

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 13 MARS 2017

Accusé de réception en préfecture  
038-213801798-20170313-DEL025-17-DE  
Date de télétransmission : 17/03/2017  
Date de réception préfecture : 17/03/2017

**DELIBERATION N°DEL025-17**

L'an deux mille dix-sept, le 13 mars 2017 à dix-neuf heures,  
Le conseil municipal, légalement convoqué par Pierre VERRI Maire le 7 mars 2017 s'est réuni à la mairie en séance publique sous sa présidence.

Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance.

**Présents :**

M<sup>mes</sup> I. BEREZIAT, A. BONNIN-DESSARTS, S. BRANON-MAILLET, S. CUSSIGH, C. EGEA, C. FERRACIOLI, G. LE CLOAREC, C. ROULAND, C. TISON, et MM. J.M. BERINGUIER, P. BERTHOLLET, H. EL GARES, J. FABBRO, D. FINAZZO, J-P. GABBERO, J. PAVAN, Y. PERRIER, C. SERGENT, P. VERRI.

**Pouvoirs :**

M<sup>r</sup> BAH Rahim (Pouvoir à Habib EL GARES, en date du 13 mars 2017)  
M<sup>me</sup> BREUILLE Michèle (Pouvoir à Jean PAVAN, en date du 23 février 2017)  
M. DUBOIS Stéphane (Pouvoir à Daniel Finazzo, en date du 12 mars 2017)  
M<sup>me</sup> GERACI Marianne (Pouvoir à Simone BRANON-MAILLET, en date du 13 mars 2017)  
M<sup>me</sup> GONZALEZ Gisèle (Pouvoir à Pierre VERRI, en date du 13 mars 2017)  
M. MORIN Georges (Pouvoir à Alberte BONNIN-DESSARTS, en date du 8 mars 2017)

**Absents excusés :**

M<sup>me</sup> Nadège AMBREGNI  
M. Yann BOUCLIER  
M. Andy DUSSERRE  
M<sup>me</sup> Christine PICCA

M<sup>me</sup> Alberte BONNIN-DESSARTS a été élue secrétaire de séance.

**OBJET : Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2017-2022.**

**Rapporteur : Paul Berthollet**

Monsieur le Maire expose au conseil municipal :

Par délibération en date du 16 décembre 2016, le Conseil métropolitain a décidé d'arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2022 et, conformément aux dispositions applicables, de soumettre le projet arrêté à l'avis des 49 communes membres de Grenoble-Alpes Métropole.

**Préambule**

Par délibération du 6 novembre 2015, la Métropole s'est engagée dans l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2017-2022, prenant la suite du PLH 2010-2016, afin d'assurer la continuité des actions de la politique de l'habitat et le service rendu aux habitants de la Métropole.

Ce quatrième PLH marque une évolution par rapport aux précédents PLH. Fondé sur des ambitions fortes en faveur de la qualité d'habiter et de la réduction des inégalités sociales et territoriales, il s'est construit sur la base des grands objectifs suivants :

- **Un PLH au service des habitants et concerté** : à l'écoute des attentes et des besoins des habitants, privilégiant la dimension qualitative de l'habitat et de l'habiter.
- **Un PLH partenarial** : partagé avec l'ensemble des communes et des acteurs institutionnels, professionnels, associatifs œuvrant dans le domaine du logement, ainsi qu'avec les habitants.
- **Un PLH équilibrant** : fondé sur une répartition des logements et des règles de mixité sociale qui visent un meilleur équilibre social du territoire.
- **Un PLH territorialisé** : décliné de manière précise à l'échelle communale à travers les guides de programmation.
- **Un PLH opérationnel** : adossé à une stratégie foncière et immobilière, traduit dans les outils d'urbanisme des documents de planification en vigueur, et décliné dans 30 actions.

L'année 2016 a été consacrée à l'élaboration du projet de PLH, menée avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise. Cette phase a été construite dans une **démarche partenariale** avec les acteurs de l'habitat et les communes, **concertée avec les habitants** et **coordonnée** avec l'élaboration en cours du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Métropole, ce dernier devant notamment traduire réglementairement les objectifs du PLH pour permettre leur réalisation future.

Une implication forte des communes a été recherchée tout au long du processus d'élaboration du document. Outre les « ateliers du PLH » et autres groupes de travail techniques et politiques, les communes ont été associées via la **tourné communale politique** organisée d'avril à octobre 2016, pour partager et valider le diagnostic communal, les enjeux et les objectifs proposés à chaque commune, au travers des guides de programmation.

Les acteurs de l'habitat ont été associés via des instances partenariales (ateliers du PLH, groupes focus sur des thématiques particulières) organisées pour débattre du diagnostic, des orientations et des actions du PLH. Les partenaires ont aussi pu faire connaître et partager leurs réflexions et enjeux, notamment par la production de contributions qui ont permis d'alimenter les débats.

Des contributions ont également été produites par le Conseil de Développement et les habitants à travers les groupes constitués pour l'élaboration du PLH (comité d'habitants, panel citoyen PLH/PLUI).

Le projet de PLH est ainsi illustré de paroles d'habitants, dans ses parties « diagnostic » et « orientations » et des propositions issues des contributions sont formalisées dans le programme d'actions.

L'élaboration du projet de PLH s'est également nourrie de la démarche d'évaluation du PLH 2010-2016, lancée en 2015. Basée sur une analyse rétrospective des actions menées, à travers trois études portant sur le pilotage de la politique de l'habitat, l'efficacité des aides financières en matière de production de logements et la qualité architecturale et l'usage des logements construits. Des préconisations formulées à l'issue de cette évaluation ont été reprises dans le programme d'actions.

Le comité de pilotage du PLH, institué par la délibération du 6 novembre 2015 pour porter le projet, s'est réuni à quatre reprises au cours de l'année 2016 pour suivre et valider les différentes étapes de son élaboration.

## **Contenu du PLH**

Élaboré conformément aux articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le projet de PLH ci-annexé comporte :

- Un diagnostic territorial sur le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat dans le territoire,
- Des orientations politiques en matière d'habitat pour les 6 prochaines années,
- Un programme d'actions thématiques regroupant 30 fiches actions pour mettre en œuvre les orientations,
- Des guides de programmation présentant pour chacune des 49 communes : le diagnostic, les enjeux et orientations, les objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de production et de réhabilitation de logements, ainsi que les potentiels de projets de logements neufs identifiés sur la durée du PLH.

## **Contexte**

Le périmètre de la Métropole a évolué depuis le précédent PLH. Il regroupe, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, 49 communes aux profils et caractéristiques différenciés en matière de population et de logements, générant ainsi une diversité d'enjeux et par conséquent de réponses à apporter aux habitants.

Dans un contexte de reprise de la croissance démographique par rapport à la période précédente, mais qui reste modérée (+0,5% par an), la Métropole se caractérise par une importante mobilité résidentielle interne et un solde migratoire qui reste déficitaire.

Le vieillissement de la population qui se poursuit, la baisse de la taille des ménages, le niveau de la demande sociale qui reste élevé (14 000 demandes actives au 31 décembre 2015), une vacance des logements privés qui a doublé en quelques années, sont autant de facteurs qui conduisent à générer un besoin en logements et en hébergements attractifs et abordables, conséquent et diversifié pour la Métropole.

Par ailleurs, l'évolution des structures familiales et des modes de vie contribue à une évolution des attentes en matière d'habitat, avec la recherche d'une plus grande modularité et évolutivité des logements, la prise en compte des questions environnementales, énergétiques et de santé, ainsi que des garanties de calme et de tranquillité.

Le territoire Métropolitain est également marqué par des inégalités sociales, avec au cœur de l'agglomération, les quartiers prioritaires du contrat de ville, proposant les logements les plus abordables, qui accueillent une population de plus en plus paupérisée. Malgré une progression de l'offre en logement social sur l'ensemble du territoire métropolitain, les trajectoires résidentielles des ménages les plus modestes restent difficiles en raison du niveau des loyers du logement neuf. De plus, malgré une certaine détente du marché de l'accession et de la location dans l'ancien, le marché de l'immobilier métropolitain, en particulier dans le neuf, demeure structurellement cher et souvent inaccessible aux primo-accédants des couches moyennes modestes.

Représentant 80% des logements de la Métropole, le parc existant public et privé est marqué par un besoin de requalification et de réhabilitation thermique toujours important, croisant des enjeux sociaux, environnementaux, économiques et urbains.

Enfin, dans un contexte de territoire contraint à la fois par sa géographie et par les risques de toute nature, le développement de l'habitat, nécessaire pour répondre à la diversité des besoins de la Métropole, doit s'engager selon un modèle fondé sur le renouvellement urbain et l'évolution des espaces bâtis existants.

En réponse à ces enjeux mis en avant dans le diagnostic, quatre grandes orientations ont été définies pour guider l'action de la Métropole en matière d'habitat pour les six prochaines années. Chacune de ces orientations se traduit par des actions thématiques et les 49 guides de programmation communaux ont été élaborés en lien avec les communes afin d'assurer la mise en œuvre territorialisée du futur PLH.

## **Orientations**

### **1) Placer l'habitant au cœur de la politique de l'habitat**

L'objectif de cette première orientation est de centrer l'action sur la qualité du logement et la qualité d'habiter, en prenant en compte les attentes et les usages des habitants dans la conception, la localisation et la diversification des logements afin de répondre aux attentes et parcours résidentiels de tous.

Il s'agit ainsi de rendre l'habitant acteur de son parcours résidentiel en lui offrant une qualité d'information dans le domaine varié de l'habitat, et plus particulièrement en direction des demandeurs de logements sociaux, à travers l'organisation d'un service public d'accueil et d'information métropolitain permettant une plus grande lisibilité de l'offre existante et du parcours d'attribution. La participation des habitants dans leur choix d'habiter par la location active, ou par l'habitat participatif sera également encouragé.

Par ailleurs, le développement de la concertation avec les habitants, premiers bénéficiaires de la politique de l'habitat, constitue une ambition forte de ce projet de PLH, pour être à l'écoute de leurs besoins et attentes des habitants, en les impliquant notamment dans la mise en œuvre et l'évaluation des actions du PLH.

L'engagement prévisionnel de la Métropole pour soutenir cette orientation est estimé à 37,5 K€ en investissement et 230 K€ en fonctionnement sur la durée du PLH.

### **2) Rendre le parc existant attractif et maintenir un niveau de production suffisant**

Cette orientation vise à la fois à agir sur le parc existant pour lutter contre sa déqualification, et à développer une offre nouvelle de logements pour répondre aux besoins des habitants. Cette double ambition apparaît primordiale pour limiter l'évolution d'un parc de logement à deux vitesses, source d'inégalités sociales et spatiales.

**Concernant le parc existant**, le projet de PLH envisage de conforter la politique de réhabilitation et de requalification des logements publics et privés.

Sur le parc privé, il s'agira de poursuivre la campagne de réhabilitation énergétique MurMur 2, avec le traitement de 5 000 logements privés dans des copropriétés de 1945-1975 et l'accompagnement de 5 000 autres logements (autres copropriétés et maisons individuelles). Il s'agira également de traiter 4 copropriétés fragilisées par an, en prévention ou en accompagnement de travaux.

La lutte contre la précarité énergétique, contre la non-décence et l'habitat indigne sera également des axes forts de la politique de réhabilitation.

Sur le parc social, le soutien à la réhabilitation énergétique des logements familiaux sera poursuivi, avec un objectif de réhabilitation de 1 000 logements sociaux par an, ciblés prioritairement dans les quartiers de la politique de la ville et dans les communes qui ont atteint les 25% de logements sociaux.

Le projet de PLH prévoit également la poursuite des projets de renouvellement urbain conventionnés dans le cadre de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (A.N.R.U.) ainsi que la conduite, en deux phases, du Plan de Sauvegarde sur les copropriétés de l'Arlequin.

**Concernant l'offre nouvelle**, l'objectif est de maintenir un niveau de production de logements ambitieux pour répondre aux besoins de la population, dans un contexte foncier contraint.

Il s'agira en premier lieu de s'engager dans la lutte contre la vacance, en visant la remise sur le marché de 250 logements privés en moyenne par an. Ce potentiel de production de logements sera mobilisé en priorité pour développer l'offre locative sociale.

En réponse aux besoins en logements, notamment locatifs sociaux, le niveau de production de logements dans le projet de PLH sera ambitieux, de l'ordre de **2 900 logements par an, dont 1 300 logements locatifs sociaux**, permettant de tendre vers un solde migratoire au moins équilibré, réduisant ainsi le phénomène de périurbanisation vers les territoires voisins. Le développement de l'habitat sera priorisé dans les communes en rattrapage SRU et dans les centralités urbaines, conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région Urbaine Grenobloise, et s'appuiera sur un modèle de développement orienté davantage vers le renouvellement urbain.

La réalisation de ces objectifs de production de logements s'appuiera sur une logique de programmation concertée à l'échelle de la Métropole, sur une politique foncière et immobilière ciblée, utilisant l'ensemble des outils à disposition et sur un accompagnement renforcé des communes dans la mise en œuvre de leurs projets de construction de logements.

L'engagement prévisionnel de la Métropole pour soutenir cette orientation est estimé à 39,6 M€ en investissement et 5,8 M€ en fonctionnement sur la durée du PLH.

### **3) Agir sur l'équilibre social du territoire à travers la diversification de l'offre et les orientations d'attribution**

A travers cette orientation, la Métropole ambitionne de favoriser la mixité sociale et d'enrayer les logiques de ségrégations qui se sont installées, pour devenir une Métropole plus solidaire.

Cette ambition passe par **le développement de l'offre en logements locatifs sociaux en veillant à sa bonne répartition spatiale, à sa diversité, à son adaptation aux besoins et revenus des ménages.**

Le projet de PLH vise à produire davantage de logements locatifs sociaux familiaux dans les 18 communes en déficit de logements sociaux, soit environ **900 logements sociaux familiaux en moyenne par an**. Cette production se traduira notamment par un confortement de la part des logements sociaux dans les opérations de logements, comprise entre **25 % et 35% de PLUS/PLAI** (en fonction du rattrapage à opérer dans les communes), et par le développement d'une offre sociale dans les secteurs pavillonnaires par une densification maîtrisée et organisée. Les secteurs de mixité sociale, emplacements réservés et seuils de déclenchement de la mixité dans les opérations de logements seront précisés dans les documents d'urbanisme, et notamment dans le PLUI en cours d'élaboration.

La diversification de l'offre sera recherchée, notamment en terme de loyer, par la production **d'au moins 35% de PLAII** dans le total des logements sociaux à réaliser pour les communes en rattrapage SRU et par une production contenue de PLS.

Dans les communes ayant déjà atteint les 25% de logements sociaux, la production de logements sociaux familiaux, de l'ordre de **160 logements en moyenne par an**, permettra le renouvellement et la diversification du parc social.

Les communes de moins de 3 500 habitants participeront à l'effort de production de logements sociaux qui permet également de répondre à une demande locale, en produisant de l'ordre de **50 logements locatifs sociaux familiaux en moyenne par an**.

**Le développement d'une offre de logements abordables dans le parc existant** constitue un axe fort de cette orientation. Il s'agira de promouvoir le conventionnement d'environ 100 logements privés en moyenne par an, ainsi qu'environ 200 logements en acquisition-amélioration par an par les bailleurs sociaux.

L'encadrement de loyers du parc privé pourra en outre constituer un levier supplémentaire de l'action métropolitaine.

**La production de logements en accession sociale à la propriété** sera également confortée, en visant un objectif annuel d'environ 100 logements destinés à des ménages aidés sous conditions de ressources.

Le projet de PLH vise aussi à **compléter l'offre en logements spécifiques** par la diversification des réponses aux besoins des personnes âgées et des personnes handicapées, l'adaptation de l'offre existante et l'accompagnement à l'accès au logement des jeunes et des étudiants. Sur ces publics en particulier, un effort en termes d'information des habitants et de coordination des actions entre différents partenaires sera recherché.

Pour ce qui est des personnes en difficulté, dans un contexte où l'offre est jugée suffisante en volume mais en décalage partiel avec la demande qui s'exprime, le projet de PLH vise à adapter l'offre d'hébergement d'insertion en contenant la production nouvelle et en développant l'accompagnement social des ménages dans le logement.

La création d'un centre intercommunal d'action sociale dédié à l'hébergement permettra d'apporter des réponses ciblées et métropolitaines aux questions d'hébergement d'insertion.

Les réponses apportées aux gens du voyage s'adapteront à l'évolution des modes de vie et des nouveaux besoins qui apparaissent, notamment en termes de mode d'habitat et de sédentarisation.

Le projet de PLH vise un **meilleur équilibre social du territoire** en agissant sur l'occupation du parc social existant à travers la politique d'attribution. Il conviendra ainsi de prendre en compte les orientations d'attribution des logements sociaux fixées par la Conférence Intercommunale du Logement de la Métropole au sein de la convention intercommunale d'attribution. Cette convention fixera des objectifs quantifiés et territorialisés d'attribution aux ménages prioritaires.

L'engagement prévisionnel de la Métropole pour soutenir cette orientation est estimé à 47,4 M€ en investissement et 9,8 M€ en fonctionnement sur la durée du PLH.

#### **4) Animer le PLH et évaluer les actions**

Politique publique partenariale et transversale par nature, la politique de l'habitat doit être partagée et mobiliser tous les acteurs concernés, sans oublier les habitants, eux-mêmes premiers experts de leur habitat. Le renforcement du pilotage, du partenariat et de l'animation du PLH, à travers l'organisation de scènes d'échanges régulières, constituent des clés de réussite de la mise en œuvre des orientations et des objectifs fixés.

Cette animation en continu de la politique de l'habitat s'appuiera sur un observatoire de l'habitat actualisé, qui permettra de suivre la réalisation des objectifs et actions du PLH pour en évaluer leurs effets et de partager la connaissance et les enjeux de l'habitat avec les partenaires et les habitants.

**L'engagement prévisionnel de la Métropole** pour soutenir ces quatre grandes orientations sur les six années du PLH est estimé à 87 M€ en investissement, dont environ 72 M€ relevant de la compétence habitat et 17 M€ en fonctionnement, dont environ 8,6 M€ relevant de la compétence habitat.

Conformément au code de la construction et de l'habitation, le projet de PLH arrêté est soumis pour avis aux communes membres de la Métropole et au président de l'Établissement public du SCoT de la Région Urbaine Grenobloise, qui disposent d'un délai de deux mois pour formuler leur avis.

Au vu des avis exprimés, le Conseil métropolitain délibérera à nouveau au printemps 2017 pour amender au besoin le projet avant de le transmettre au Préfet de Département. Celui-ci soumettra le projet au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), qui disposera d'un délai de deux mois pour se prononcer. La Métropole devra délibérer de nouveau à l'automne 2017 pour prendre en compte les éventuelles demandes de modifications formulées par le CRHH.

Au terme de cette phase de consultation, prévue fin 2017, le PLH sera proposé au Conseil métropolitain pour approbation définitive.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la commune de Gières disposait d'un taux de 19,08 % de logements sociaux et est donc en déficit.

Les objectifs du PLH du nombre minimum de logements à produire sur Gières sont, pour la période 2017-2022, la production de 216 logements (soit 36 par an) dont 192 logements locatifs sociaux (soit 32 par an) et 12 logements en accession sociale (soit 2 par an).

Après avoir pris connaissance du projet de Programme Local de l'Habitat 2017-2022 et en avoir délibéré, Monsieur le Maire propose au conseil municipal :

- d'émettre un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat 2017-2022 tel qu'arrêté par Grenoble-Alpes Métropole,
- de l'autoriser à signer tous documents relatifs à ce dossier,
- d'inscrire les sommes correspondantes au budget.

Conclusions : la présente délibération est approuvée par 20 voix pour et 5 abstentions.

Ont signé au registre  
les membres présents.

Gières, le 13 mars 2017.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,

Pierre VERRI.