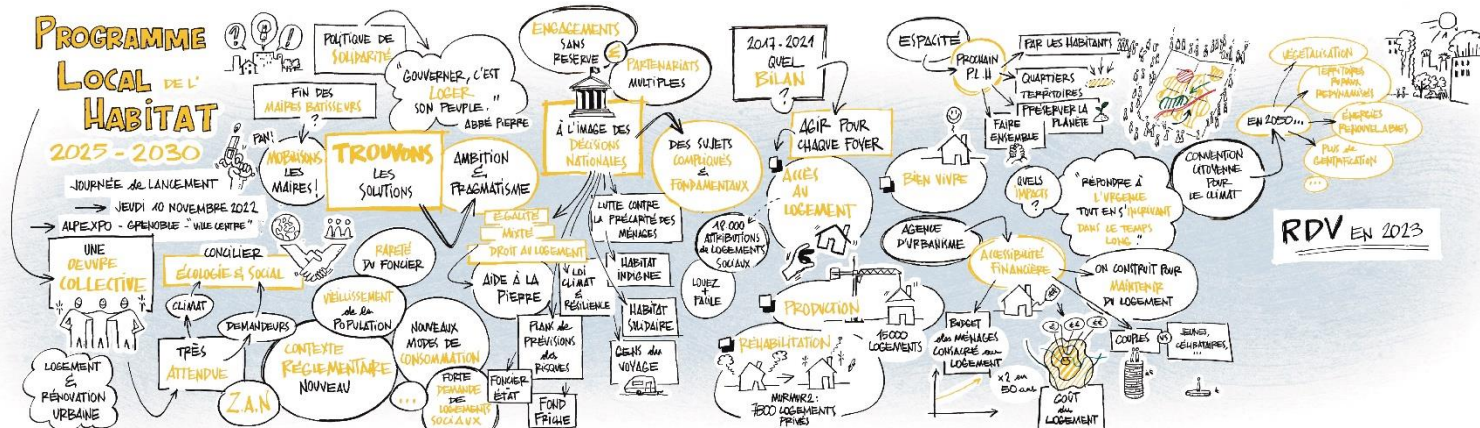


Journée de lancement de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2025-2030

Jeudi 10 novembre 2022

Compte-rendu des échanges de la séance plénière



Rappel du programme :

1. Visites d'opérations de logements le matin (Gières, Le Pont de Claix, Grenoble, St Egrève)
2. Ouverture de la séance plénière par Christophe Ferrari, Président de Grenoble-Alpes Métropole et Laurent Prévost, Préfet de l'Isère
3. Les avancées du PLH 2017-2022 : Film du bilan 2017-2021
4. Les défis à relever pour le prochain PLH :
 - Synthèse des enjeux du territoire – Bureau d'études Espacité
 - Synthèse de l'étude « Accessibilité financière des logements de la Métropole » - Agence d'Urbanisme de la Région Urbaine Grenobloise (AURG)
5. Le point de vue des habitants – la Convention Citoyenne pour le Climat
6. Ateliers participatifs : Quelles marges de progrès pour le prochain PLH au regard de ces défis ?
 - Quelle production et attractivité des logements pour répondre aux besoins des ménages ?
 - Comment améliorer l'accès au logement des ménages en difficultés ?
7. Conclusion : Nicolas Beron-Perez, Vice-Président Habitat, Logement et Hébergement

Facilitation graphique réalisée par L. Ciceron via faregnier.com



Les visites de site

Gières Place de la République

Opération neuve de logements collectifs privés et sociaux



Le Pont de Claix Place du 8 mai 45

Opération de requalification du centre ancien



Grenoble Esplanade – Ilot Peugeot

Opération neuve de logements collectifs privés et sociaux



Saint Egrève – Copropriété Les 4 vents

Opération réhabilitation énergétique MurMur2



Christophe Ferrari, Président de Grenoble-Alpes Métropole

Le nouveau PLH de la Métropole est très attendu par les élus :

- à la fois sur la question sociale : 17 000 métropolitains sont en attente d'un logement social, avec 5 demandeurs pour une attribution et un délai moyen d'attribution de 22 mois.
- et sur la question écologique ; la Conférence Citoyenne Métropolitaine sur le Climat a rendu ses travaux : Ces citoyens tirés au sort ont ainsi émis 200 propositions et plus d'un quart d'entre elles concernent le logement au sens large.

Le défi de ce PLH consiste à allier la question écologique et la question sociale.

La réponse aux enjeux climatiques et de transition écologique :

L'importance des enjeux écologiques en général et climatiques en particulier n'est pas nouvelle dans la politique de la Métropole grenobloise. Le programme Mur-Mur a été précurseur. Dans le contexte énergétique actuel, les efforts de rénovation thermique sont plus nécessaires que jamais, et les efforts sont à accentuer. Ainsi, le dispositif Mur-Mur 2 vise de nouveaux objectifs plus ambitieux en matière d'économies d'énergie et avec un champ d'action plus vaste : après l'habitat collectif, les maisons individuelles sont concernées ; les TPE PME également.

La nouveauté en matière d'enjeux écologiques dans le futur PLH n'est donc pas la prise en compte de cet enjeu, qui l'était déjà, mais l'ampleur et le niveau d'ambition à donner. La demande de la société, de la jeunesse en particulier, en matière d'urgence à réaliser la transition écologique s'accroît d'année en année, et les documents doivent refléter cette urgence, cette exigence.

Le contexte réglementaire a changé depuis l'élaboration du PLH actuel en 2017 ; certaines de ces évolutions impactent directement la production de logement. Toutefois, l'ambition de la loi climat et résilience de 2021 est à souligner. Elle traduit des exigences fortes issues de la conférence citoyenne nationale sur le climat, exigences traduites d'ores et déjà pour partie dans le PLH, dans le PLUI, et que la Métropole doit encore conforter.

Dans ces ambitions, la zéro artificialisation nette des sols (ZAN) est indispensable à la préservation de la biodiversité et des terres agricoles. Mais cette obligation est la fin d'un modèle d'urbanisation auxquels beaucoup de ménages aspirent encore : le développement de la maison individuelle en périurbain, qui va de pair avec le développement de la voiture individuelle. Ce modèle n'est écologiquement plus viable, et nécessite, pour accueillir de nouveaux habitants et gérer le vieillissement de la population, de construire une ville plus durable, plus compacte, plus dense.

La recherche d'une plus grande solidarité : l'accès au logement pour tous

Les ménages sont confrontés à une forte pression sur leur pouvoir d'achat du fait de l'inflation des produits alimentaires et de la hausse des prix de l'énergie. Les français ont consacré plus d'un quart de leurs revenus (25,4%) aux dépenses de logement dans le secteur privé en 2021. C'est particulièrement vrai dans les grandes villes, et donc dans la Métropole.

La Métropole est déjà contrainte par sa géographie et par les risques qui impactent les prix, élevés, du foncier constructible. La mise en œuvre du ZAN ne peut que renforcer cette problématique de rareté, et donc de cherté, du foncier. Il est donc essentiel de le réguler, et c'est le rôle de la puissance publique, pour maintenir un prix du logement abordable. La Métropole, convaincue de la nécessité de construire des logements, réhabiliter les logements, encadrer les loyers, est en train de préparer une délibération cadre sur sa politique foncière.

Les difficultés d'accès au logement pour tous sont également liées au portage politique : l'époque à laquelle être un maire bâtisseur était un argument électoral est terminée.

« Gouverner, c'est d'abord loger son peuple » (Abbé Pierre) : la politique du logement est la première des politiques de solidarité. C'est un droit que chaque responsable politique doit pouvoir garantir.

Entre 2015 et 2020, la Métropole a engagé plus de 33 M€ de budget dans les aides à la pierre soit plus de 5M€ par an. La Métropole est aujourd'hui la seule et dernière collectivité du territoire à prendre en charge les garanties d'emprunts en direction des bailleurs, ce qui signifie qu'elle porte désormais la totalité de ces garanties d'emprunt, soit l'équivalent d'une aide d'environ 2 000 € pour chaque logement social construit. Ainsi la Métropole garantit aujourd'hui pour près d'un milliard d'euros de dettes des bailleurs sociaux du territoire.

En conclusion, cette première journée de travail autour du PLH répond à plusieurs objectifs pour la Métropole :

- Valoriser les réalisations sur le territoire par la visite d'opérations de logements neufs et de réhabilitation
- Partager le bilan 2017-2021 et identifier des marges de progrès souhaitables et possibles
- Lancer la démarche pour engager les communes et les partenaires dans la dynamique de construction du prochain PLH
- Faire émerger une vision actualisée des enjeux du territoire en matière d'habitat

Laurent Prévost, Préfet de l'Isère

Ce nouveau PLH constituera le 5ème pour le territoire de la Métropole et bénéficiera d'un acquis important de plusieurs années de politique publique engagée sur l'habitat. C'est un sujet complexe et partenarial, il nécessite une implication forte des maires et une solidarité entre les communes. Une attention particulière doit être portée aux exigences et aux enjeux des politiques nationales en matière de solidarité afin de garantir un logement pour tous.

Ce besoin de cohérence et la nécessité des partenariats entre tous les acteurs permet de dépasser les problèmes pour trouver des solutions ensemble. Dès lors, le PLH apparaît entre autre comme support de contractualisation entre l'État et la Métropole. A travers le PLH actuel, il a d'ailleurs été mobilisé une enveloppe de 6 millions d'euros en 2022 dans le cadre des aides à la pierre et une enveloppe de 1,7 millions d'euros dans le cadre du dispositif d'aide à la construction neuve afin de relancer la production de logements neufs.

Ces enjeux partenariaux sont à consolider dans ce nouveau PLH tout en tenant compte des nouvelles thématiques d'importance, au regard des évolutions législatives :

Le foncier, avec la prise en compte de la loi Climat et Résilience et ses objectifs de sobriété foncière, est un enjeu majeur. Améliorer les projets de plan de risques naturels pour faciliter l'urbanisme rénové dans certains secteurs, finir de mobiliser le foncier État restant et mobiliser le fonds friches qui sera repris dans le « fonds vert » en 2023, sont autant de moyens pour améliorer l'accès au foncier et favoriser la construction de nouveaux logements.

L'accès des ménages à un logement abordable, adapté à leurs capacités financières est une priorité. Au vu du bilan PLH, le taux de réalisation des objectifs de logements sociaux ces dernières années est trop faible. Il est nécessaire d'amplifier la production de logements sociaux dans les 16 communes déficitaires SRU par différents moyens : mobilisation du parc vacant, opérations d'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux, conventionnements ANAH, Contrats de Mixité Sociale...

L'enjeu de lutte contre la précarité des ménages, au regard des coûts de l'énergie est également central et demande une poursuite et un renforcement des efforts en matière de réhabilitation parc privé et public, d'accompagnement des copropriétés dégradées et de lutte contre l'habitat indigne.

La promotion d'un habitat solidaire, répondant à des besoins spécifiques des ménages est également à favoriser : adaptation du logement au vieillissement, maintien à domicile, habitat inclusif, augmentation des logements accessibles aux jeunes actifs (FJT). Enfin, concernant les gens du voyage, la réalisation de l'aire de grand passage, inscrite au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, est à prévoir.

La demande de prorogation du PLH 2017-2022 a été reçue par les services de l'Etat. Le courrier d'accord est en cours de signature, et permettra ainsi une prorogation de 2 années du PLH actuel, le temps de l'élaboration du prochain.

Témoignage de Martine Echevin pour la Convention Citoyenne Métropolitaine pour le Climat

Extrait de Rapport final sur la thématique Habitat, Aménagement et Urbanisme : la Vision 2050

Nous vivons dans des espaces urbains transformés grâce à une végétalisation massive des rues, des façades et des toitures. Les essences d'arbres ont été diversifiées, les sols ont été désimperméabilisés autant que possible et les revêtements adaptés au réchauffement climatique. La ville est densifiée tout en assurant une bonne qualité de vie avec des logements qui bénéficient notamment d'espaces extérieurs.

Nous vivons aussi dans des territoires ruraux redynamisés. Les petites communes ont regagné des emplois et des habitants. Les forêts, les espaces agricoles en périphérie des villes et la biodiversité sont protégés. Les transports en commun revitalisent les territoires et renforcent l'accessibilité des services. Les activités se sont rapprochées des lieux de vie et des pieds d'immeuble.

Nous vivons dans des logements qui consomment peu d'énergie ou à énergie positive grâce à des équipements permettant la production d'énergies renouvelables ; ils facilitent la récupération d'eau de pluie ; ils ont été rénovés grâce à des matériaux biosourcés. Des actions de justice sociale ont été mises en place afin de permettre à toutes et tous d'être logés dans un logement respectueux des dernières normes environnementales. La rénovation s'est opérée par incitation grâce à des aides financières pour les bailleurs, les propriétaires et les particuliers mais aussi par des actions contraignant ceux qui auraient tardé à mettre leurs biens aux normes.

Les logements proposent des équipements mutualisés et de qualité. Il n'y a plus de logements vacants. Un encadrement des loyers a été mis en place ; des aides et des offres de logements sont apportées aux plus précaires. L'habitat spéculatif dans les quartiers populaires est maîtrisé pour éviter le phénomène de gentrification.

Les leviers et actions pour y parvenir :

1. Limiter les constructions neuves au profit de la rénovation
2. Favoriser, pour les constructions neuves ou les rénovations, l'utilisation de matériaux biosourcés et décarbonnés
3. Optimiser l'utilisation des systèmes de chauffage et de climatisation pour réduire leur consommation en énergie
4. Décarbonner les systèmes de chauffage et de climatisation
5. Renforcer les aides et l'accompagnement à la rénovation thermique globale
6. Encourager la densité de l'habitat et des activités, afin de limiter les distances domicile/travail
7. Encourager les systèmes de cohabitation, de mutualisation, de logements collectifs
8. Adapter l'habitat aux impacts du changement climatique, notamment des températures estivales élevées et la réduction de la consommation d'eau
9. Adapter la ville à la chaleur grâce au développement des espaces végétalisés en mettant en place des solutions grises (matériaux) et douces (mobilités)
10. Agir sur la récupération des eaux pluviales

Atelier 1 : Quelle production et attractivité des logements pour répondre aux besoins des ménages ?

Echanges autour des questionnements suivants :

- Comment produire pour mieux répondre à la demande ?
- Comment concilier besoins en logements et sobriété foncière ?
- Comment accélérer le rythme de mobilisation des logements dans le parc existant ?
- Comment intensifier les réhabilitations énergétiques et la requalification du bâti ?

Pierre Bejjaji (Eybens) : la densité est indispensable pour répondre aux enjeux actuels. Cela nécessite de travailler la qualité des logements, la qualité intrinsèque du bâtiment, des espaces publics, les ambiances urbaines pour que les projets s'intègrent dans leur environnement et soient acceptés par les habitants. Il y a toujours besoin d'expliquer les projets, de faire de la pédagogie pour éviter les recours et réduire les contestations. Les démarches de charte de qualité, comme celle d'Eybens, permettent d'engager le dialogue en amont avec les promoteurs, les bailleurs...

Gilles Trignat (Promoteur) : nécessité d'une pédagogie en amont des projets par les élus pour faire comprendre le besoin de construire (réunions publiques). Le travail de concertation permet d'éviter les recours. Les normes de construction actuelles font que la qualité est au rendez-vous.

Il y a très peu de logements libres dans le neuf, ils répondent donc aux besoins (terrasses, performance énergétique...). Augmentation des prix de vente après covid (+15 %) car augmentation du coût des matériaux, de l'énergie, des taux d'emprunt (coûts de construction +30 %). Il est nécessaire de produire sur tous les segments du parc de logement pour répondre à tous les besoins : logements libres, logements intermédiaires, logements sociaux.

Didier Monnot (Pluralis) : le contexte actuel impose d'augmenter la construction neuve et d'augmenter les réhabilitations alors que les contraintes budgétaires sont très fortes. De fait, les deux approches ne peuvent être réalisées en même temps et nécessitent des arbitrages.

Sur la question du ZAN la démarche est fondée et partagée, on est aujourd'hui sur les moyens de mise en œuvre malgré un impératif contradictoire qui demande de construire mais sans utiliser de nouveaux fonciers. Les enjeux sur la réhabilitation des passoires énergétiques impliquent de doubler le rythme des réhabilitations, avec la nécessité de doubler les moyens économiques mais aussi trouver les entreprises pour faire les travaux (filrière BTP sous pression).

La nécessité de construire des logements sociaux s'impose. La question de l'acceptabilité reste toujours d'actualité.

Pierre Verri (VP air, énergie et climat) : Importance de valoriser la densification (logements traversant, dégagement de l'espace au sol, création d'îlots de fraîcheur)

La Métropole a doublé son investissement sur MurMur, c'est exemplaire et reconnu au niveau national. Toutefois les objectifs ne sont pas atteints, alors qu'il faudrait même doubler le nombre de rénovations énergétiques. Il y a nécessité d'une mobilisation forte de la filière du bâtiment (formations, revalorisation) pour suivre ces évolutions et d'une mobilisation financière collective (GAM, communes, Etat...)

Nicolas Beron-Perez (VP habitat, logement et hébergement) : On est dans contexte actuel où tout le monde est concerné par la crise du logement. Un ensemble de contradictions et d'insatisfactions touchent tous les acteurs du territoire.

La réquisition de logements vacants ne doit plus être un tabou. Il faut imaginer un nouveau cycle de production de logement et savoir pourquoi on construit.

Copropriétés dégradées, logements vacants, mauvais classements énergétiques, manque de logements sociaux... : il faut construire une vision globale, faire dialoguer et mettre en synergie les dispositifs existants pour agir dans la finesse et s'assurer qu'on crée les bons logements aux bons endroits.

Françoise Charavin (St-Egrève) : On a des difficultés pour produire des opérations en 100 % locatif social du fait des prix du foncier, malgré l'aide de l'EPFL. La mairie travaille avec les promoteurs pour éviter de se retrouver avec 80 % d'investisseurs (cas d'une opération de centre-ville). La question du devenir de ces logements en fin d'investissement locatif se pose. Une étude sur les sorties de défiscalisation pour anticiper et éviter les risques de copropriétés fragiles serait souhaitable.

Pierre Verri (VP air, énergie et climat) : Il est important de s'appuyer sur l'EPFL pour maîtriser le foncier. La vacance est un phénomène complexe, nécessitant d'accompagner les propriétaires à la rénovation pour la mise en

location y compris pour les ménages modestes. La création d'un opérateur local type SPL spécialisé sur ces axes pourrait être intéressant.

Thomas Poudroux (Isère habitat) : Il est nécessaire de toujours construire pour les demandeurs de logements sociaux, dans un contexte difficile d'augmentation du coût des travaux. L'accession sociale à la propriété est un levier qui pourrait être davantage mobilisé pour répondre à un besoin des classes moyennes qui pourraient sortir du parc locatif social et libérer ainsi des logements.

Antoine Jammes (Meylan) : Meylan compte un grand nombre de copropriétés des années 70 en voie de paupérisation avec des propriétaires qui ne peuvent plus engager des programmes de rénovation thermique. Ce parc représente un gisement important pour créer des logements sociaux en acquisition-amélioration car la commune n'a pas de foncier ; mais cela reste cher.

Nicolas Beron-Perez (VP habitat, logement et hébergement) : Il faut expérimenter et se donner les moyens pour être plus ambitieux dans les interventions et dans le prochain PLH : prioriser MurMur sous conditions de ressources ? être plus proactif sur l'acquisition-amélioration ? les logements « F » et « G » sont un vivier pour le logement social, avec quels travaux ? sur quelles copros en difficultés ?

Monique Ruelle (Soliha) : le parc privé loge une grande partie des ménages modestes (propriétaires occupants y compris) et 30% des ménages les plus pauvres sont des propriétaires occupants.

Quelles conséquences de la loi Climat et Résilience ? les propriétaires seront-ils contraints de vendre ? Les acquéreurs auront-ils les moyens de faire les travaux ?

Le besoin d'accompagner les propriétaires se fait sentir car aujourd'hui les aides aux travaux et les loyers conventionnés bas sont peu attractifs.



Atelier 2 : Comment améliorer l'accès au logement des ménages en difficultés ?

Echanges autour des questionnements suivants :

- Faut-il développer d'autres outils pour améliorer l'accès au logement des ménages ? (CIA, cotation, location active...)
- Quelle suite du LDA et de l'accompagnement des ménages en difficulté ?
- Comment mieux accompagner les jeunes en précarité dans leur accès au logement ?
- Quelles solutions logement pour les personnes âgées ?

Jérôme Grand (Grenoble-Alpes Métropole) : Les outils de gestion de la demande sont nombreux et en place (travail partenarial, convention intercommunale d'attribution, Plan partenarial de gestion de la demande, plateforme logement d'abord...). Il s'agit aujourd'hui de les faire évoluer, pour répondre au mieux aux demandeurs. De plus en plus de demandes en ligne : comment les identifier, les accompagner, garantir l'égalité de traitement ? Réforme des attributions et obligation de gestion en flux pour 2024 : nouvelle organisation territoriale. Logement d'abord : 3 années de mise en œuvre accélérée sur le territoire : enjeu de s'inscrire dans le droit commun. Prise en compte croissante des enjeux d'accès au logement des jeunes précaires et de la problématique du logement dans son ensemble pour les personnes âgées.

Francis Silvente (Groupement des possibles) : Le Logement d'abord est une façon de penser l'accès et le maintien dans le logement, il revisite la façon de voir l'hébergement et le travail avec les personnes accompagnées. Il a remis en cause un certain nombre d'idées préconçues sur la capacité à habiter et fonctionne dans 8 cas sur 10. Reste le problème du diagnostic social qui n'est valable qu'au moment où il est posé alors que les situations évoluent beaucoup.

Une des limites du logement d'abord est l'écart important entre l'accompagnement LDA et le droit commun. Importance d'avoir un accompagnement sur le long terme et modulable. La question de l'isolement des personnes est également à prendre en compte : certains publics regrettent le collectif des structures d'hébergement.

A noter, le travail mené sur la prévention des expulsions avec le programme « logement toujours pour lutter contre les expulsions »

Julie Martin (CSF) : Le problème de base est le manque de logements. Les bailleurs ont dû compenser les baisses d'APL, ce qui a généré une baisse des constructions. Les actions de réquisition peuvent être une solution pour remettre des logements sur le marché. Le système de partenariat fonctionne bien sur la Métropole mais trop de complexité et manque structurel de logements accessibles. Manque de petits logements à bas loyers.

Les personnes âgées sont dans de grands logements sous-occupés et les logements qui pourraient leur correspondre car mieux adaptés sont souvent plus petits et plus chers.

Même problème sur les relogements en cas de démolition des logements sociaux, les nouveaux logements proposés sont plus chers.

L'encadrement des loyers est intéressant seulement s'il permet leur baisse.

Beaucoup de bonnes intentions sont prises, il est important qu'elles replacent l'humain au cœur des politiques.

Nicolas Beron-Perez (VP habitat, logement et hébergement) : Le cadre réglementaire de l'encadrement des loyers reste contraignant mais fonctionnera notamment dans le cas des colocations étudiantes.

La prévention des expulsions est peu prise en compte dans le logement d'abord.

Sur les logements existants en mauvais état en centre ancien, le permis de louer pourrait aider, en prenant garde d'éviter la gentrification, le dispositif « louer + facile » également.

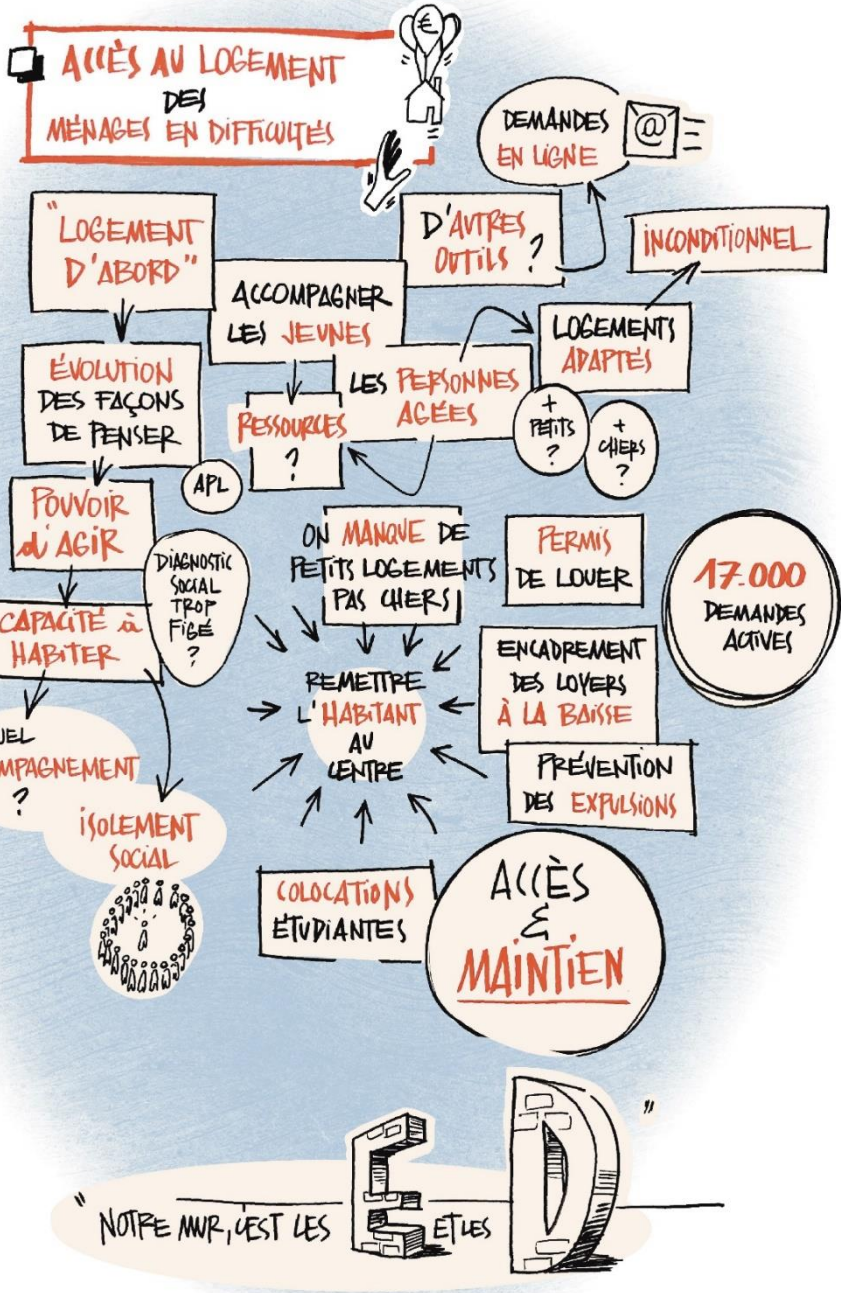
Il est nécessaire de rétablir la commission départementale de conciliation de l'Isère compétente pour régler les litiges propriétaire / locataire pour la mise en place de l'encadrement des loyers et pour un suivi du permis de louer si le litige porte sur la décence du logement.

Isabelle Rueff (Alpes Isère Habitat) : Les questions de l'accès au logement et celles du maintien doivent être traitées ensemble (dispositif « logement toujours »).

La situation des bailleurs sociaux est toujours compliquée, avec la baisse des APL (-8 millions par an pour AIH) et la hausse des taux d'intérêts (-10 millions par an pour AIH)

L'adaptation des logements au vieillissement se fait de manière inconditionnelle, 600 à 800 adaptations par an pour AIH.

Pour le prochain PLH, il faudra gérer l'urgence mais aussi le moyen terme : AIH possède seulement 422 logements en étiquettes F et G qui devraient pouvoir bénéficier des travaux dans les temps pour répondre aux exigences de la loi. 54% du parc est en A, B, C. L'enjeu principal porte sur les logements E et le D qui représentent 12 000 logements et qui nécessiteront des aides pour travaux.



Conclusion : Les rendez-vous de 2023

Plusieurs instances d'animation vont être organisées dès janvier 2023 pour construire de manière partenariale le prochain PLH :

- Les **ateliers partenariaux** des grands enjeux :
 - 28 février : Permettre à chacun et à chacune de se loger dans de bonnes conditions
 - 28 mars : Favoriser des quartiers, des territoires et des villes qui vivent bien
 - 2 mai : Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale

- Les **groupes focus thématiques** :
 - Janvier : Logement des personnes âgées
 - Janvier : Observatoire habitat et foncier
 - Juin : Logement des jeunes et des étudiants

- La **tournée communale habitat** : entre décembre 2022 et octobre 2023

- Les **ateliers territoriaux** : fin 2023-début 2024

En parallèle de ces instances, le **Comité de Pilotage du PLH** se réunira pour valider les différentes étapes du projet. D'autres instances pourront être mobilisées pour alimenter les réflexions (Groupe de travail logement de la Commission Métropolitaine d'Accessibilité, ateliers Logement D'abord, Conférence Intercommunale du Logement...)