



GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

OCTOBRE 2016

PANEL CITOYEN SUR L'HABITAT

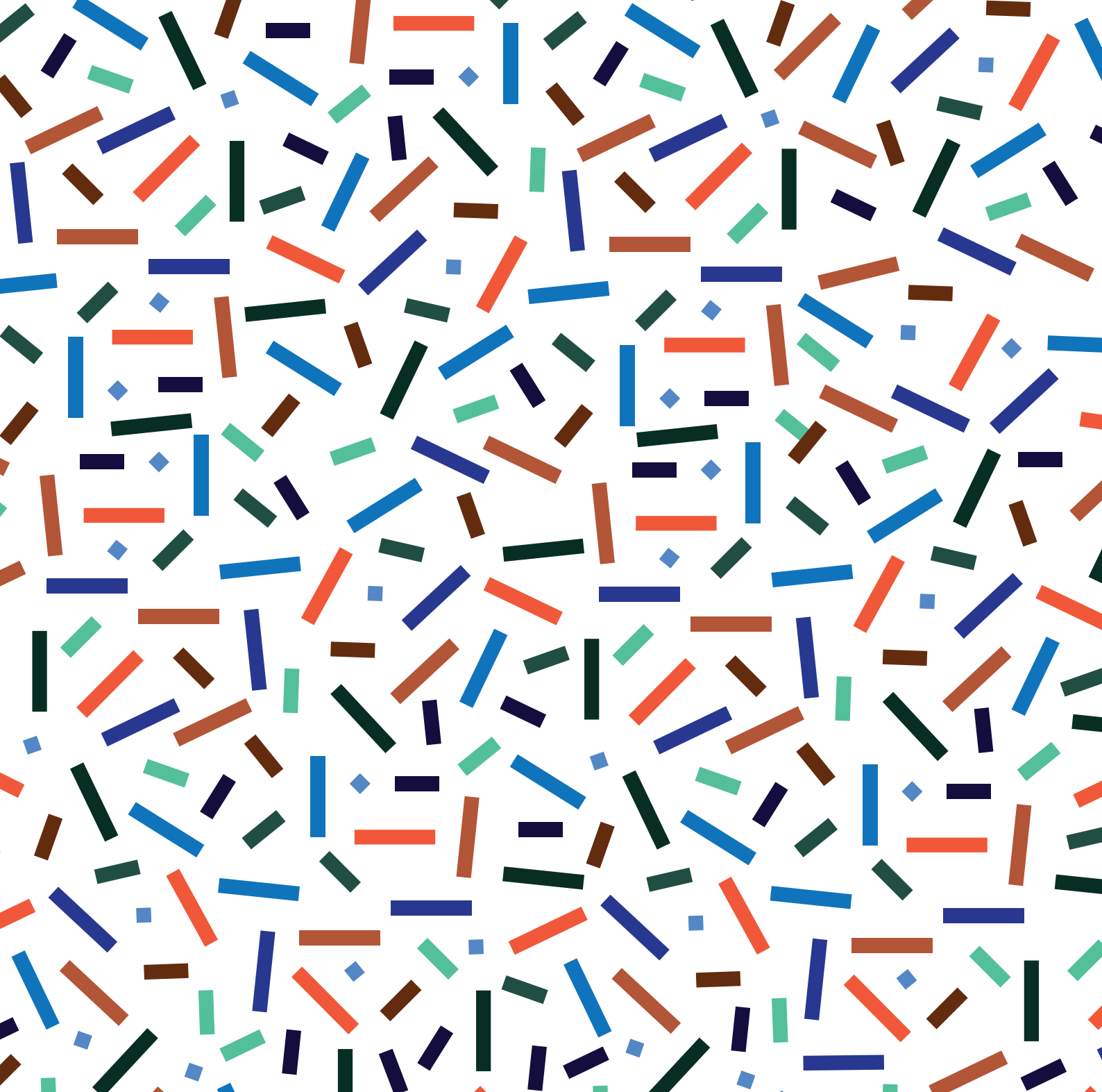


« COMMENT PERMETTRE À CHACUN

DE TROUVER UN LOGEMENT ADAPTÉ À SES BESOINS ? »

PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

ORGANISÉ DANS LE CADRE DE L'ÉLABORATION
DU PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal)
ET DU PLH (Programme Local de l'Habitat)
DE GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE



Nous tenons à remercier chaleureusement l'ensemble des participants :

ROBINS, GAËLLE, RENÉ, MICKAEL, HÉLÈNE, YVES, CLÉMENT, VINCENT, RIADH, CHRISTINE, KARINE, CHRYSTELLE, ARI, SIDIKI, FEYDAS, ERIC, ABDALLAH, QUENTIN, MARC, MARIE, JEAN-BAPTISTE, FLORENCE, ÉITAN

Et plus particulièrement CHRYSTELLE et PIERRE-MARIE qui ont accepté de venir présenter l'avis citoyen devant les élus.

Un grand merci également à l'ensemble des intervenants qui ont pris sur leur temps libre pour accompagner cette démarche citoyenne.



WZ & ASSOCIÉS - octobre 2016

Credit photo : Christian Pedrotti, Guillaume Rossetti, Christoph Weller, Ville de Saint-Martin-d'Hères,
Les photographes et services communication des communes de la Métropole.

CONTEXTE

Objectif	4
Organisation et déroulement.....	5

PROFIL DES PARTICIPANTS

Qui sont-ils	6
Les situations vécues sur lesquels ils se basent	6
Les questions qu'ils se posent.....	7

LES PROPOSITIONS

Des quartiers vivants et traversés	10
Accentuer la mixité et l'accompagnement des parcours de vie.....	12
Accompagner et dialoguer	14
Privilégier et fiabiliser la rénovation	14
Quelques points de vigilance.....	15

LE PANEL CITOYEN

La Métropole a l'ambition de permettre à chaque citoyen d'apporter sa contribution à la construction des politiques publiques. Parmi les différents outils qu'elle développe pour diversifier les expressions recueillies, le panel de citoyens qui réunit des habitants de la métropole tirés au sort.

MÉTHODOLOGIE D'UN PANEL CITOYEN

Un panel consiste dans le tirage au sort d'un groupe de citoyens représentatifs de la diversité du territoire métropolitain, selon plusieurs critères : âges, sexe, CSP, communes, etc... Ce groupe est invité à travailler sur trois samedi à la production d'une contribution.

- La première journée est conçue comme un temps de formation, assuré par les services de la Métropole. Elle permet de fournir à chaque participant une information identique.
- La deuxième journée constitue un temps d'investigation. Il s'agit d'une poursuite du temps de formation sur la base d'expertises complémentaires et de contre-expertises demandées par les panelistes et assuré par des professionnels extérieurs à la collectivité.
- La troisième journée est consacrée à la rédaction et à la validation de la contribution.

DES CITOYENS TIRÉS AUX SORTS

Dans un souci de transparence, la Métropole a confié la mission de tirage au sort et de constitution du panel citoyen à une société d'études indépendante : « Synoptic ». Sur la base d'un fichier issu des listes électorales et d'annuaires téléphoniques, l'équipe de Synoptic a procédé au tirage au sort de 2500 personnes résidant sur le territoire métropolitain.

Un courrier papier leur a été envoyé, les informant qu'ils avaient été tirés aux sorts et qu'ils pourraient être contactés afin d'affirmer ou d'infirmer leur volonté de participer à la démarche. Synoptic s'est ensuite chargé de procéder à des appels téléphoniques afin de composer le panel, conformément aux critères de diversité identifiés par la Métropole.

Une trentaine d'habitants représentatifs de la diversité de la Métropole ont ainsi été sélectionnés pour travailler les samedi 04, 18 et 25 juin, à la production d'une contribution sur la question de l'habitat dans la Métropole.

LA QUESTION

Le groupe de panelistes a été guidé dans son travail en se positionnant sur une question. L'objectif d'un panel citoyen est de produire un avis non technique, basé sur les expériences et vécu propres des personnes participantes. La question qui leur a été posée était la suivante :

« Comment permettre à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins ? »

ORGANISATION ET DÉROULEMENT

DÉROULEMENT DU PANEL

Le panel s'est déroulé sur trois journées complètes, de 9h à 17h, avec les contenus suivants :

La première journée - samedi 4 juin, a constitué un temps de formation / information sur le PLUI avec des données autour de la question de l'habitat. Elle a permis de fournir à chaque participant une information identique. Cette journée fut également l'occasion de faire ressortir les situations connues ou vécues par les participants ainsi que leurs questionnements principaux relatifs à l'habitat. C'est

sur la base de ces questionnements qu'a été construit le programme de la seconde journée.

INTERVENANTS

- Equipe PLUI de la Métropole
- Direction de l'habitat de la Métropole

La deuxième journée - samedi 18 juin, a permis d'apporter une expertise complémentaire aux panelistes. En deuxième partie de journée, un travail de priorisation des sujets a été réalisé.

INTERVENANTS

- CNL Isère (Confédération Nationale du Logement)
- ADIL (Agence Départementale Information Logement)
- Comité d'Habitants du PLH : 3 participants
- Les Habiles (Association de promotion de l'habitat participatif) : 3 participant
- Florian Golay : Président de la Maison de l'Architecture de l'Isère et enseignant à l'Ecole d'Architecture de Grenoble

La troisième journée fut consacrée à la rédaction et à la validation collective de la contribution.

Un quatrième temps a mobilisé deux participants du panel pour venir restituer le résultat de leurs travaux devant un groupe d'élus de la Métropole réuni le 2 juillet 2016 en session de travail autour de la question de l'habitat.

L'avis du panel a ensuite été transmis dans une version "technique" aux services de la Métropole pour alimenter le PADD.

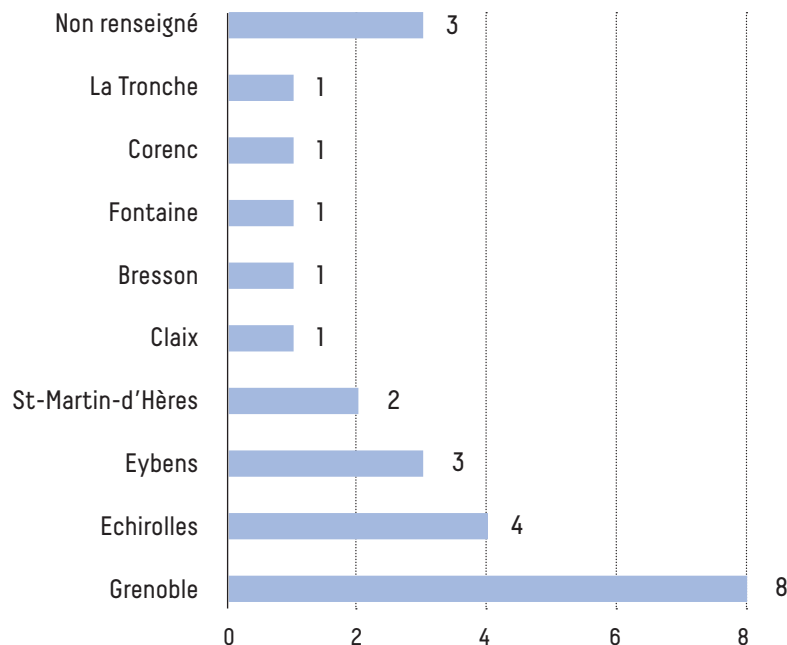
Vous pouvez retrouver la vidéo produite à l'occasion de ce panel citoyen sur la plateforme participative de la Métropole : participation.lametro.fr

PROFIL DES PARTICIPANTS

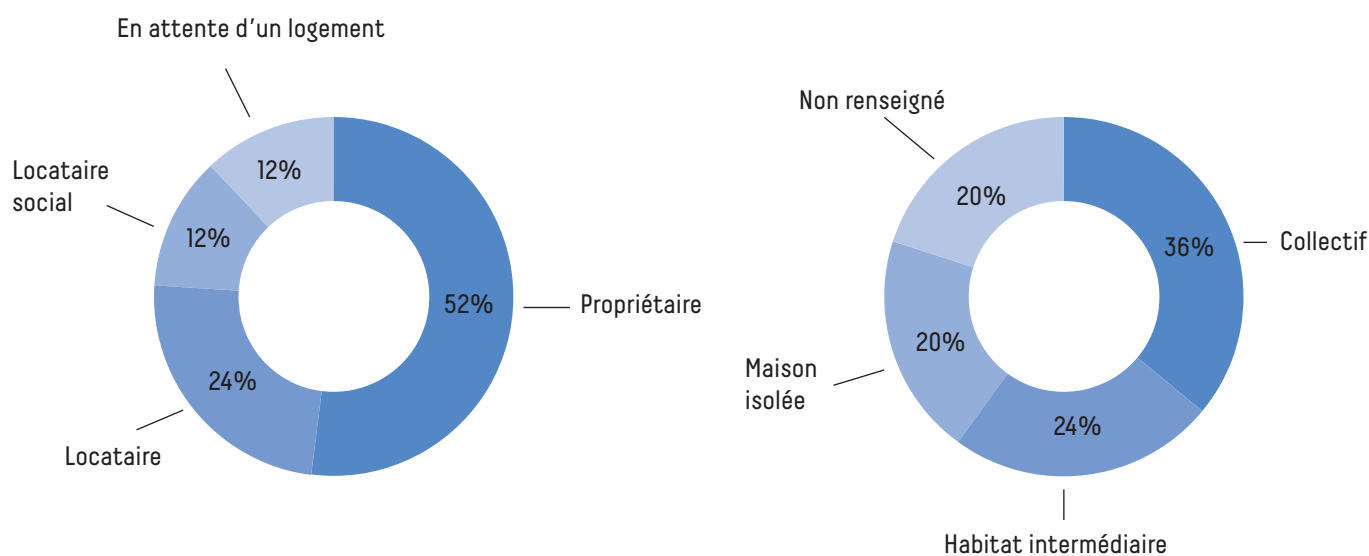
25 habitants ont participé au panel citoyen. Le groupe s'est engagé pour un cycle de trois journées, le samedi.



Les participants viennent majoritairement de Grenoble et des communes de la première couronne.



Les profils des participants sont variés, allant du propriétaire en maison, aux personnes en difficulté d'accèsion au logement.



LES SITUATIONS VÉCUES DES PANELISTES

LA DIFFICULTÉ D'ACCESSION AU LOGEMENT (QU'IL SOIT LOCATIF OU EN PROPRIÉTÉ)

Pour le logement social, avec de faibles ressources

"Suite à une séparation, j'ai eu un logement en foyer de 2012 à 2015 : impossibilité d'obtenir un logement social jusqu'au recours au DALO en 2014, qui a abouti en juin 2015. Ce fut long et difficile, malgré le fait que je remplissais les critères."

"Même pour un logement social, il a été difficile d'en avoir l'attribution à cause de mon faible revenu et du manque d'information d'accès aux logements sociaux.. Il m'a été attribué avec le FSL. "

"J'ai dû me faire héberger avec ma fille dans ma famille pendant quatre ans, dans l'attente d'un logement social, à cause de faible revenu, et longue attente dans l'attribution des logements sociaux."

Pour le logement en location privée
"Difficultés avec les acteurs de l'immobilier : agence immobilière, constitution de dossier locatif trop exigeant."

"Accès au logement privé très compliqué. Propriétaires très/trop exigeants".

"Pour raison professionnelle, j'ai quitté Valence pour Grenoble et malgré un apport en poche, j'ai eu du mal à trouver un logement en raison de la différence des prix du logement entre les deux villes. »

Pour les jeunes actifs / les étudiants

"La difficulté à se loger en étant étudiant et non boursier. Donc trouver un logement dans le privé et trouver un garant. Il faut,

malgré ce statut intermédiaire, faire face aux frais locatifs (taxes, charges...)"

"Entree la fin d'études et du début de la vie active, difficultés à se loger. Particulièrement lorsqu'on dépasse les conditions de ressources"

Complexité des démarches administratives
"Arrivé en France en 1974, très difficile d'avoir accès au logement locatif (barrière de la langue) avec mon frère bien que l'on travaillait tous les deux. Manque d'information pour les démarches administratives, une association nous a aidé pour nous loger."

"Pas de continuité dans les aides entre vie d'étudiant et professionnelle. Peut être pas de connaissances."

La nécessité d'avoir un logement adaptable tout au long de la vie

Un logement dans lequel on peut vieillir
"Le bon logement évolue avec l'âge et la situation de famille. Le bon logement est

celui dans le lequel on peut vieillir."

"J'habite dans la maison de mes parents dont j'ai hérité. Je n'ai jamais cherché à me loger et la maison est super. Seul problème : la maison à des étages, et avec les difficultés liées à l'âge j'envisage la maison de retraite dans l'avenir".

Un logement adapté à un agrandissement de la famille

"Trouver un logement qui soit adapté à un agrandissement de la famille (à l'achat)"

"Je vis en T3 (propriétaire) avec un enfant. Nous envisageons d'avoir un autre enfant mais se pose le problème de place et financièrement ce n'est pas possible d'acheter plus grand."

La réhabilitation de logements anciens

La réhabilitation thermique
"J'habite une maison mitoyenne des années 60 qui présente de gros défauts d'isolation thermique. Je suis juste au-dessus



du niveau de ressource pour bénéficier des aides à la rénovation, mais mon revenu est trop faible pour que je puisse emprunter et faire les travaux de rénovation énergétique.”

“Insalubrité de certains logements proposés à la location et à la vente, pas de mise aux normes.”

Les difficultés des bailleurs

La méfiance des propriétaires

“Des logements vides qui ne sont pas loués. Des propriétaires hésitants à louer de peur de ne pas être payés.”

“Difficultés en tant que bailleur d’un appartement dont le locataire ne paie plus depuis 6 mois.”

LES QUESTIONS POSÉES PAR LES PANELISTES

Lors de la première séance du panel citoyen-

en, chacun a été questionné sur le sujet qui lui semblait majeur relativement à la question de l’habitat. Les participants se sont exprimés principalement sur les sujets suivants :

Logement social : mixité sociale, politique et modalités d’attribution, répartition territoriale.

Prix du logement : jugé globalement excessif (achat et location), coût réel (charges locatives et coût d’exploitation).

Formes urbaines et environnement bâti : densité, hauteur des bâtiments, proximité d’activités économiques, commerces et services de proximité, espaces verts.

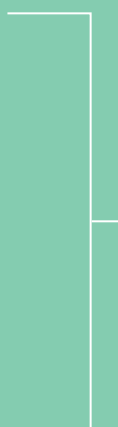
Accessibilité et adaptabilité du logement : modification de la composition familiale, vieillissement.

Ces questions ont évolué au fil des séances et de nouvelles problématiques sont apparues, comme en témoignent les propositions des pages qui suivent.





L'AVIS DU PANEL CITOYEN SUR L'HABITAT



DES QUARTIERS VIVANTS ET TRAVERSÉS

DES ÉQUIPEMENTS ET DES SERVICES DE PROXIMITÉ AU CŒUR DE LA VIE DE QUARTIER.

L'habitat doit se penser de manière globale, au sein d'un quartier proposant des services de proximité. Le quartier de vie doit permettre un accès facile à tous les services de première nécessité : commerces, services publics et lieu de lien social.

Le panel insiste notamment sur l'école, établissement structurant le quartier de vie. En effet, la carte scolaire aide à la définition du périmètre du quartier. Dans les zones denses (y compris verticalement), il peut y avoir plusieurs écoles dans le même quartier.

Aussi, chaque quartier doit prévoir des lieux de rencontre et de loisirs pour toutes les tranches d'âges. Un quartier vivant et possédant une certaine identité, est un quar-



tier où les générations doivent se mélanger à travers des activités et des lieux. Nous avons besoin de culture dans les quartiers pour fédérer et mieux nous connaître.

UN QUARTIER VIVANT EST UN QUARTIER OUVERT SUR LES AUTRES ESPACES DE VIE.

Le quartier ne doit pas être enfermé sur lui-même : les liens inter-quartiers sont essentiels.

Ces liens se construisent autour d'équipements fédérateurs (sportifs, culturels, de santé etc), et doivent se concrétiser par des liaisons en transports en communs. Ces dernières ne doivent pas nécessairement passer par les centres-ville, et desservir directement certains quartiers de périphérie entre-eux.

D'autre part, les événements, rencontres inter-quartiers sont autant d'éléments facilitant les relations sociales. Les quartiers doivent pouvoir se rencontrer entre eux, trouver des moments de dialogue et d'expression : rencontres

culturelles, sportives... Une des propositions est par exemple de réinstaurer des vogues de quartier.





Se déplacer de manière apaisée et sécurisée pour permettre une cohabitation harmonieuse des différents modes de transports.

L'accessibilité est un élément clé d'une vie de quartier foisonnante : tant pour les résidents que pour ceux de l'extérieur.

Si l'accessibilité passe par une desserte en transports en commun satisfaisante du quartier et la **cohabitation des différents modes de déplacements** ; un quartier apaisé, doit donc aussi être pensé au travers du prisme de la **sécurité**. Cela est surtout le cas dans les zones plus denses ou plus contraintes.

En effet, **les personnes les plus vulnérables** (personnes âgées, enfants, handicapés) doivent pouvoir se déplacer facilement et en sécurité.

Le panel imagine la possibilité de tests grandeur nature, des aménagements facilitant la cohabitation des modes de déplacements. Les retours des usagers en permettront l'amélioration.

La proposition est aussi celles de création de voies pour les piétons et transports non

motorisés entre les immeubles/maisons (à l'image de chemins de traverse).

Enfin, des aménagements dédiés au covoiturage sont à envisager.



ACCENTUER LA MIXITÉ ET L'ACCOMPAGNEMENT DES PARCOURS DE VIE

DES LOGEMENTS FAVORISANT LA MIXITÉ DANS TOUS LES QUARTIERS.

La difficulté d'accès au logement, quel qu'il soit, est au cœur des préoccupations du panel. De manière générale la question de la mixité est ressortie fortement, notamment pour le parc privé.

Il est ainsi proposé de favoriser la mixité en conventionnant le parc privé. Il s'agirait de compenser la baisse de revenu pour les propriétaires par des déductions fiscales. Le souhait est aussi celui d'un accompagnement de la commune autour de la démarche.

Par ailleurs, la mixité peut être encouragée par la création d'espaces collectifs



extérieurs (jardins et terrasses partagés, locaux partagés) ; mais aussi d'espaces communs dans les immeubles pour faciliter l'échange et le partage entre habitants. L'implication de tous dans ces espaces passe par la création collective des règles d'usages.

MAINTENIR DES LIEUX DE VIE DE PROXIMITÉ DANS LES QUARTIERS.

La mixité créée doit pouvoir se pérenniser et se concrétiser au sein de lieux d'échanges, qu'ils soient institutionnels et durables ou plus occasionnels (en louant des espaces).

Les habitants formulent une demande de clarté dans la gestion des locaux publics dont ils peuvent potentiellement bénéficier (cohérence de gestion et personnel dédié).

UNE ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX PLUS CLAIRE ET DES DÉMARCHES SIMPLIFIÉES.

La demande en logements sociaux est tellement forte que la mutation de ces derniers passe en second plan. Dès lors, il s'agit de faciliter la mutation dans le logement social, notamment en mettant en place des solutions pour l'échange de logements, pour répondre aux changements et besoins (disposer d'un espace personnel, agrandissement de la famille...).



LES PROPOSITIONS



proposés aux personnes en difficultés.

De même, le passage à la vie active est souvent un moment de transition difficile à gérer. Le panel propose la possibilité d'avoir recours à un garant universel pour le premier logement.

Enfin, il est demandé une indexation des loyers sur les revenus réels. Les aides doivent être calculées sur le revenu de l'année.

Le panel souhaite prendre en compte les « personnes invisibles » dans les logements : appliquer un surloyer en cas de personnes avec des ressources complémentaires, ou des APL pour les personnes sans ressources.

La proposition est aussi de réduire la vacance dans les quartiers stigmatisés, de mauvaise réputation, et de proposer des logements avec l'assurance d'être prioritaire en mutation si le logement ne convient pas. Cela pourrait s'accompagner d'une aide financière au déménagement.

UN LOGEMENT PLUS JUSTE ÉCONOMIQUEMENT.

A des périodes de fragilité économique, des logements de transit qui ne soient pas en «foyer catalogué» pourraient être

DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX NOUVEAUX USAGES.

Le panel envisage le logement social en lien avec l'habitat participatif. Les demandeurs de logements sociaux pourraient avoir la possibilité de cocher une case «logement participatif». Il s'agit d'impliquer les futurs locataires dans la construction de petites opérations d'habitat participatif.

Le logement peut aussi s'envisager au travers de la cohabitation pour lutter contre l'isolement des personnes âgées. Si la démarche existe déjà avec les étudiants, elle pourrait être étendue aux personnes sans-emploi, aux mères isolées etc. En termes d'équipements publics, des annexes locales pourraient recevoir les personnes âgées.



ACCOMPAGNER ET DIALOGUER

DES PROCÉDURES D'ACCOMPAGNEMENTS DES HABITANTS GLOBALES.

Les actions efficaces sont celles qui sont bien accompagnées. Pour toutes démarches concernant le logement, le premier contact doit pouvoir être humain, pour donner des informations directes, évaluer le niveau de priorité et trouver des solutions. Le demandeur doit pouvoir trouver un référent, qui le suivra dans son parcours.

Une demande forte du panel est de remettre des gardiens pour incarner et faire respecter les règles de vie en collectivité.

D'autre part, il s'agit de mieux accompagner les "accidents de parcours", notamment pour les besoins de logements d'urgence ou temporaire. Parallèlement, il faut aussi que les personnes qui reçoivent des habitants en difficultés aient des garanties.

Enfin, le souhait du panel est de rendre plus dignes les structures d'accueil d'urgence pour que ceux qui y résident puissent recevoir leurs familles et amis.

PRIVILÉGIER ET FIABILISER LA RÉNOVATION

TRAVAILLER SUR LE BÂTI EXISTANT AU LIEU DE CON- STRUIRE

L'objectif premier est l'amélioration des constructions plus que la performance de celles-ci. La question de la rénovation ne doit pas être que thermique mais globale. Il faut trouver un équilibre entre exigences thermiques, moyens financiers et solutions techniques, selon le type de bâtiment.

La volonté est celle de proposer des dispositifs simples d'amélioration des équipements (chauffage, eau chaude, fenêtres...), ainsi que des dispositifs d'évaluation

énergétiques des bâtiments (contrôle généralisé pendant et après la rénovation). Les habitants formulent une demande de clarté dans la gestion des locaux publics dont ils peuvent potentiellement bénéficier (cohérence de gestion et personnel dédié).

REMETTRE AU GOÛT DU JOUR LE PATRIMOINE DÉLAISSÉ AFIN DE RÉDUIRE LA VACANCE ET LIMITER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS.

Les propriétaires pourraient être accompagnés dans leurs démarches. Celles-ci seraient simplifiées par un accès unique en un lieu centralisé et animé par du personnel qualifié.

L'incitation à la rénovation passe aussi par une certaine incitation financière (réductions fiscales complémentaires). Des solutions participatives (type financement solidaire) pour aider les cas non pris en charge pour la rénovation thermique pourraient aussi être envisagées.





QUELQUES POINTS DE VIGILANCE

TRAITER L'ÉCHELLE URBAINE AVANT CELLE DU BÂTIMENT.

Il s'agit de mettre en balance la facilité de rénovation des grands ensembles avec la complexité des problèmes urbains. L'objectif étant de considérer autant les « coûts sociaux » que l'avantage financier dans la rénovation des grands ensembles.

Une consultation plus large que l'échelle des quartiers considérés serait nécessaire (à l'échelle de l'agglomération ? En impliquant les demandeurs de logement social ?).

FAVORISER LES FILIÈRES COURTES.

Pour favoriser l'émergence de nouvelles façons de construire, le panel préconise de mettre en place des outils pour encourager

er les filières courtes (matériaux et main d'œuvre locale) :

- Mettre en place un système de cotation autour des bonnes pratiques « filières courtes »
- Favoriser ces acteurs au niveau des chantiers de la Métropole
- Dialoguer avec les bénéficiaires, constructeurs et entreprises.

DÉVELOPPER L'ACCÈS AU NUMÉRIQUE.

Le numérique fait maintenant partie intégrante de nos vies et va continuer à prendre de l'ampleur. L'accès à un réseau de qualité va devenir essentiel dans les années à venir. Il faut veiller à garantir à tous un accès à la fibre optique jusqu'au logement. Attention tout de même aux solutions câblées qui seront bientôt obsolètes et risquent de créer des situations de « précarité numérique ».

Pour les groupes de logements les plus éloignés des centres urbains, la Métro-

pole pourrait s'inspirer de l'expérience du département de l'Ain et du passage en aérien via les poteaux électriques.



