

# Enjeux pour l'élaboration du prochain PLH

Journée de lancement du PLH 2025-2030

↙ Capacité ↗



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

# Introduction

## Le contexte pour le futur PLH

↳ capacité ↗

# Le PLH : le cadre de la politique métropolitaine de l'habitat

Le PLH 2017-2022 : une affirmation de la dimension métropolitaine de la politique de l'habitat

Une dimension métropolitaine en phase avec les mobilités résidentielles

Un contexte à prendre en compte : une nécessité d'analyser les tendances démographiques en profondeur

**68% des  
déménagements  
au sein du  
territoire**

**Une variation  
moyenne  
annuelle de +0,1%  
de la population  
(2013-2019)**

# Le renforcement de tendances rendant plus complexe l'accès au logement

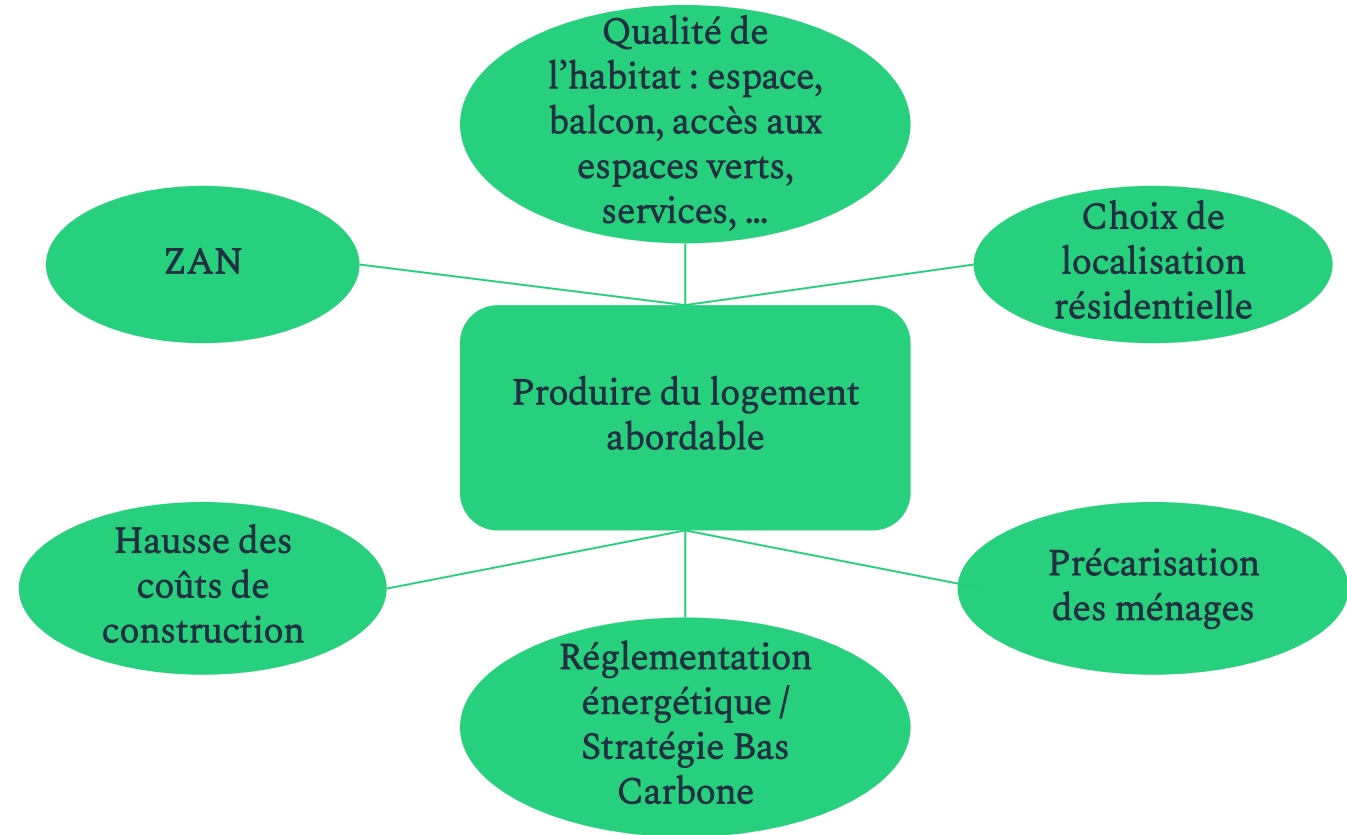
Une intensification de la pauvreté

Une baisse du pouvoir d'achat encore à venir

Des coûts du logement qui s'élèvent

Des modes de vie des ménages qui évoluent : attention plus forte à la qualité de l'habitat, attente de flexibilité, usages mixtes du logement, ...

Une attention renforcée aux enjeux environnementaux



# Un nouveau contexte réglementaire à prendre en compte



**Loi Elan**

ORT  
Transformation des bureaux en logements  
Attributions : gestion en flux et cotation  
Obligation de regroupement des OLS



**Loi Climat et Résilience**

Sortie progressive du parc décent des logements les plus énergivores en fonction de l'étiquette énergétique  
Prise en compte de la décence pour le permis de louer  
Zéro artificialisation nette



**Loi 3 DS**

Délégations  
Nouvelles dispositions SRU  
Création des AOH  
Renouvellement de la possibilité d'expérimenter l'encadrement des loyers

# Les priorités de Grenoble-Alpes Métropole

- Un objectif premier : permettre à toutes et tous d'accéder à un logement
- La volonté de faciliter la production de logement équitablement répartis sur le territoire et de contribuer à la réhabilitation du parc ancien et à sa mobilisation
- Des ambitions à la croisée des considérations sociales et écologiques : contribuer à la réduction des GES, agir pour la santé des habitants et limiter les répercussions sur les budgets des ménages



# Les enjeux du PLH



© Les lumières de la ville

**Partie 1 - Permettre à chacun.e de se loger dans de bonnes conditions**

**Partie 2 - Favoriser des quartiers, des territoires et des villes qui vivent bien**

**Partie 3 - Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale**

**Partie 4 - Faire ensemble pour rendre possible : penser la gouvernance**

# Partie 1 - Permettre à chacun.e de se loger dans de bonnes conditions

↳ capacité ↗



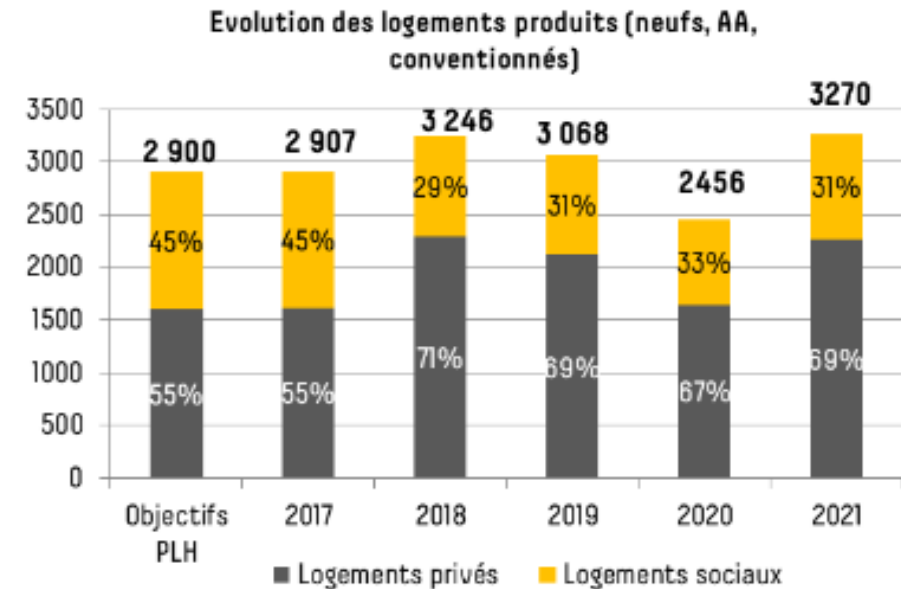
# Faciliter les parcours résidentiels

Faire en sorte que chacun.e, selon ses ressources, ses attentes, ses besoins, puissent trouver une offre de logement adaptée

Un objectif global de production à calibrer selon les besoins estimés et à décliner sur les différents segments d'offre

Un besoin de renforcer l'accès social à la propriété pour éviter les départs de la métropole

Un point d'appui sur l'OFS Grenoble Alpes



© GAM Bilan PLH 2017-2021

# Loger les publics en situation précaire

## Développer l'offre sociale sous différentes formes

Des leviers d'actions à identifier pour produire du logement social à bas niveau de loyer dans un contexte de hausse des coûts

L'acquisition/amélioration par les bailleurs sociaux dans le diffus : des conditions de réussite à réfléchir ensemble

Une action volontariste dans le parc privé avec Louez + Facile dont l'évaluation permettra de voir les suites à donner

Une intégration du Logement d'abord dans la politique de droit commun



**LOUEZ+FACILE**  
Des solutions solidaires,  
rentables et sécurisées

"Dispositif  
2022-2023  
encore plus  
avantageux !"

Jusqu'à **65%** de réduction d'impôt sur les loyers  
jusqu'à **12 000 €** de primes  
Garanties loyers impayés et dégradations

[grenoblealpesmetropole.fr/logement](http://grenoblealpesmetropole.fr/logement)

**LOUEZ+ facile** **TERRITOIRES** **Agence nationale de l'habitat** **Loc'Avantages** **N° Vert 0 800 71 08 70**

© grenoblealpesmetropole.fr

# Garantir la qualité et le confort thermique des logements

↳ **espacité** ↗

**Porter une ambition aussi bien sociale, qu'environnementale et de santé, dans la continuité des actions ambitieuses menées**

Une précarité énergétique persistante : un enjeu de repérage travaillé dans le cadre de la chaire HOPE

Une nécessité d'anticiper la prise en compte des étiquettes énergétiques dans les conditions de décence

Une action à articuler avec la lutte contre l'habitat indigne

Le passage en délégation des aides à la pierre de type 3 sur le parc privé : mesurer et anticiper les impacts

Une poursuite de la rénovation thermique du parc social, dans un contexte financier contraint



@GAM site internet

# Renforcer l'accès des jeunes au logement



## Réfléchir notamment aux besoins des jeunes précaires

Un renforcement du réseau d'acteurs du logement des jeunes à poursuivre

Un accompagnement des jeunes sans ressources à poursuivre à la suite de l'expérimentation dans le cadre du LDA

Un enjeu à mieux connaître les besoins des jeunes qui ne sont pas étudiants, au regard de la précarité économique de nombre d'entre eux

Une articulation avec la politique jeunesse transversale de la métropole

**« 26% des jeunes de moins de 30 ans sont considérés comme pauvres »**

# Permettre aux personnes âgées de vivre dans un logement adapté à leurs besoins

## Prendre en compte la diversité des attentes et besoins

Une volonté forte de rester à domicile : un enjeu d'adaptation des logements (mobilisation de ma PrimeAdapt)

Une mobilité dans le parc social à travailler dans le double objectif d'orienter les personnes vers un logement adapté (accessibilité, services) et de libérer des grands logements pour les familles

Des solutions innovantes à encourager pour l'offre dédiée, afin de favoriser les liens sociaux et la mixité intergénérationnelle



© Pixabay

# Partie 2 - Favoriser des quartiers, des territoires et des villes qui vivent bien



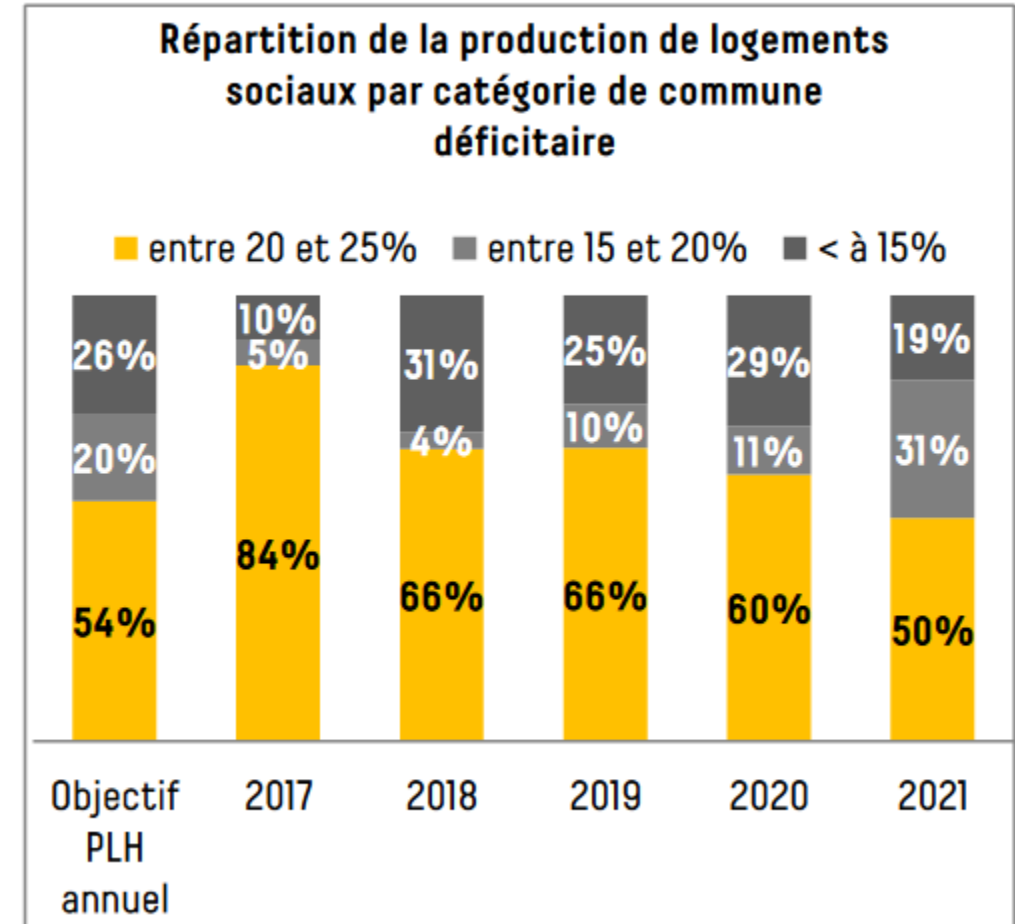
# Assurer l'équilibre territorial et la mixité sociale de l'offre produite

## Poursuivre le travail de territorialisation de l'offre

Une persistance de la spécialisation des territoires et de la ville-centre dans l'accueil des populations

Un enjeu de territorialisation des objectifs de production sur les différents segments de l'offre, en fonction des spécificités territoriales

Une attention à l'accessibilité financière de l'offre produite



© GAM Bilan du PLH 2017-2021

# Travailler les politiques d'attribution à l'échelle métropolitaine

**Poursuivre l'engagement fort de la métropole pour améliorer la mixité sociale**

Des outils mis en place et une dynamique interacteur notables

Un besoin d'agir sur l'offre bas loyer hors QPV sur les grandes typologies

Un nouveau Plan partenarial de gestion de la demande qui permettra d'approfondir les actions déjà menées sur la base de leur évaluation et de tenir compte de l'évolution des pratiques



© site internet GAM



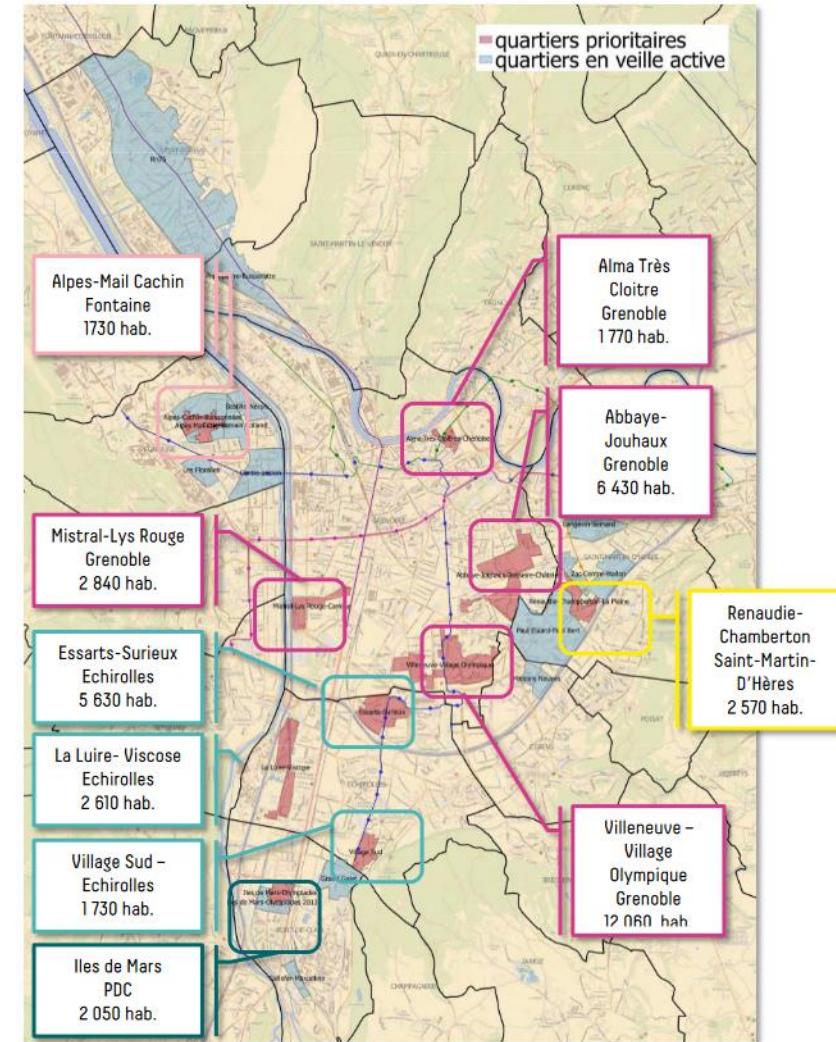
# Améliorer l'attractivité des quartiers fragiles

Dans un contexte de précarité croissante des occupants

Un engagement fort sur le NPNRU

Un enjeu particulier sur le parc privé en copropriétés, dans un contexte de renouvellement générationnel élevé conduisant à une spirale de paupérisation et à la dégradation du parc

De nouveaux leviers à mobiliser pour la diversification de l'offre et notamment l'accession à la propriété sécurisée



© GAM bilan du PLH 2017-2021

# Articuler les politiques de l'habitat avec les projets d'aménagements urbains

**Développer ou maintenir un cadre de vie attractif et favorable à la santé et qualité de vie**

Un développement de l'offre attentif à la qualité des aménagements urbains et à la qualité de vie, en concertation avec les habitant.es

Le soutien à de nouvelles formes urbaines et modes d'habiter

Le développement des expérimentations dans une optique de « laboratoire de l'habitat »



© Grenoble-Alpes Métropole, les villeneuves.fr

# Partie 3 - Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale

↳ capacité ↗

# Reconstruire la ville sur la ville

## Limitier l'artificialisation des sols et préserver la biodiversité

Une prise en compte de l'enjeu de la consommation foncière antérieure à la loi Climat et résilience sur le territoire

Une intégration du ZAN dans les différentes politiques publiques à réaliser, en partenariat avec les acteurs

Des efforts à intensifier pour mobiliser le parc existant



© GAM - PLH

# Penser la frugalité de nos modes d'habiter ↳ **espacité** ↗

**Aller vers une approche plus sobre dans les modes de construction et de gestion des logements et dans les modes d'habiter**

De nouveaux modes de construction des logements à encourager prenant appui sur des filières locales à développer et intégrant les enjeux de gestion

Un appui à prendre sur des « démonstrateurs »

Une sobriété des modes d'habiter à articuler avec l'inscription dans la ville et les quartiers et nécessitant une transversalité des politiques (services, emploi, transports...)



© Grenoble-Alpes Métropole Tour Haut Bois

# Partie 4 - Faire ensemble pour rendre possible : penser la gouvernance



# Co-construire les politiques publiques avec les communes

**Penser les enjeux à différentes échelles, infra-communales, communales et supra-communales**

Une dynamique partenariale forte avec les communes à poursuivre

Une échelle des bassins de vie à mobiliser pour penser le prochain PLH et favoriser les équilibres territoriaux et le vivre-ensemble

Porter les besoins habitat dans les travaux menés en transversalité avec les autres politiques publiques à l'échelle des opérations d'aménagement métropolitaines

## Polarité Nord-Est : un enjeu de diversification de l'offre d'habitat

Un secteur particulier à l'échelle de la Métropole :  
- des prix immobiliers élevés  
- un fort déficit de logement sociaux familiaux

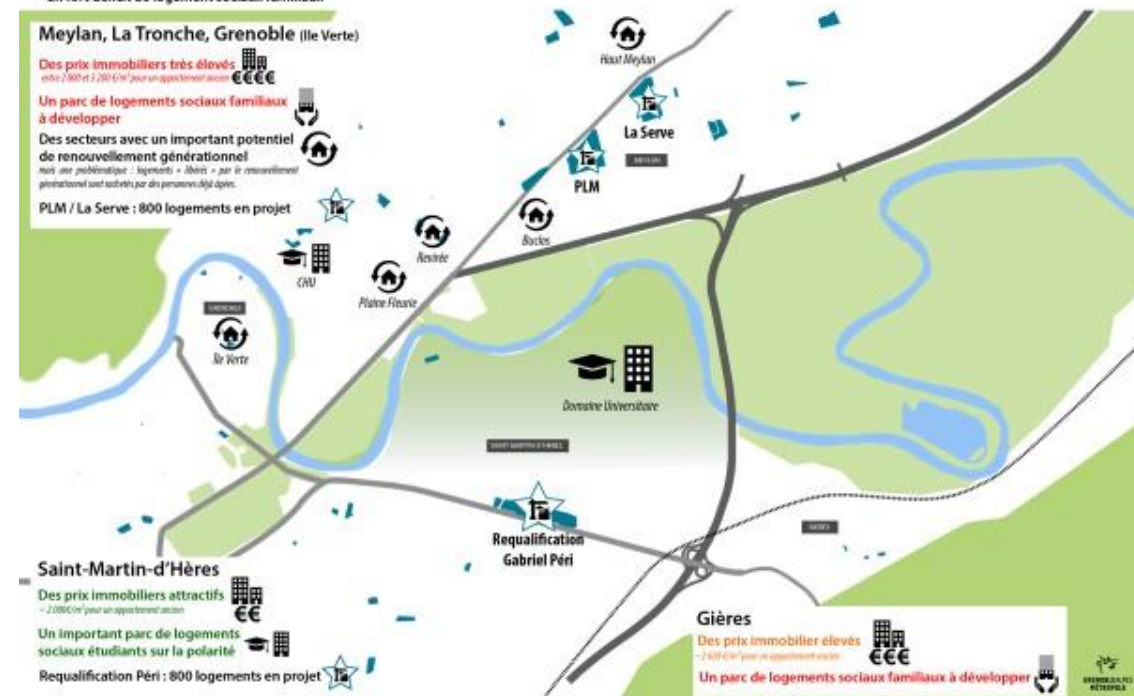
### Meylan, La Tronche, Grenoble (Ile Verte)

Des prix immobiliers très élevés  
entre 2 800 et 3 200 €/m<sup>2</sup> pour un appartement ancien

Un parc de logements sociaux familiaux à développer

Des secteurs avec un important potentiel de renouvellement générationnel mais une préférence pour : logements « libres » par le renouvellement générationnel ou réservés par des paramètres déjà existants.

PLM / La Serve : 800 logements en projet



@GAM - AURG

# S'appuyer sur les partenaires locaux

**Poursuivre et développer les échanges et partenariats avec les acteurs institutionnels, les bailleurs sociaux, les associations, les fédérations professionnelles, ....**

Une communication forte sur les actions du PLH à poursuivre

Un suivi partenarial du PLH articulé avec les instances de suivi des différentes politiques menées

Des partenariats à poursuivre permettant de prioriser et optimiser les moyens en vue d'atteindre les objectifs partagés



© GAM – Bilan du PLH 2017-2021



# Associer les habitants à l'élaboration de politiques de l'habitat

Poursuivre l'association des habitants, pour l'élaboration du PLH comme au fil de l'eau

Une intégration des contributions du Conseil de développement

Une prise en compte de la contribution de la Convention citoyenne pour le Climat

Une plateforme numérique pour favoriser la participation



© GAM

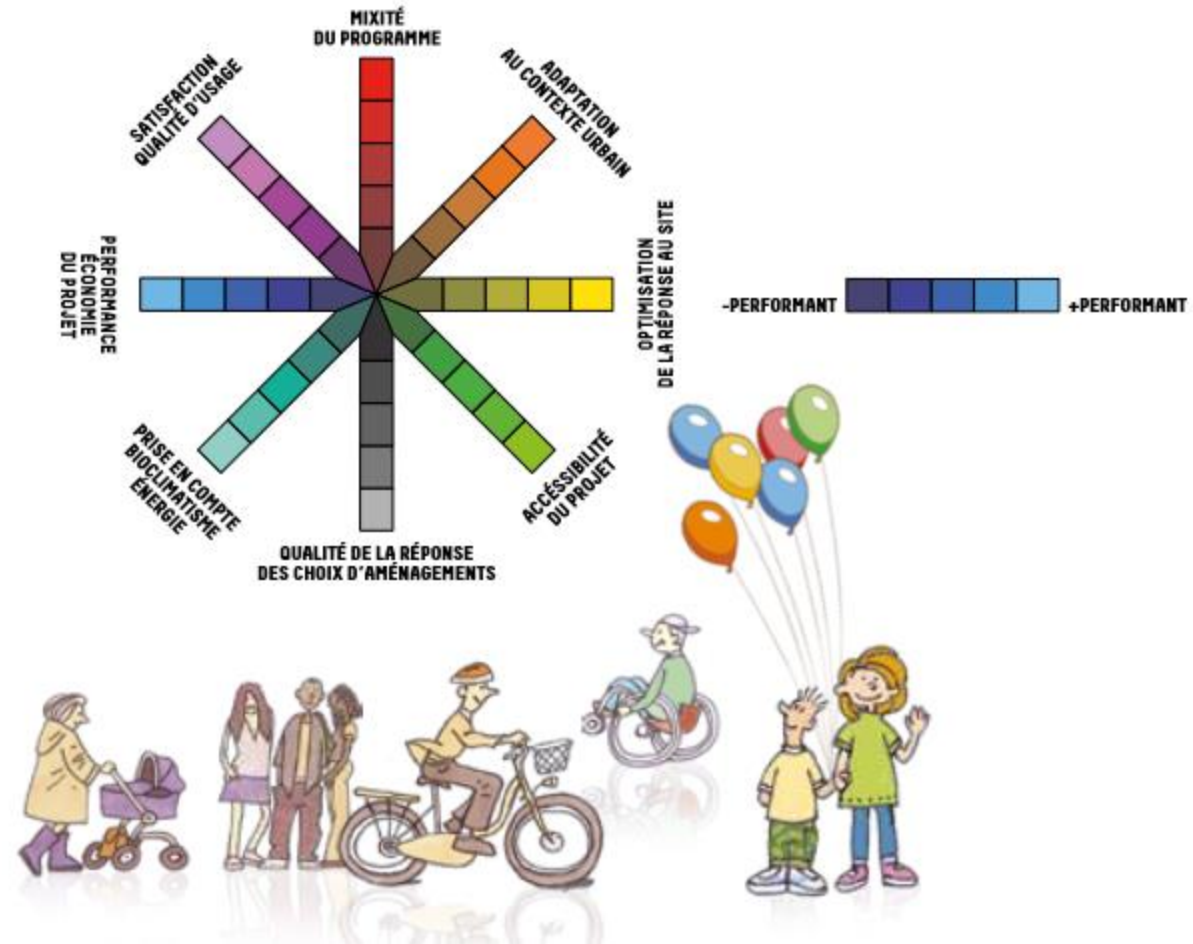
# Mesurer les impacts

Approfondir les travaux d'évaluation pour prendre en compte la diversité des impacts les valoriser

Une réflexion à mener pour approfondir les travaux d'évaluation menés régulièrement

Un enjeu à mesurer les impacts économiques, sur la qualité de vie des habitants, sur les enjeux environnementaux, ...

Réfléchir à la valorisation des opérations exemplaires



© GAM/CAUE – Guide accompagnement positif des opérations

# Conclusion

↳ **espacité** ↗

# Une construction partenariale pour résoudre des équations complexes

Concilier des attentes et besoins contradictoires

Résoudre des équations économiques difficiles

Répondre à l'urgence et inscrire l'action dans le temps long

=> Une nécessité de travailler collectivement pour y parvenir

**Un nouveau PLH au service d'un logement de qualité pour chacun.e, veillant au vivre ensemble, aux équilibres territoriaux, et à la préservation des ressources de la planète**

↳ ↳ capacité ↗ ↗

**Merci**

