

LES ACTUS DU PLH

La newsletter du Programme Local de l'Habitat

FOCUS SUR NOS DÉLIBÉRATIONS

CM sept - nov 2022

Nouvelle demande d'expérimentation de l'encadrement des loyers

La loi du 21 février 2022, dite loi 3DS, a prolongé l'expérimentation de l'encadrement des loyers de 3 ans et a ouvert la possibilité à la Métropole de déposer un nouveau dossier sur un territoire plus restreint (le dossier déposé en 2020 ayant été refusé).

Au vu des niveaux de loyers du parc privé dans les zones 1, 2 et A de l'Observatoire Local des Loyers qui apparaissent élevés, la Métropole a décidé, par délibération du 30 septembre 2022, de demander à l'Etat la mise en œuvre de ce dispositif expérimental sur les communes situées en zone tendue et concernées en totalité ou pour partie par ces 3 zones. La demande est en cours d'instruction par l'Etat.

Approbation de la convention d'OPAH-RU pour le centre-ancien de Vizille

L'étude pré opérationnelle habitat, menée en 2016-2017 par la Métropole sur le centre-ancien de Vizille a préconisé la mise en place d'une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain) pour agir de manière forte et coordonnée sur l'habitat privé, en lien avec les différentes thématiques concernant le centre ancien (commerces, espaces publics, assainissement...).

Inscrite dans le cadre du Plan Initiative copropriétés (2018-2028) en tant que projet d'intérêt régional, l'opération est soutenue par l'Anah, la banque des Territoires et la commune. Elle contribue à une dynamique de renouvellement urbain du centre historique par une requalification de l'habitat intégrant l'identité du quartier et ses habitants.

ACTUS PLH : LANCEMENT DE L'ÉLABORATION DU PLH 2025-2030

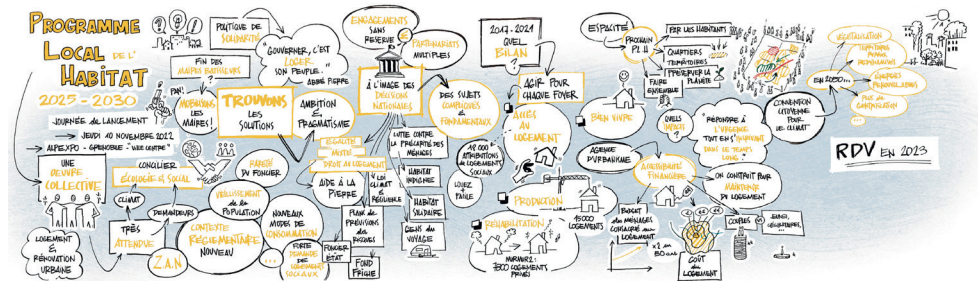
Retour sur la journée du 10 novembre

Plus de 130 participants se sont réunis aux côtés de Christophe Ferrari, Président de Grenoble Alpes Métropole, Nicolas Beron-Perez, VP Habitat, Logement et Hébergement et de Laurent Prévost, Préfet de l'Isère, pour échanger sur les enjeux de la politique locale de l'habitat de demain.

Des visites d'opérations de logement en construction et en réhabilitation ont été organisées le matin à Gières, Le Pont de Claix, Grenoble et Saint-Égrève.

L'après-midi a été consacré à une séance plénière avec plusieurs interventions :

- Ouverture de la séance par Christophe Ferrari et Laurent Prévost.
- Film du bilan 2017-2021.
- Les enjeux du territoire – Espacité.
- L'accessibilité financière des logements de la Métropole - AURG.
- Témoignage de la Convention Citoyenne pour le Climat.
- Ateliers participatifs : Quelles marges de progrès pour le prochain PLH au regard de ces défis ?



RETOUR SUR LES ATELIERS PARTICIPATIFS DE LA JOURNÉE PLH

2 ateliers participatifs ont été organisés pour échanger sur les marges de progrès pour le prochain PLH.

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

- 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 ?



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

- Faut-il développer d'autres outils pour améliorer l'accès au logement des ménages ?
- 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 ?

LES ÉTUDES : L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRES DES LOGEMENTS DE LA MÉTROPOLE – Novembre 2022 - Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise



La Métropole a missionné l'AURG dans le cadre de l'élaboration du prochain PLH pour affiner la connaissance des ressources des ménages selon leurs caractéristiques, et ainsi leur accessibilité aux logements de la Métropole.

Cette étude a pour objectif d'aider la métropole à définir des objectifs de production de logements qui soient en adéquation avec les besoins et capacités financières des ménages. Elle apporte un éclairage sur les questionnements suivants : Quelle adéquation entre les revenus des ménages métropolitains et les loyers et prix immobiliers ? Y a-t-il des territoires plus accessibles que d'autres ? Pour

quels types de biens ? Comment ajuster la programmation de logements pour répondre au mieux aux ressources des ménages ?

Quelques résultats :

Avec un budget théorique médian estimé à 830 €/mois pour la location et 164 900 € pour l'achat d'un bien immobilier (avec un apport de 20 000€) :

- Le parc social est accessible à tous.
- Les appartements locatifs privés sont trop chers pour 40 % des ménages.
- Seuls les couples avec enfants peuvent acquérir un appartement de 65 m² dans le neuf.

- Le logement individuel privé est presque inaccessible pour les ménages (à la location comme à l'achat).

Une synthèse de cette étude a été présentée lors de la journée de lancement du PLH et des fiches par profils de ménages vont être produites.



LES PROCHAINS RENDEZ-VOUS DU PLH



Après le lancement officiel de la démarche PLH, la phase d'élaboration partenariale s'ouvre pour 2023 avec plusieurs instances d'animation.

LES ATELIERS PARTENARIAUX DES GRANDS ENJEUX :

- **28 Février** : Permettre à chacun.e de se loger dans de bonnes conditions.
- **28 Mars** : Favoriser des quartiers, des territoires et des villes qui vivent bien.
- **9 Mai** : Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale.

LES GROUPES FOCUS THÉMATIQUES :

- **Janvier** : Observatoire de l'habitat.
- **Février** : Logement des personnes âgées.
- **Juin** : Logement des jeunes et des étudiants.

En parallèle de ces instances, le **Comité de Pilotage** du PLH se réunira pour valider les différentes étapes du projet. Une **tournee communale Habitat** sera également organisée en 2023.

Enfin, 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...

LE SAVIEZ-VOUS ?

Pour associer les citoyens à la lutte contre le changement climatique, Grenoble Alpes Métropole a organisé, entre mars et octobre 2022, une **Convention citoyenne métropolitaine pour le climat**. Celle-ci a réuni 100 habitantes et habitants tirés au sort et représentatifs du territoire.

Au cours de plusieurs sessions de travail, les citoyens ont élaboré une vision du territoire neutre en 2050, identifié les grands leviers pour y parvenir et proposé des mesures venant soutenir ou compléter les politiques publiques déjà mises en place.

Parmi les propositions remises officiellement aux élus lors de la réunion exceptionnelle du conseil métropolitain du 14 octobre 2022, **52 concernent la thématique Habitat, Aménagement et Urbanisme**. Des représentants de la Convention seront invités à participer aux ateliers du PLH.

CHIFFRES CLÉS 2021

MARCHÉS IMMOBILIERS

Individuel ancien	Collectif ancien
1 014	4 627
transactions	transactions
340 000 €	2 330 €/M²
Prix médian	Prix médian
109 M²	66 M²
Surface médiane	Surface médiane

(Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère)

Pour aller plus loin

Documents présentés lors de la journée PLH : cloud.grenoblealpesmetropole.fr/index.php/s/cF9GSTE7wCicpSm

Film du bilan 2017-2021 du PLH : youtu.be/kIUFrYpP3IY

Site de la convention citoyenne pour le climat : conventionclimat.grenoblealpesmetropole.fr

Observatoire de l'habitat : grenoblealpesmetropole.fr/269-l-observatoire-de-l-habitat.htm

CONTACTS :

Direction Foncier et Habitat
Secrétariat 04 85 59 83 48

Grenoble Alpes Métropole
1 place André Malraux, 38000 GRENOBLE

