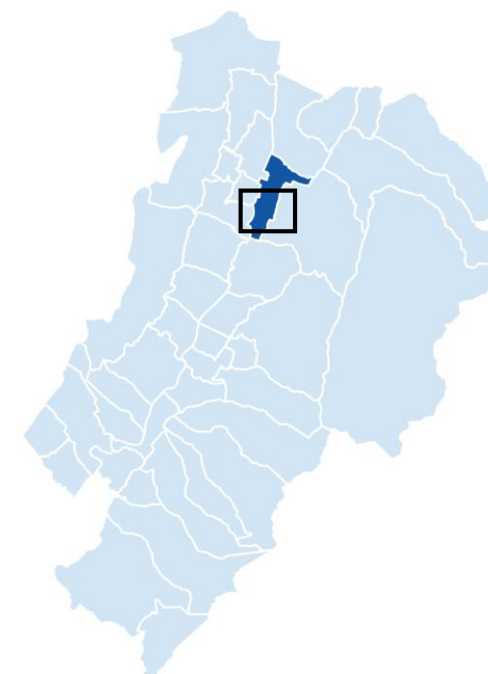
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 91 logements

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




LE CHEYLAS



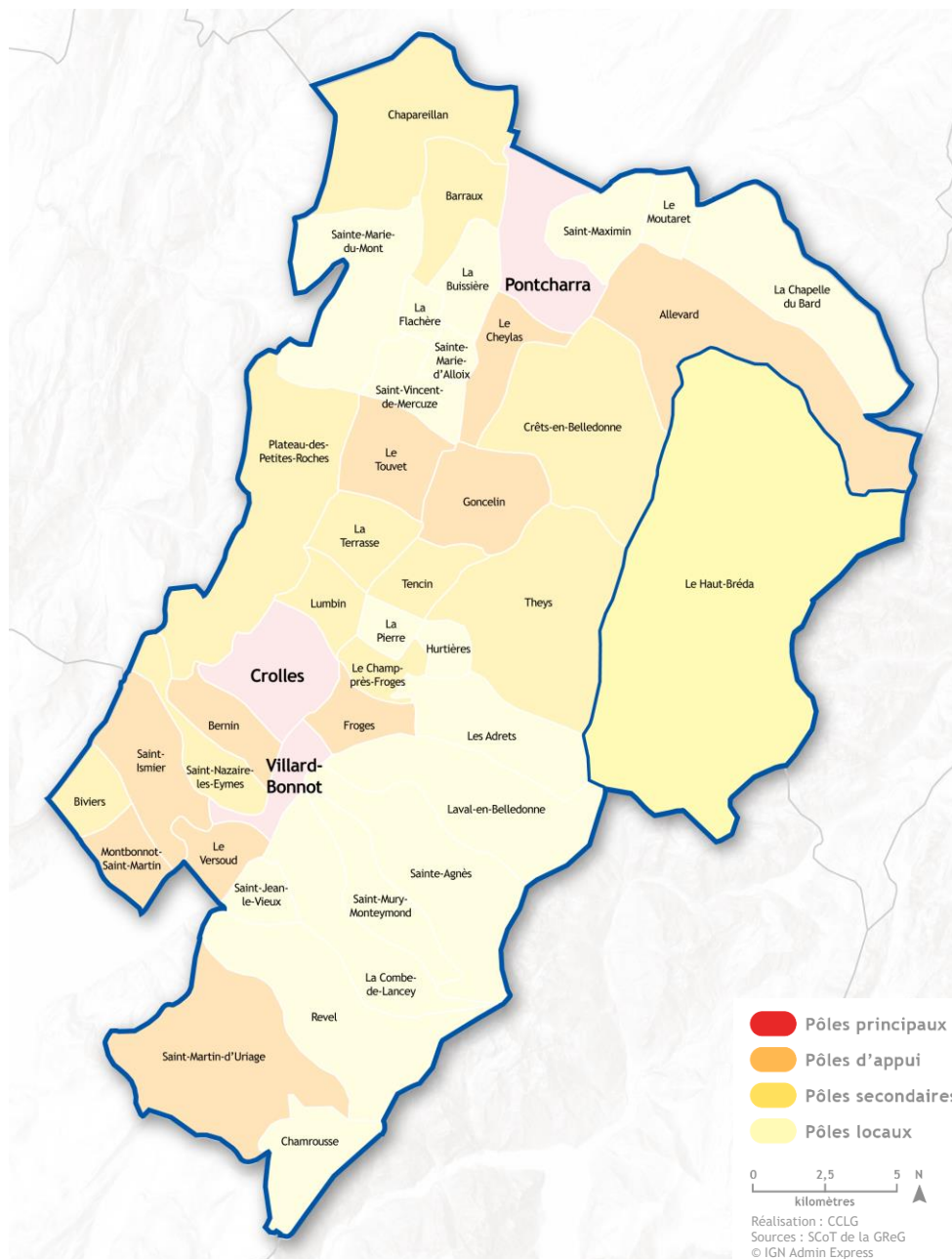
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



LE HAUT-BRÉDA

▼ POPULATION

428
HABITANTS
EN 2013

409
HABITANTS
EN 2018
-4,4 %

387
HABITANTS
EN 2022
-5,4 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
-1,1 %

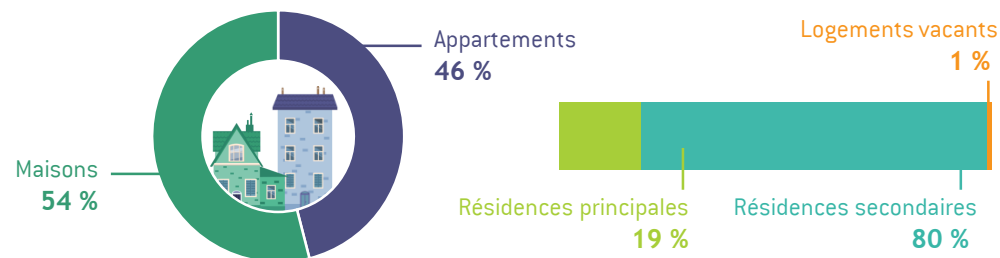
▼ LOGEMENTS

1 130
LOGEMENTS
EN 2013

1 073
LOGEMENTS
EN 2020
-5 %

9
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
4,5 % du parc de résidences principales
9 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

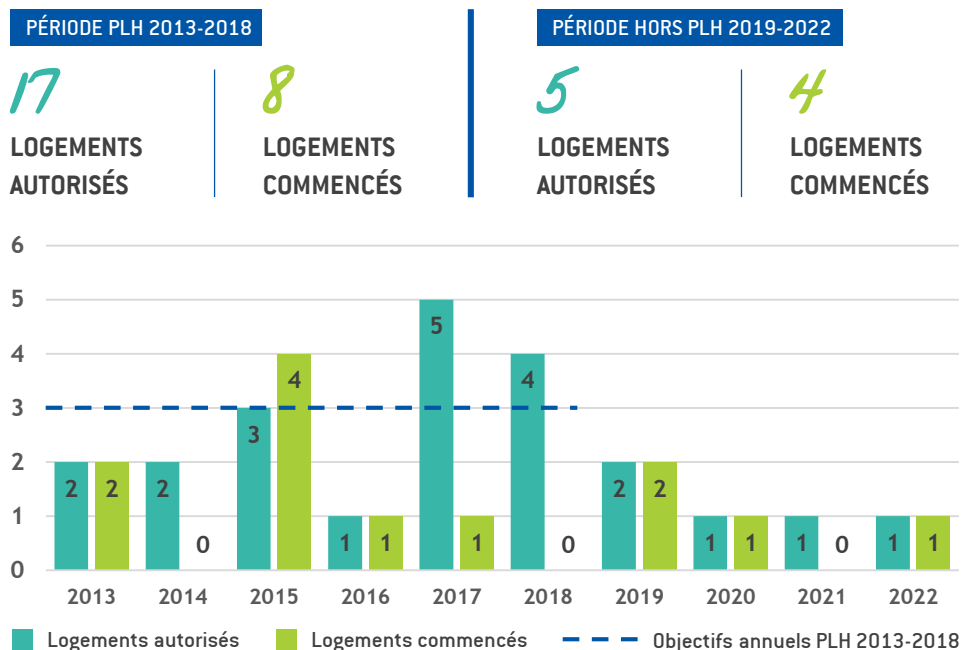
5,6
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

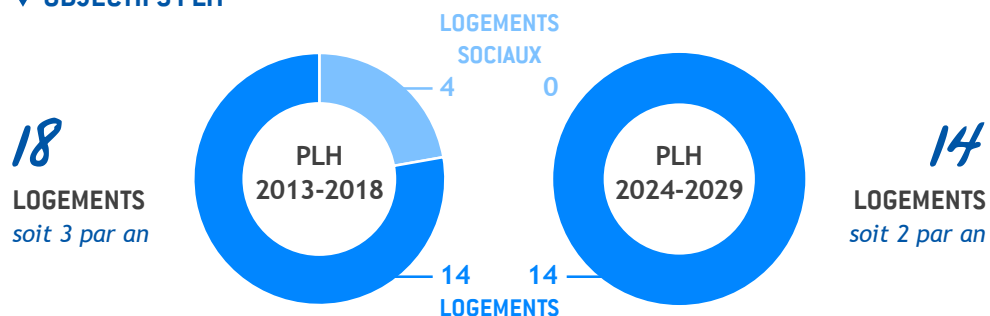
2,8
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (13 logements)

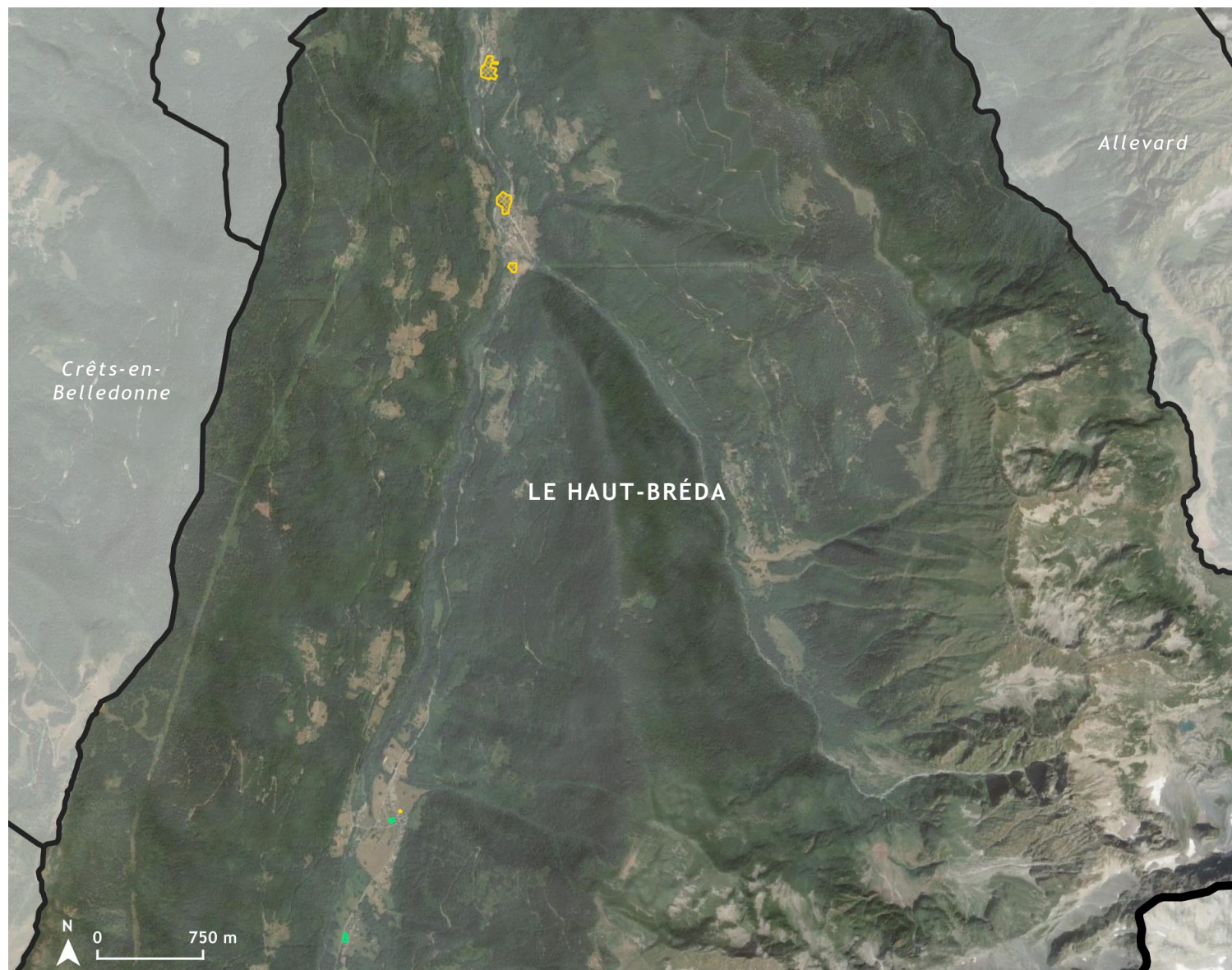
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 14 logements

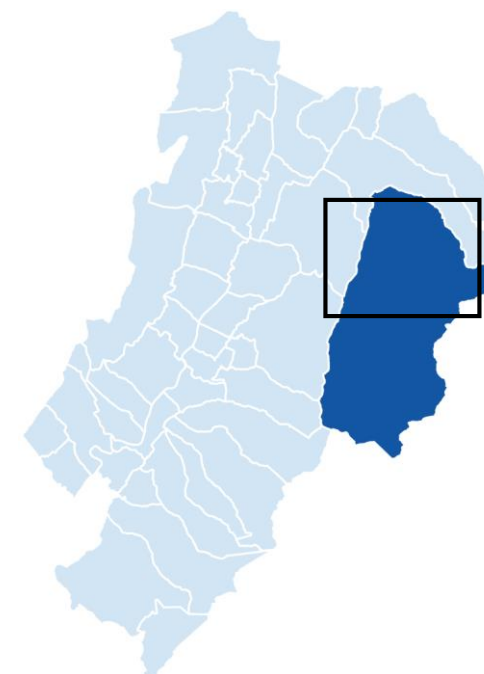
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - LE HAUT-BRÉDA	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	2	-
Individuel diffus	2	-
Projets non engagés	18	
Projet 1	7	-
Projet 2	2	-
Projet 3	8	-
Individuel diffus	1	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	20	-
Part projets/objectifs	142,8 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




LE HAUT-BRÉDA



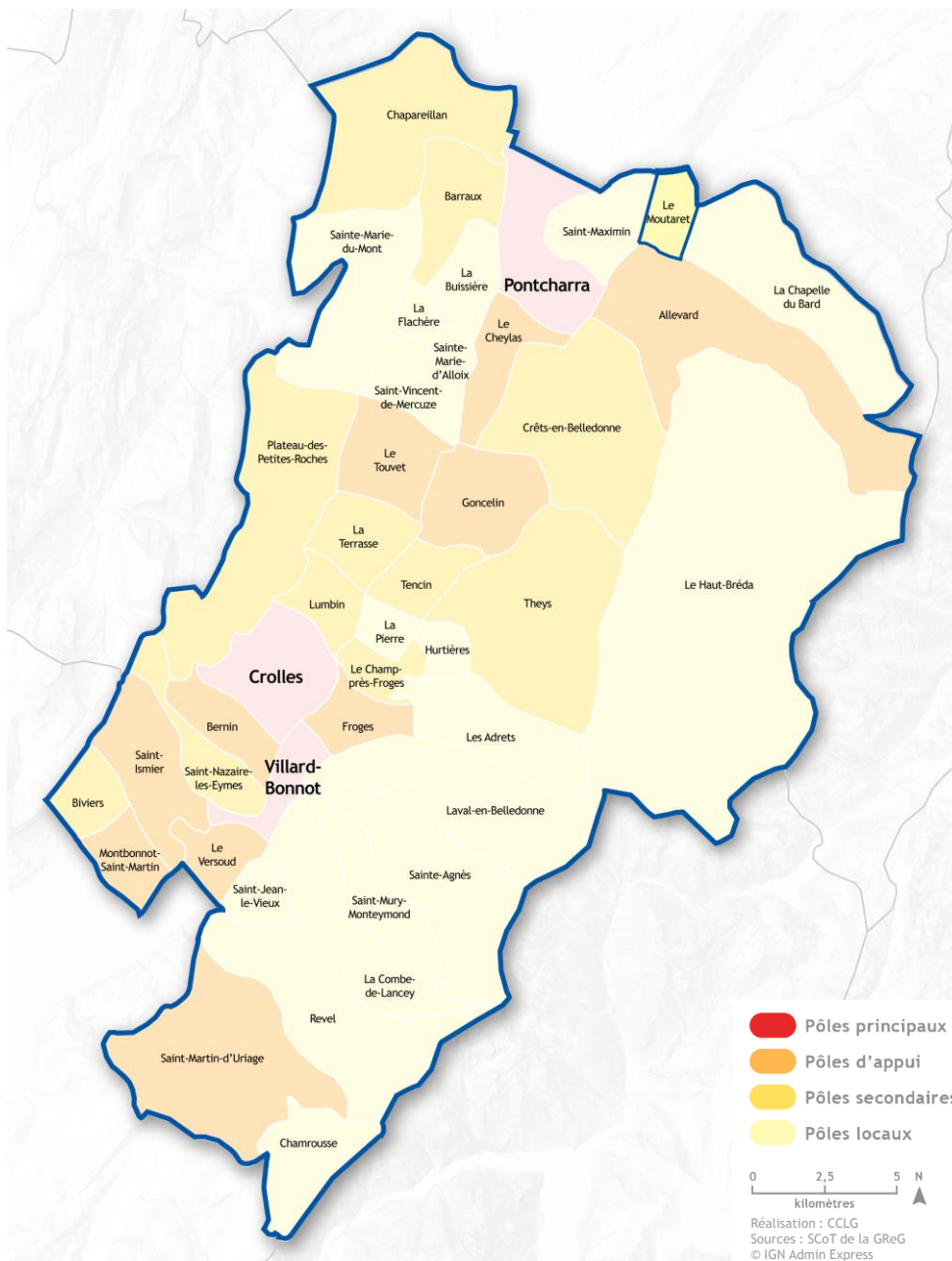
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



LE MOUTARET

▼ POPULATION

222
HABITANTS
EN 2013

253
HABITANTS
EN 2018
+14 %

264
HABITANTS
EN 2022
+4,3 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
+2,1 %

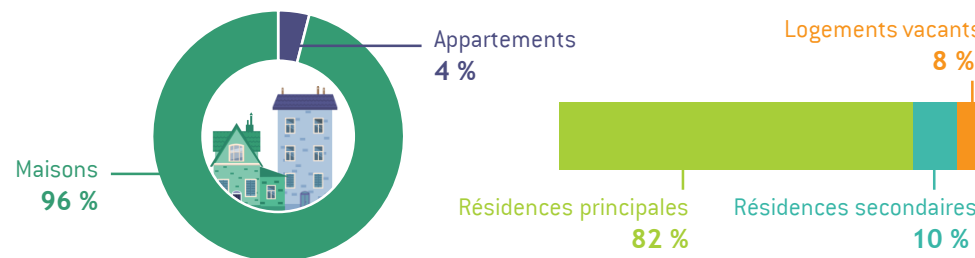
▼ LOGEMENTS

136
LOGEMENTS
EN 2013

133
LOGEMENTS
EN 2020
-2,4 %

0
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

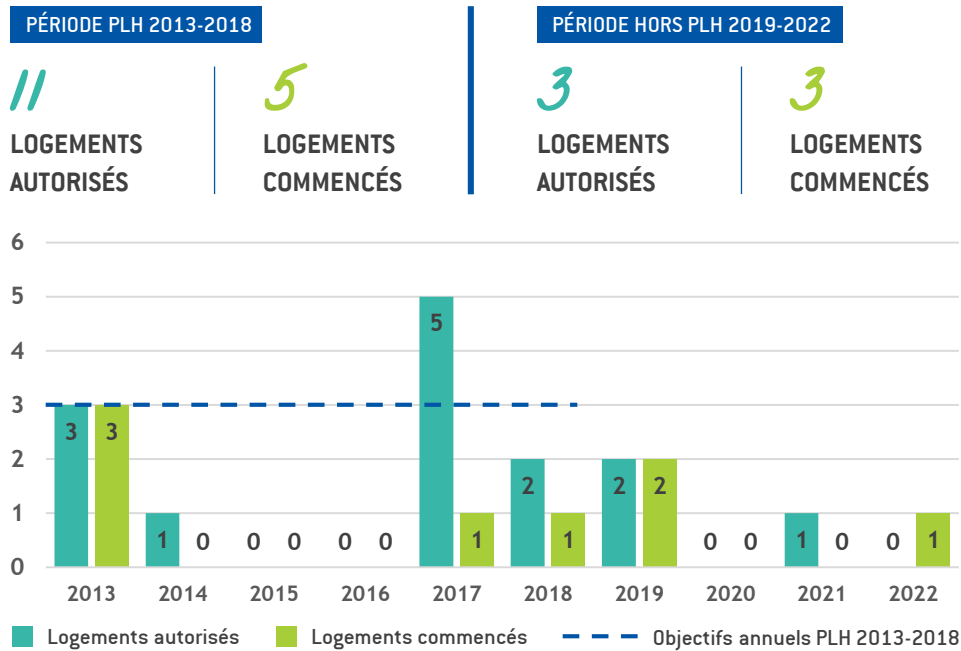
0,5
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (garantie rurale)

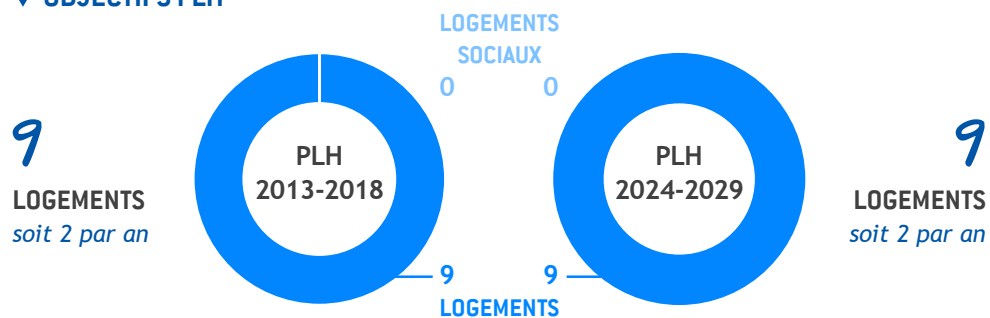
1
hectare



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



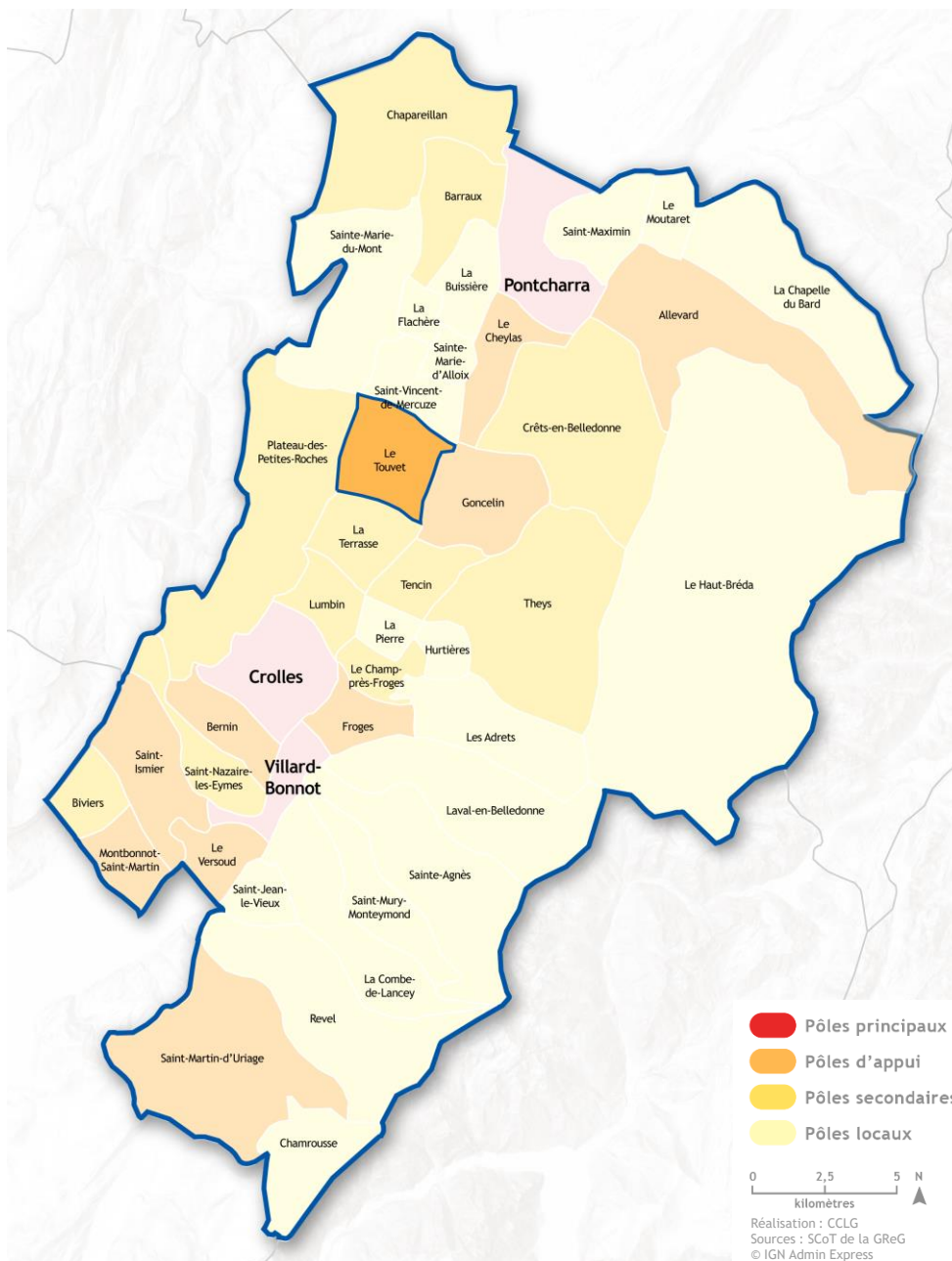
Objectif 2013-2018 Non réalisé (1 logements)

Objectif de logements sociaux Pas d'objectif

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 10 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - LE MOUTARET	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	Non renseigné	-
Projets non engagés	Non renseigné	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	Non renseigné	-
Part projets/objectifs	0 %	Pas d'objectif



LE TOUVET

▼ POPULATION

2 977

HABITANTS
EN 2013

3 231

HABITANTS
EN 2018
+8,5 %

3 176

HABITANTS
EN 2022
-1,7 %

CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022

+0,7 %

▼ LOGEMENTS

1 318

LOGEMENTS
EN 2013

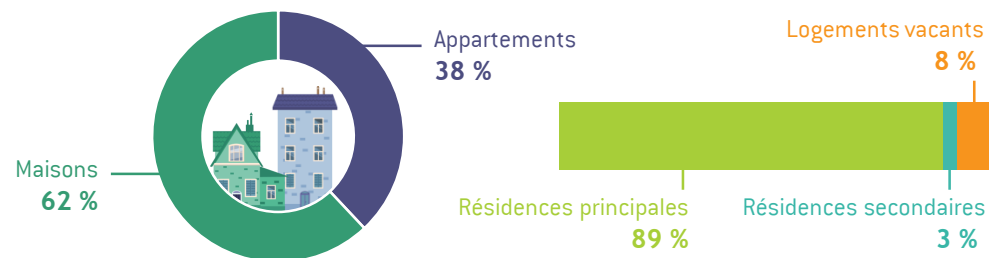
1 481

LOGEMENTS
EN 2020
+12,3 %

101

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
7,6 % du parc de résidences principales
78 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021

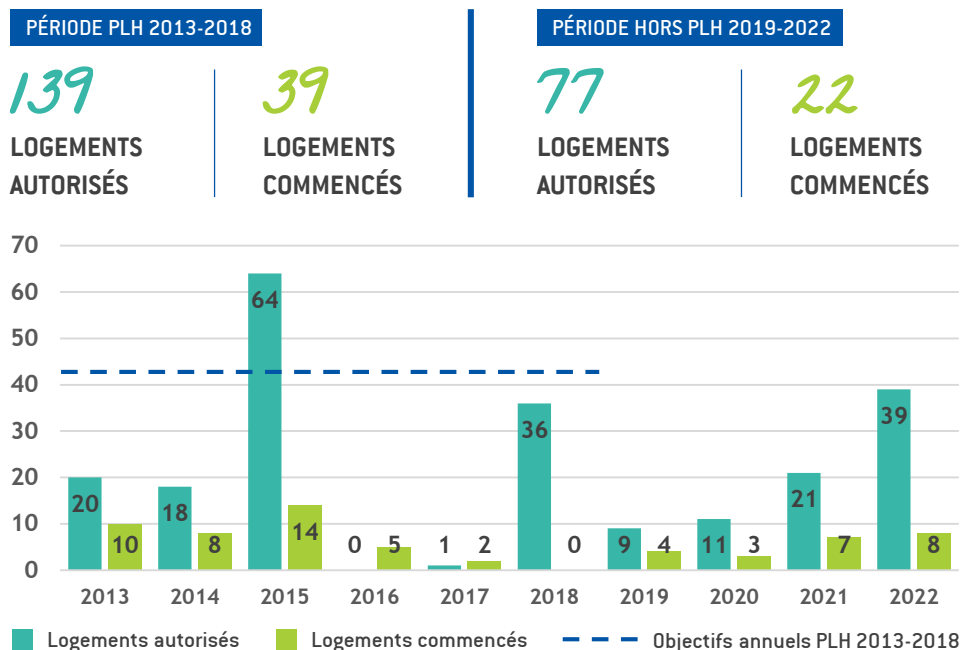
14,4
hectares

SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]

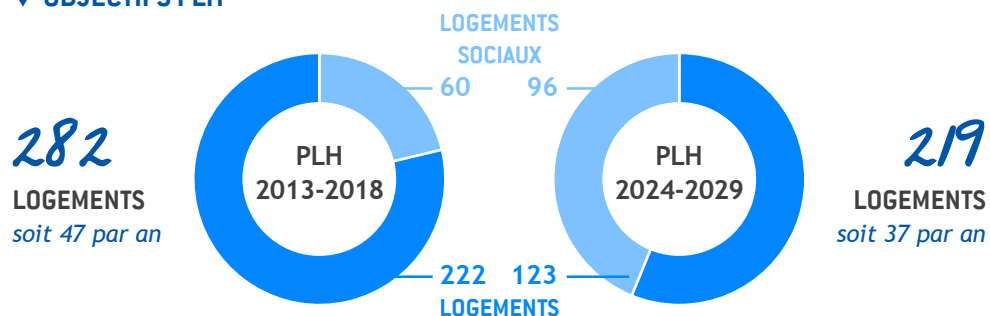
7,2
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (111 logements)

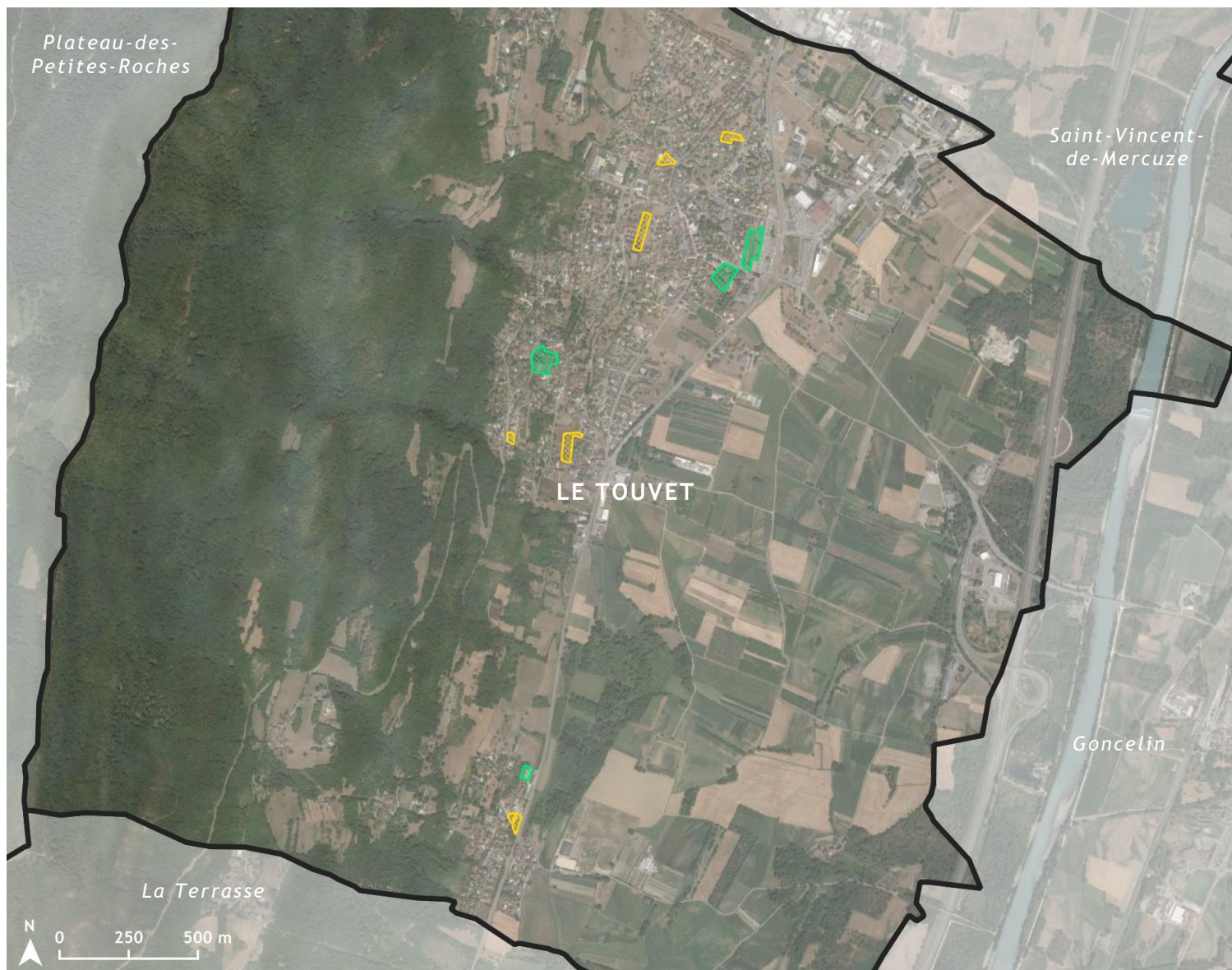
Objectif de logements sociaux Non réalisé (19 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 114 logements

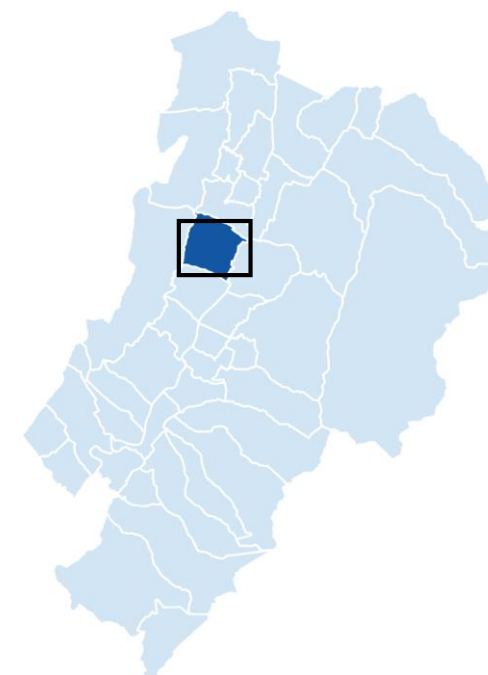
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - LE TOUVET	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	90	41
Projet engagé 1	12	2
Projet engagé 2	47	18
Projet engagé 3	27	27
Projet engagé 4	4	0
Projets non engagés	93	45
Projet 1	14	14
Projet 2 - Habitat participatif	1	1
Projet 3	6	6
Projet 4	37	9
Projet 5	15	3
Projet 6 (individuel)	6	2
Projet 7	14	14
Individuel diffus	36	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	219	96
Part projets/objectifs	100 %	100 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




LE TOUVET



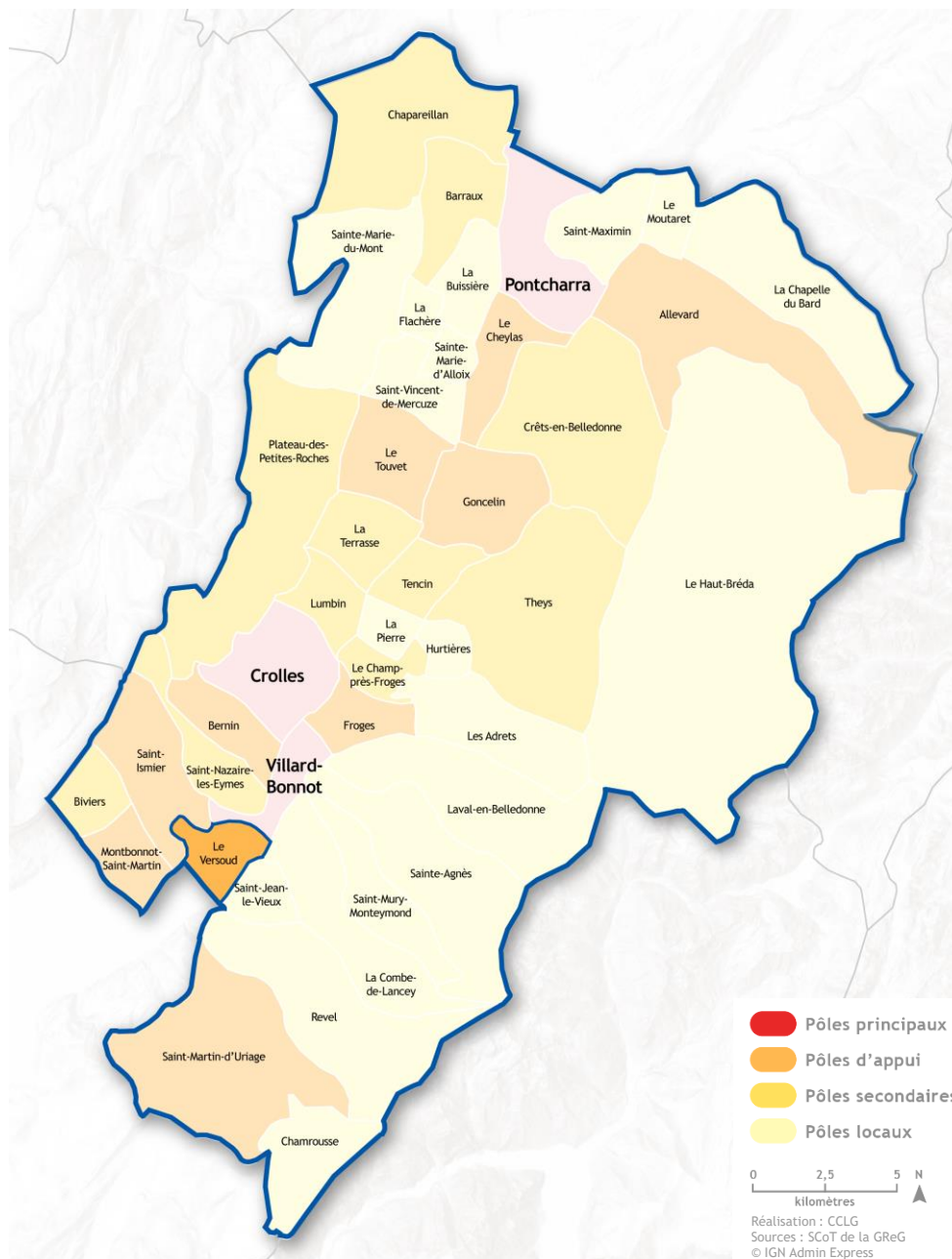
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



LE VERSOUD

▼ POPULATION

4 566

HABITANTS
EN 2013

4 768

HABITANTS
EN 2018

+4,4 %

4 933

HABITANTS
EN 2022

+3,5 %

CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022

+0,9 %

▼ LOGEMENTS

1 922

LOGEMENTS
EN 2013

2 156

LOGEMENTS
EN 2020

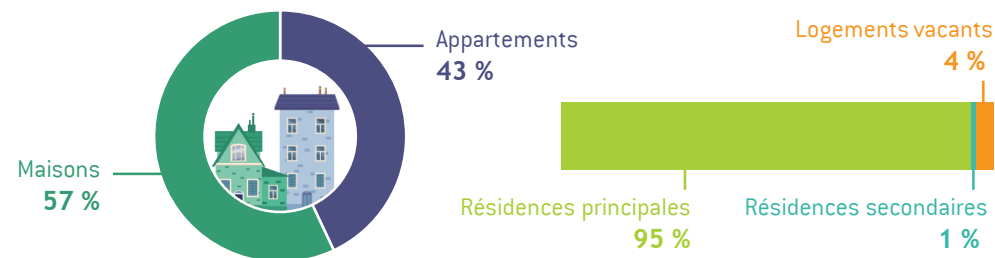
+12,2 %

336

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022

21,2 % du parc de résidences principales
(source DDT)

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021

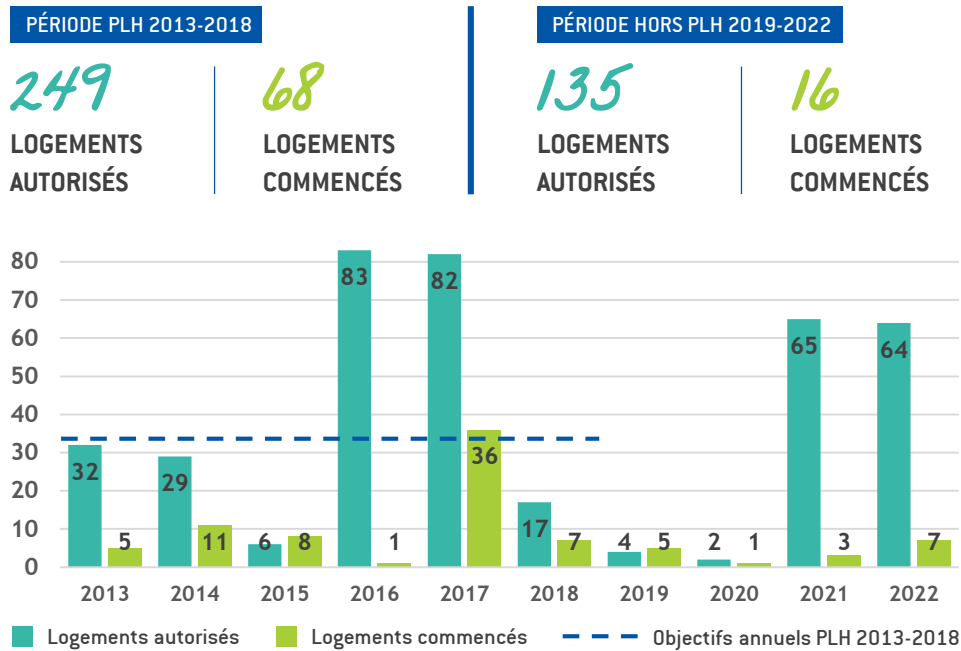
10,6
hectares

SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]

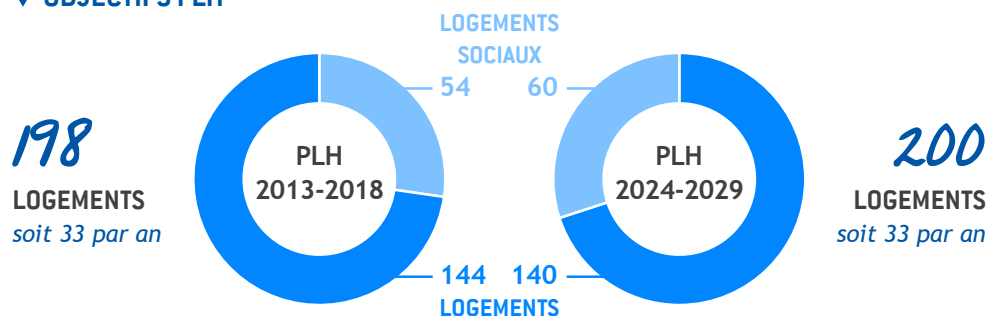
5,3
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (118 logements)

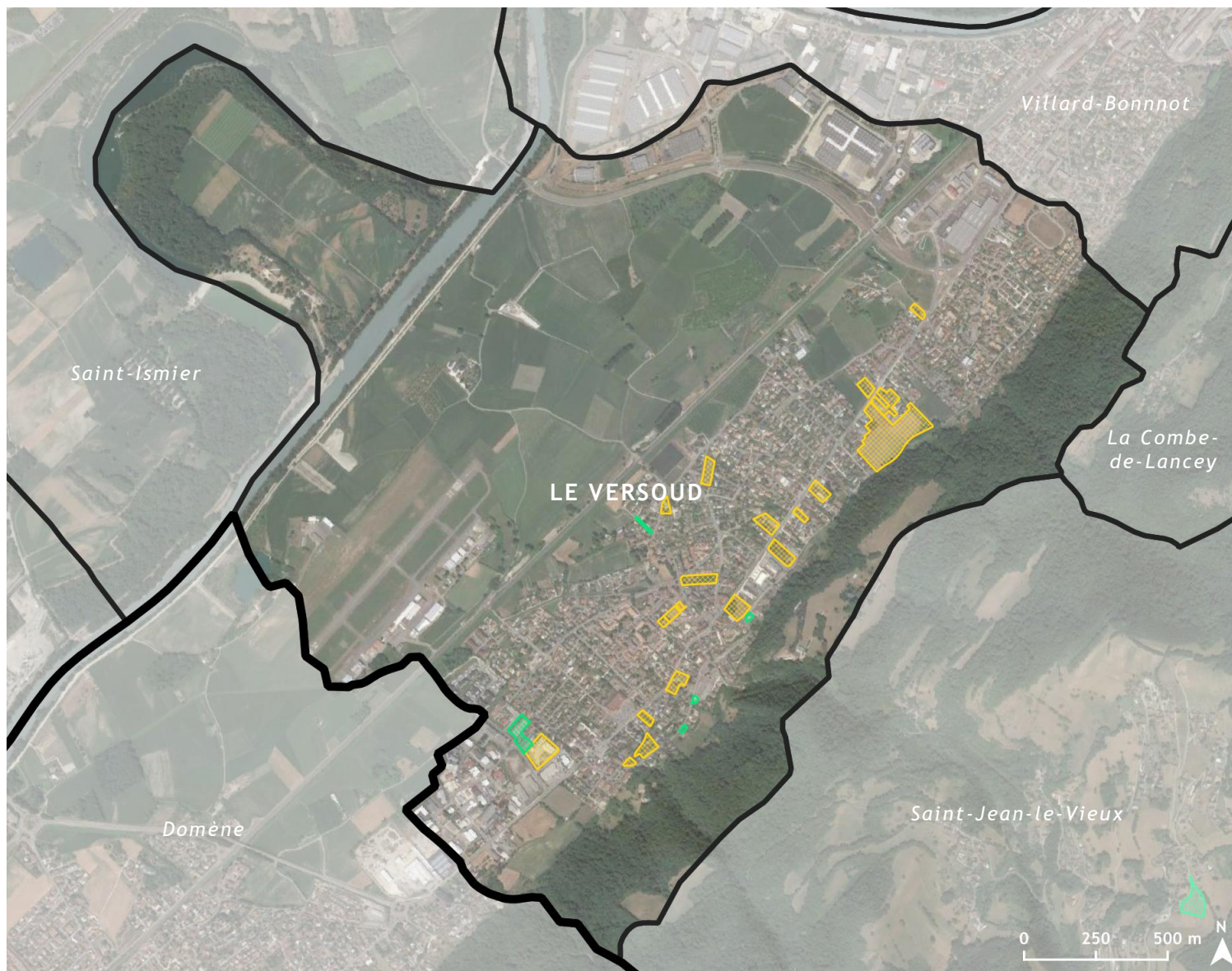
Objectif de logements sociaux Non réalisé (8 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 178 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - LE VERSOUD	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	86	22
Projet engagé 1	77	22
Projet engagé 2 (individuel)	2	0
Projet engagé 3	2	0
Projet engagé 4	3	0
Individuel diffus	2	0
Projets non engagés	396	139
Projet 1	50	15
Projet 2	7	0
Projet 3 (individuel)	6	0
Projet 4 (individuel)	4	0
Projet 5	44	13
Projet 6 (individuel)	2	0
Projet 7	14	0
Projet 8	150	30
Projet 9	23	7
Projet 10	30	30
Projet 11 (individuel)	2	0
Projet 12	2	0
Projet 13 (individuel)	3	0
Projet 14	30	30
Projet 15	20	6
Individuel diffus	4	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	482	161
Part projets/objectifs	241 %	268,3 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




LE VERSOUD



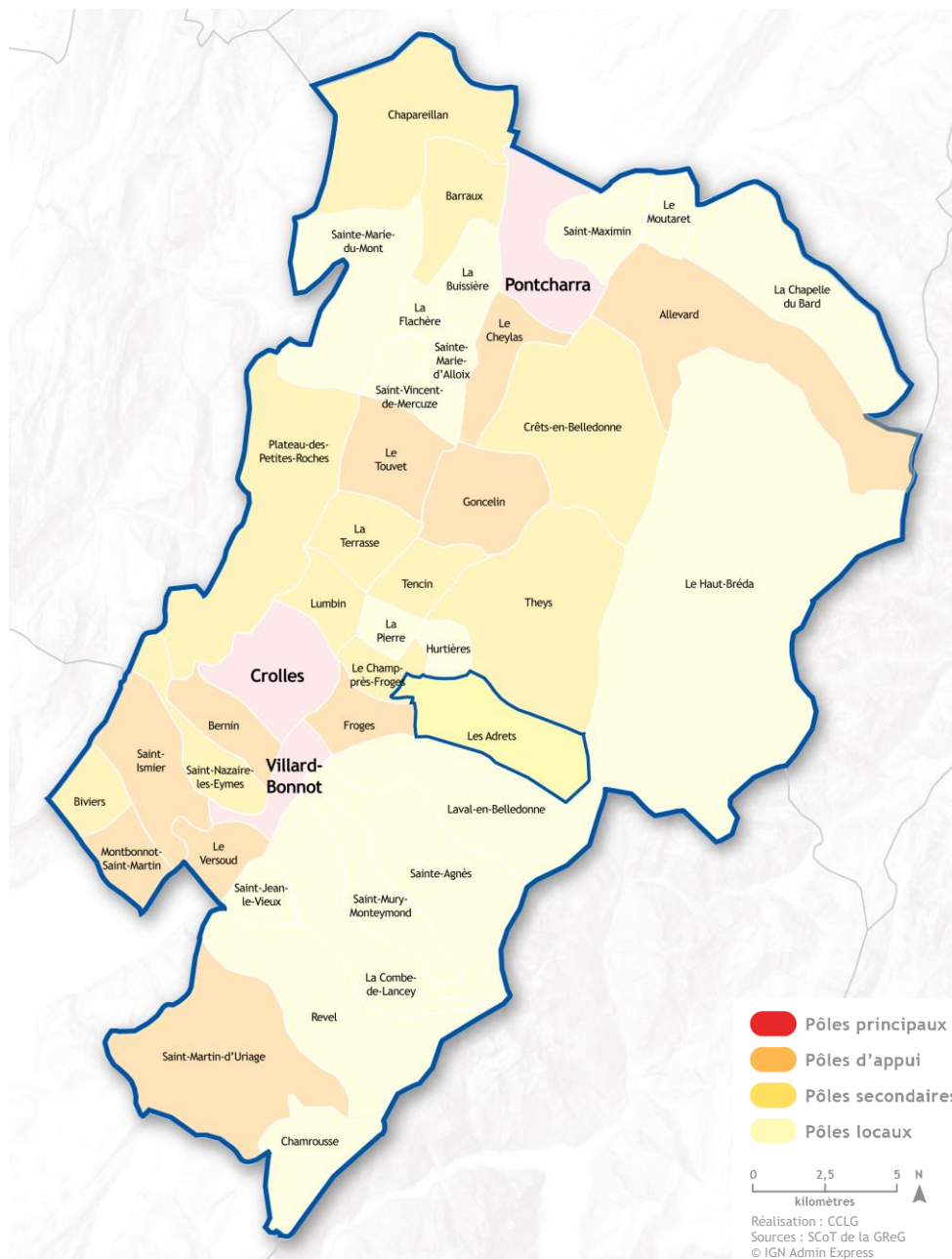
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



LES ADRETS

▼ POPULATION

903
HABITANTS
EN 2013

1 004
HABITANTS
EN 2018
+11,2 %

1 044
HABITANTS
EN 2022
+4 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
+1,7 %

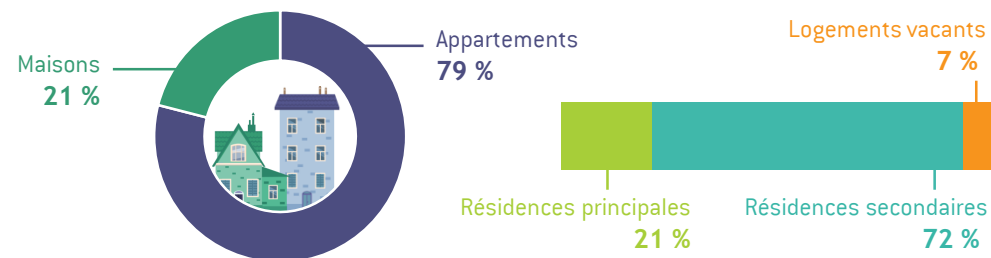
▼ LOGEMENTS

1 838
LOGEMENTS
EN 2013

2 053
LOGEMENTS
EN 2020
+11,7 %

40
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
9,2 % du parc de résidences principales
40 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



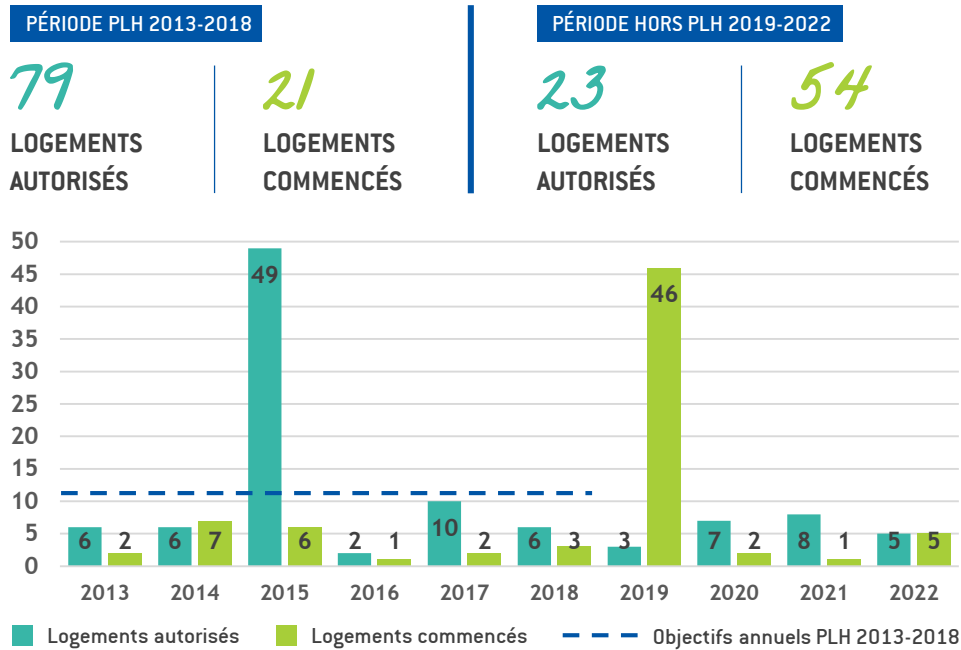
▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021
9,8
hectares

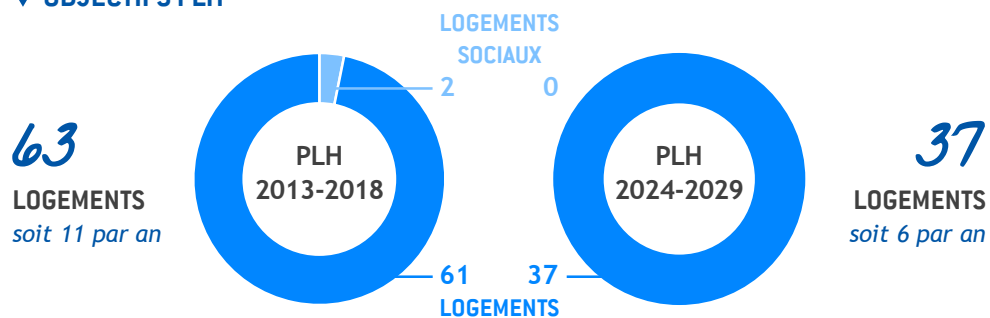
SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]
4,9
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (42 logements)

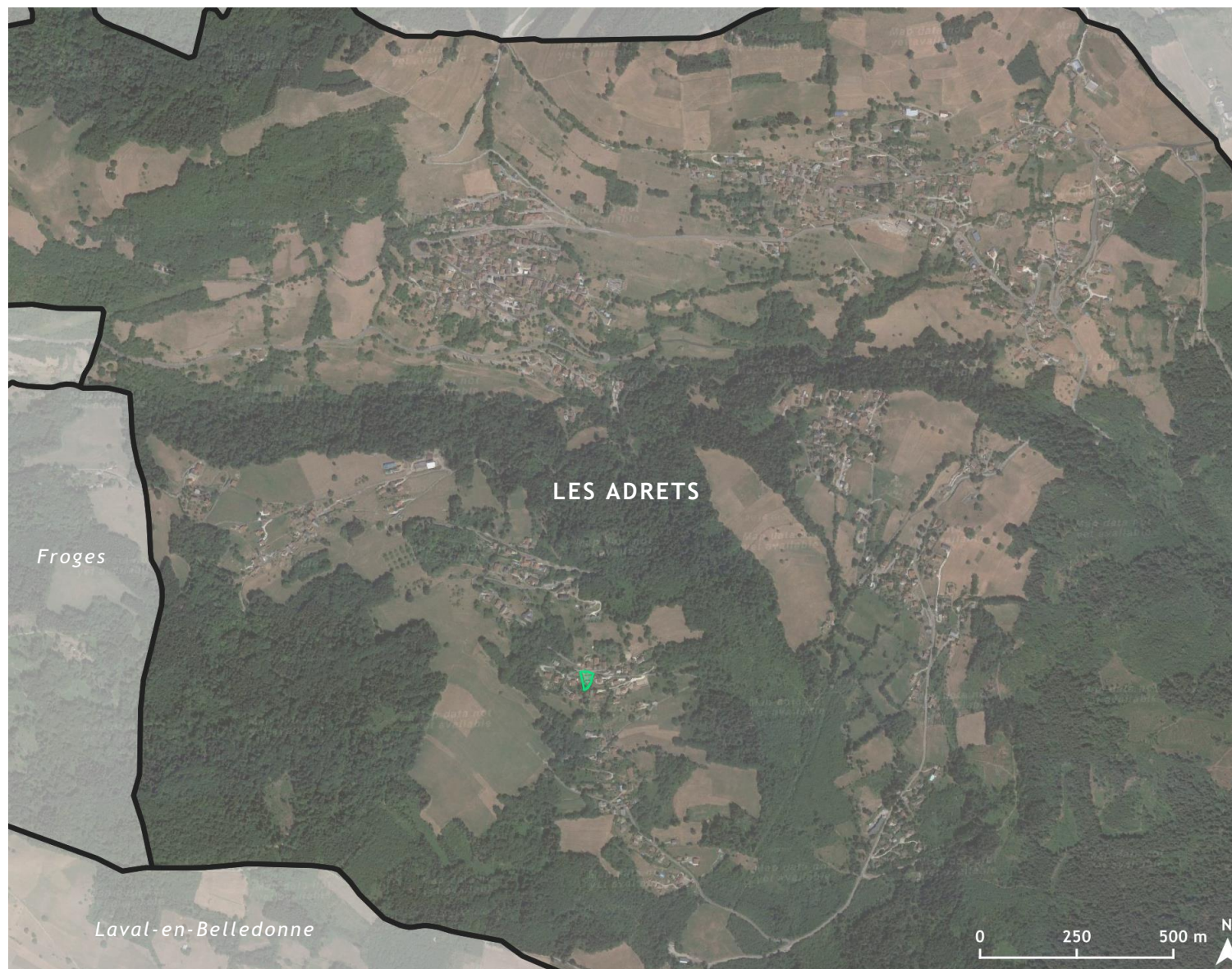
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 38 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - LE CHEYLAS	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	1	0
Individuel diffus	1	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	1	-
Part projets/objectifs	2,7 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




LES ADRETS



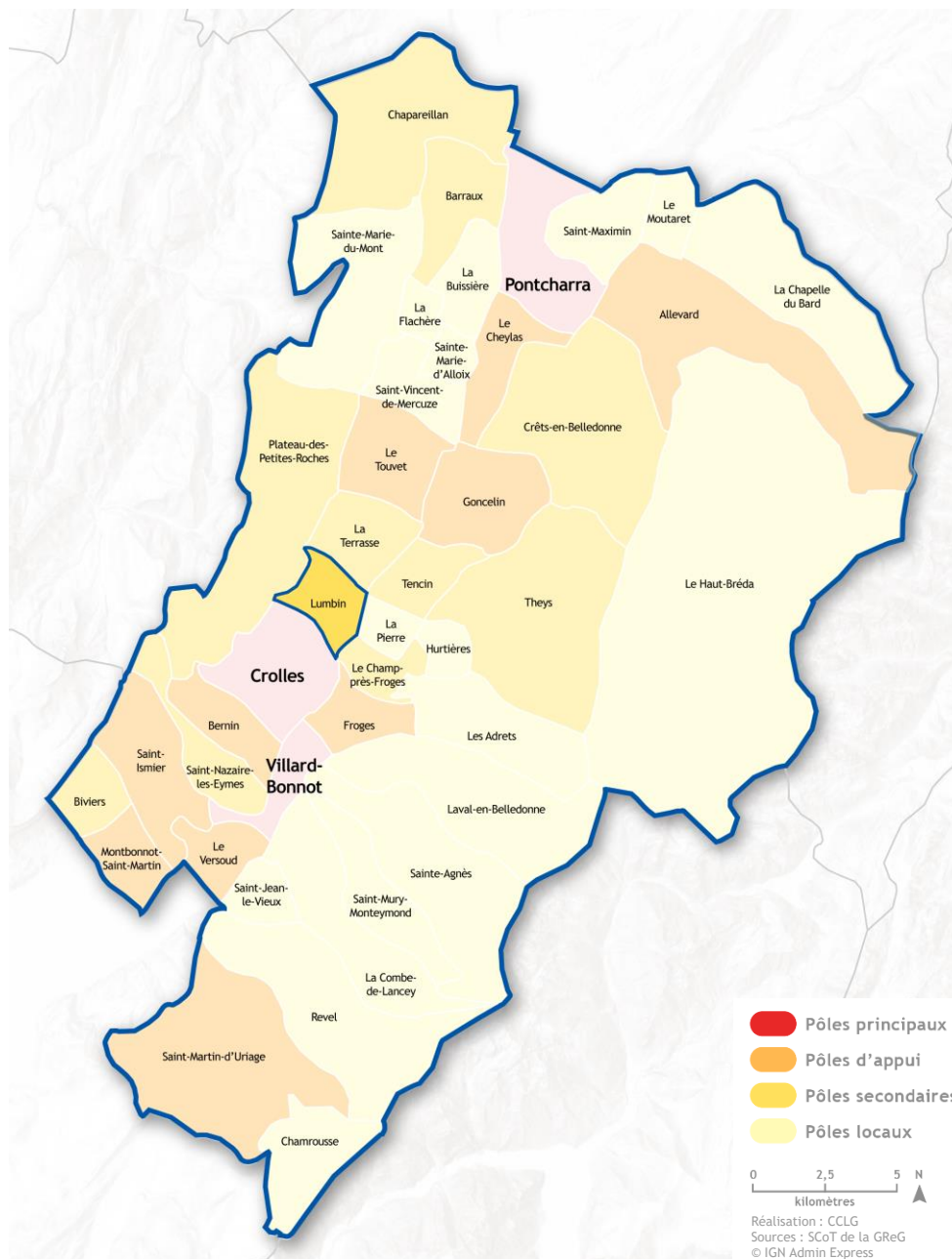
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



LUMBIN

▼ POPULATION

1 969
HABITANTS
EN 2013

2 143
HABITANTS
EN 2018
+8,8 %

2 166
HABITANTS
EN 2022
+1,1 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
+1,1 %

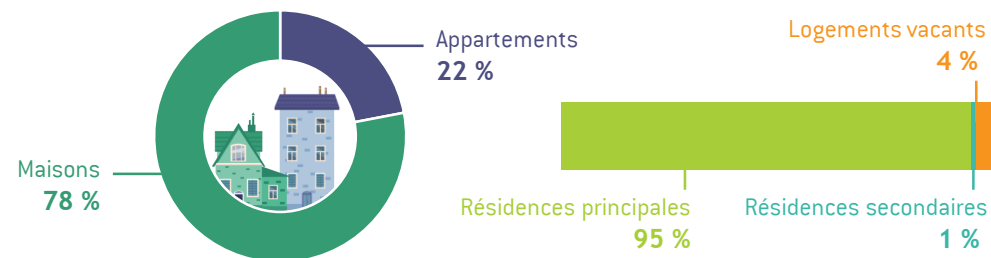
▼ LOGEMENTS

807
LOGEMENTS
EN 2013

917
LOGEMENTS
EN 2020
+13,7 %

33
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
3,8 % du parc de résidences principales
35 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

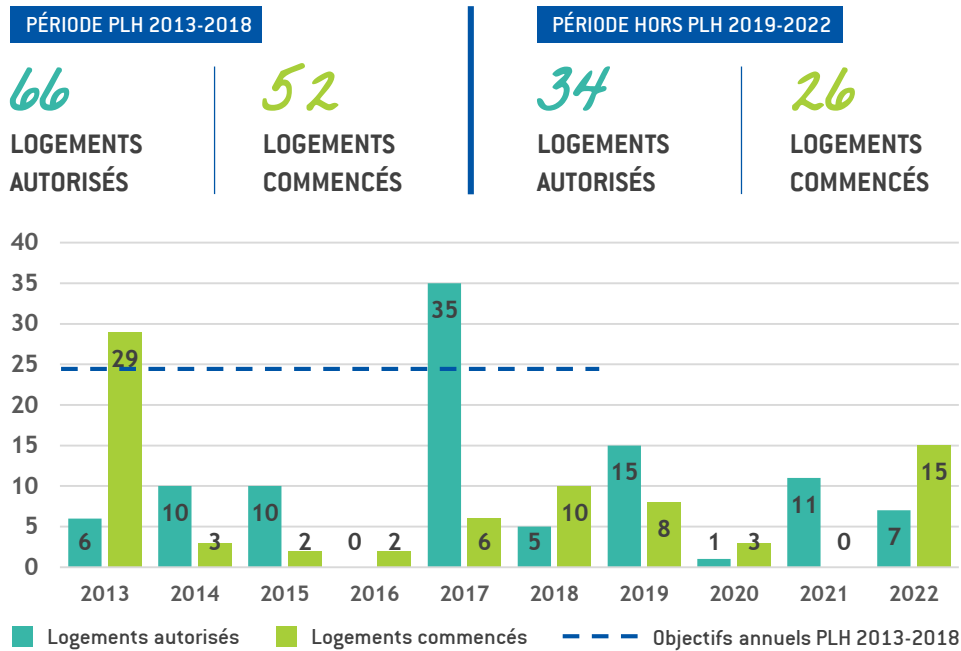
2,9
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

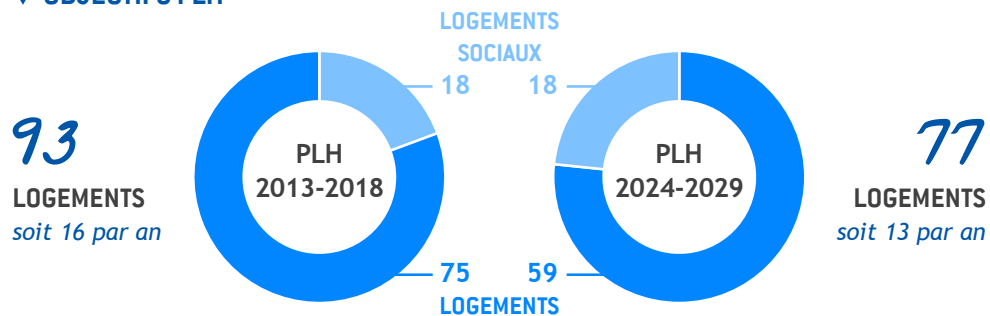
1,4
hectare



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



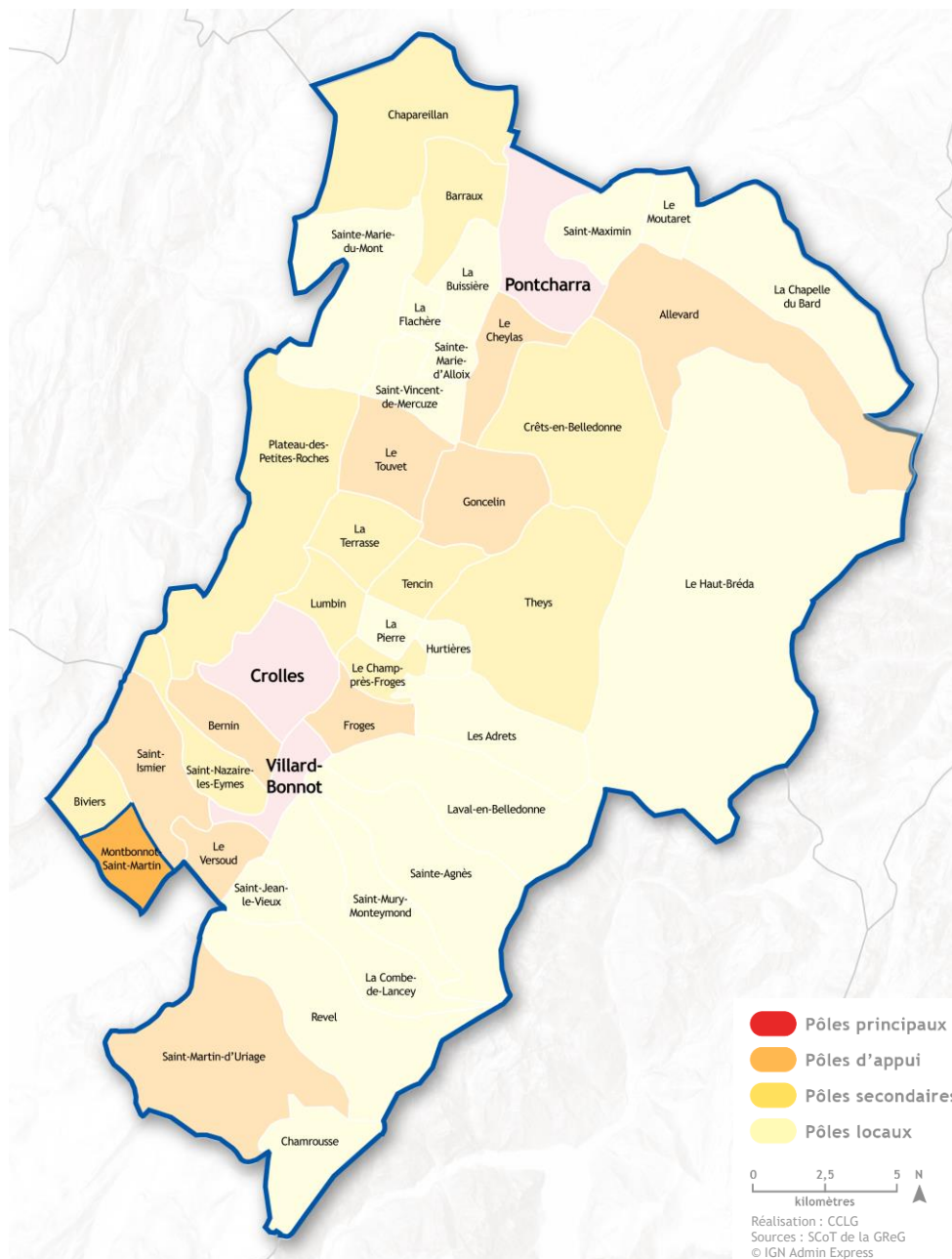
Objectif 2013-2018 Réalisé (106 logements)

Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 78 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - LUMBIN	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	Non renseigné	Non renseigné
Projets non engagés	Non renseigné	Non renseigné
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	Non renseigné	Non renseigné
Part projets/objectifs	0 %	0 %



MONTBONNOT-SAINT-MARTIN

▼ POPULATION

4 651

HABITANTS
EN 2013

5 010

HABITANTS
EN 2018

+7,7 %

5 477

HABITANTS
EN 2022

+9,3 %

CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022

+2 %

▼ LOGEMENTS

2 137

LOGEMENTS
EN 2013

2 500

LOGEMENTS
EN 2020

+17 %

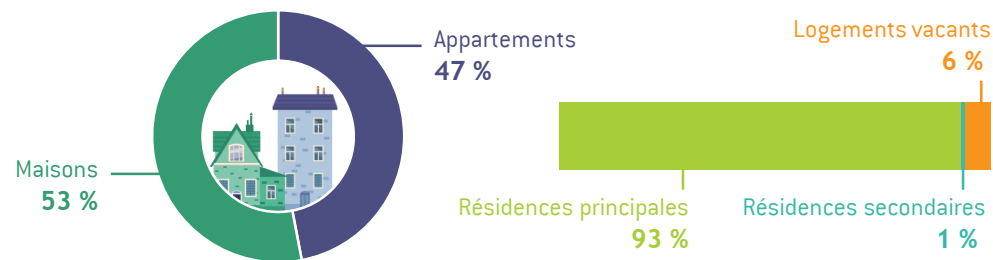
265

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022

11,4 % du parc de résidences principales

190 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021

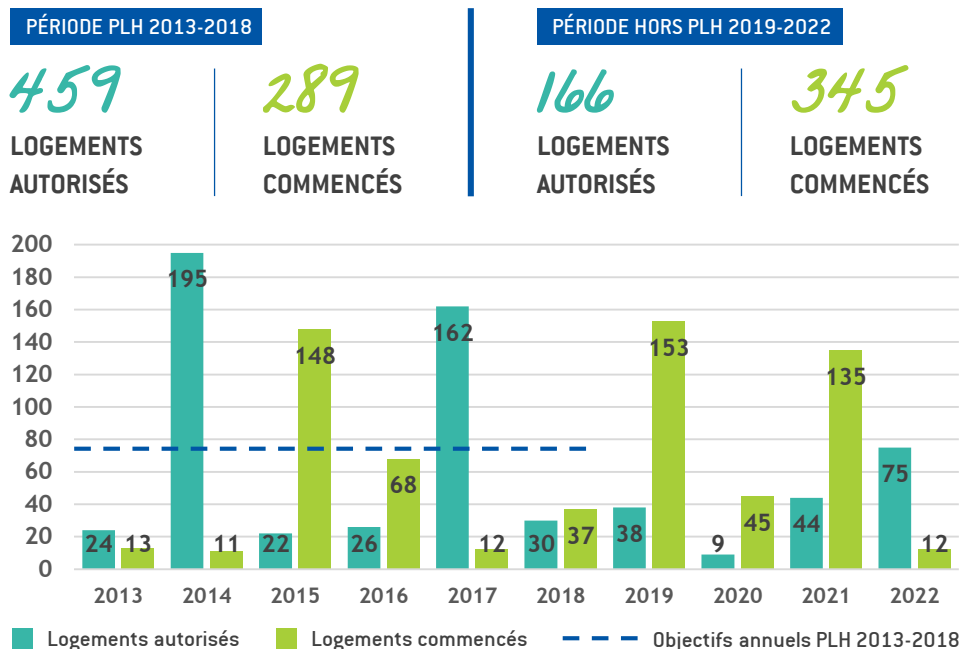
21,4
hectares

SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]

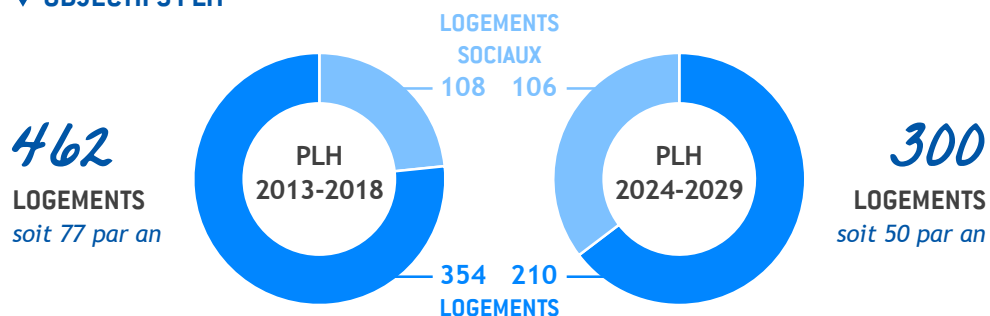
10,7
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (561 logements)

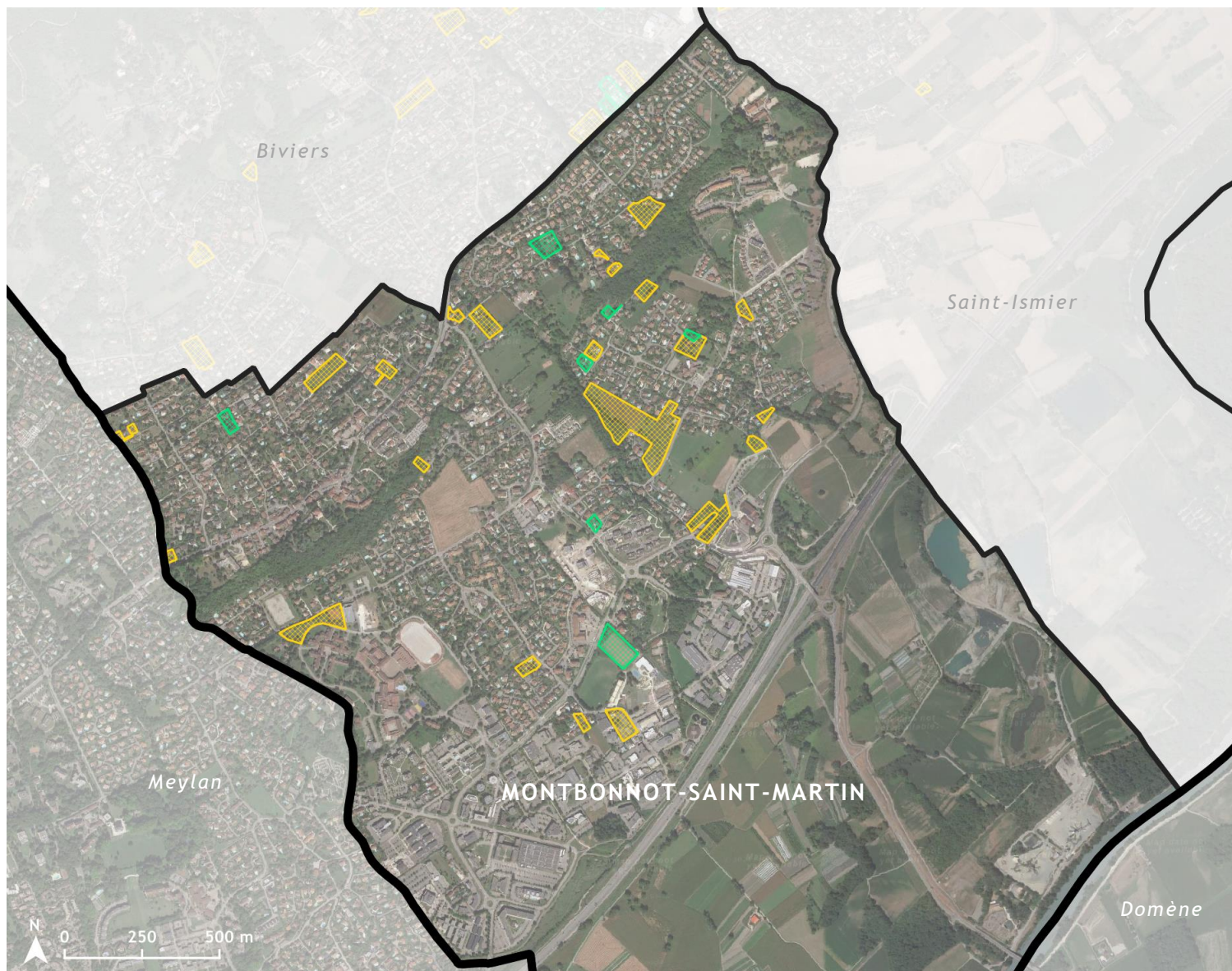
Objectif de logements sociaux Réalisé (111 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 197 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

MONTBONNOT-SAINT-MARTIN	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	169	37
Projet engagé 1	2	0
Projet engagé 2 (dont résidence seniors)	119	30
Projet engagé 3	2	0
Projet engagé 4	3	0
Projet engagé 5	8	2
Projet engagé 6 (individuel)	2	0
Projet engagé 7	12	0
Projet engagé 8	15	5
Individuel diffus	6	0
Projets non engagés	296	106
Projet 1	2	0
Projet 2	3	0
Projet 3	3	0
Projet 4	20	7
Projet 5 (gens du voyage)	7	7
Projet 6	35	35
Projet 7	55	19
Projet 8	14	3
Projet 9	2	0
Projet 10	8	2
Projet 11	3	0
Projet 12	24	7
Projet 13	70	21
Autres opérations dans le diffus	50	5
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	465	143
Part projets/objectifs	155 %	135 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




MONTBONNOT-SAINT-MARTIN



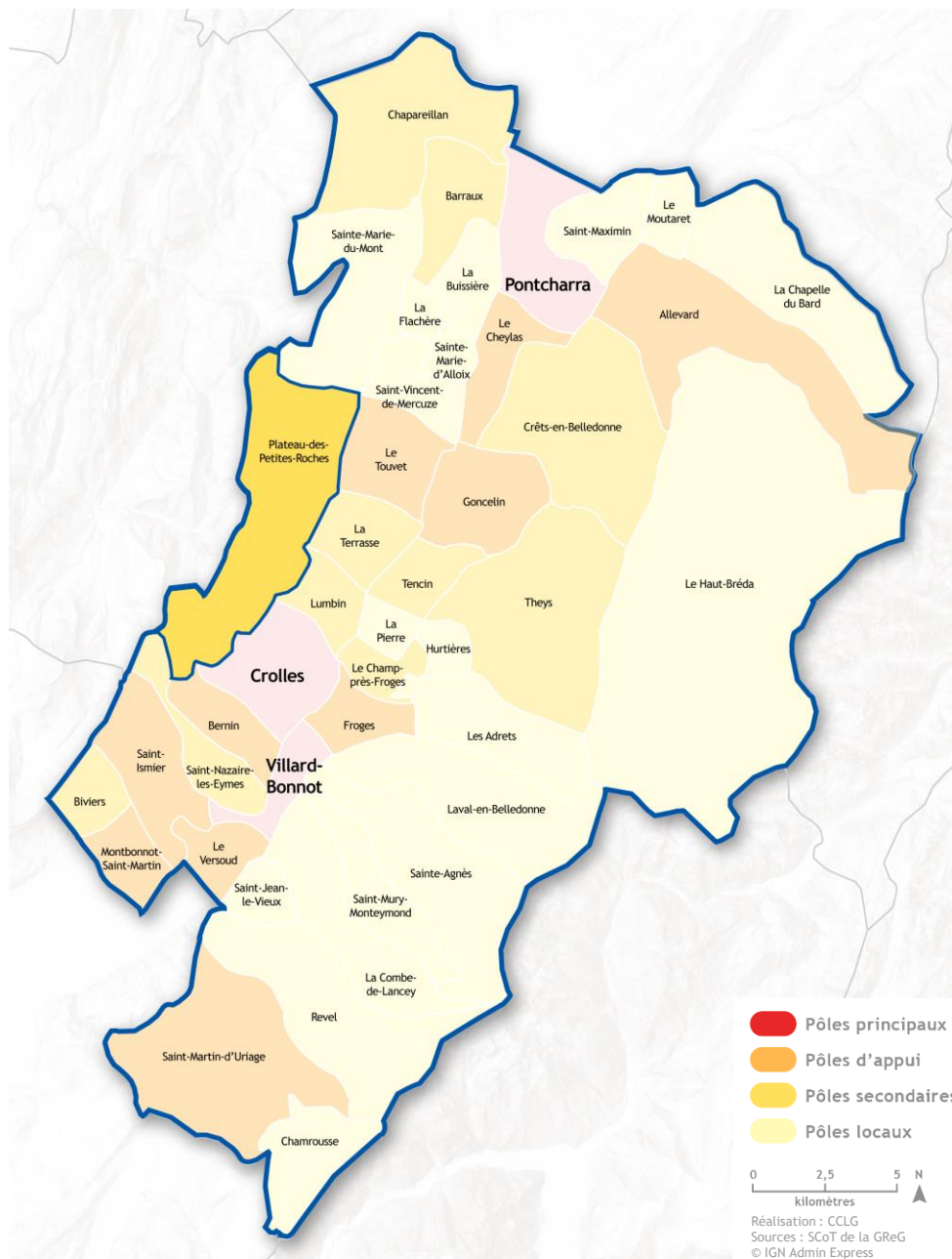
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



PLATEAU-DES-PETITES-ROCHES

▼ POPULATION

2 602
HABITANTS
EN 2013

2 413
HABITANTS
EN 2018
-7,3 %

2 380
HABITANTS
EN 2022
-1,4 %

**CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022**
-0,9 %

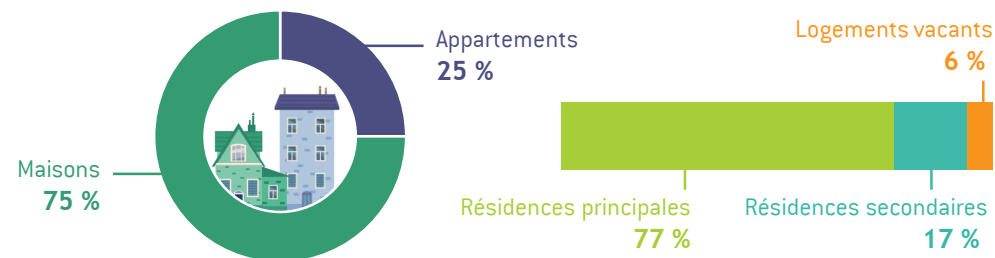
▼ LOGEMENTS

1 274
LOGEMENTS
EN 2013

1 273
LOGEMENTS
EN 2020
-0,1 %

205
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
21 % du parc de résidences principales
209 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

**SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021**

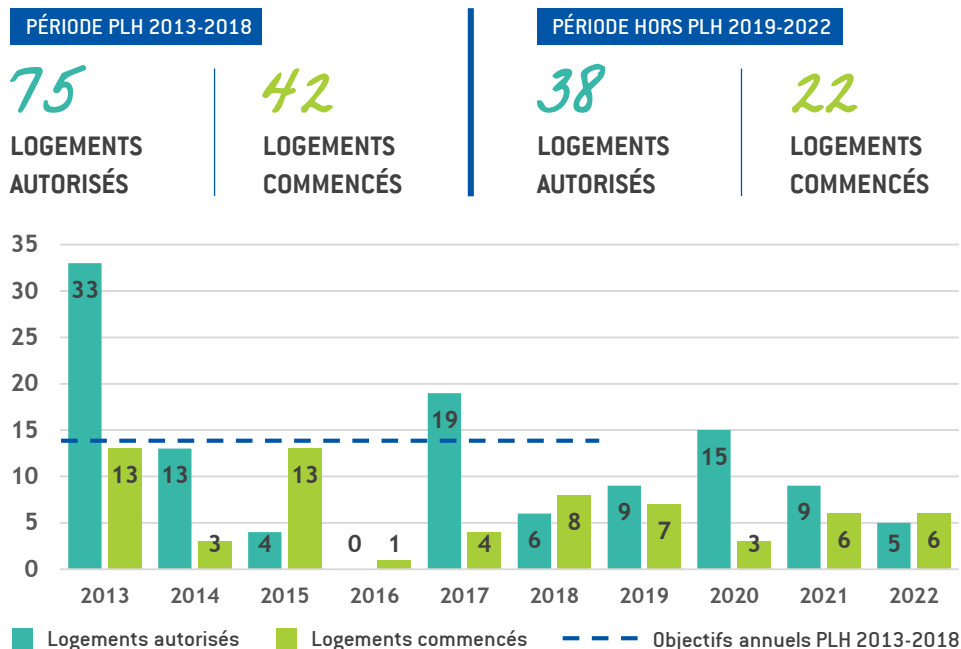
9,5
hectares

**SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]**

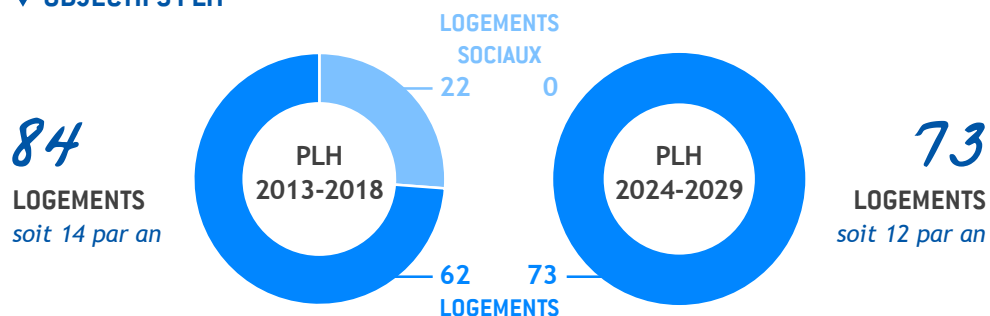
4,8
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (54 logements)

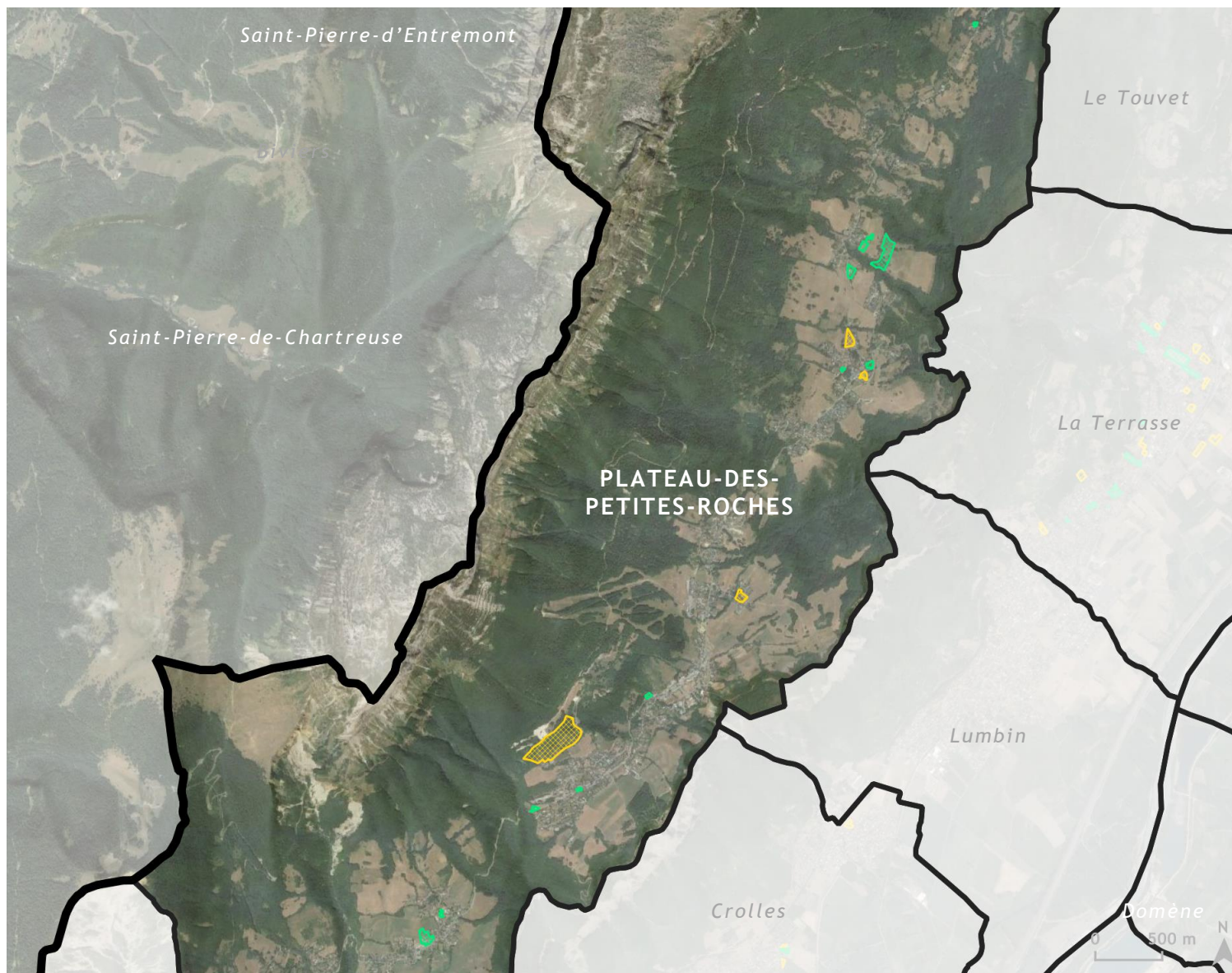
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 86 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL PLATEAU-DES-PETITES-ROCHES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	23	-
Projet engagé 1 (logements fléchés seniors)	12	-
Individuel diffus	11	-
Projets non engagés	27	-
Projet 1	16	-
Projet 2	6	-
Projet 3	5	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	50	-
Part projets/objectifs	68,5 %	<i>Pas d'objectif</i>



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029



PLATEAU-DES-PETITES-ROCHES

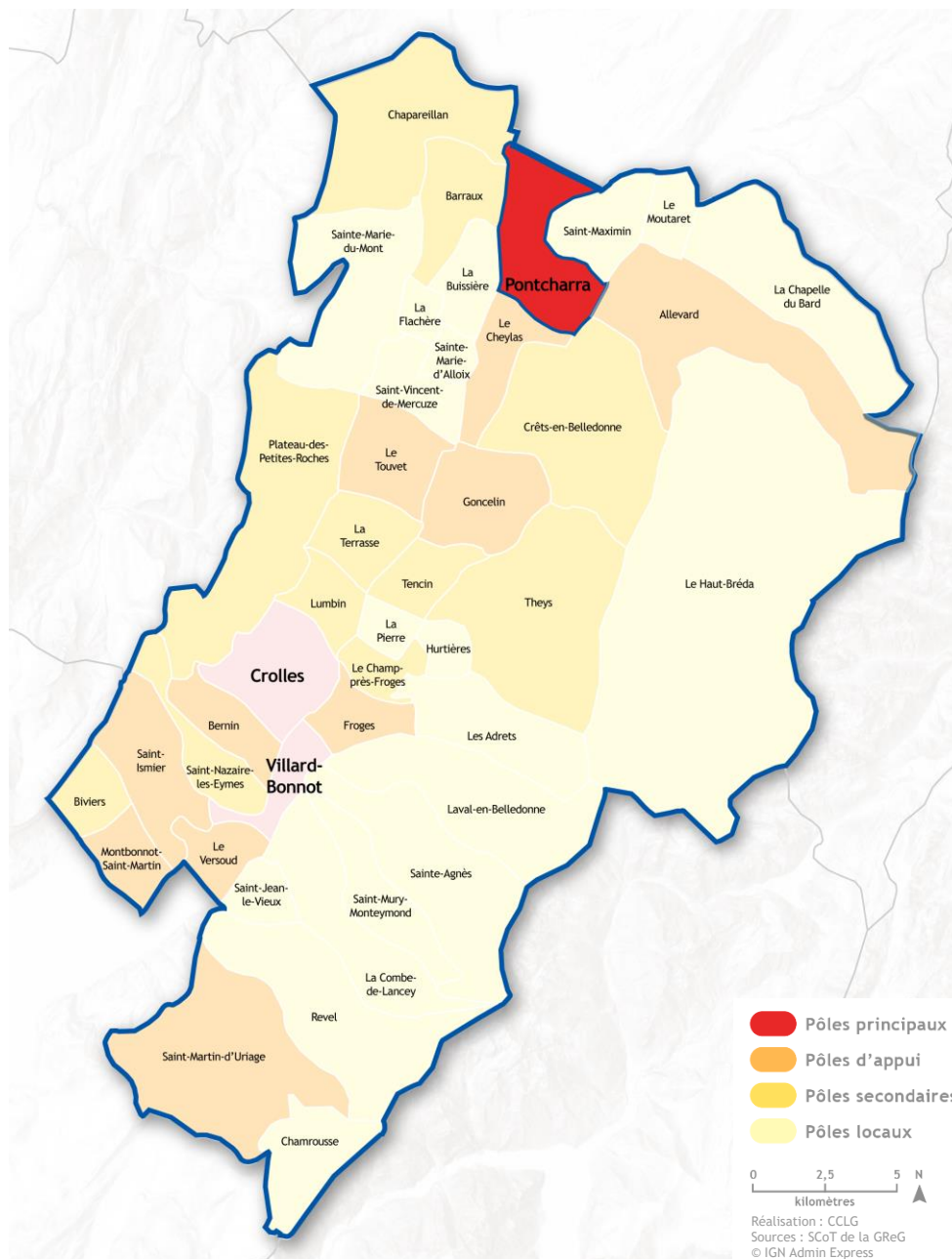


Projets 2024-2029 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés



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



PONTCHARRA

▼ POPULATION

7 162

HABITANTS
EN 2013

7 258

HABITANTS
EN 2018

+1,3 %

7 348

HABITANTS
EN 2022

+1,2 %

**CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022**

+0,3 %

▼ LOGEMENTS

3 329

LOGEMENTS
EN 2013

3 596

LOGEMENTS
EN 2020

+8 %

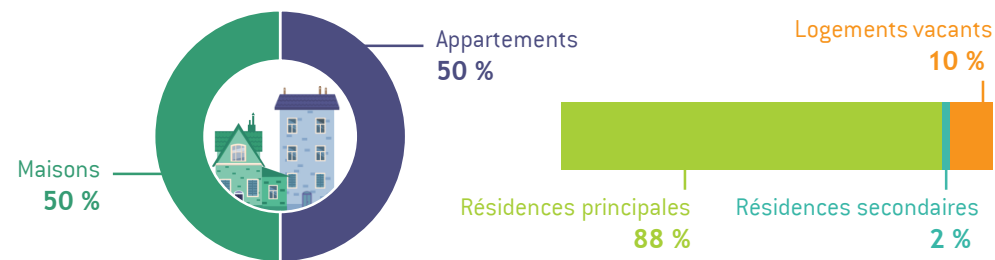
623

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022

19,5 % du parc de résidences principales

556 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

**SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021**

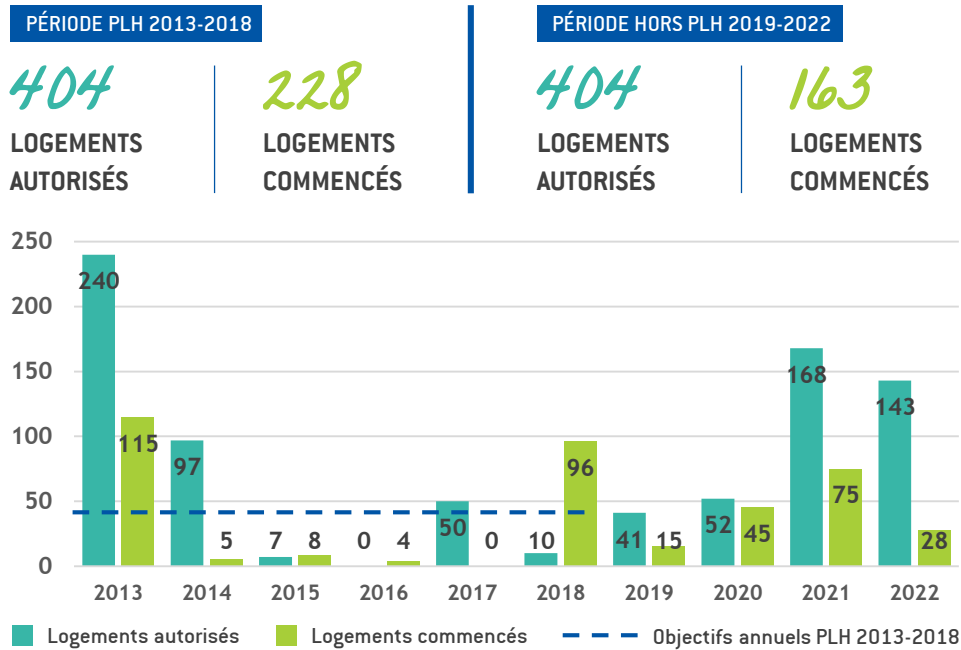
**19,9
hectares**

**SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]**

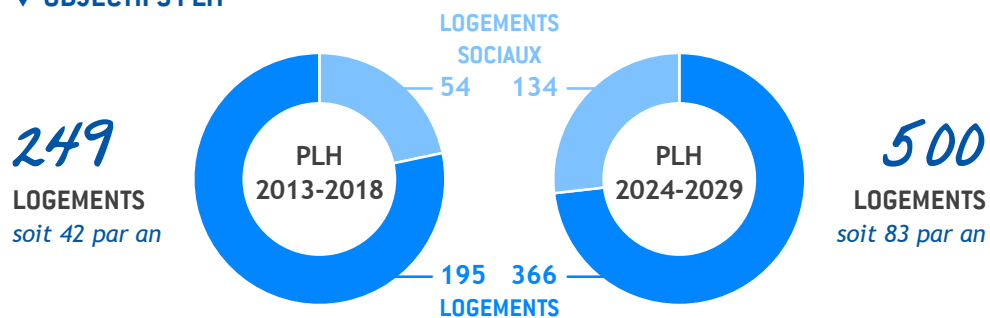
**9,9
hectares**



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (331 logements)

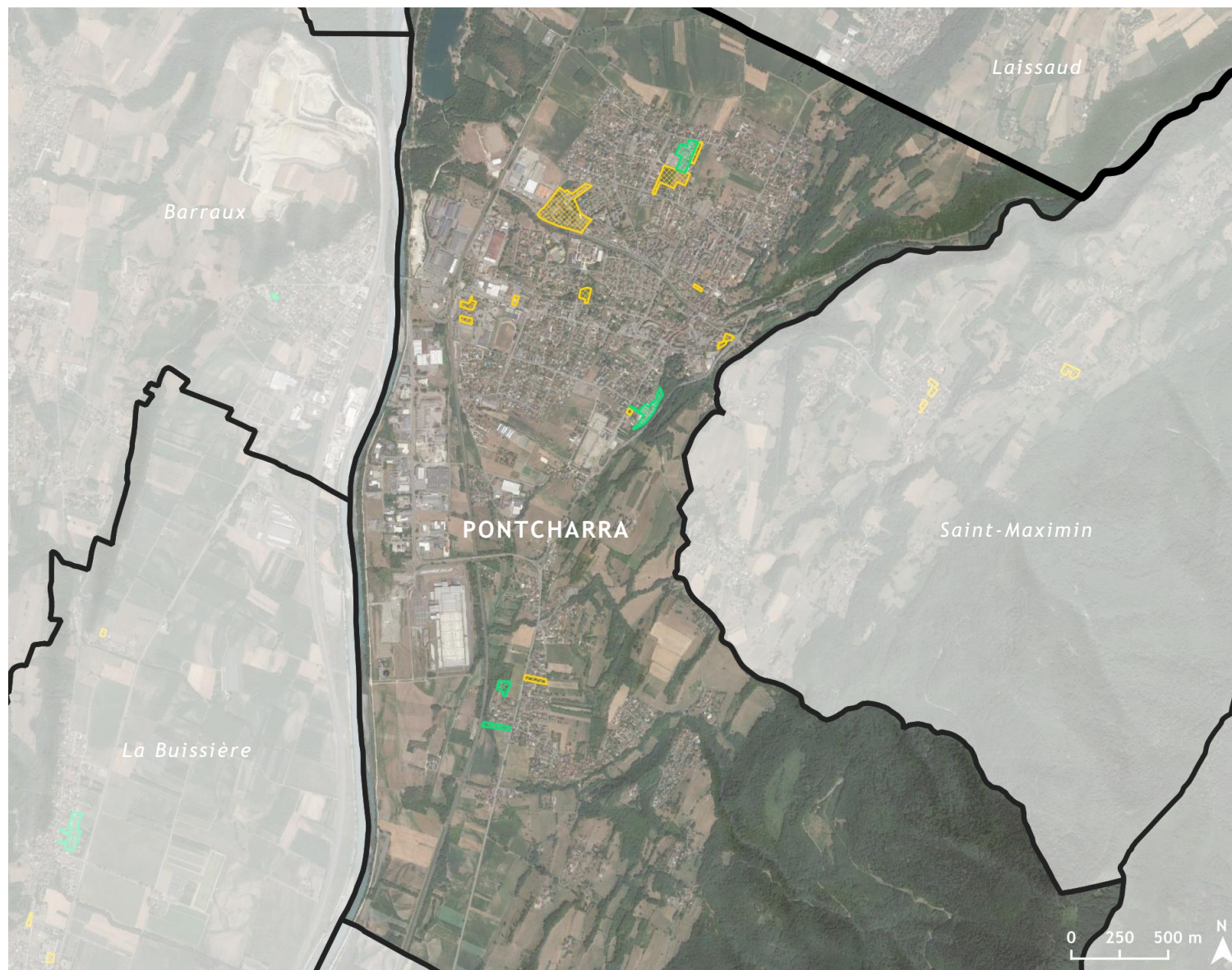
Objectif de logements sociaux Réalisé (63 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (minimum) 265 logements

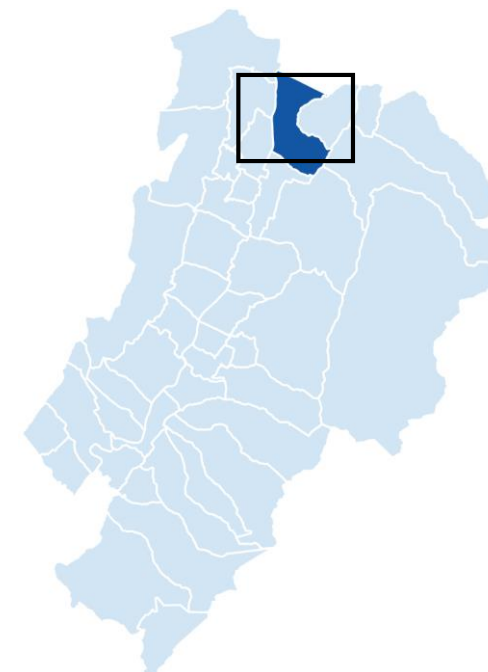
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - PONTCHARRA	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	7	0
Projet engagé 1	5	0
Projet engagé 2	2	0
Projets non engagés	287	71
Projet 1 (démolition/reconstruction)	19	19
Projet 2	27	0
Projet 3	19	0
Projet 4 (individuel)	4	0
Projet 5	177	52
Projet 6	36	0
Projet 7 (individuel)	2	0
Individuel diffus	1	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	294	71
Part projets/objectifs	58,8 %	53 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




PONTCHARRA



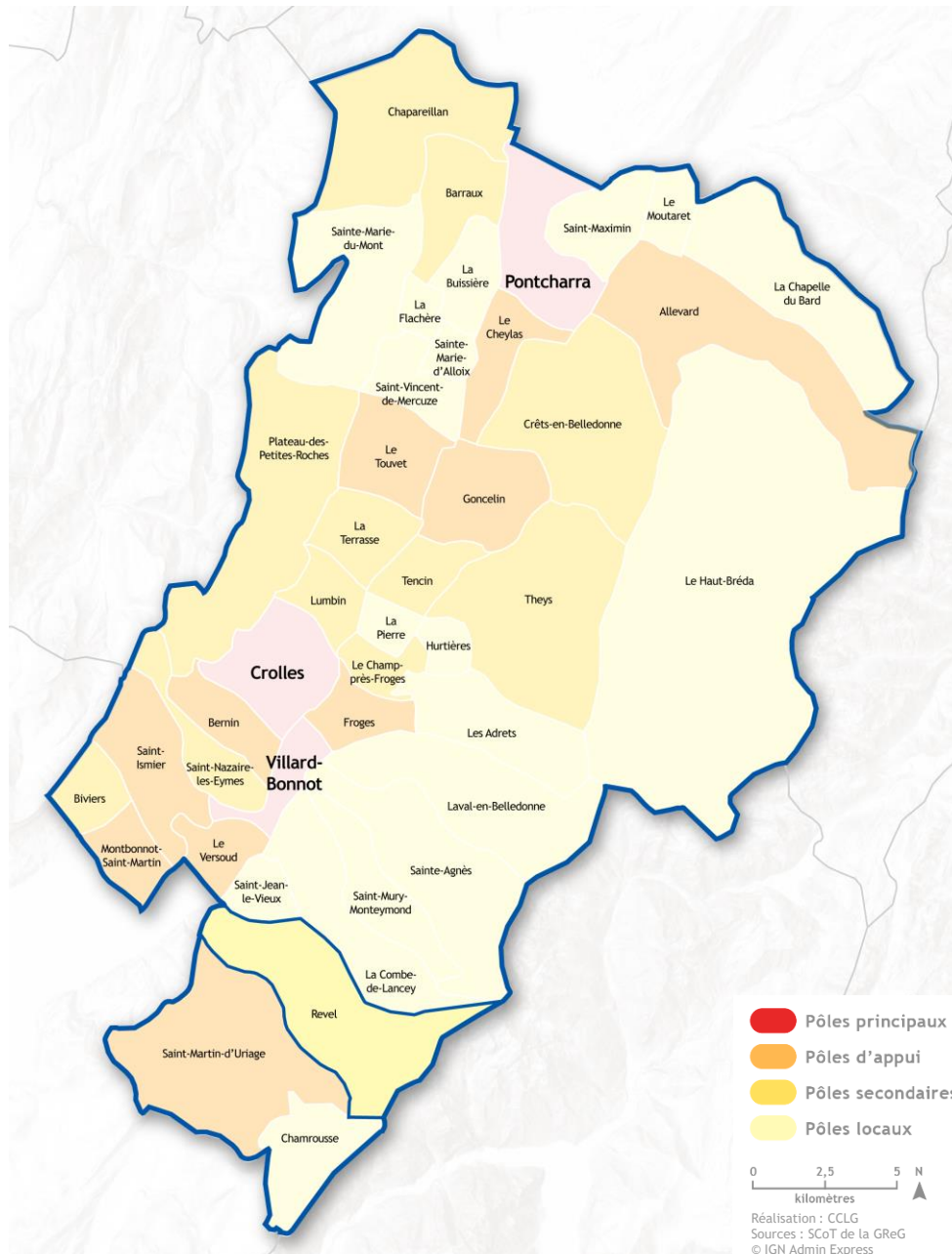
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



REVEL

▼ POPULATION

1 377
HABITANTS
EN 2013

1 340
HABITANTS
EN 2018
-2,7 %

1 313
HABITANTS
EN 2022
-2 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
-0,5 %

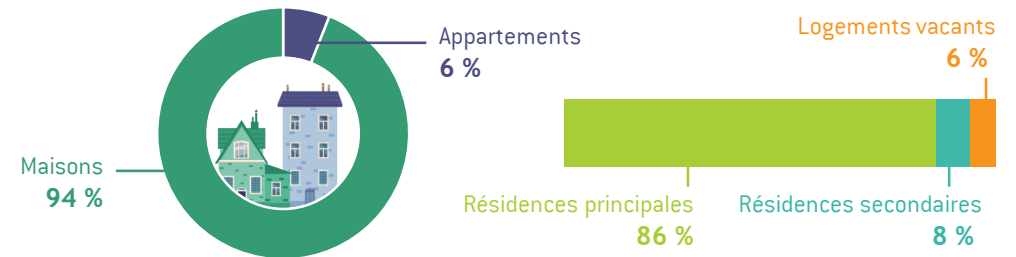
▼ LOGEMENTS

625
LOGEMENTS
EN 2013

617
LOGEMENTS
EN 2020
-1,2 %

14
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
2,6 % du parc de résidences principales
14 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



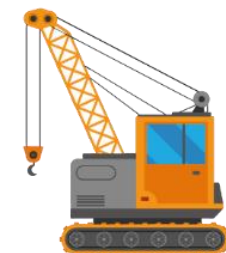
▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

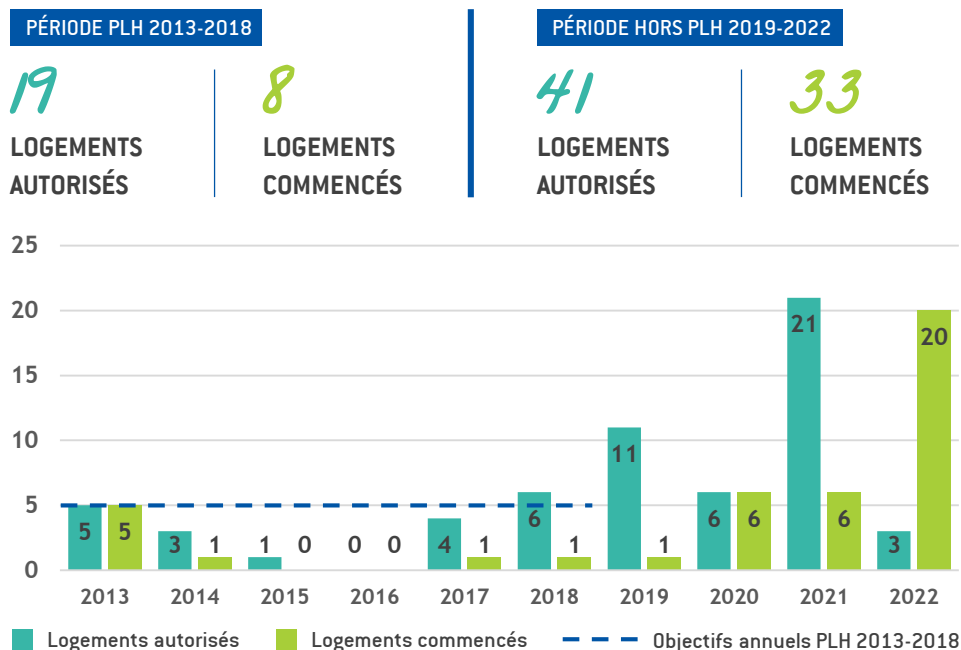
5,3
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

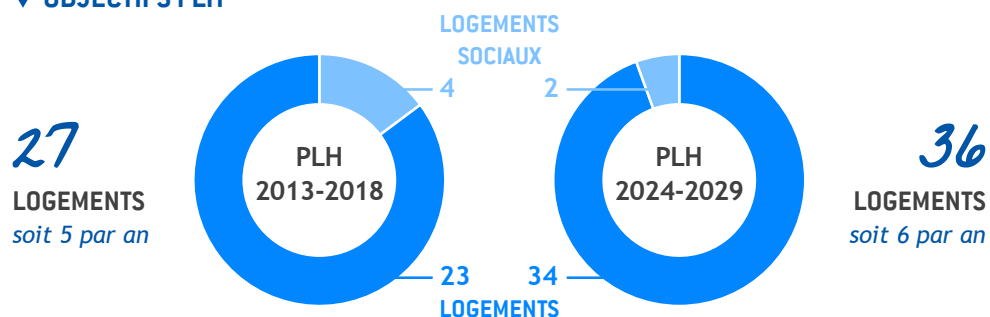
2,7
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 **Non réalisé (19 logements)**

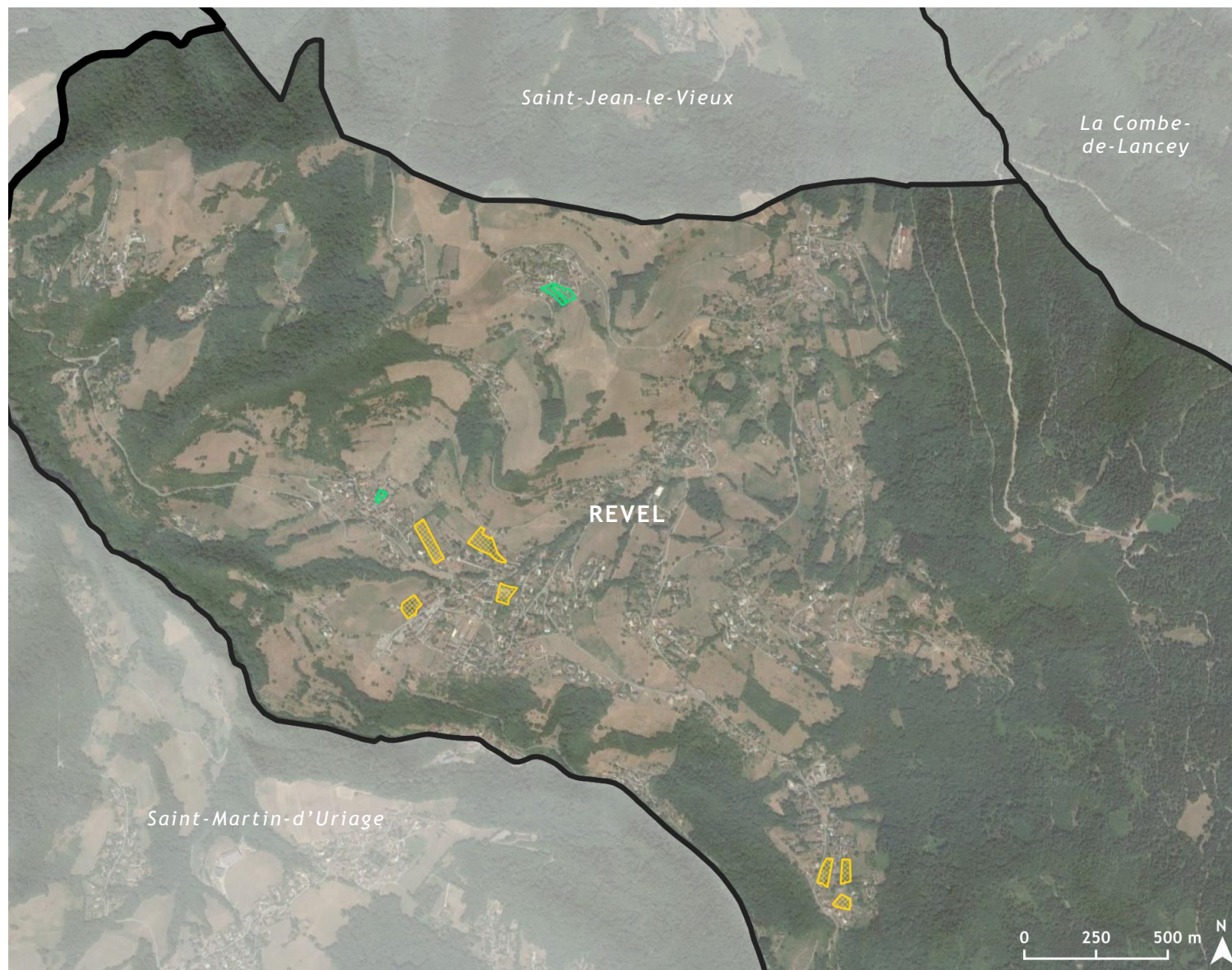
Objectif de logements sociaux **Non réalisé (0 logements)**

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) **47 logements**

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - REVEL	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	3	0
Individuel diffus	3	0
Projets non engagés	19	0
Projet 1	3	0
Projet 2	5	0
Projet 3	3	0
Projet 4	5	0
Projet 5	3	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	22	0
Part projets/objectifs	61,1 %	0 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




REVEL



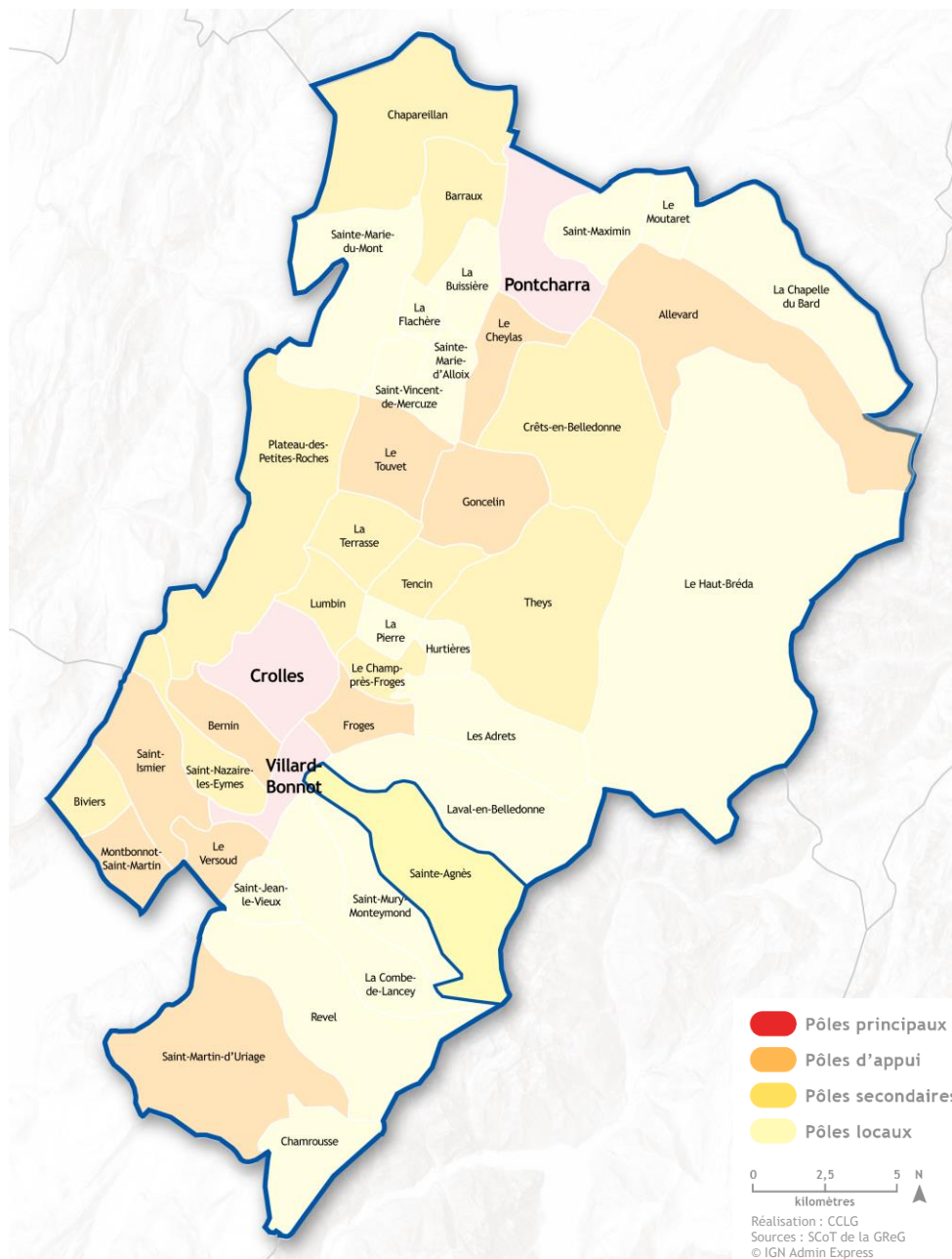
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



SAINTE-AGNÈS

▼ POPULATION

537

HABITANTS
EN 2013

567

HABITANTS
EN 2018

+5,6 %

554

HABITANTS
EN 2022

-2,3 %

CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022

+0,4 %

▼ LOGEMENTS

274

LOGEMENTS
EN 2013

275

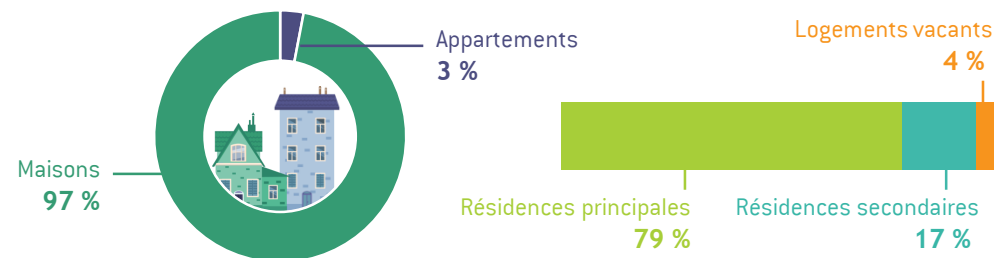
LOGEMENTS
EN 2020

+0,3 %

0

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021

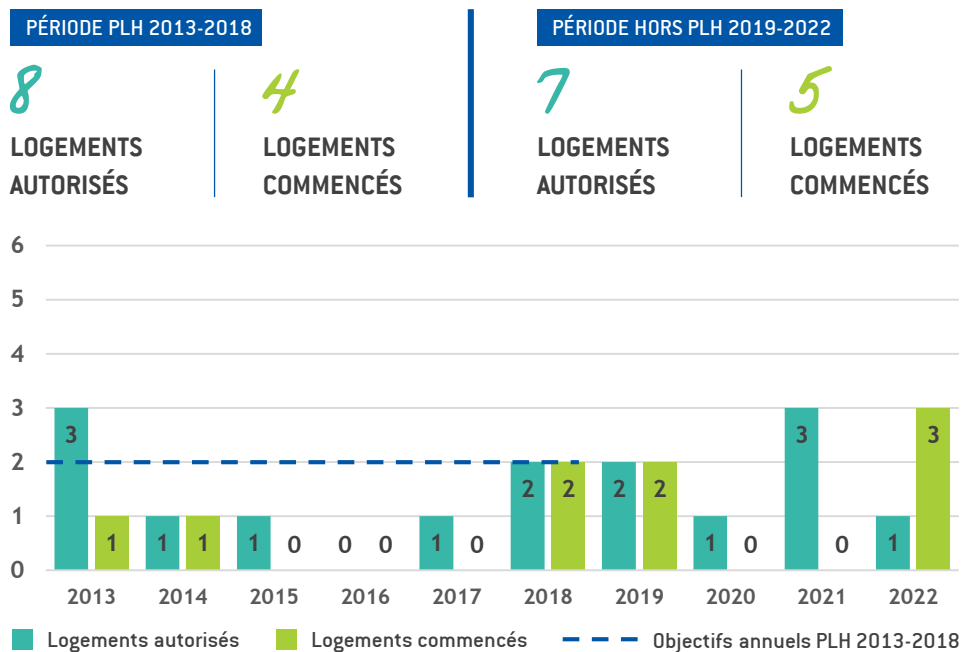
2,8
hectares

SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]

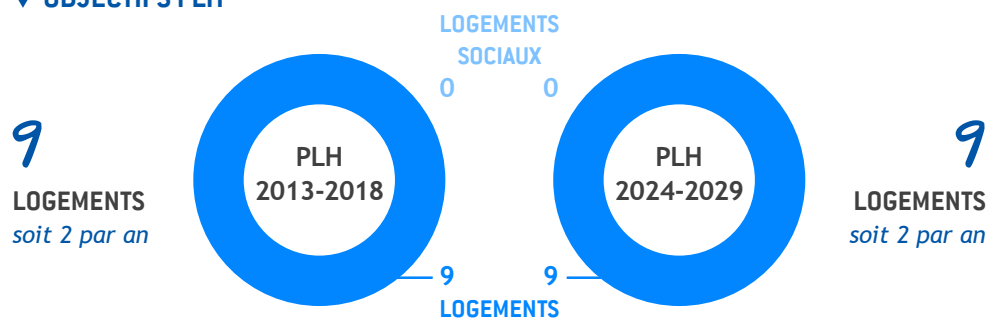
1,4
hectare



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH

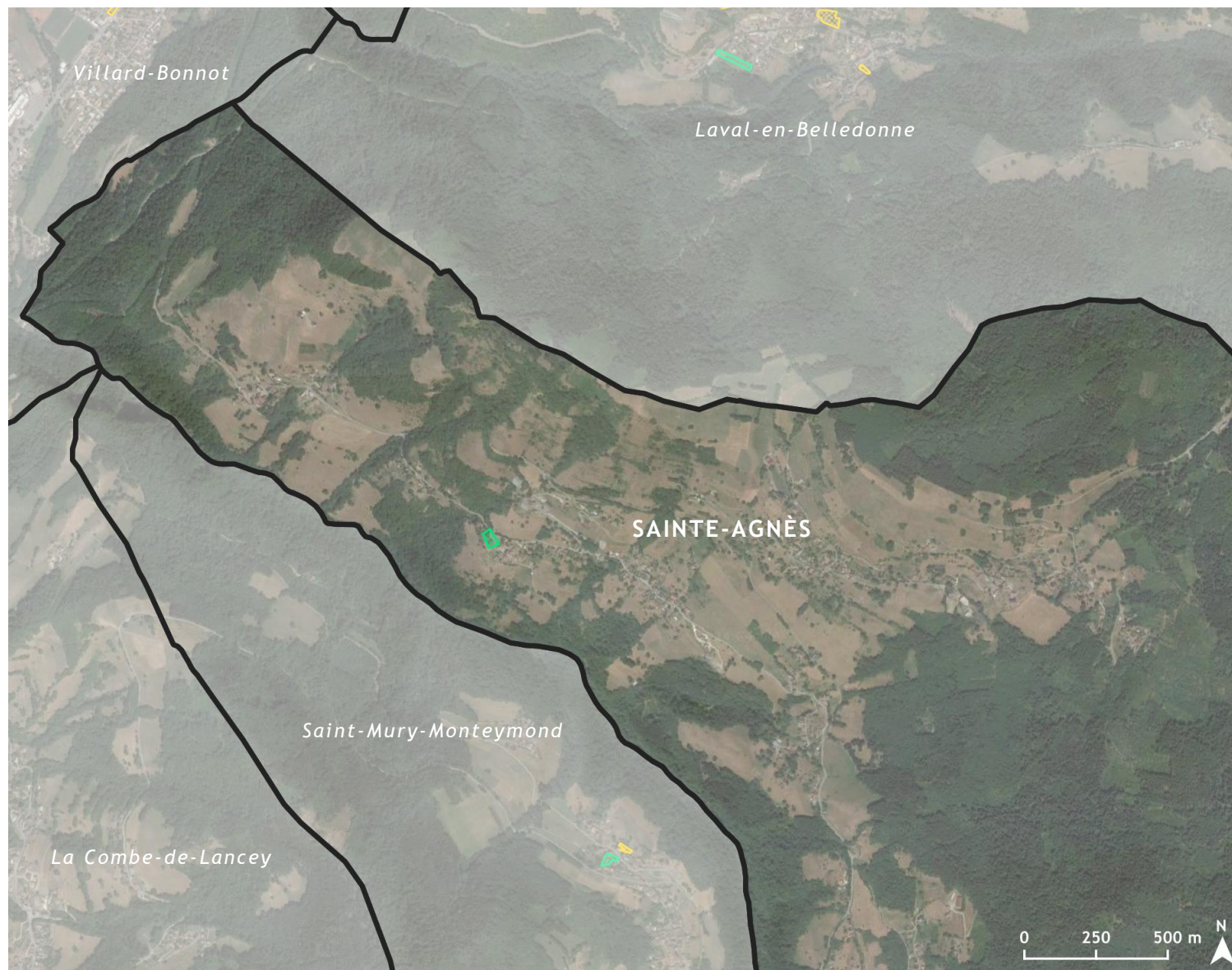


Objectif 2013-2018	Réalisé (12 logements)
Objectif de logements sociaux	Pas d'objectif
Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum)	20 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - SAINTE-AGNÈS	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	1	-
Individuel diffus	1	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	1	-
Part projets/objectifs	11,1 %	<i>Pas d'objectif</i>



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029



SAINTE-AGNÈS

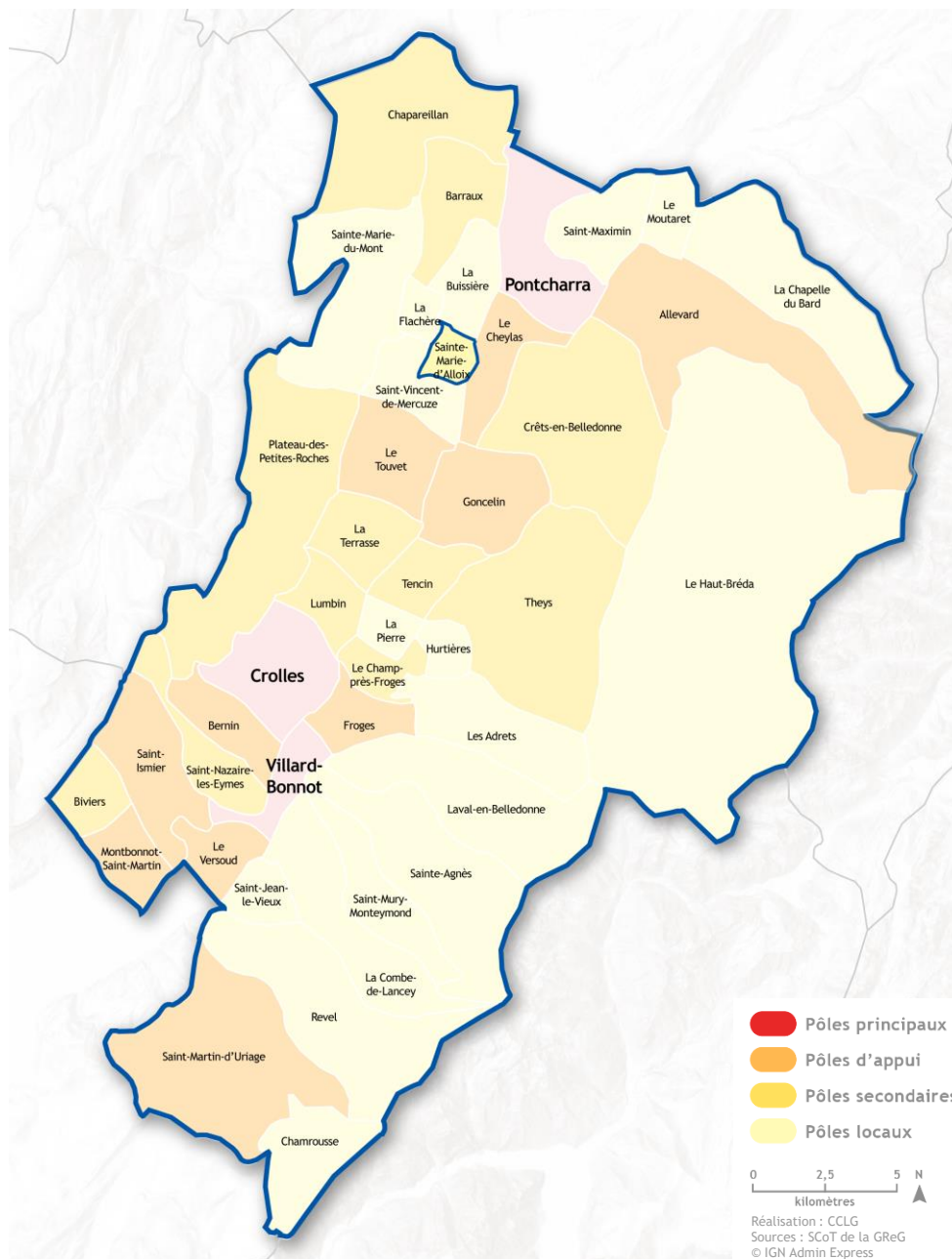


Projets 2024-2029 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés



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



SAINTE-MARIE-D'ALLOIX

▼ POPULATION

553
HABITANTS
EN 2013

482
HABITANTS
EN 2018
-12,8 %

479
HABITANTS
EN 2022
-0,6 %

**CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022**
-1,5 %

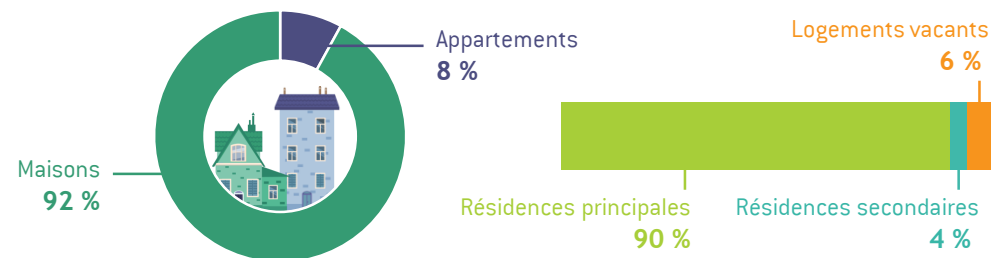
▼ LOGEMENTS

200
LOGEMENTS
EN 2013

212
LOGEMENTS
EN 2020
+6,4 %

16
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
8,4 % du parc de résidences principales
16 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

**SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021**

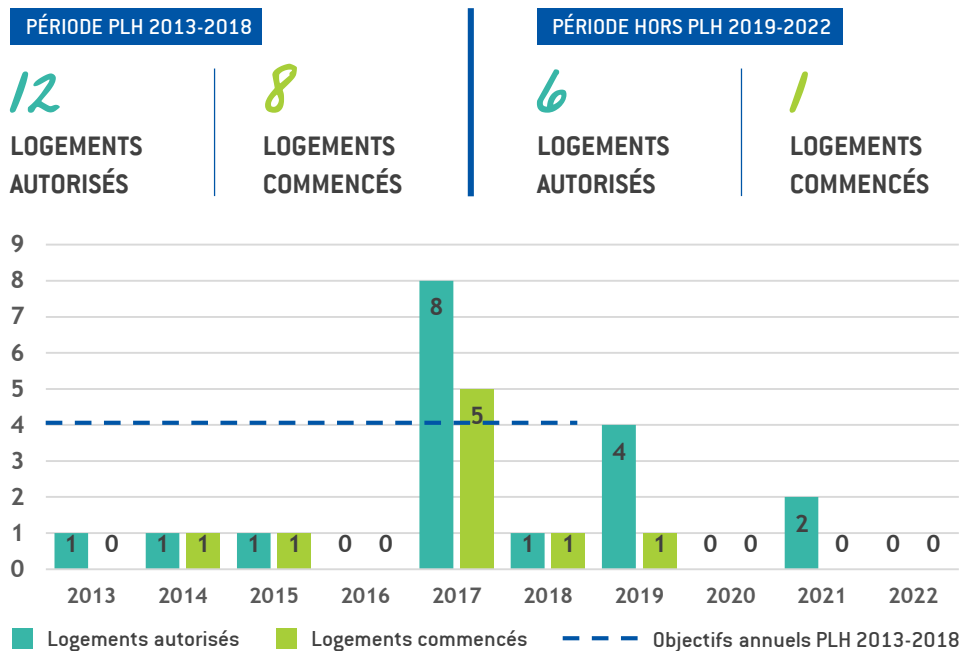
0,4
hectares

**SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 (garantie rurale si
PLU approuvé avant 2026)**

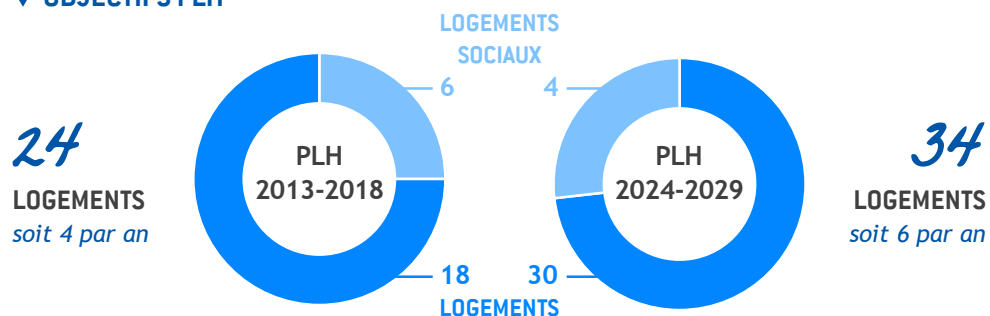
1 hectare



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 **Non réalisé (6 logements)**

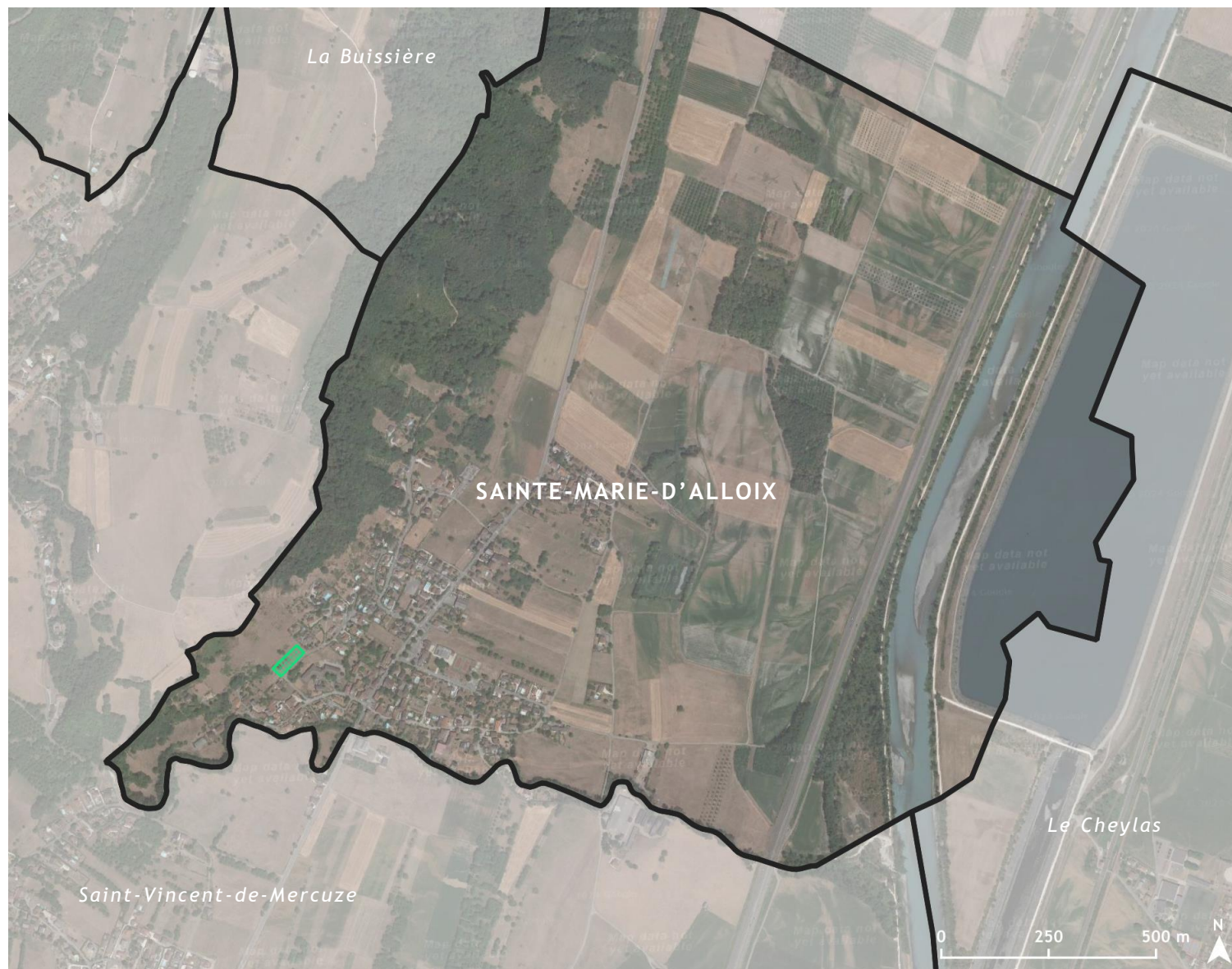
Objectif de logements sociaux **Non réalisé (0 logements)**

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) **17 logements**

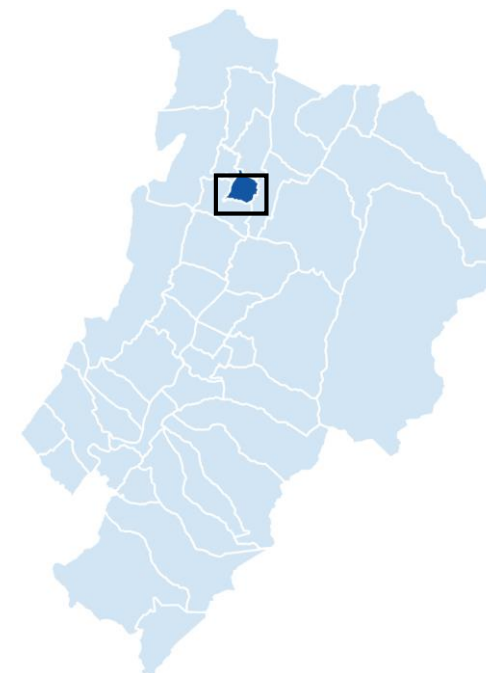
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL SAINTE-MARIE-D'ALLOIX	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	5	-
Projet engagé 1	5	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	5	-
Part projets/objectifs	0 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




SAINTE-MARIE-D'ALLOIX



Projets 2024-2029 identifiés :

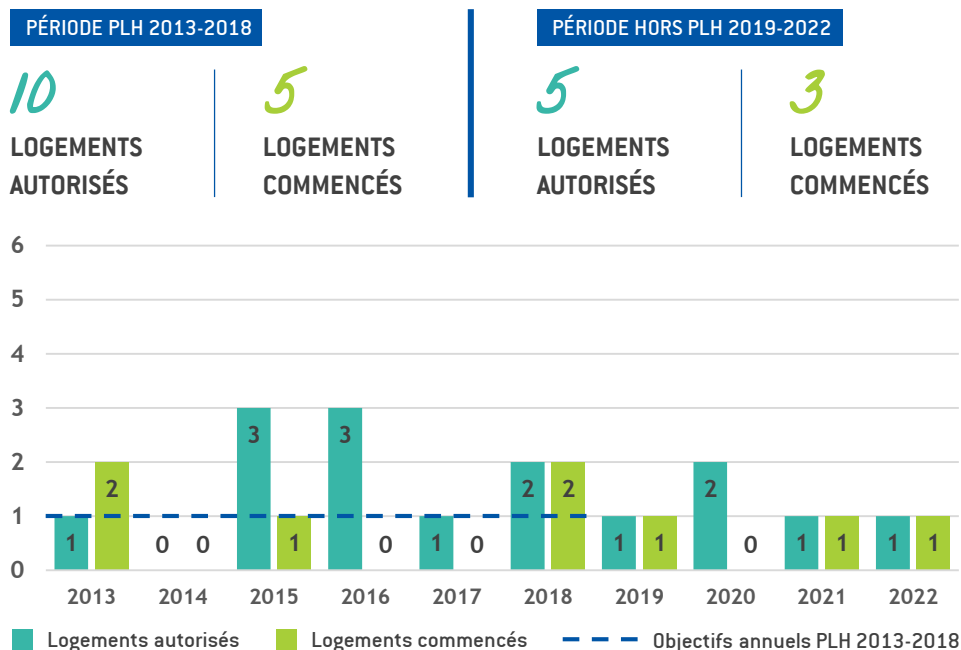
 Projets engagés

 Projets non engagés

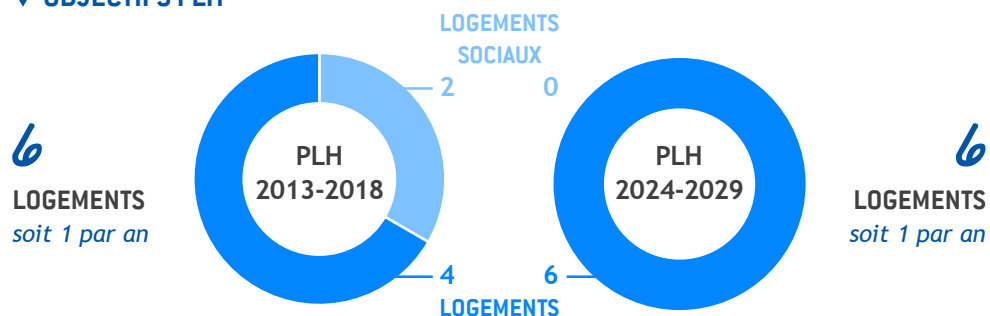


Réalisation : CCLG / AURG
Sources : © IGN Admin Express,
© Google Satellite

▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



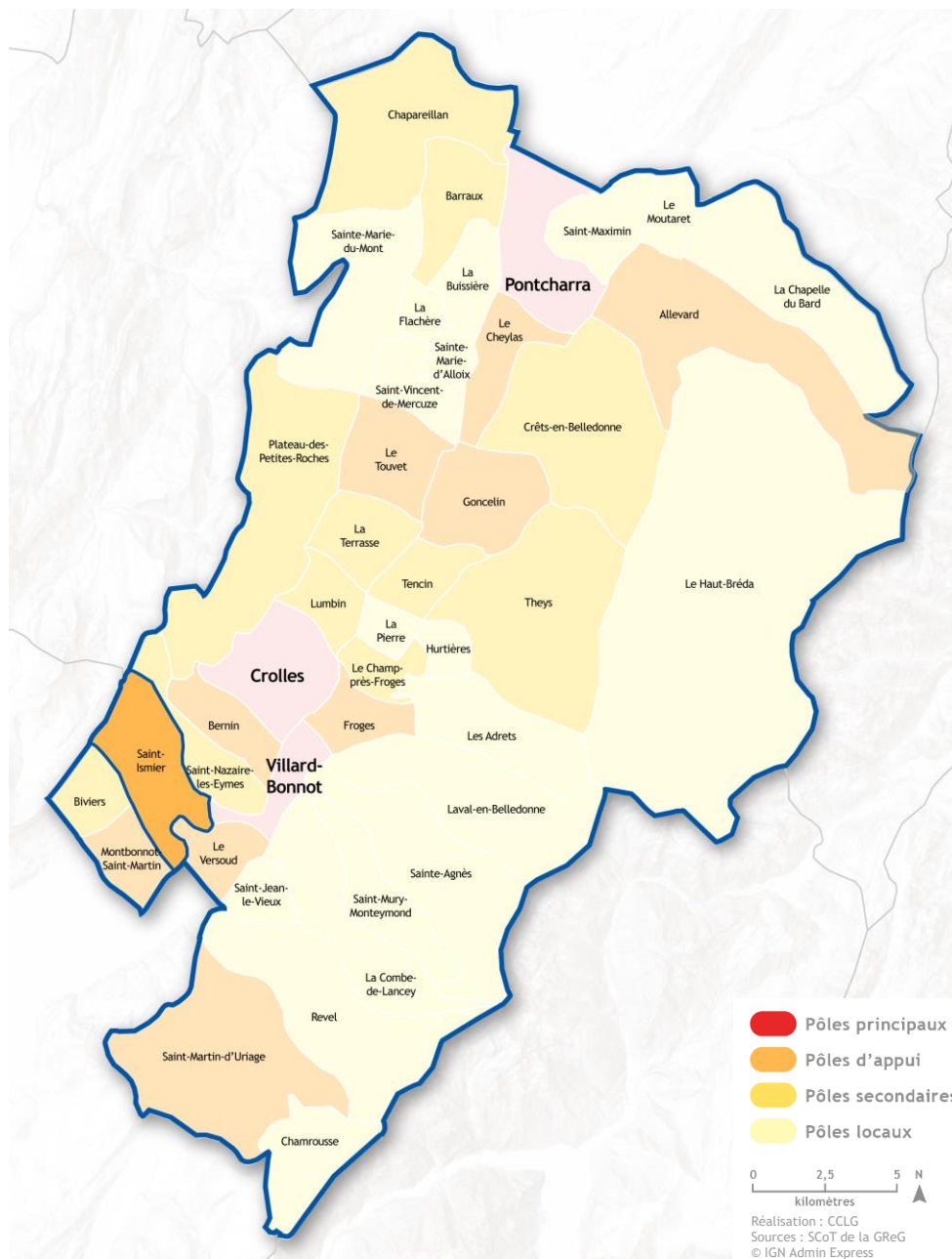
Objectif 2013-2018 Réalisé (7 logements)

Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 8 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL SAINTE-MARIE-DU-MONT	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	Non renseigné	-
Projets non engagés	Non renseigné	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	Non renseigné	-
Part projets/objectifs	0 %	Pas d'objectif



SAINT-ISMIER

▼ POPULATION

6 381

HABITANTS
EN 2013

6 857

HABITANTS
EN 2018

+7,5 %

7 064

HABITANTS
EN 2022

+3 %

CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022

+1,2 %

▼ LOGEMENTS

2 753

LOGEMENTS
EN 2013

3 299

LOGEMENTS
EN 2020

+19,8 %

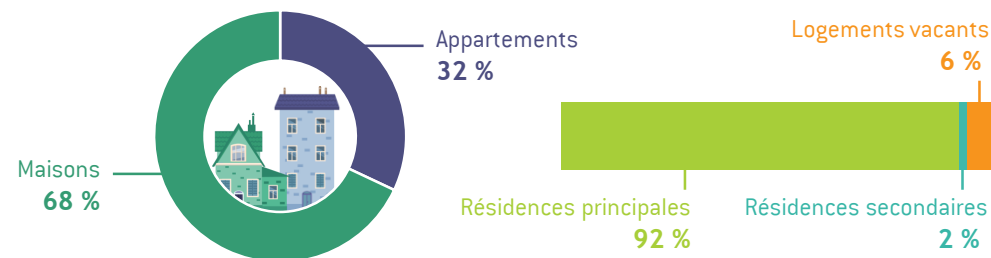
320

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022

10,5 % du parc de résidences principales

242 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021

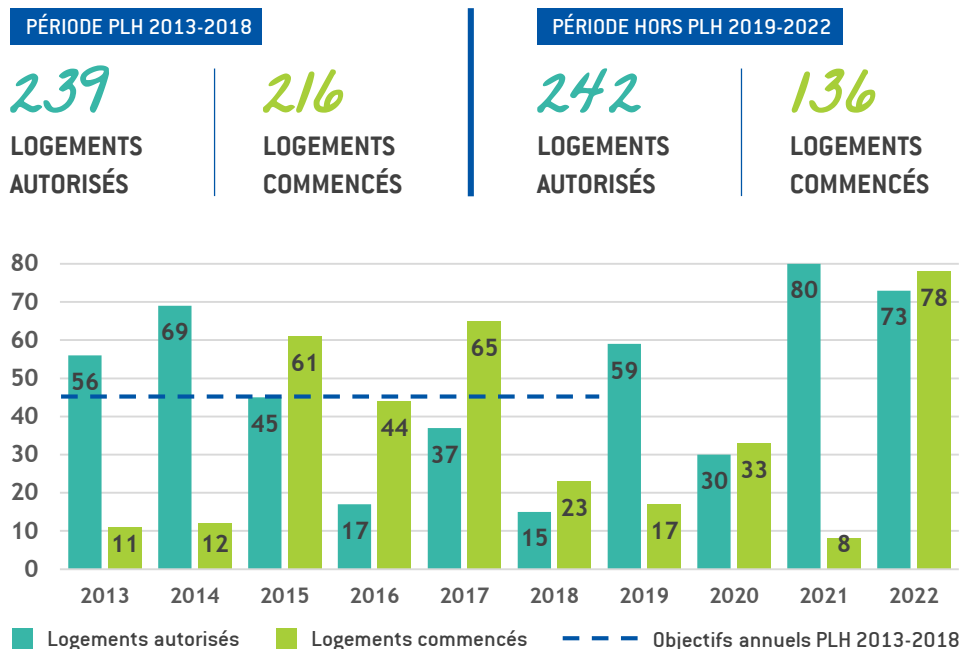
18,2
hectares

SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]

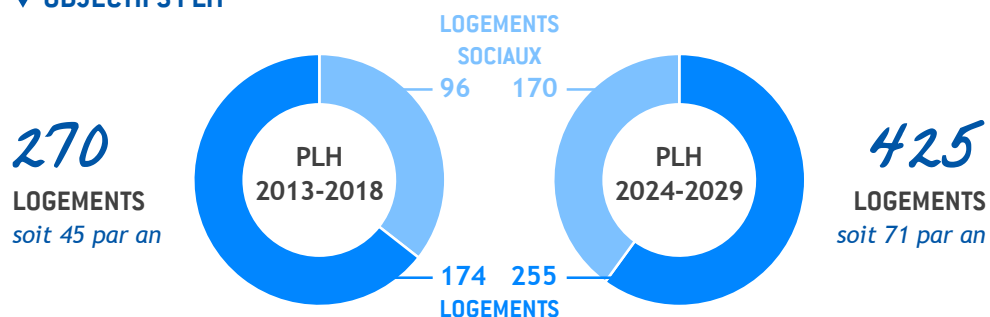
9,1
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (416 logements)

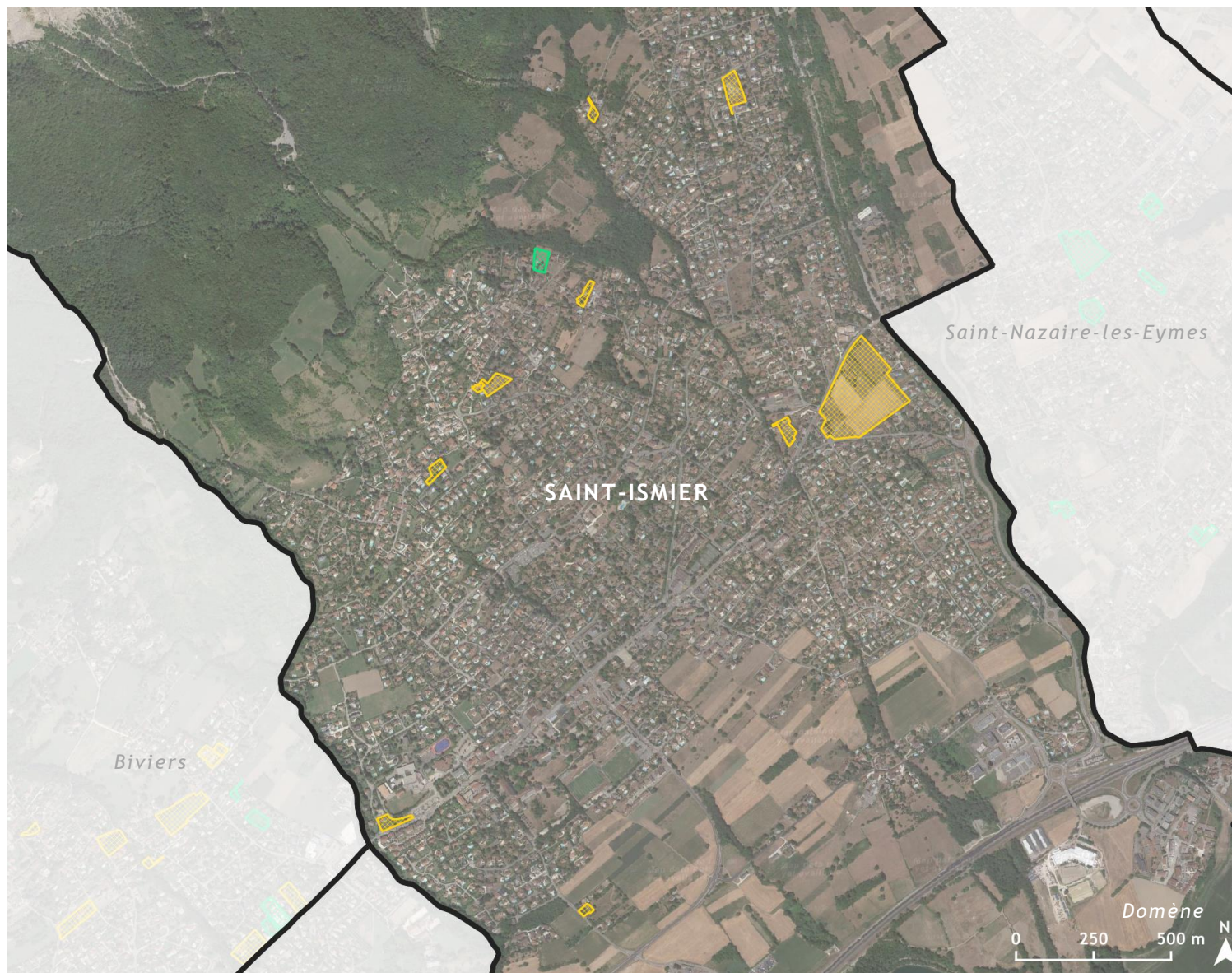
Objectif de logements sociaux Réalisé (115 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 254 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - SAINT-ISMIER	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets non engagés	255	26
Projet 1	3	0
Projet 2	21	21
Projet 3 (individuel)	2	0
Projet 4	2	0
Projet 5	5	5
Projet 6 (individuel)	2	0
Projet 7	218	À déterminer
Individuel diffus	2	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	255	26
Part projets/objectifs	60 %	15,3 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




SAINT-ISMIER



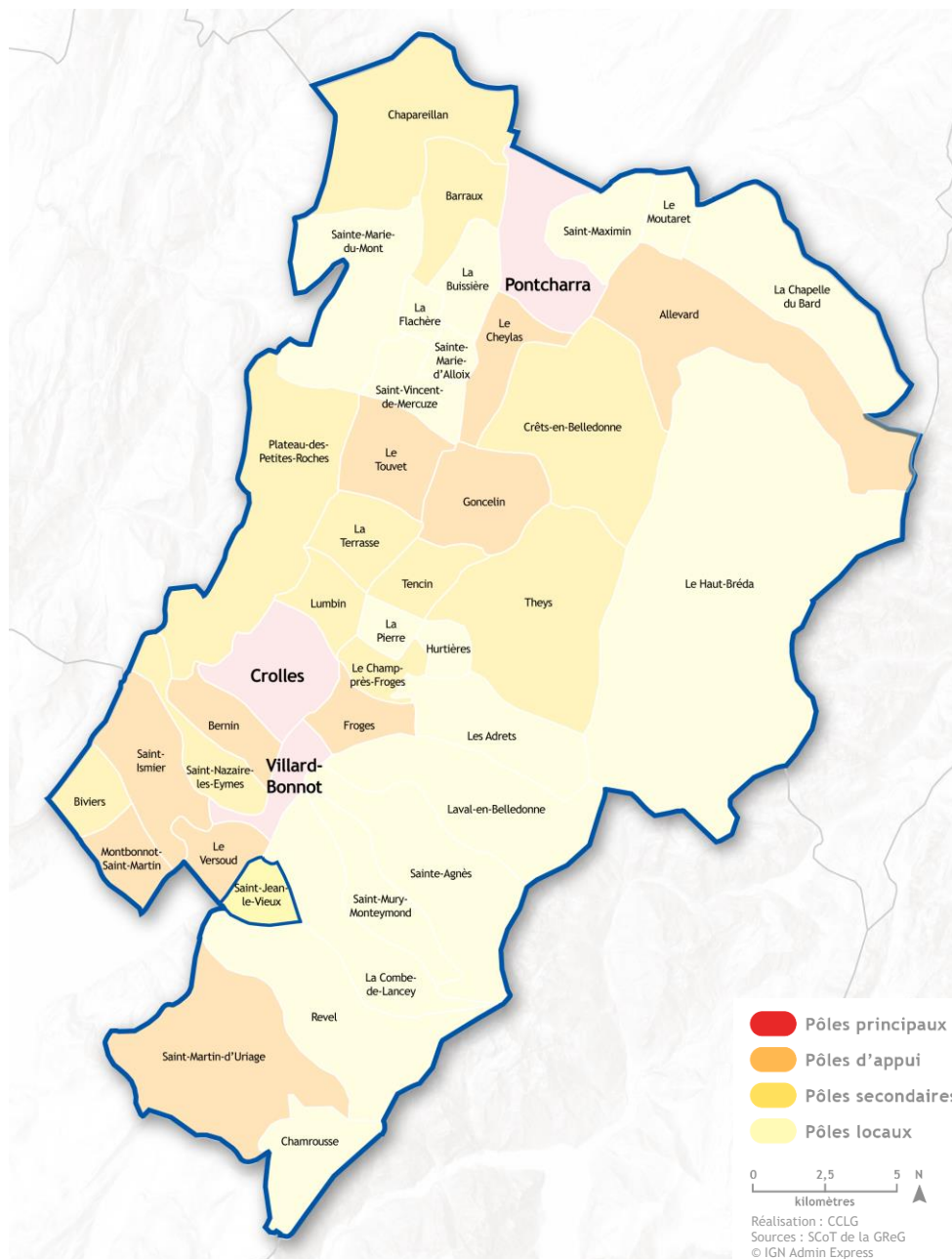
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



SAINT-JEAN-LE-VIEUX

▼ POPULATION

243
HABITANTS
EN 2013

279
HABITANTS
EN 2018
+14,8 %

300
HABITANTS
EN 2022
+7,5 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
+2,6 %

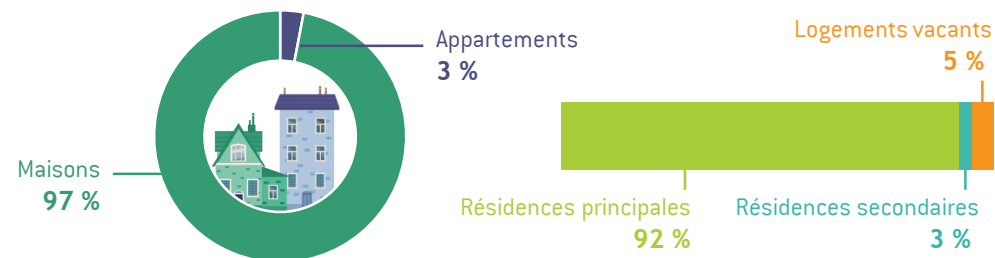
▼ LOGEMENTS

108
LOGEMENTS
EN 2013

122
LOGEMENTS
EN 2020
+12,8 %

0
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

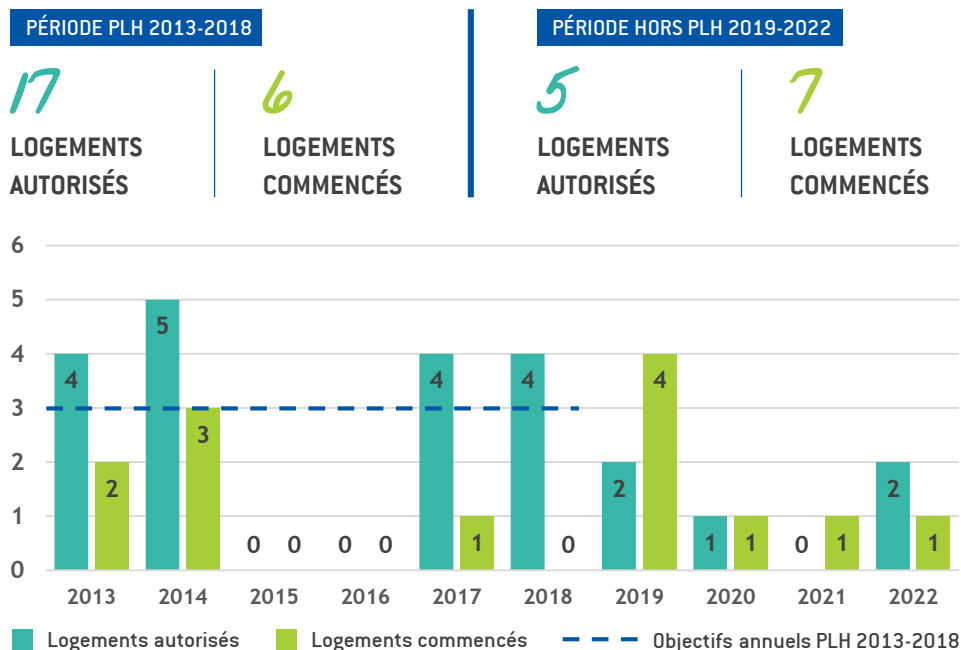
3,2
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

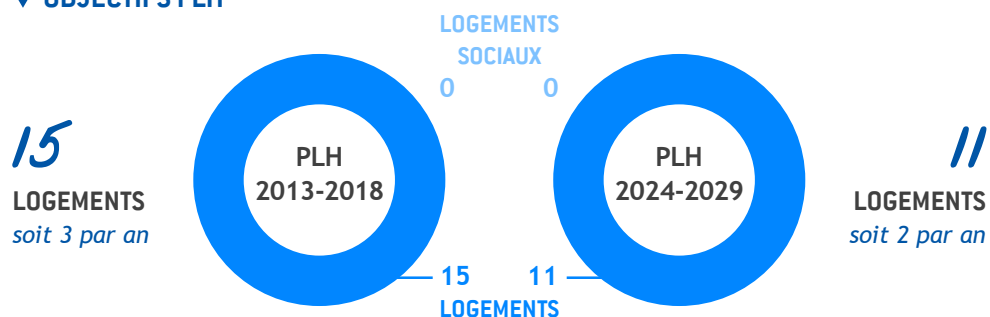
1,6
hectare



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (11 logements)

Objectif de logements sociaux Pas d'objectif

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 11 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL SAINT-JEAN-LE-VIEUX	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	1	-
Individuel diffus	1	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	1	-
Part projets/objectifs	9 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




SAINT-JEAN-LE-VIEUX



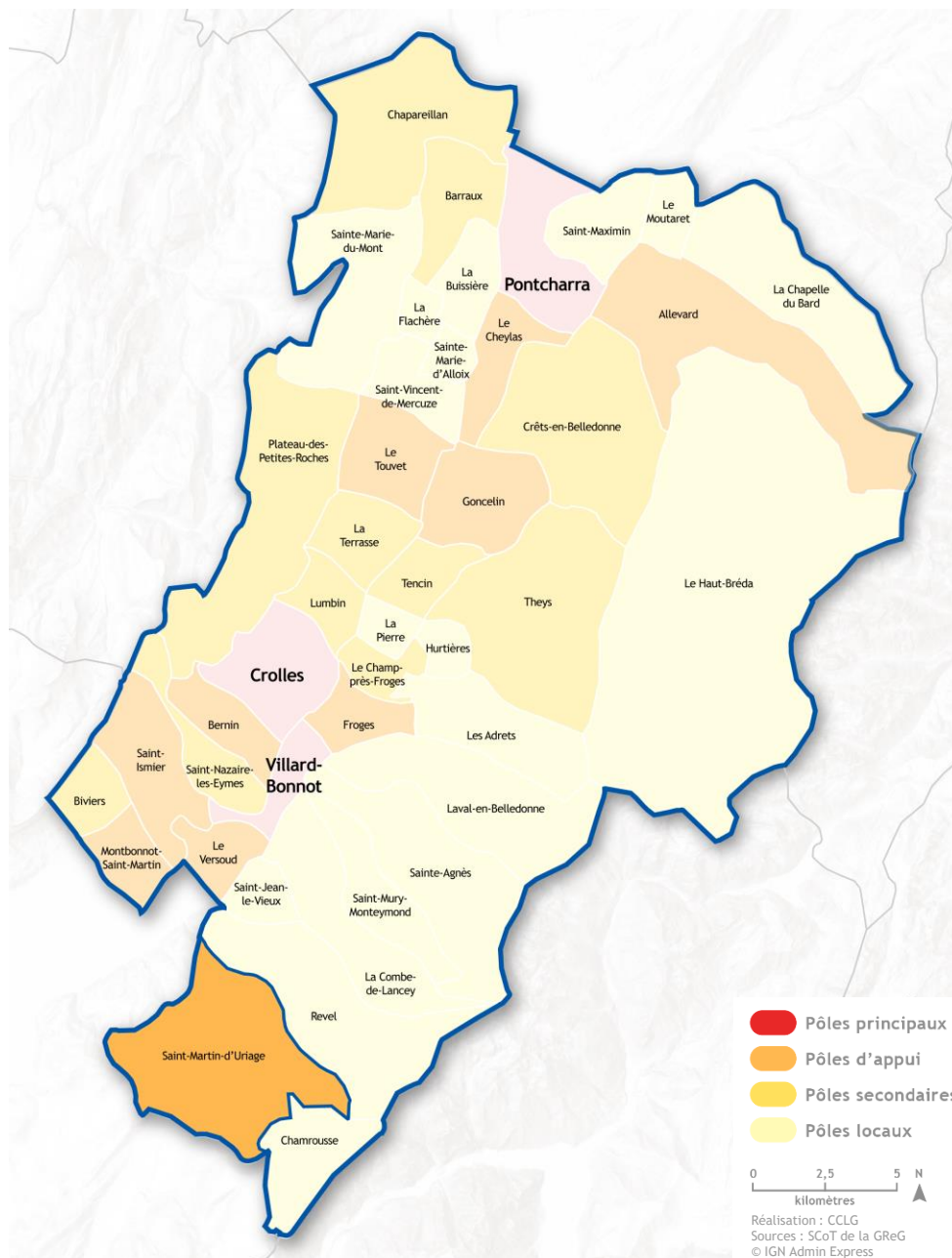
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



SAINT-MARTIN-D'URIAGE

▼ POPULATION

5 446

HABITANTS
EN 2013

5 408

HABITANTS
EN 2018

-0,7 %

5 512

HABITANTS
EN 2022

+1,9 %

CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022

+0,1 %

▼ LOGEMENTS

2 544

LOGEMENTS
EN 2013

2 713

LOGEMENTS
EN 2020

+6,6 %

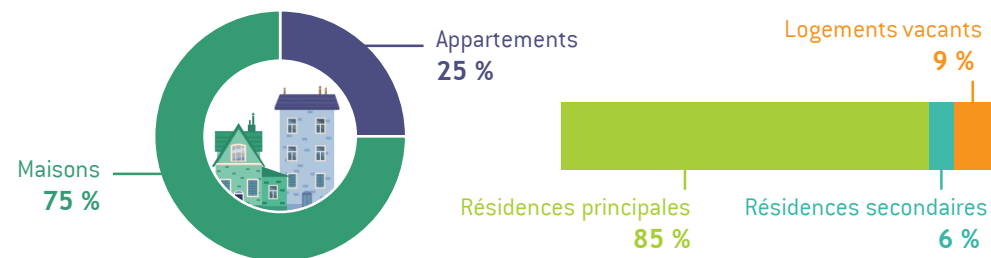
47

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022

2 % du parc de résidences principales

27 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021

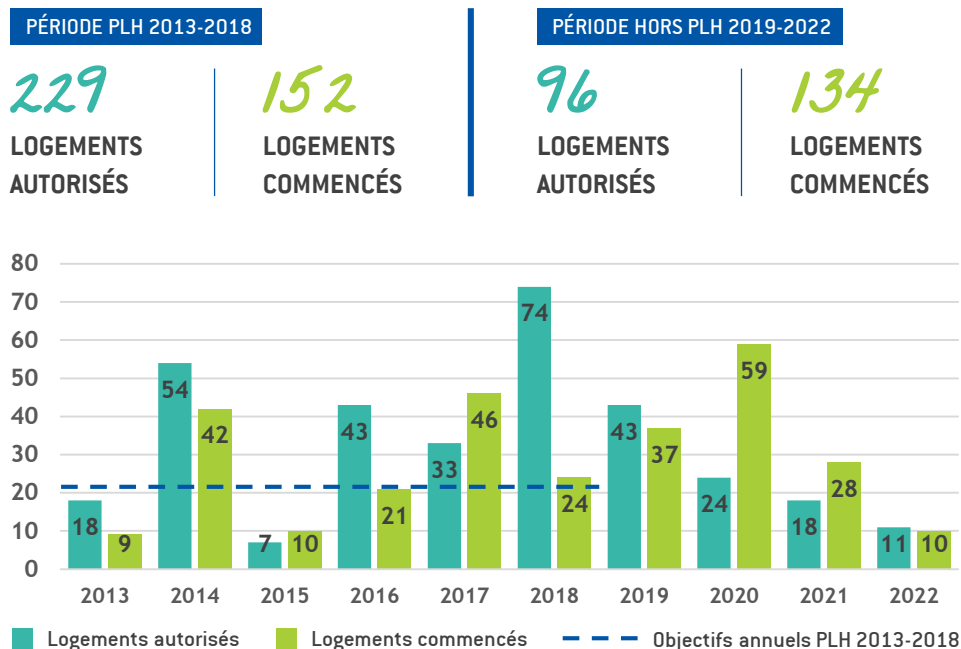
hectares

SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]

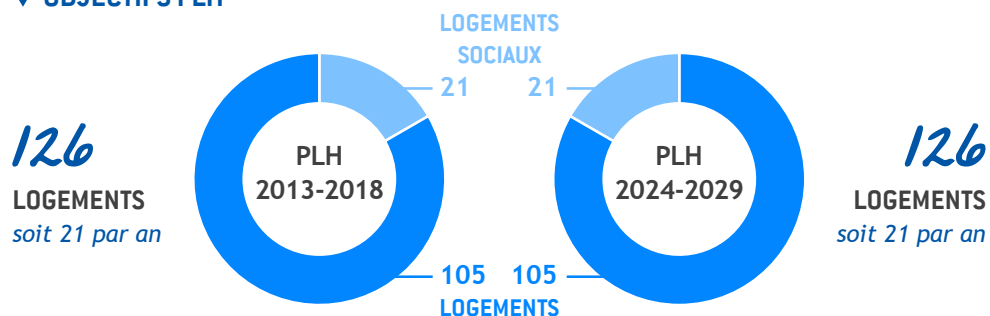
12,5
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (197 logements)

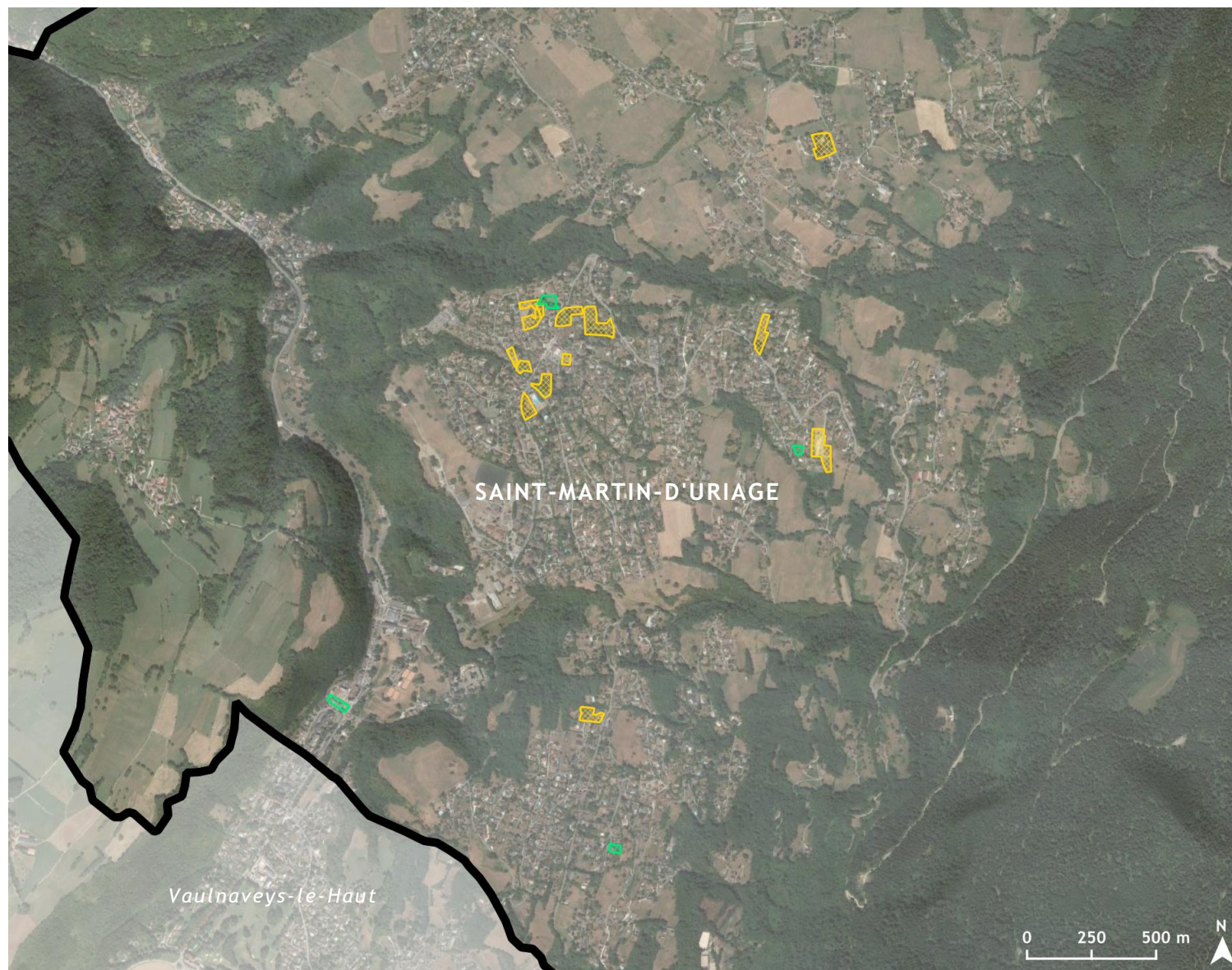
Objectif de logements sociaux Non réalisé (2 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 198 logements

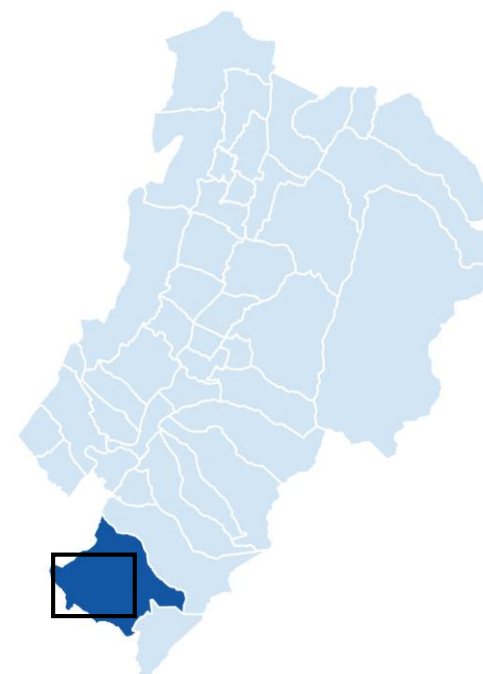
▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL SAINT-MARTIN-D'URIAGE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	41	2
Projet engagé 1	8	2
Projet engagé 2	14	0
Projet engagé 3	4	0
Projet engagé 4	15	0
Projets non engagés	133	31
Projet 1	8	2
Projet 2	6	2
Projet 3	12	3
Projet 4	8	0
Projet 5	12	0
Projet 6	7	0
Projet 7	6	0
Projet 8	20	10
Projet 9	8	0
Projet 10	12	0
Projet 11	14	0
Projet 12	6	0
Projet 13	14	14
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	174	33
Part projets/objectifs	138 %	157,1 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




SAINT-MARTIN-D'URIAGE



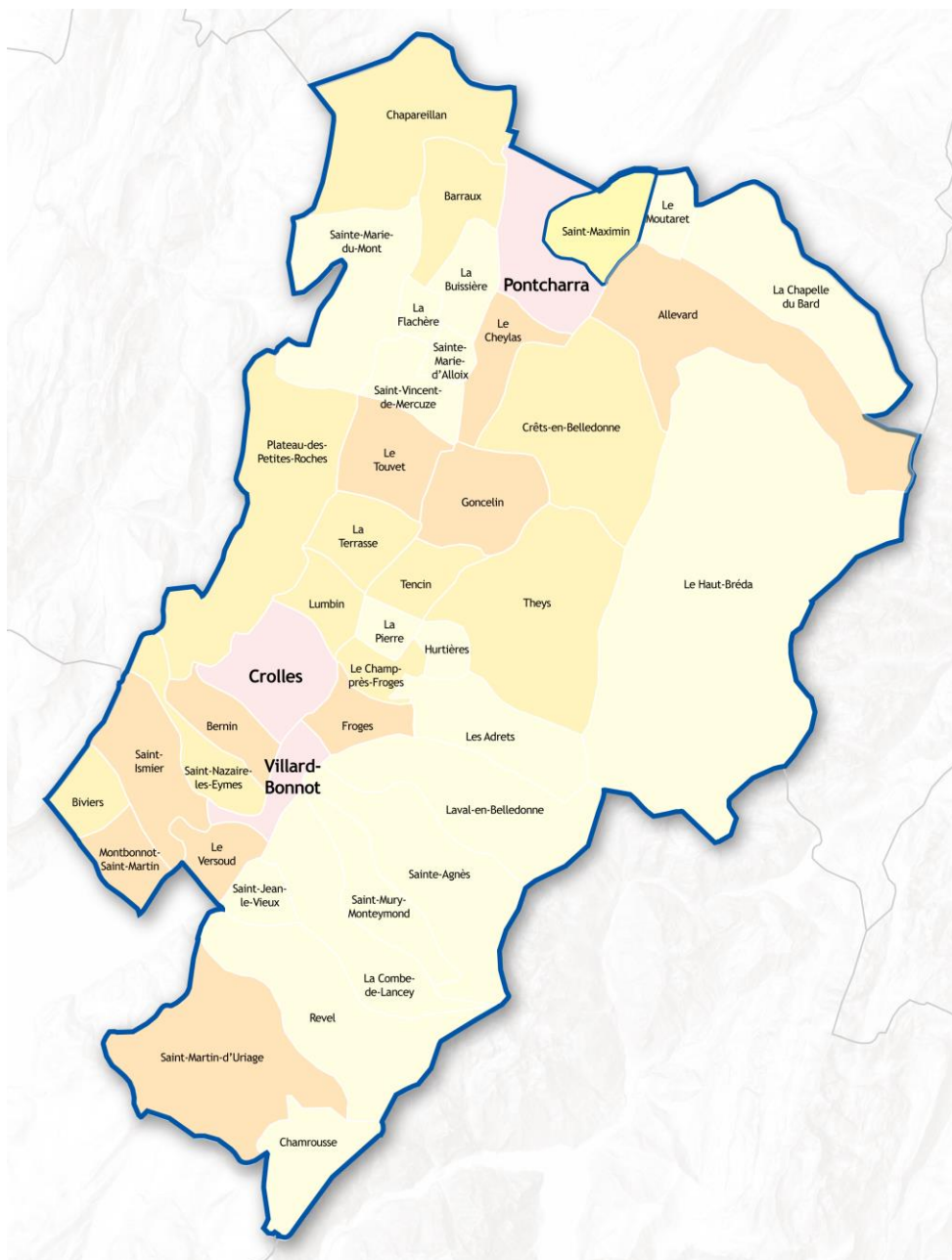
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



SAINT-MAXIMIN

▼ POPULATION

641
HABITANTS
EN 2013

643
HABITANTS
EN 2018
+0,3 %

656
HABITANTS
EN 2022
+2 %

**CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022
+0,3 %**

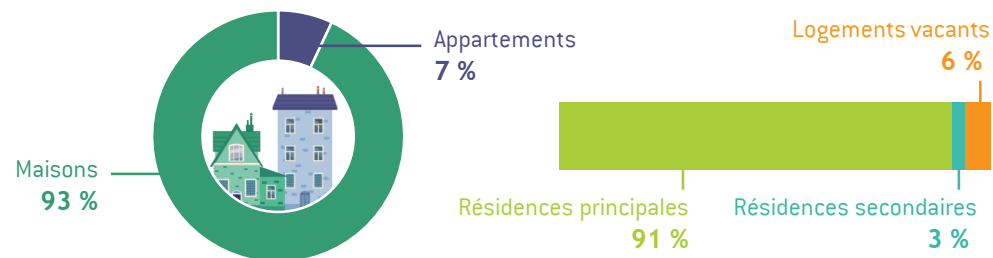
▼ LOGEMENTS

303
LOGEMENTS
EN 2013

316
LOGEMENTS
EN 2020
+4,3 %

4
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
1,4 % du parc de résidences principales
4 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

**SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021**

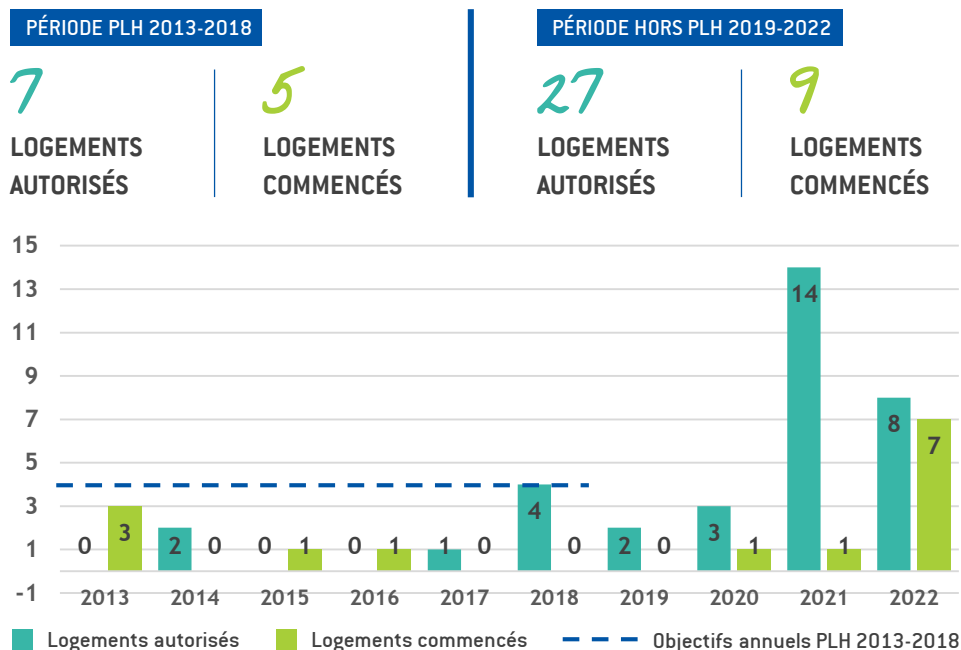
142,9
hectares

**SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]**

1,4
hectare



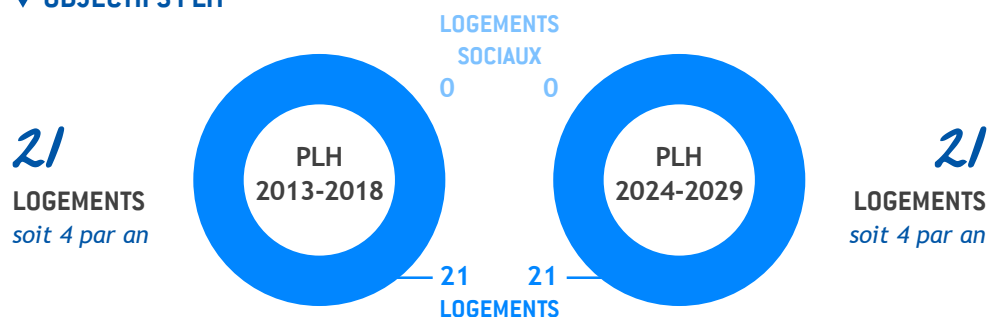
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - SAINT-MAXIMIN	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets non engagés	7	-
Projet 1	2	-
Projet 2	4	-
Individuel diffus	1	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	7	-
Part projets/objectifs	33,3 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ OBJECTIFS PLH

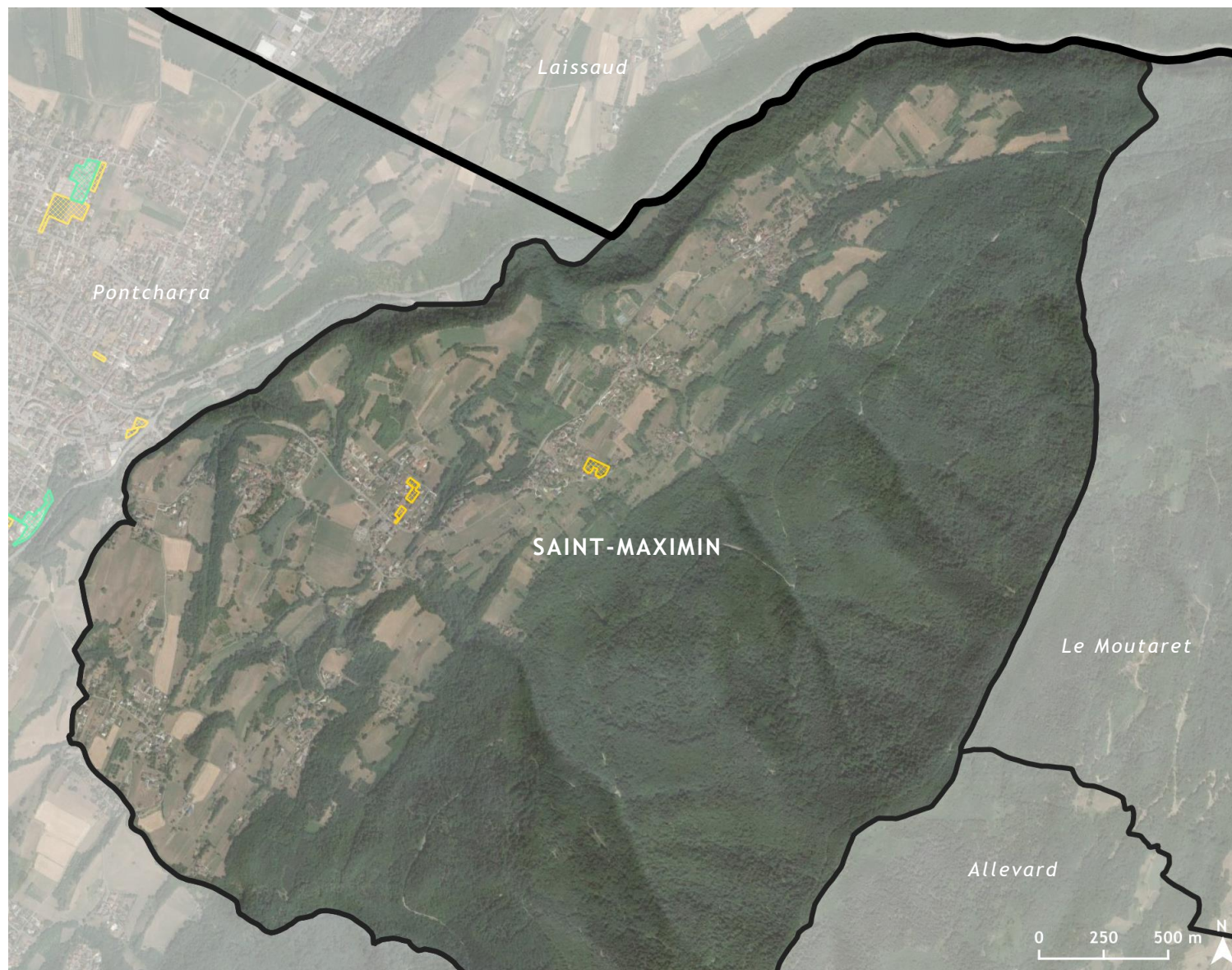


Objectif 2013-2018 Non réalisé (18 logements)

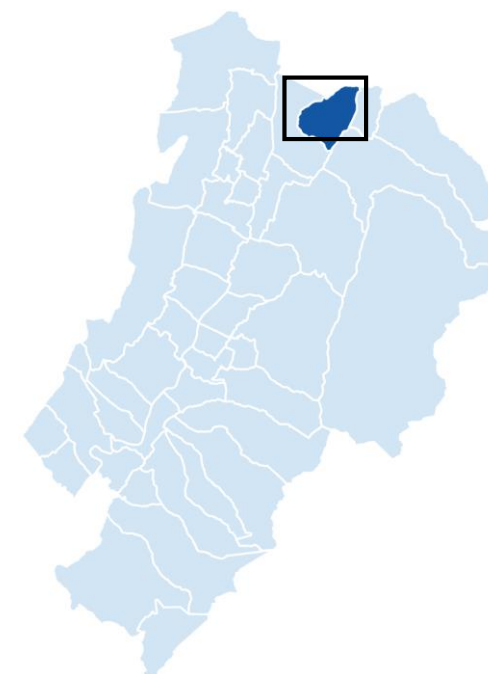
Objectif de logements sociaux Pas d'objectif

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 24 logements

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




SAINT-MAXIMIN



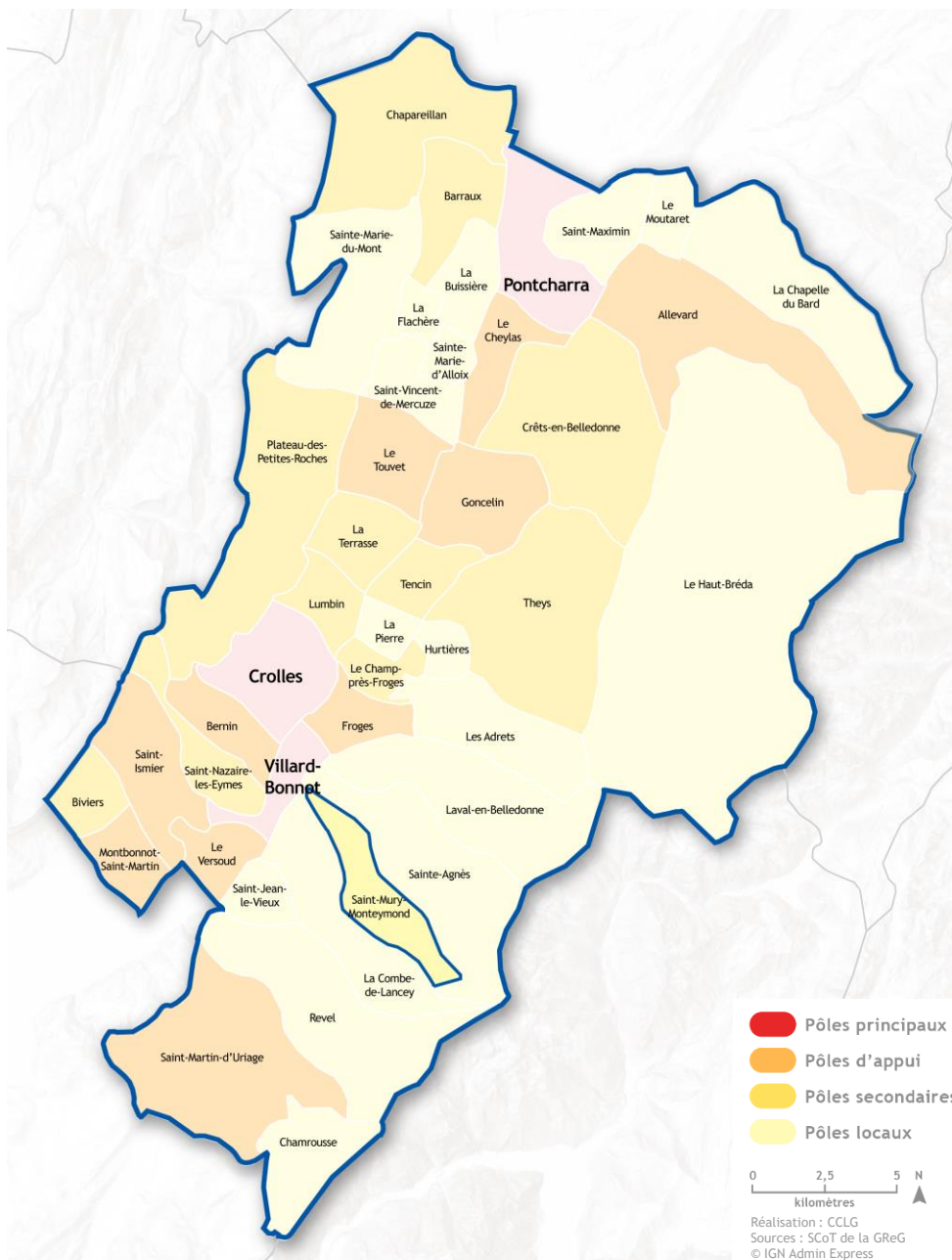
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



SAINT-MURY-MONTEYMOND

▼ POPULATION

349
HABITANTS
EN 2013

330
HABITANTS
EN 2018
-5,4 %

325
HABITANTS
EN 2022
-1,5 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
-0,8 %

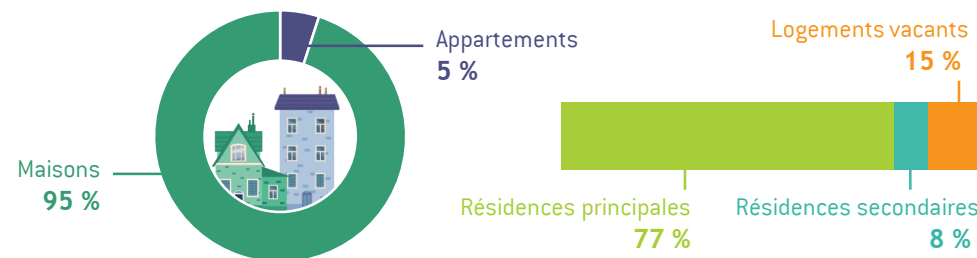
▼ LOGEMENTS

159
LOGEMENTS
EN 2013

177
LOGEMENTS
EN 2020
+11,4 %

9
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
6,6 % du parc de résidences principales
0 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

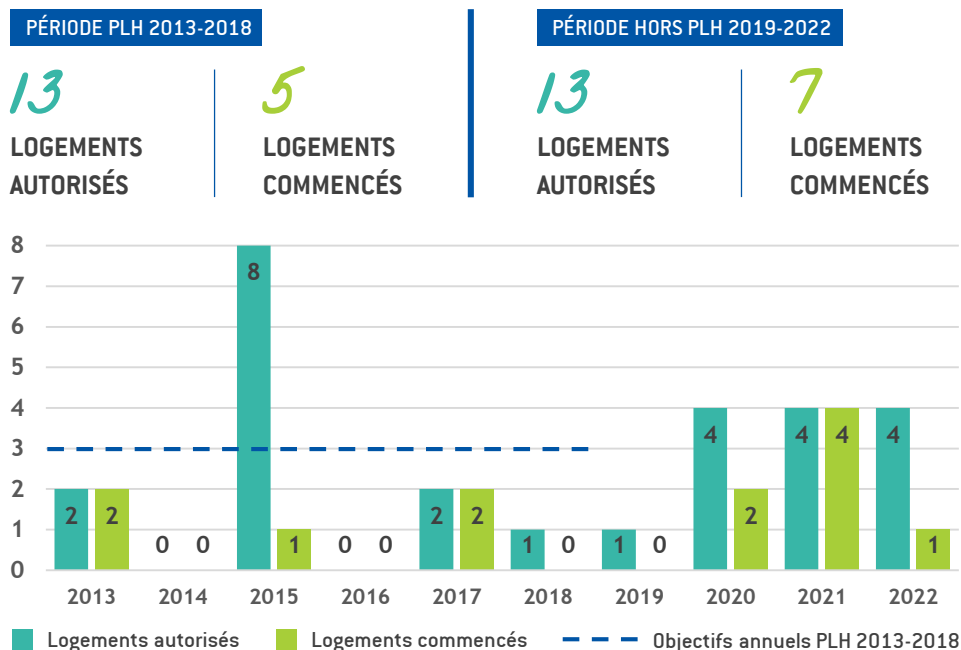
1,7
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 (garantie rurale)

1
hectare



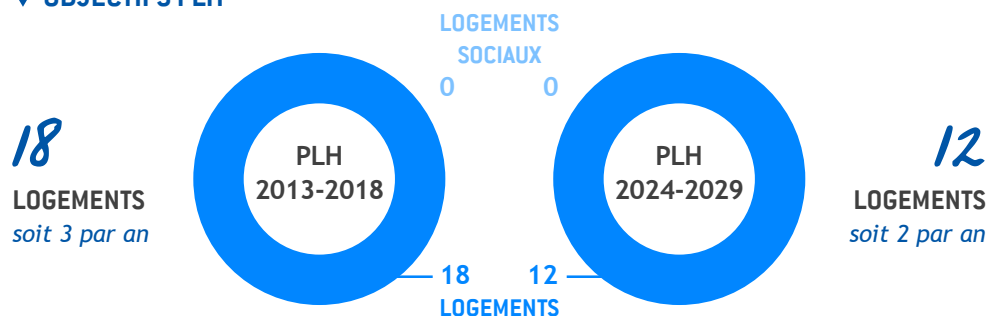
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL SAINT-MURY-MONTEYMOND	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	10	-
Projet engagé 1	6	-
Projet engagé 2	4	-
Projets non engagés	14	-
Projet 1	4	-
Projet 2	10	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	24	-
Part projets/objectifs	200 %	<i>Pas d'objectif</i>

▼ OBJECTIFS PLH

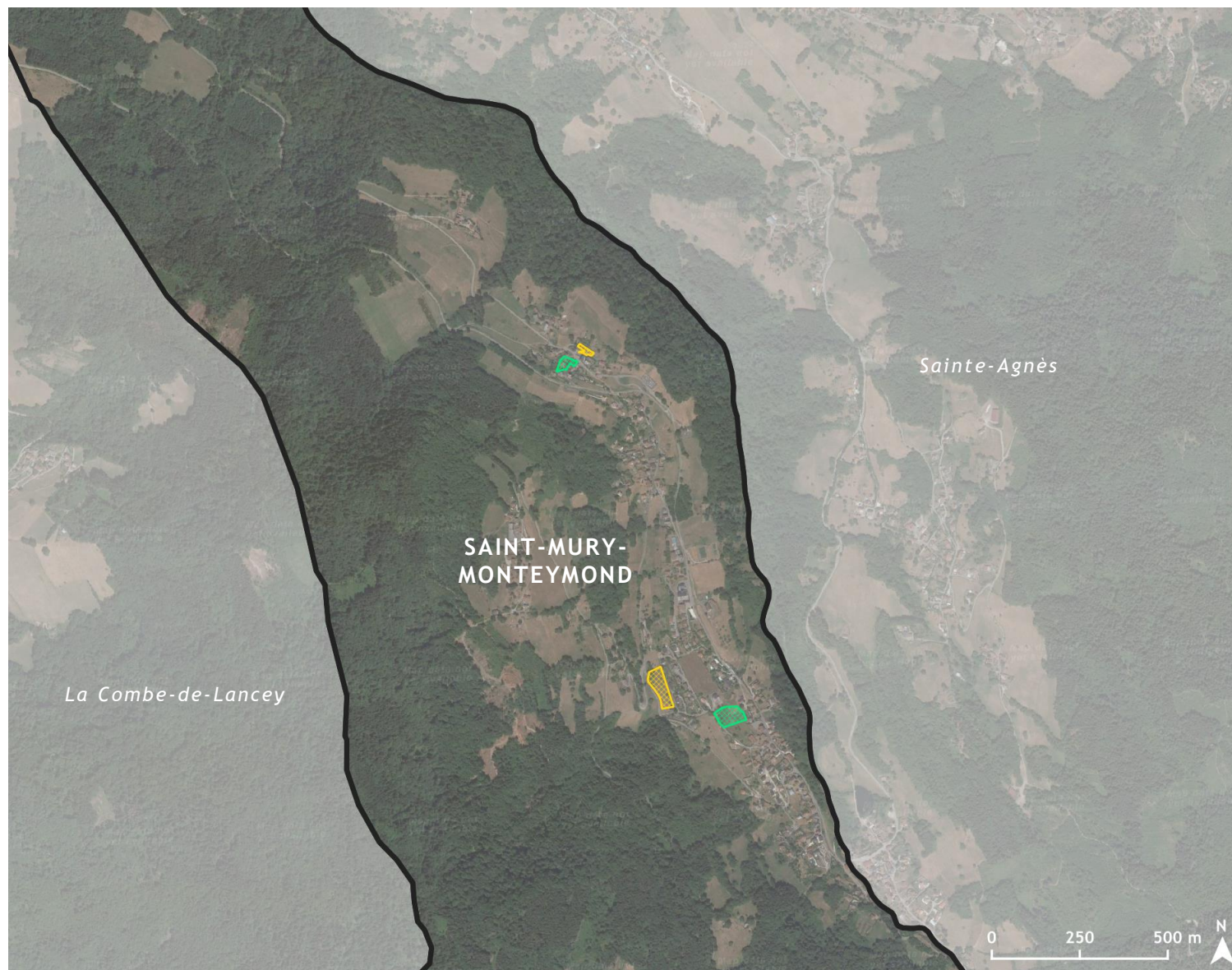


Objectif 2013-2018 Non réalisé (10 logements)

Objectif de logements sociaux Pas d'objectif

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 12 logements



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029



SAINT-MURY-MONTEYMOND

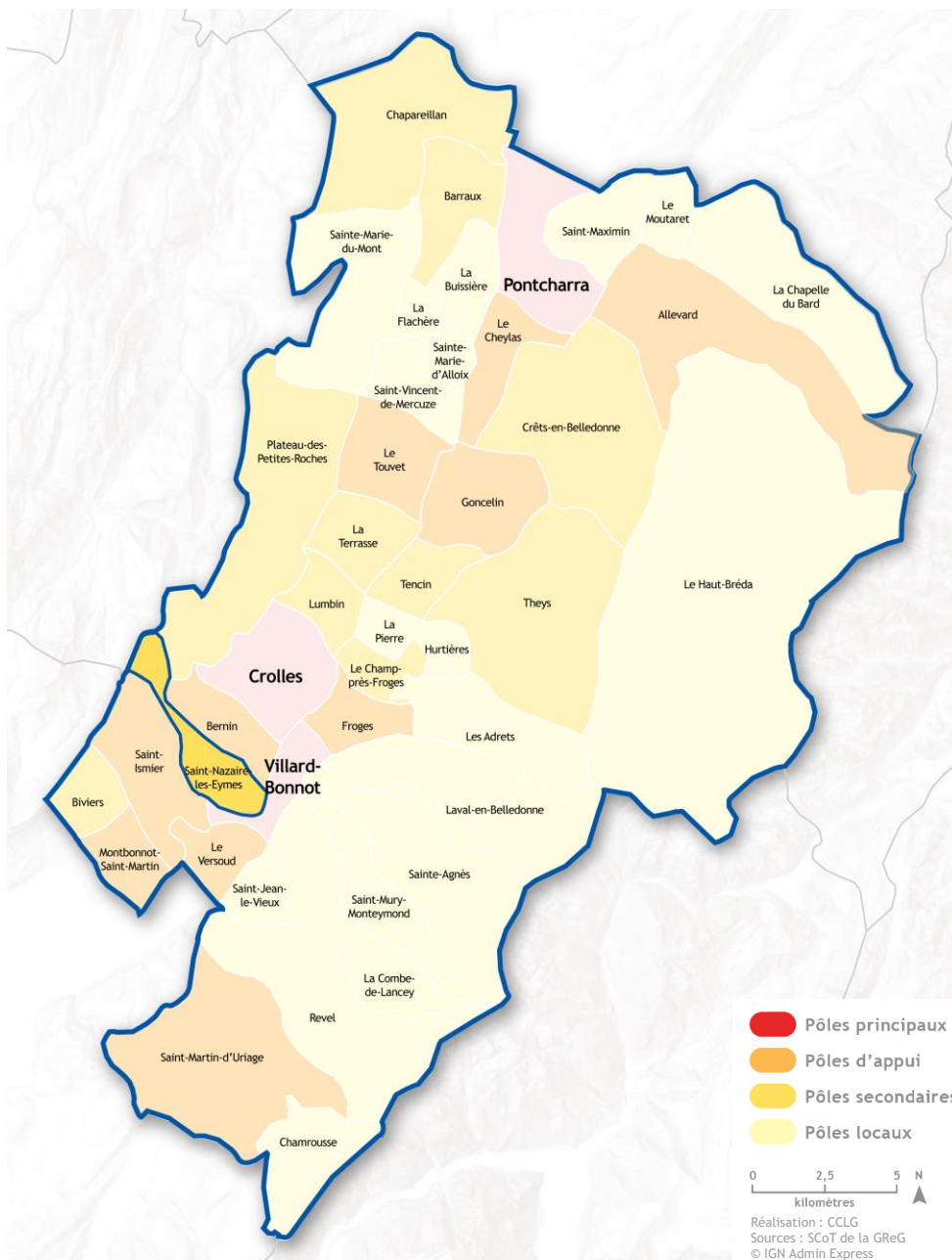


Projets 2024-2029 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés



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



SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES

▼ POPULATION

2 907
HABITANTS
EN 2013

2 961
HABITANTS
EN 2018
+1,9 %

2 960
HABITANTS
EN 2022
0 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
+0,2 %

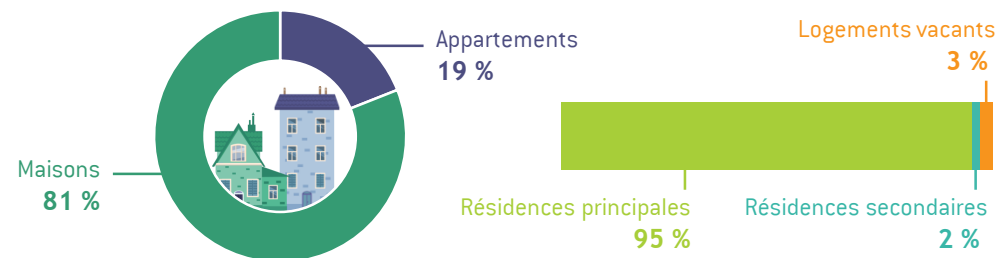
▼ LOGEMENTS

1 169
LOGEMENTS
EN 2013

1 252
LOGEMENTS
EN 2020
+7,1 %

25
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
2,1 % du parc de résidences principales
14 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



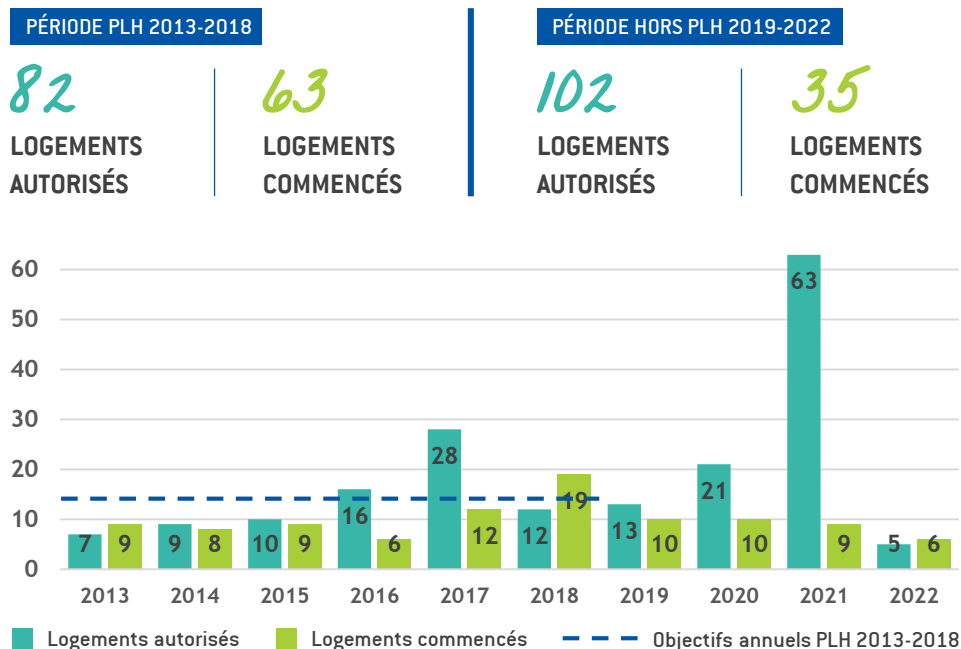
▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021
5,8
hectares

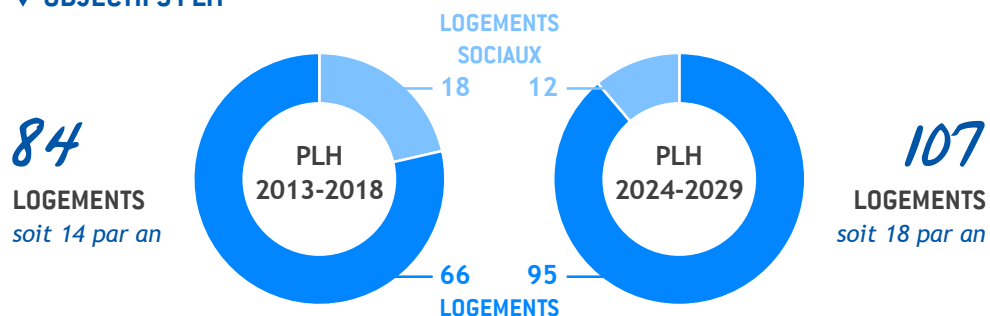
SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]
2,9
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (74 logements)

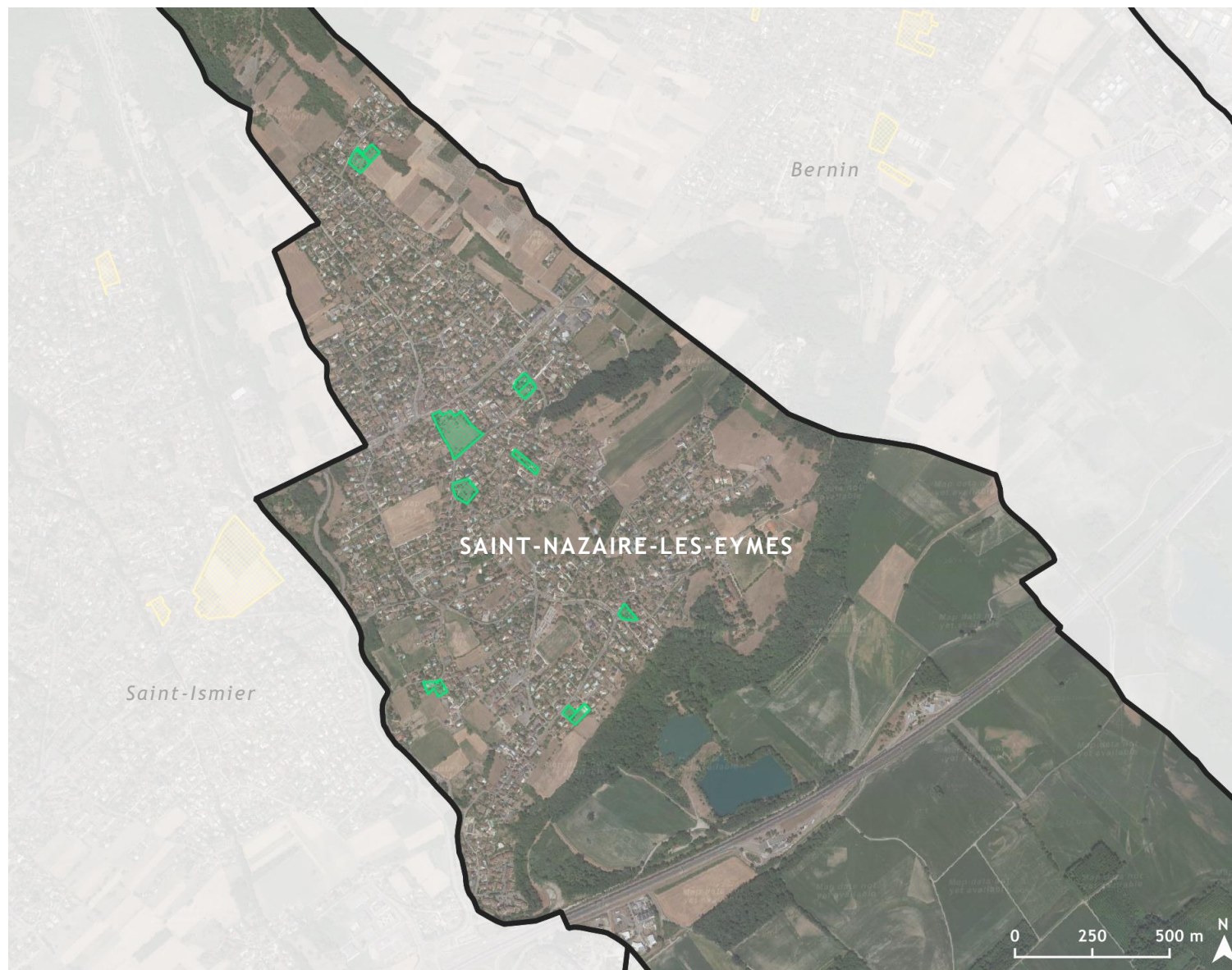
Objectif de logements sociaux Non réalisé (11 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 107 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	64	12
Projet engagé 1	2	0
Projet engagé 2 (individuel)	2	0
Projet engagé 3	50	12
Projet engagé 4	2	0
Projet engagé 5 (individuel)	2	0
Individuel diffus	6	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	64	12
Part projets/objectifs	59,8 %	100 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES



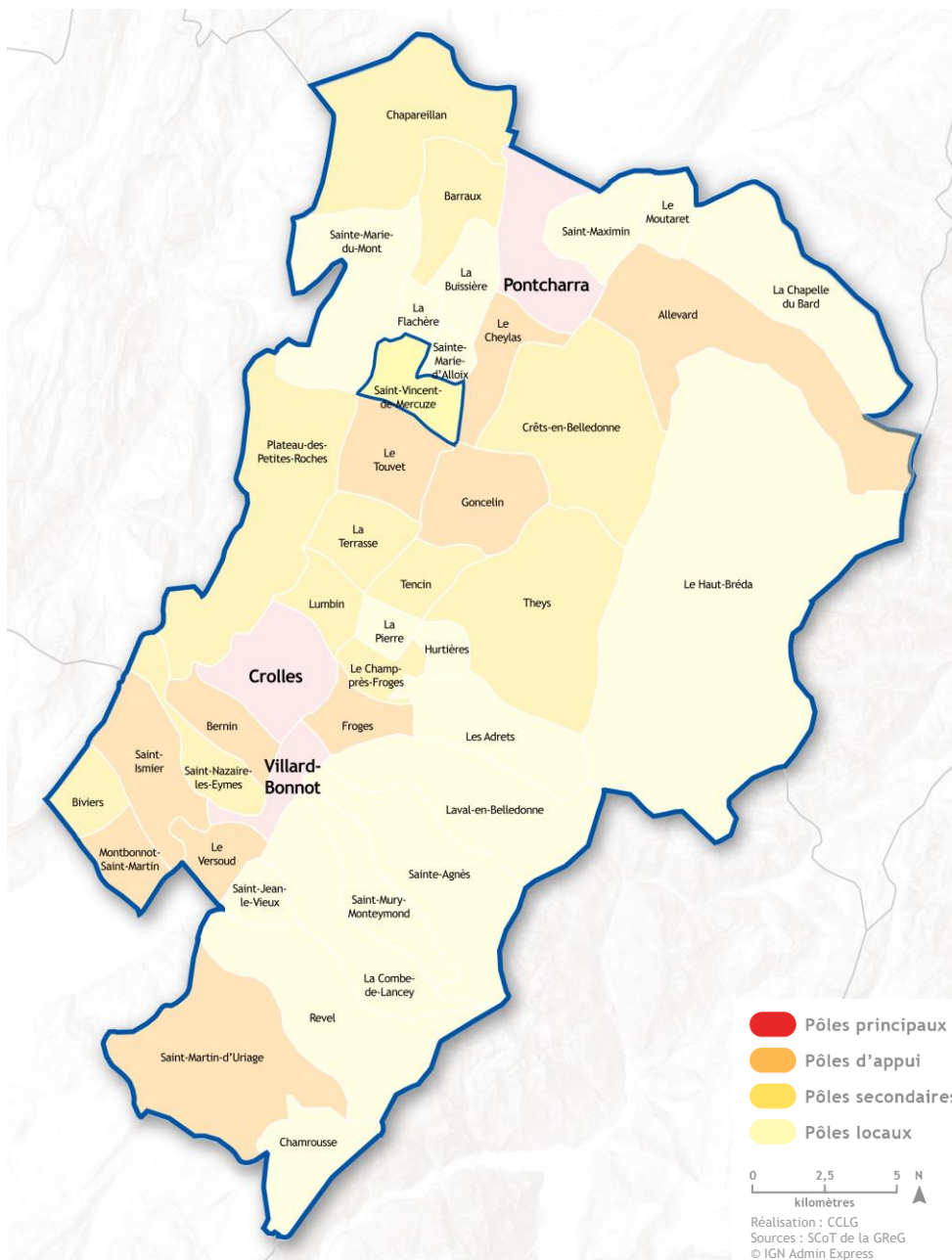
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



SAINT-VINCENT-DE-MERCUZE

▼ POPULATION

1 408

HABITANTS
EN 2013

1 481

HABITANTS
EN 2018

+5,2 %

1 505

HABITANTS
EN 2022

+1,6 %

CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022

+0,8 %

▼ LOGEMENTS

650

LOGEMENTS
EN 2013

679

LOGEMENTS
EN 2020

+4,4 %

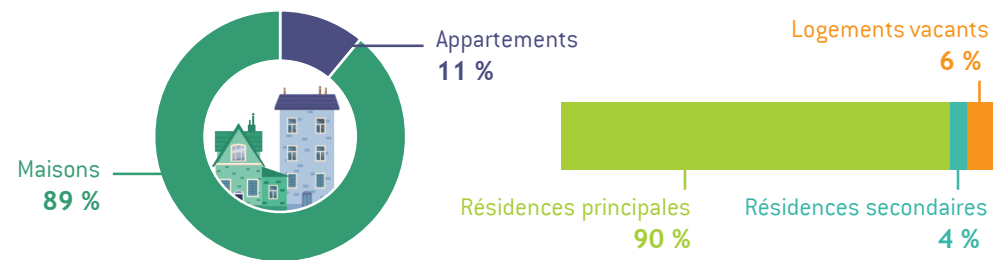
4

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022

0,7 % du parc de résidences principales

0 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021

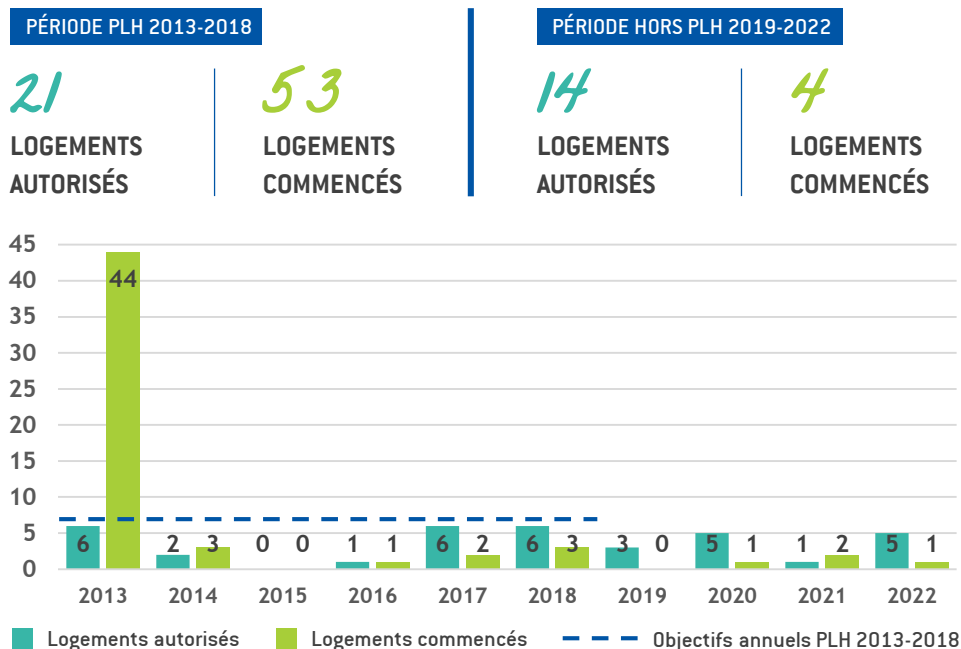
7,8
hectares

SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]

3,9
hectares



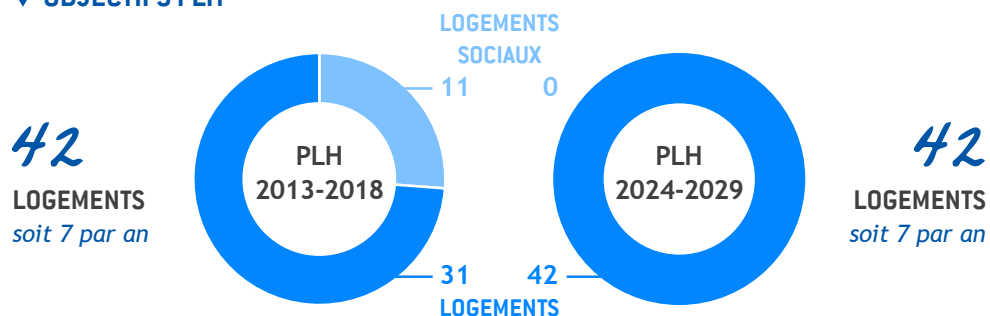
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL SAINT-VINCENT-DE-MERCUZE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	Non renseigné	Non renseigné
Projets non engagés	Non renseigné	Non renseigné
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	Non renseigné	Non renseigné
Part projets/objectifs	0 %	0 %

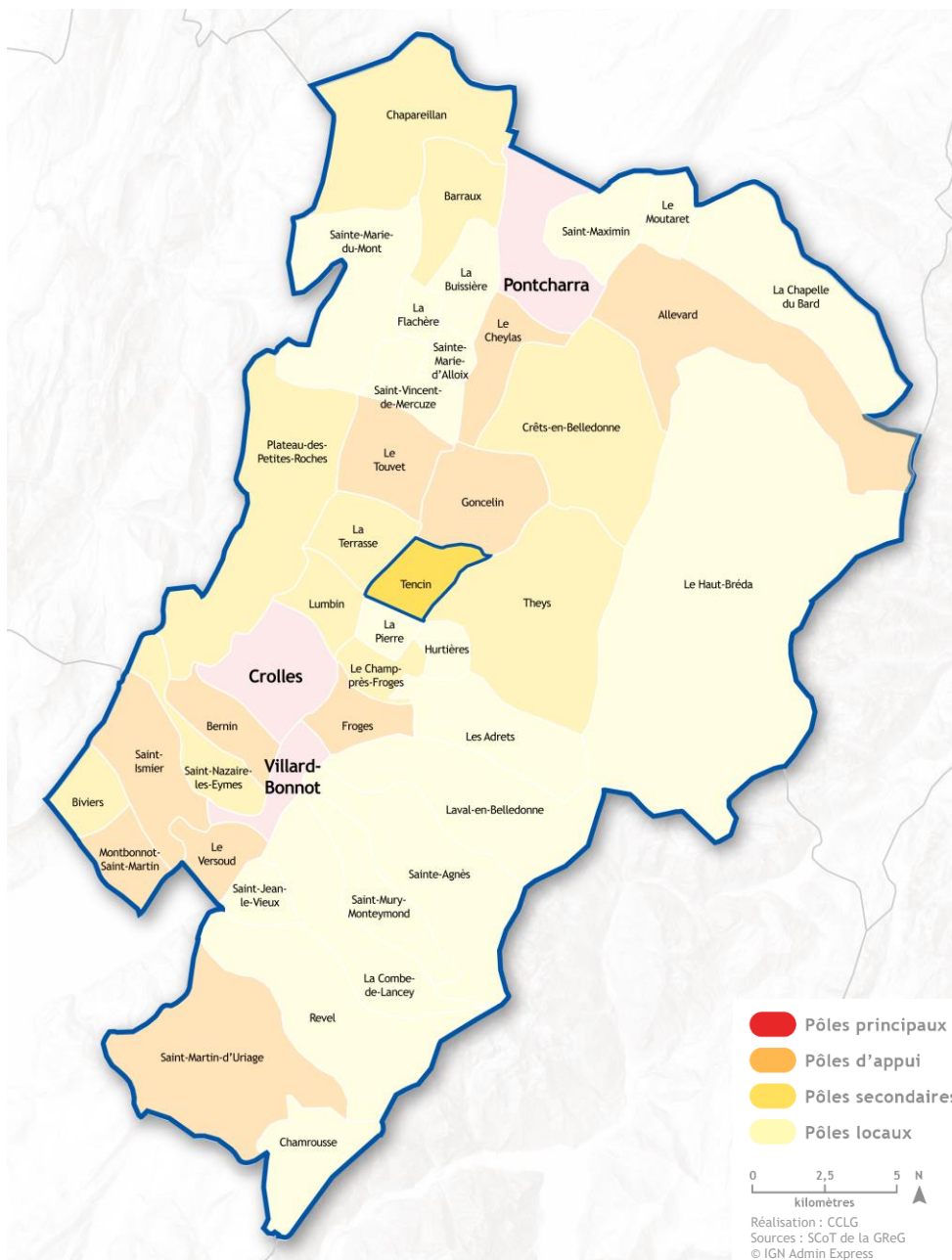
▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (68 logements)

Objectif de logements sociaux Non réalisé (4 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 54 logements



TENCIN

▼ POPULATION

1 222
HABITANTS
EN 2013

1 984
HABITANTS
EN 2018
+62,4 %

2 128
HABITANTS
EN 2022
+7,3 %

CROISSANCE ANNUELLE 2013-2022
+8,2 %

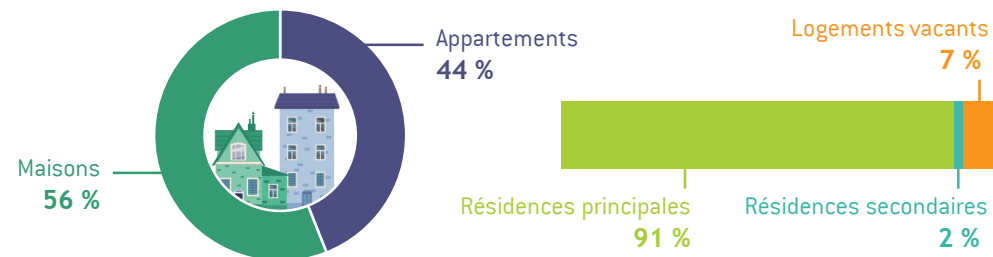
▼ LOGEMENTS

759
LOGEMENTS
EN 2013

982
LOGEMENTS
EN 2020
+29,5 %

90
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
10 % du parc de résidences principales
87 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES 2011-2021

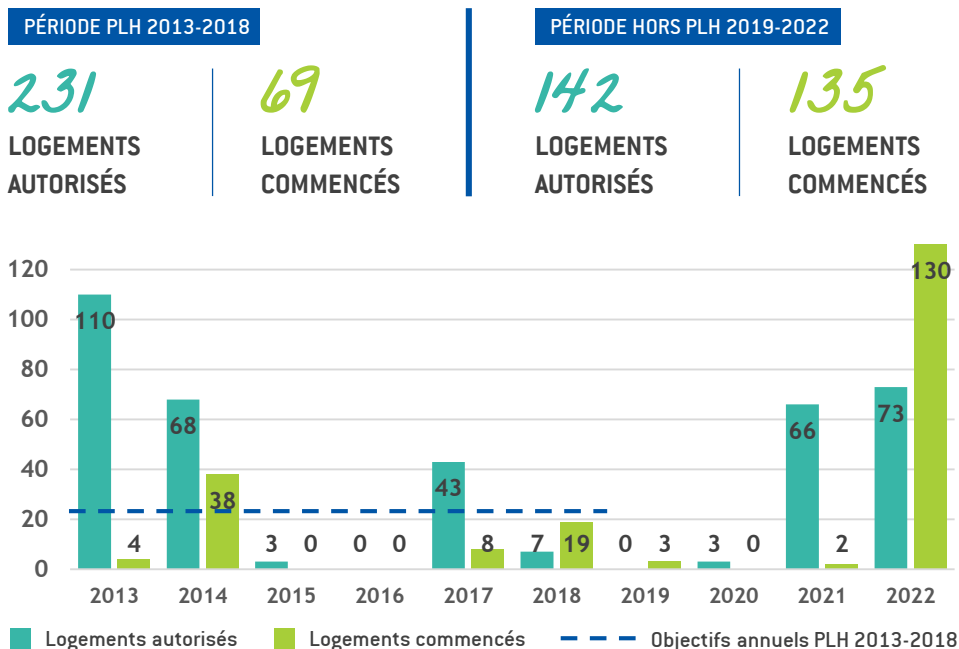
8,1
hectares

SURFACES CONSOMMABLES 2021-2031 [-50 %]

4,1
hectares



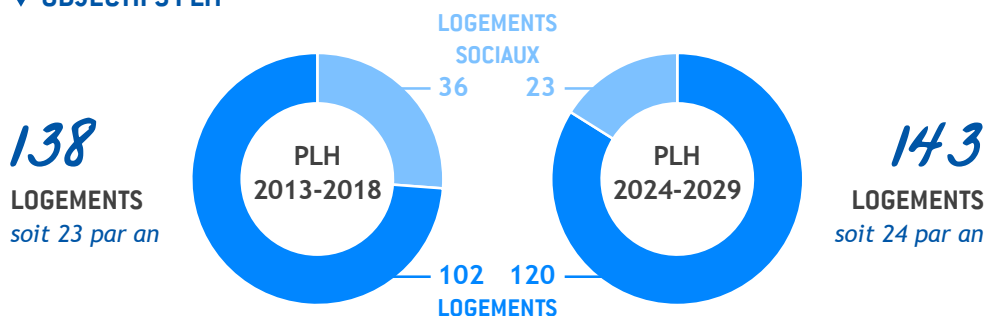
▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - TENCIN	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	3	0
Projet engagé 1	3	0
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	3	0
Part projets/objectifs	2 %	0 %

▼ OBJECTIFS PLH

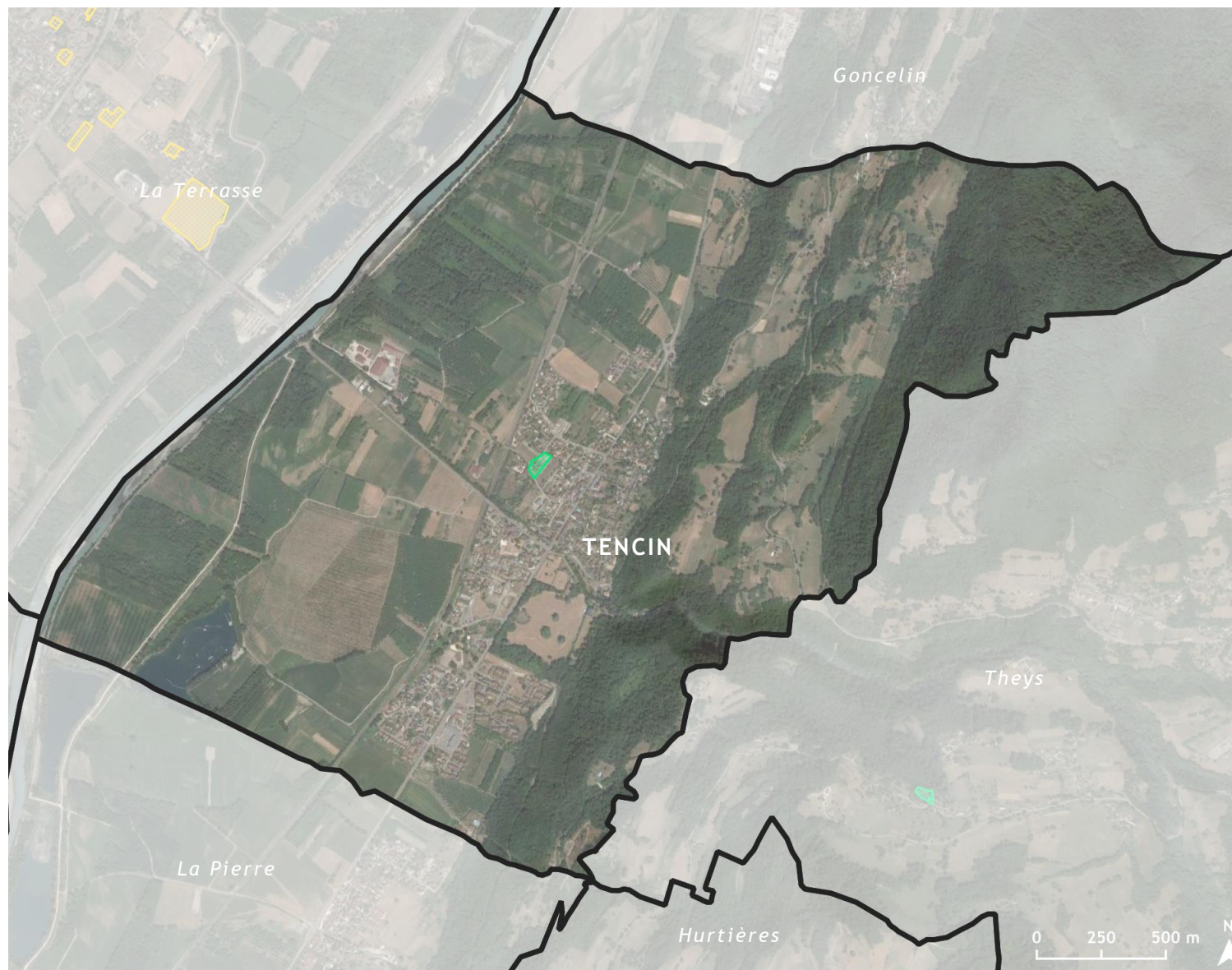


Objectif 2013-2018 **Non réalisé (134 logements)**

Objectif de logements sociaux **Non réalisé (18 logements)**

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) **77 logements**



▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029



TENCIN

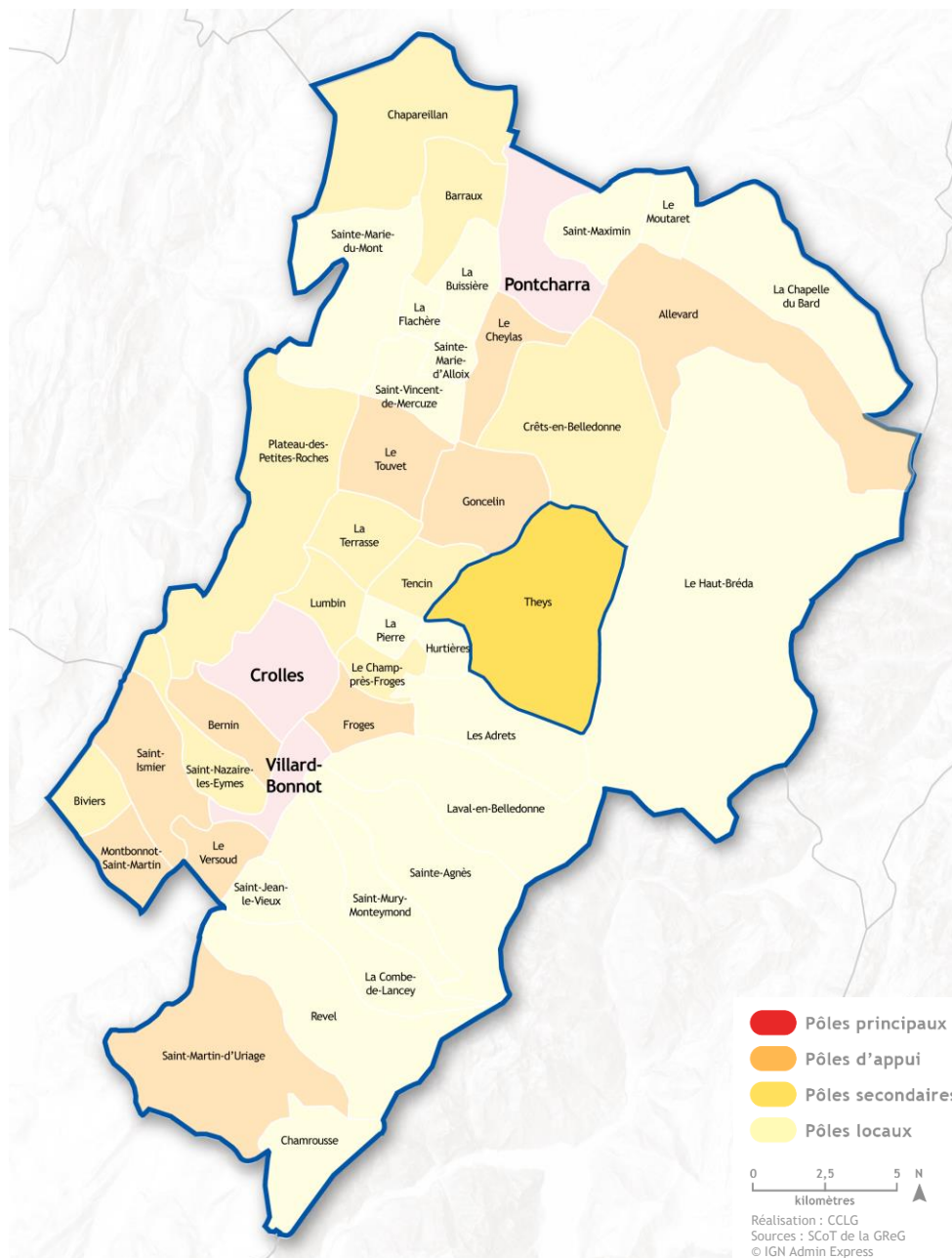


Projets 2024-2029 identifiés :

-  Projets engagés
-  Projets non engagés



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



THEYS

▼ POPULATION

1 992
HABITANTS
EN 2013

1 943
HABITANTS
EN 2018
-2,5 %

1 995
HABITANTS
EN 2022
+2,7 %

**CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022
+0 %**

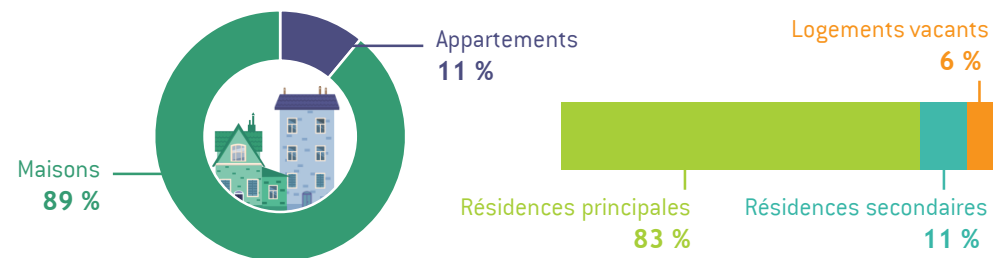
▼ LOGEMENTS

946
LOGEMENTS
EN 2013

1 035
LOGEMENTS
EN 2020
+9,4 %

32
LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022
3,7 % du parc de résidences principales
32 logements sociaux en 2013

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

**SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021**

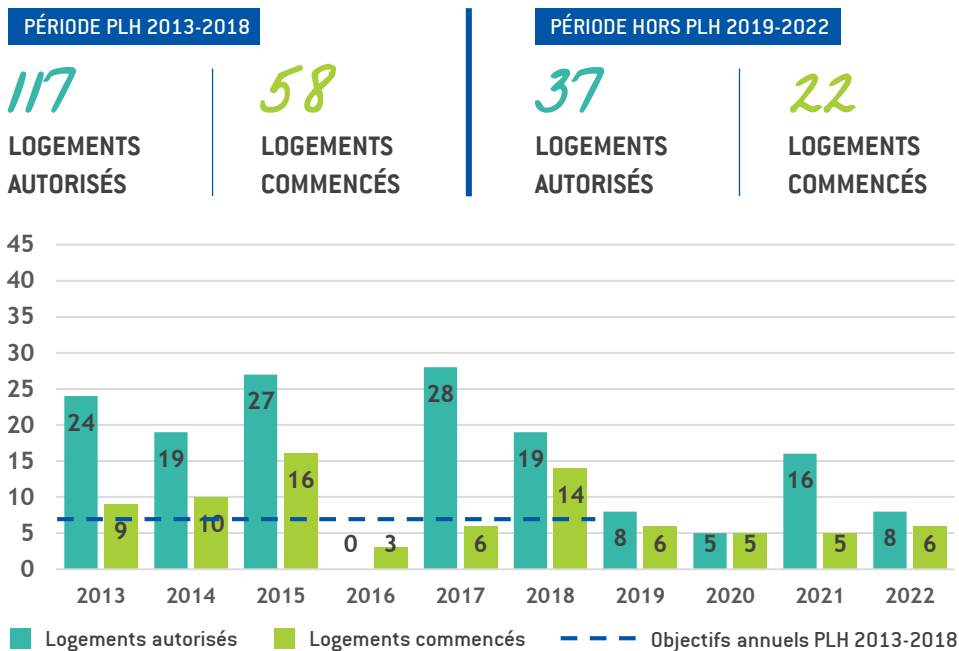
14,1
hectares

**SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]**

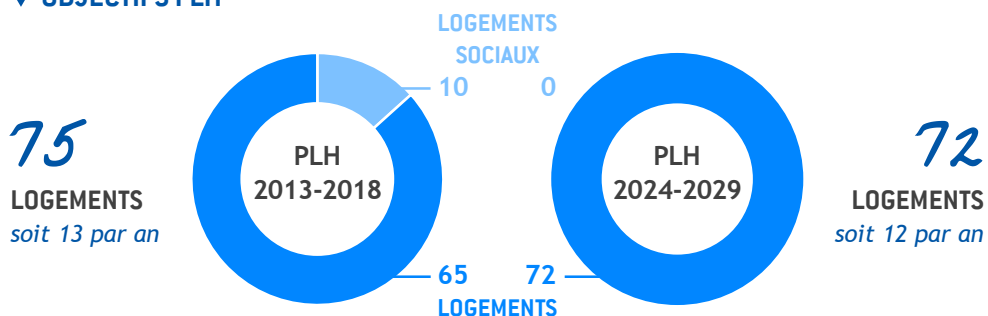
7
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Non réalisé (69 logements)

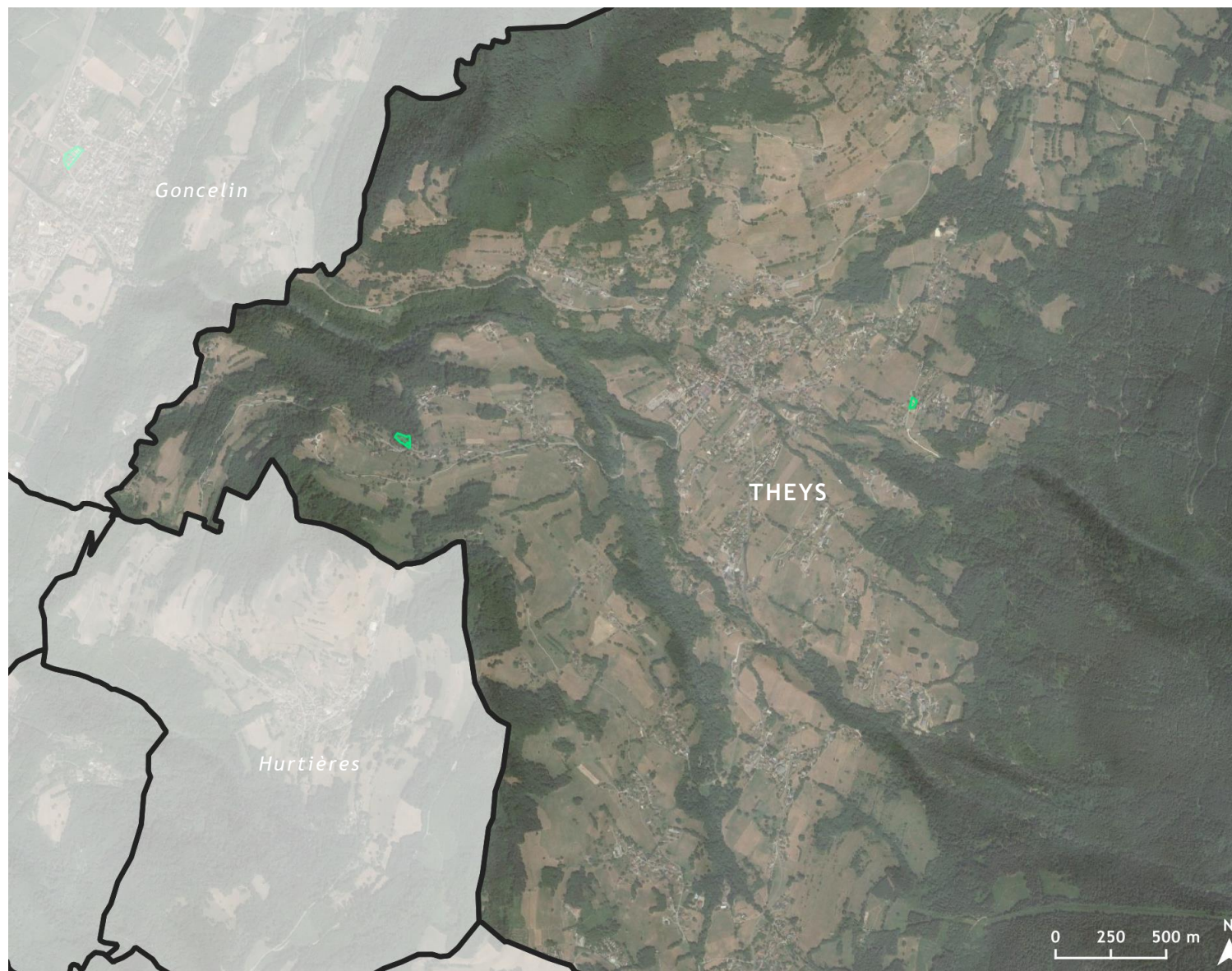
Objectif de logements sociaux Non réalisé (0 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (maximum) 72 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - THEYS	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	Non renseigné	-
Projets non engagés	Non renseigné	-
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	Non renseigné	-
Part projets/objectifs	0 %	Pas d'objectif

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




THEYS



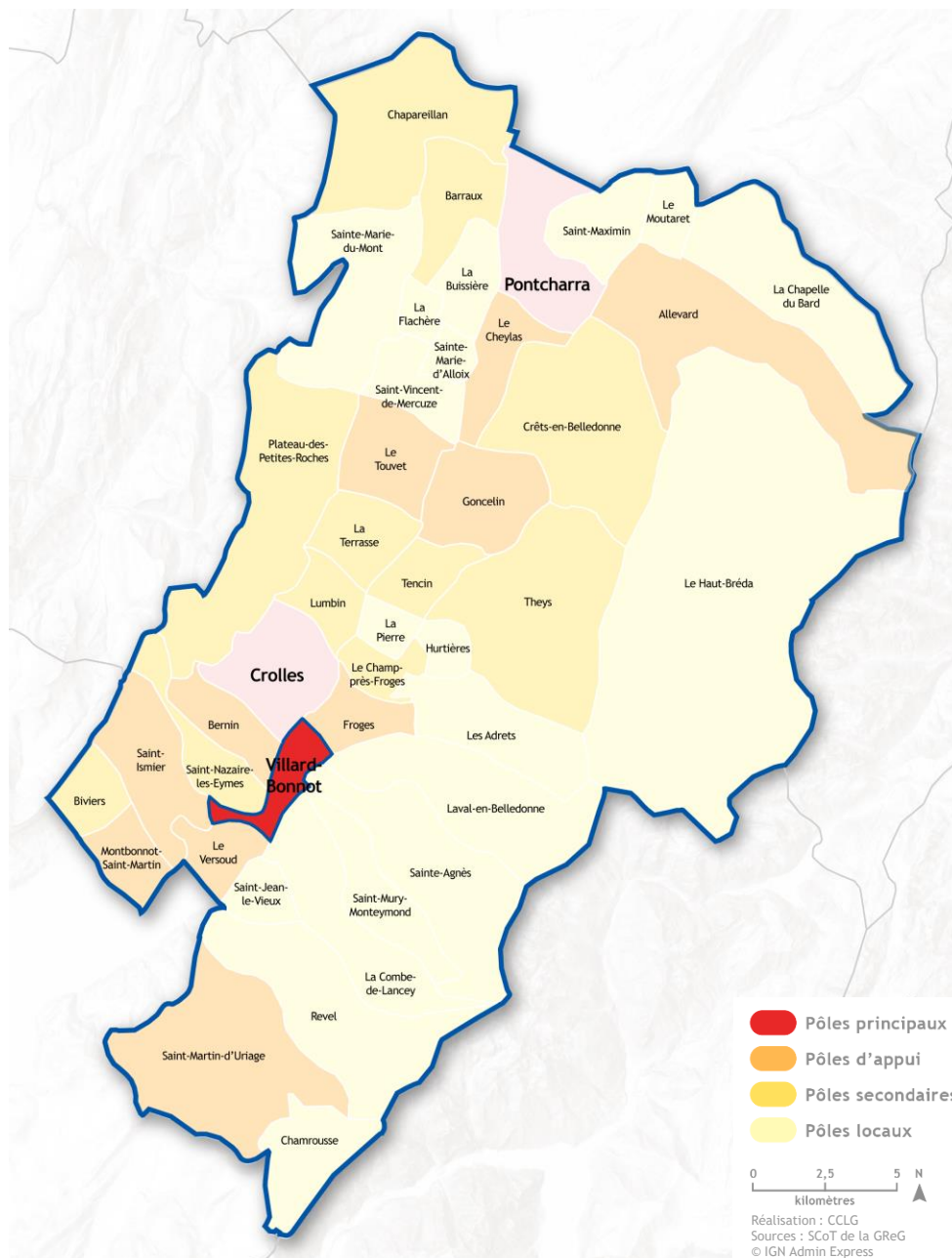
Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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



VILLARD-BONNOT

▼ POPULATION

7 296

HABITANTS
EN 2013

7 096

HABITANTS
EN 2018

-2,7 %

7 249

HABITANTS
EN 2022

+2,2 %

CROISSANCE
ANNUELLE
2013-2022

-0,1 %

▼ LOGEMENTS

3 340

LOGEMENTS
EN 2013

3 481

LOGEMENTS
EN 2020

+4,2 %

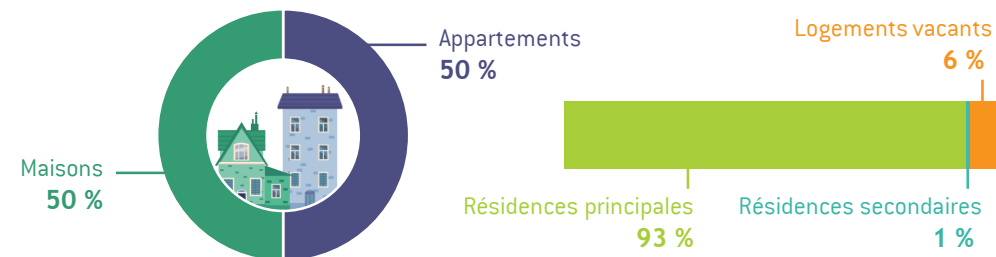
724

LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022

21,7 % du parc de résidences principales

Source : DDT (au 1^{er} janvier 2023)

▼ CARACTÉRISTIQUES DU PARC



▼ CONSOMMATION FONCIÈRE

SURFACES CONSOMMÉES
2011-2021

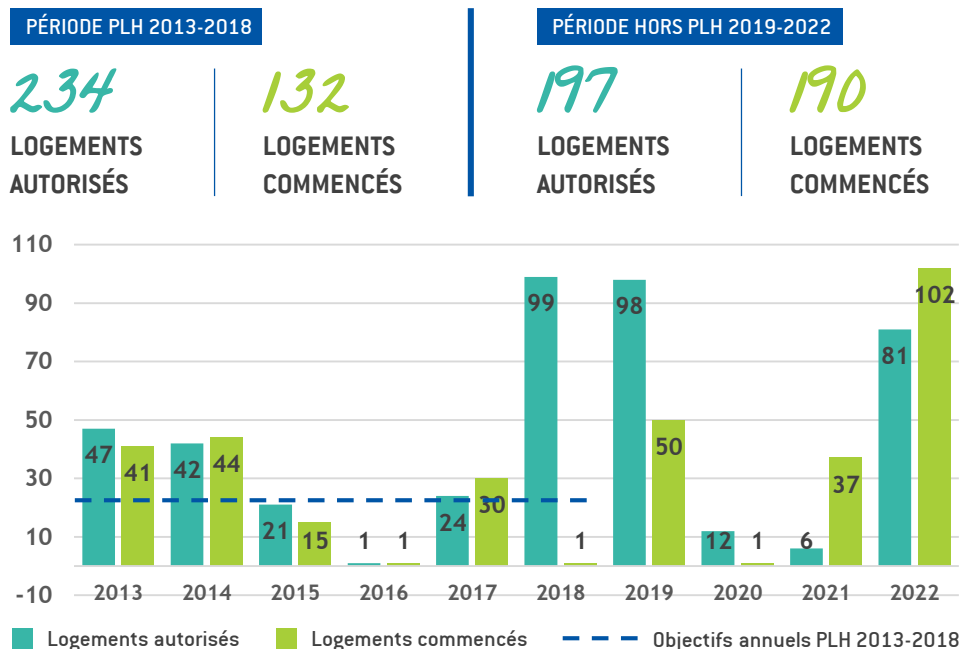
32,7
hectares

SURFACES CONSOMMABLES
2021-2031 [-50 %]

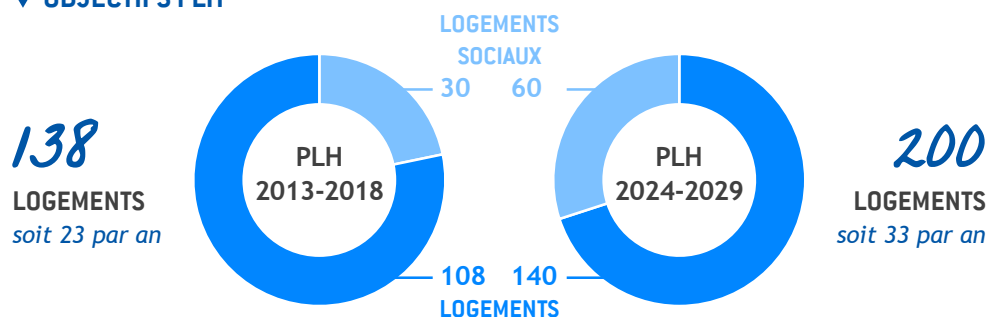
16,3
hectares



▼ BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2022



▼ OBJECTIFS PLH



Objectif 2013-2018 Réalisé (331 logements)

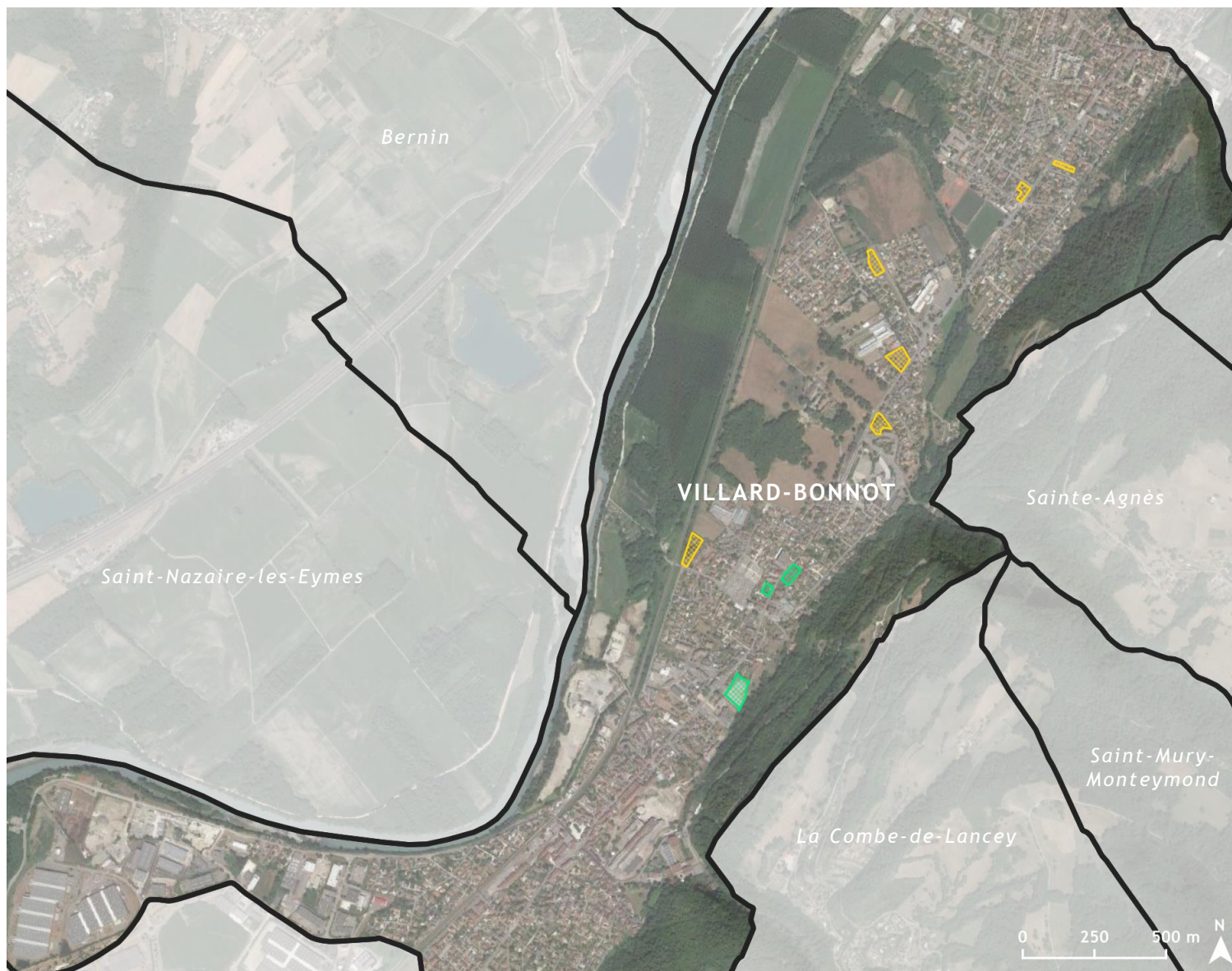
Objectif de logements sociaux Réalisé (63 logements)

Rappel objectif SCoT sur 6 ans (minimum) 265 logements

▼ RÉFÉRENTIEL DES PROJETS 2024-2029

RÉFÉRENTIEL - VILLARD-BONNOT	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Projets engagés	65	0
Projet engagé 1	56	dont BRS
Projet engagé 2 (individuel)	4	0
Projet engagé 3 (individuel)	5	0
Projets non engagés	23	17
Projet 1 (individuel)	2	0
Projet 2 (individuel)	4	0
Projet 3	17	17
Individuel diffus	1	0
Friche des Papeteries de Lancey	À déterminer	À déterminer
Nombre total de logements prévus dans les projets identifiés	89	17
Part projets/objectifs	17,8 %	12,7 %

▼ CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2024-2029




VILLARD-BONNOT



Projets 2024-2029 identifiés :

 Projets engagés

 Projets non engagés



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

PLH DU GRÉSIVAUDAN

TABLES DES FIGURES

SOMMAIRE

- Table des figures du diagnostic 332
- Table des figures du document d'orientations 335
- Table des figures du programme d'actions 335

DIAGNOSTIC

▼ CARTES

DYNAMIQUES TERRITORIALES

CARTE 1	Morphologie urbaine du territoire	19
CARTE 2	Structuration des polarités pour le développement urbain et l'habitat	20
CARTE 3	Répartition des habitants en 2018	21
CARTE 4	Variation annuelle de la population entre 2008 et 2013	22
CARTE 5	Variation annuelle de la population entre 2013 et 2018	22
CARTE 6	Indice de vieillissement de la population en 2018	23
CARTE 7	Concentration de l'emploi en 2017	25
CARTE 8	Répartition des emplois en 2019	25
CARTE 9	Niveau de vie médian en 2018	27
CARTE 10	Déplacements d'échanges tous modes confondus	28
CARTE 11	Principales origines et destinations des actifs du Grésivaudan en 2016	29

PARC DE LOGEMENTS

CARTE 12	Répartition des résidences principales en 2018	33
CARTE 13	Part de résidences secondaires en 2018	34
CARTE 14	Taux de vacance en 2018	35
CARTE 15	Taux de maisons individuelles en 2018	36
CARTE 16	Évolution de la part des logements collectifs entre 2008 et 2018	36
CARTE 17	Résidences principales de 1 ou 2 pièces en 2018	38
CARTE 18	Résidences principales de 4 pièces ou plus en 2018	38
CARTE 19	Nombre et part de logements sociaux dans le parc de résidences principales en 2022	40
CARTE 20	Taux de vacance dans le parc social en 2020	43
CARTE 21	Taux de rotation du parc social en 2020	44
CARTE 22	Localisation des opérations et projets d'habitats alternatifs en 2023	48

ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS

CARTE 23	Typologie des communes selon l'ancienneté de construction des résidences principales du parc de logements en 2018	51
CARTE 24	Part du parc privé potentiellement dégradé en 2021	53

CARTE 25	Localisation des copropriétés potentiellement fragilisées	54
CARTE 26	Part des ménages en précarité énergétique en 2020	55
CARTE 27	Géolocalisation des étiquettes E, F et G des parcs privé et social	57
CARTE 28	Géolocalisation des étiquettes E, F et G du parc social	58
CARTE 29	Localisation et nombre de logements communaux en 2023	62

MARCHÉS FONCIERS & IMMOBILIERS

CARTE 30	Répartition des écarts de prix entre la médiane communale et départementale	65
CARTE 31	« Zonage ABC » des communes du territoire	66
CARTE 32	Prix médian de l'individuel ancien entre 2019 et 2021	68
CARTE 33	Prix médian du collectif ancien entre 2019 et 2021	71
CARTE 34	Prix médian du collectif neuf entre 2019 et 2021	74
CARTE 35	Prix médian des terrains à bâtir entre 2019 et 2021	76
CARTE 36	Part des acquéreurs internes au Grésivaudan entre 2015 et 2019 (individuel ancien, collectif ancien et terrains à bâtir)	79

CONSOMMATION FONCIÈRE & PRODUCTION NEUVE

CARTE 37	Évolution de l'urbanisation du territoire entre 1950 et 2020	83
CARTE 38	Surfaces consommées pour de l'habitat par an entre 2011 et 2021	85

PUBLICS SPÉCIFIQUES

CARTE 39	Part des 60 ans et plus en 2018	93
CARTE 40	Part des 75 ans et plus en 2018	93
CARTE 41	Propriétaires occupants ayant un problème fonctionnel sévère potentiel	94
CARTE 42	Offre existante et projets à destination des personnes âgées en 2023	96
CARTE 43	Offre dédiée aux personnes en situation de handicap en établissements	97
CARTE 44	Indice de défavorisation sociale en 2015	99
CARTE 45	Localisation des logements accueillant des personnes en situation d'urgence	101
CARTE 46	Offre identifiée et dédiée aux jeunes	104
CARTE 47	Localisation des aires d'accueil et terrains familiaux existants ou à créer	107
CARTE 48	Localisation des établissements et logements à destination des publics ayant des besoins spécifiques	122

▼ FIGURES (1/2)

PRÉAMBULE

FIGURE 1	Le PLH au regard des documents-cadres	13
FIGURE 2	Le contenu du PLH	15
FIGURE 3	Résultats/objectifs du PLH 2013-2018	16

DYNAMIQUES TERRITORIALES

FIGURE 4	Évolution de la population entre 1968 et 2018	21
FIGURE 5	Part de la population par âge en 2013 et en 2018	23
FIGURE 6	Répartition des ménages en 2018	24
FIGURE 7	Évolution de la composition des ménages entre 2008 et 2018	24
FIGURE 8	Évolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968	24
FIGURE 9	Répartition des différents secteurs d'activité en 2018	26
FIGURE 10	Évolution des secteurs d'activité entre 1968 et 2018	26
FIGURE 11	Répartition des emplois et des actifs du Grésivaudan par CSP	27
FIGURE 12	Parts modales des modes de transport utilisés dans le Grésivaudan	28

PARC DE LOGEMENTS

FIGURE 13	Évolution de la structure du parc de logements depuis 1968	33
FIGURE 14	Logements vacants selon l'année de construction en 2021	35
FIGURE 15	Évolution de la part des types de résidences principales dans le parc de logements	36
FIGURE 16	Nombre de pièces moyen selon le type de résidence principale	37
FIGURE 17	Ancienneté d'emménagement des ménages en 2018	39
FIGURE 18	Statut d'occupation des résidences principales en 2018	39
FIGURE 19	Statut d'occupation des résidences principales en fonction de l'âge de la personne de référence en 2018	39
FIGURE 20	Nombre et part de logements sociaux par bailleurs en 2022	40
FIGURE 21	Part de logements sociaux par nombre de pièces en 2020	42
FIGURE 22	Évolution de la demande de logements sociaux par composition familiale	42
FIGURE 23	Évolution du ratio demandes/attributions	43
FIGURE 24	Attributions des logements sociaux en fonction du nombre de pièces en 2020	44
FIGURE 25	Nombre de logements par type d'habitat léger	48

ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS

FIGURE 26	Périodes de construction du parc de logements	51
FIGURE 27	Périodes de construction des résidences principales selon le type de logement	51
FIGURE 28	Nombre de logements sociaux par année de construction de l'immeuble	52
FIGURE 29	Périodes de construction du parc de logements sociaux	52
FIGURE 30	Typologies des copropriétés en 2022	54
FIGURE 31	Répartition des étiquettes énergétiques du parc privé en 2021	56
FIGURE 32	Consommation moyenne des logements par étiquette énergétique	56
FIGURE 33	Consommation moyenne des logements par étiquette énergétique et selon l'année de construction (en kWhEP/m ² .an)	56
FIGURE 34	Nombre et part de logements sociaux par étiquettes énergétiques en 2022	57
FIGURE 35	Programmation 2023-2025 de résorption des étiquettes E, F et G du parc social	58
FIGURE 36	Répartition des combustibles des résidences principales en 2018	59
FIGURE 37	Répartition des combustibles selon la période de construction du parc	59
FIGURE 38	Répartition des combustibles selon le statut d'occupation du parc de résidences principales en 2018	59

MARCHÉS FONCIERS & IMMOBILIERS

FIGURE 39	Répartition des transactions par type de bien entre 2018 et 2020	65
FIGURE 40	Volumes de transactions et prix médian de l'individuel ancien entre 2006 et 2021	67
FIGURE 41	Détail des valeurs de marchés de l'individuel ancien en 2021	67
FIGURE 42	Prix de l'individuel ancien dans le marché isérois en 2021	68
FIGURE 43	Part des transactions de l'individuel ancien selon leur étiquette énergétique entre 2017 et 2021	69
FIGURE 44	Prix médians de l'individuel ancien en fonction de leur étiquette énergétique entre 2017 et 2021	69
FIGURE 45	Volume de transactions et prix médian du collectif ancien entre 2006 et 2021	70
FIGURE 46	Détail des valeurs de marchés du collectif ancien en 2021	70
FIGURE 47	Prix du collectif ancien dans le marché isérois en 2021 (en mètres carrés)	71

▼ FIGURES (2/2)

MARCHÉS FONCIERS & IMMOBILIERS

FIGURE 48	Part des transactions de collectif ancien selon leur étiquette énergétique entre 2017 et 2021	72
FIGURE 49	Prix médians du collectif ancien en fonction de leur étiquette énergétique entre 2017 et 2021	72
FIGURE 50	Volume de transactions et prix moyens du collectif neuf entre 2007 et 2020	73
FIGURE 51	Commercialisation des logements collectifs neufs entre 2007 et 2020	73
FIGURE 52	Prix moyens du collectif neuf sur le marché isérois en 2021 (en mètres carrés)	74
FIGURE 53	Volumes de transactions et prix médians des terrains à bâtir entre 2006 et 2021	75
FIGURE 54	Détail des valeurs de marché des terrains à bâtir en 2021	75
FIGURE 55	Prix des terrains à bâtir dans le marché isérois en 2021	76
FIGURE 56	Part de logements sociaux par loyer au mètre carré en 2022	77
FIGURE 57	Acquéreurs du collectif neuf entre 2019 et 2021	78
FIGURE 58	Provenance des acquéreurs entre 2017 et 2021	78
FIGURE 59	Revenu disponible médian par ménage et budget théorique pour l'achat d'un bien avec un apport de 20 000 €	79

CONSOMMATION FONCIÈRE & PRODUCTION NEUVE

FIGURE 60	Évolution de la surface artificialisée entre 2011 et 2021 (en hectares)	84
FIGURE 61	Destination des surfaces nouvellement artificialisées entre 2011 et 2021	84
FIGURE 62	Parts de l'individuel et du collectif dans le parc de logements actuel et objectifs fixés par le SCoT de 2013	85
FIGURE 63	L'efficacité démographique des logements supplémentaires	86
FIGURE 64	Construction de logements neufs selon la nature entre 1990 et 2020	86
FIGURE 65	Illustration d'une dent creuse et d'un comblement par une opération plus dense	88
FIGURE 66	Illustration d'une parcelle divisible et d'une opération « BIMBY »	88
FIGURE 67	Illustration d'une surélévation	89
FIGURE 68	Illustration d'une réhabilitation de bâti ancien	89

PUBLICS SPÉCIFIQUES

FIGURE 69	Évolution du nombre de bénéficiaires de l'APA à domicile	94
FIGURE 70	L'offre existante à destination des personnes âgées	95
FIGURE 71	L'offre existante à destination des personnes en situation de handicap	98
FIGURE 72	Le parcours résidentiel des jeunes	102
FIGURE 73	Le parcours résidentiel des travailleurs saisonniers locaux et externes	105

▼ TABLEAUX

MARCHÉS FONCIERS & IMMOBILIERS

TABLEAU 1	Logements sociaux manquants dans les communes SRU en 2021	41
TABLEAU 2	Bilan et obligations SRU pour la 7 ^{ème} période triennale (2020-2022)	41
TABLEAU 3	Les opérations et projets d'habitat participatif et/ou partagé sur le territoire	46
TABLEAU 4	Prix d'achat médian en fonction de l'origine des acquéreurs entre 2017 et 2021	79
TABLEAU 5	L'offre d'hébergements sur le territoire	100
TABLEAU 6	Ménages prioritaires pour logement sur le contingent préfectoral et DALO	100
TABLEAU 7	Les obligations adaptées du schéma départemental d'accueil des gens du voyage	106

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

▼ CARTES

CARTE 1	Part de la contribution par commune à la production de logements 2013-2018	146
CARTE 2	Part de la contribution par commune à la production de logements 2024-2029	146
CARTE 3	Part de la contribution par commune à la production de logements sociaux 2013-2018	148
CARTE 4	Part de la contribution par commune à la production de logements sociaux 2024-2029	148
CARTE 5	Rappel : les communes par polarité	153

▼ FIGURES

FIGURE 1	Les axes du PLH	135
FIGURE 2	Axe 1 : Habiter à l'heure des transitions	136
FIGURE 3	Axe 2 : Fluidifier les parcours résidentiels	137
FIGURE 4	Les objectifs du PLH	142
FIGURE 5	Les objectifs du PLH par polarité	142
FIGURE 6	Schéma de la production de logements	150
FIGURE 7	Seuils retenus pour l'identification des gisements	157
FIGURE 8	Le contenu de l'étude des gisements fonciers	159

▼ TABLEAUX

TABLEAU 1	Les objectifs par polarités (dont logements sociaux)	143
TABLEAU 2	Les objectifs de logements sociaux par polarités	143
TABLEAU 3	Les objectifs par commune	145
TABLEAU 4	Objectifs de logements sociaux et projections par polarités	148
TABLEAU 5	Objectifs et obligation SRU sur le territoire	148
TABLEAU 6	Les objectifs de réhabilitation de l'OPAH/OPAH-RU	151
TABLEAU 7	Programmation 2023-2025 de résorption des étiquettes E, F et G du parc social	151
TABLEAU 8	Scénario SCoT et objectifs PLH par polarités (dont logements sociaux)	152
TABLEAU 9	Nombre de gisements et superficies des fonciers disponibles identifiés	160

TABLEAU 10	Prévisionnel des projets 2024-2029 en nombre de logements	161
TABLEAU 11	Prévisionnel des projets de logements sociaux 2024-2029 en nombre de logements	161
TABLEAU 12	Répartition des projets identifiés selon le type d'urbanisation	162
TABLEAU 13	Autorisations d'urbanisme accordées dans les communes adhérentes au service mutualisé ADS intercommunal	162
TABLEAU 14	Superficies en hectares des parcelles des projets identifiés	163
TABLEAU 15	Densité de logements des projets identifiés dont le nombre de logements est renseigné	163
TABLEAU 16	Nombre de logements renseignés en projets non comptabilisés par le SCoT	164

PROGRAMME D' ACTIONS

▼ FIGURES

FIGURE 1	L'observatoire du PLH	188
-----------------	-----------------------	-----

▼ TABLEAUX

TABLEAU 1	Les objectifs par commune	179
TABLEAU 2	Observatoires et études thématiques existants	189
TABLEAU 3	Synthèse du budget PLH 2024-2029	192
TABLEAU 4	Axe 1 : synthèse des indicateurs de suivi	193
TABLEAU 5	Axe 2 : synthèse des indicateurs de suivi	194
TABLEAU 6	Axe 3 : synthèse des indicateurs de suivi	195
TABLEAU 7	Axe 4 : synthèse des indicateurs de suivi	195
TABLEAU 8	Synthèse des livrables et études à réaliser	196



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

GRÉSIVAUDAN

LE GRÉSIVAUDAN

390, rue Henri Fabre - 38926 Crolles Cedex
Tél. : 04 76 08 04 57
www.le-gresivaudan.fr

