

PLH 2025-2030

Atelier 2

Favoriser le bien-vivre dans les
quartiers et sur tout le territoire

Mardi 28 mars 2023

SOMMAIRE

1. Introduction

2. Éléments de diagnostic

3. Ateliers participatifs :

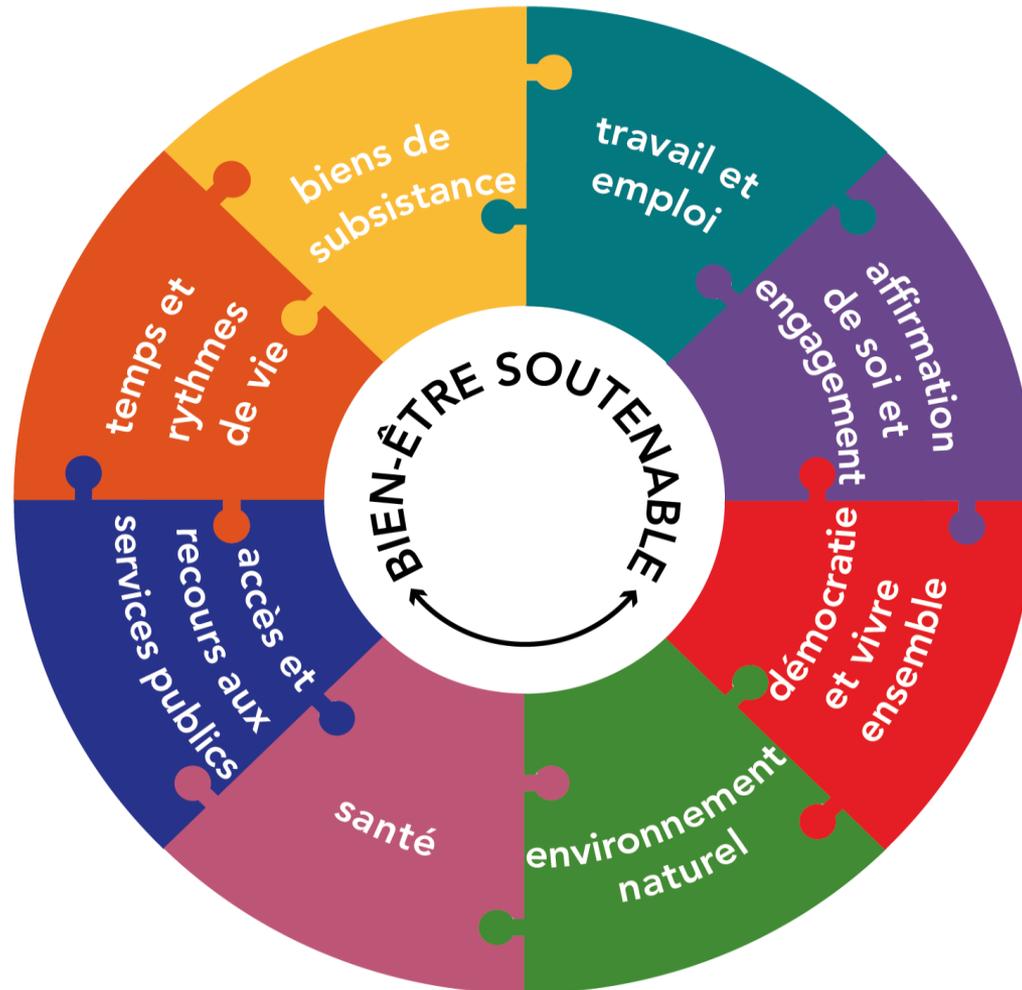
- Quels outils pour favoriser le rééquilibrage territorial de l'offre de logement et la mixité sociale ?
- Politique d'attribution : comment tendre vers un équilibre de l'occupation du parc social ?
- Peut-on accélérer la rénovation du parc en copropriété ? et en centre ancien ?
- Comment améliorer l'attractivité et l'image des Quartiers Politique de la Ville ?

INTRODUCTION

*Nicolas BERON-PEREZ, Vice-Président
Habitat, Logement et Hébergement*

Ibest et bien être soutenable

Les 8 dimensions d'IBEST



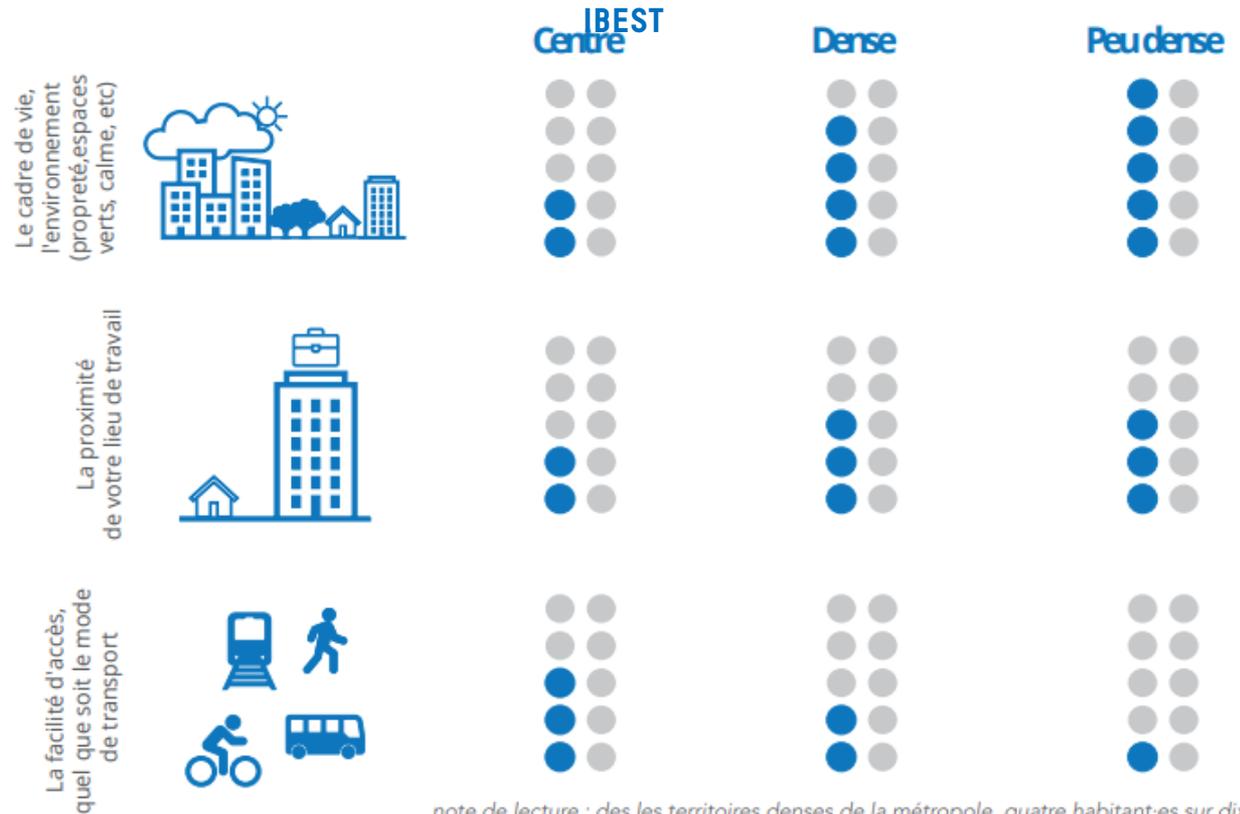
Enquête IBEST (2018)

Les motifs d'installation

Le cadre de vie est un critère fort d'ancrage sur le territoire, pour les nouveaux arrivés comme les habitants présents depuis 20 ans !

Le cadre de vie est le critère le plus cité pour choisir son quartier de résidence (36%), devant la proximité du lieu de travail (25%) et l'accessibilité (23%). Ce critère est davantage cité parmi les hauts revenus.

Répartition des motifs d'installation dans le quartier, par strate territoriale



note de lecture : des les territoires denses de la métropole, quatre habitant-es sur dix ont choisi de s'installer dans leur quartier pour son cadre de vie.

Enquête Ibest (2018) :

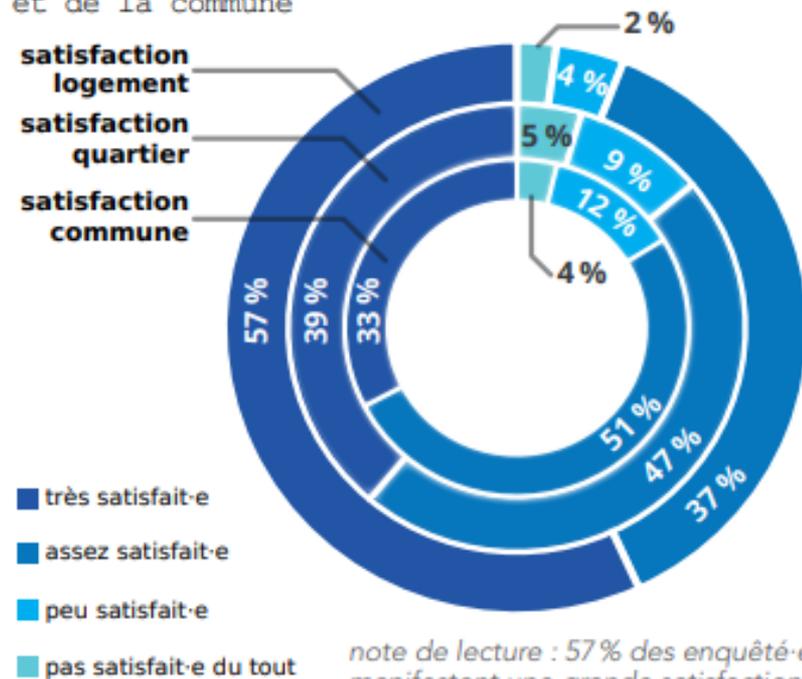
La satisfaction vis-à-vis de son logement

Les étudiant-es souhaitent en majorité déménager pour des raisons professionnelles, les familles voudraient un logement plus adapté et les retraité-es cherchent un cadre de vie agréable.

Les habitants sont le plus satisfaits de leurs logements quand :

- > **Les grands logements (T5 et plus)**
- > **Les logements avec un confort thermique d'été et d'hiver**
- > **Les propriétaires**
- > **Les revenus élevés**
- > **L'accès à un jardin (privatif ou collectif)**

Satisfaction vis-à-vis du logement, du quartier et de la commune



note de lecture : 57% des enquêté-es manifestent une grande satisfaction vis-à-vis de leur logement.

2

Eléments de diagnostic

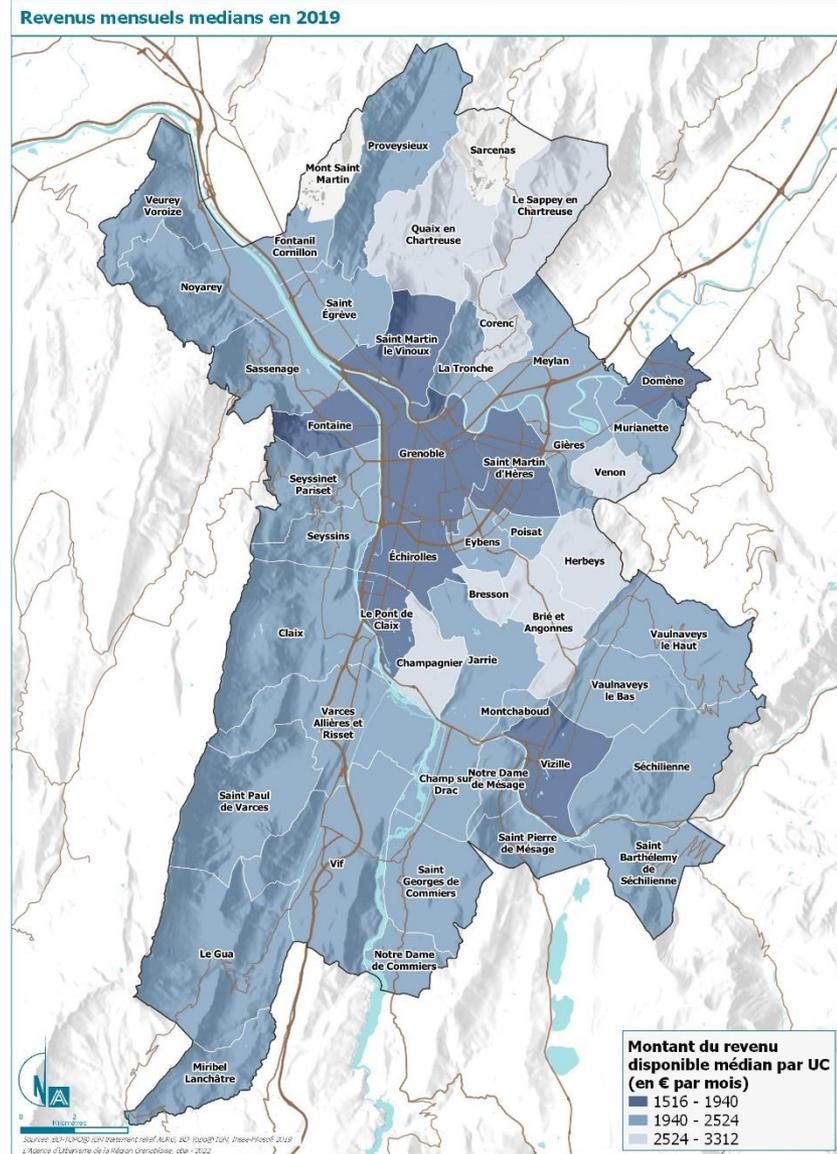
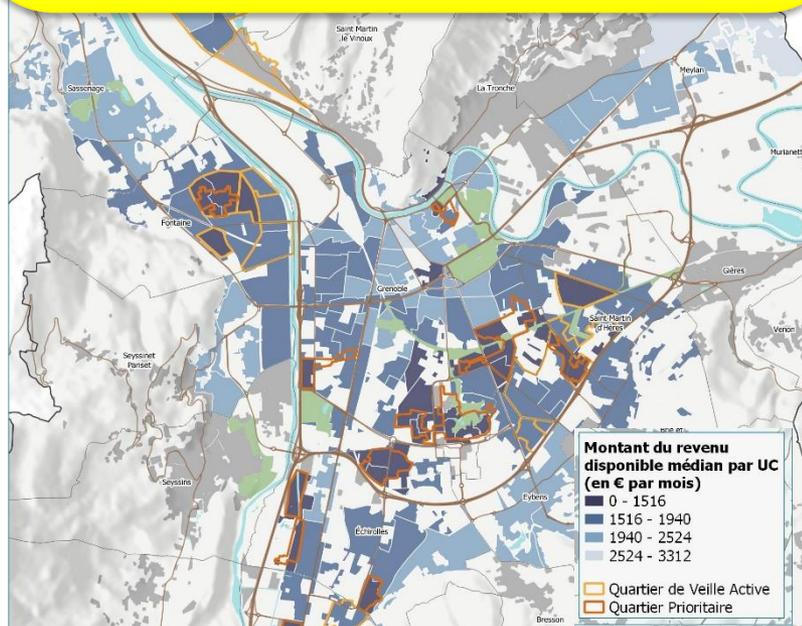
2.A

L'EQUILIBRE TERRITORIAL DE L'OFFRE DE LOGEMENT

La distribution des revenus au sein de la Métropole

Des revenus médians moindres dans le cœur métropolitain et à Vizille, et plus élevées dans des communes à immédiate proximité du cœur métropolitain.

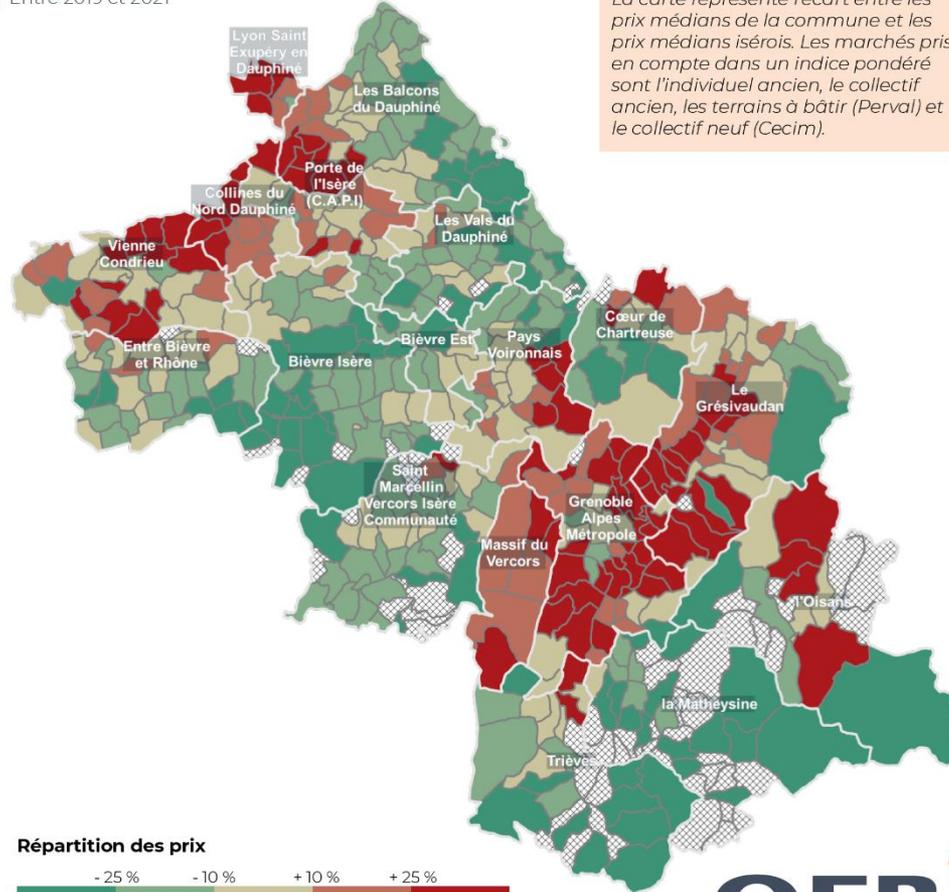
Le cœur métropolitain rassemble également les plus grandes disparités de revenus, contenant des quartiers aisés et des quartiers concentrant la pauvreté.



Des prix immobiliers disparates au sein de la Métropole

RÉPARTITION DES PRIX EN ISÈRE

Entre 2019 et 2021



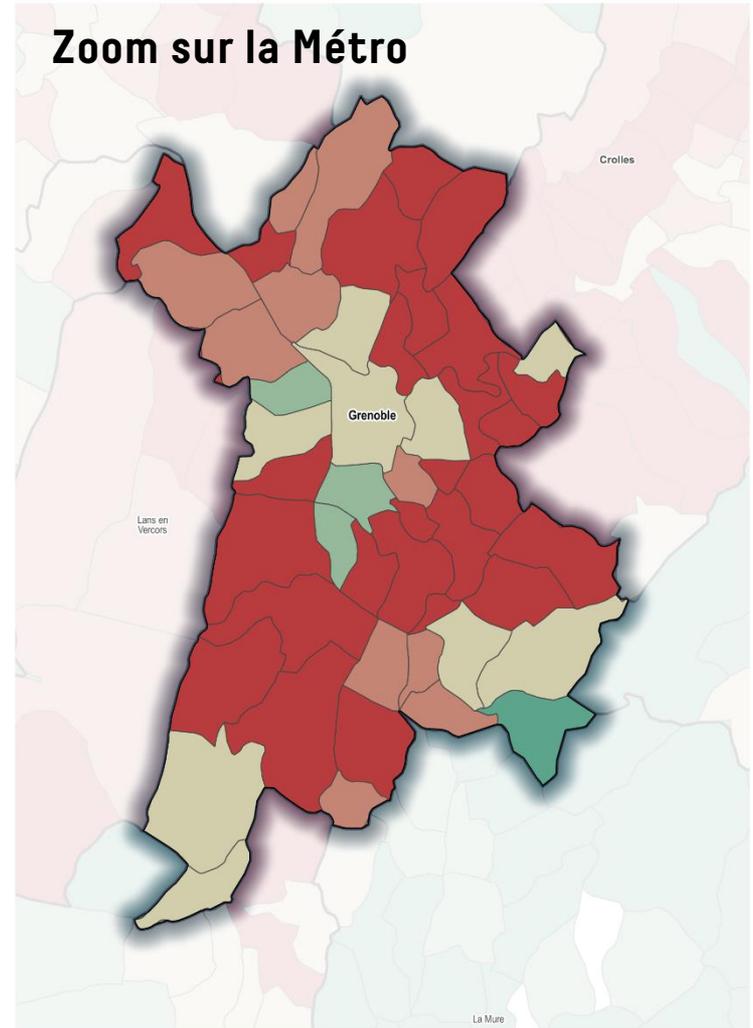
Aide à la lecture

La carte représente l'écart entre les prix médians de la commune et les prix médians isérois. Les marchés pris en compte dans un indice pondéré sont l'individuel ancien, le collectif ancien, les terrains à bâtir (Perval) et le collectif neuf (Cecim).

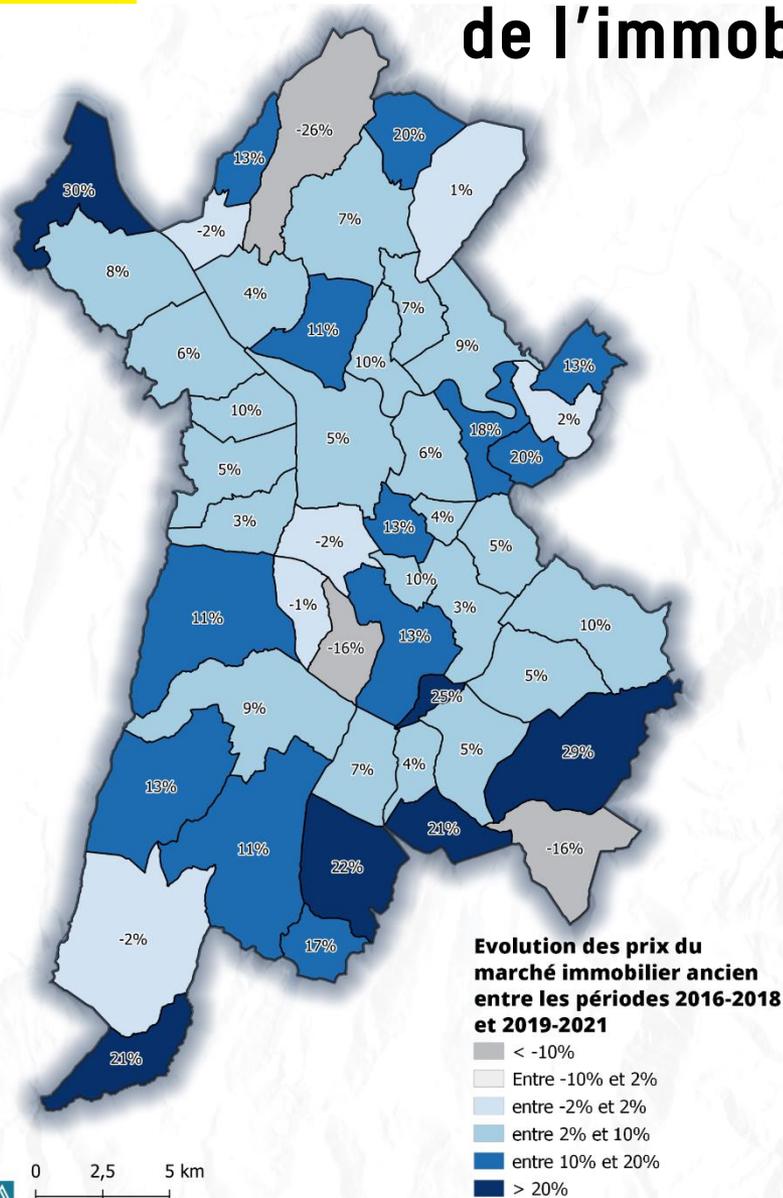
Répartition des prix



Zoom sur la Métro

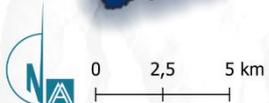


L'évolution des prix de l'immobilier ancien depuis 2016



Depuis 2016, les marchés immobiliers dans leur ensemble sont plus chers.

Pour autant, cette augmentation est plus ou moins marquée selon les territoires de la Métropole – accentuant les spécialisations territoriales.



PLH 2017-2022 : Des objectifs définis pour répondre aux besoins...

Produire des logements pour tous et bien les répartir

2 900 logements par an

dont

1 300 logements
sociaux par an

- 
- **Intensifier et diversifier** la production d'offre sociale dans les 16 communes déficitaires : **1050 logements sociaux par an**
 - Permettre le **renouvellement et la diversification** du parc social dans les 6 communes ayant déjà atteint les 25% ou 20% de logements sociaux : **260 logements sociaux par an**
 - Permettre le **développement d'une offre en logements locatifs sociaux** dans les 27 communes de - 3500 habitants : **50 logements sociaux par an**

...et des orientations de mixité sociale pour favoriser un meilleur équilibre de l'offre

Objectifs annuels (PLUS/PLAi/ PLS)	Communes déficitaires			Communes ayant déjà atteint 25% de LLS	Communes de - de 3500 hts
	870 logements locatifs sociaux familiaux (LLSF)				
	communes SRU entre 20 et 25% : 325 LLSF	communes SRU entre 15 et 20% : 135 LLSF	Communes SRU < à 15% de LLS : 425 LLSF	190 LLSF	50 LLSF
	<i>Prioriser les opérations 100% locatives sociales</i>				
Opérations mixtes > 3 log.	25% PLUS/PLAi	30% PLUS/PLAi	35% PLUS/PLAi	Au choix de la commune	20% PLUS/PLAi à partir de 10 logements

Traduction PLUi :

- Emplacements Réservés et en Secteurs de Mixité Sociale
- Renforcés pour certaines communes dans la modification n° 1 et le projet de modification n° 2 du PLUi

Bilan 2017-2021 : un rééquilibrage qui se poursuit lentement



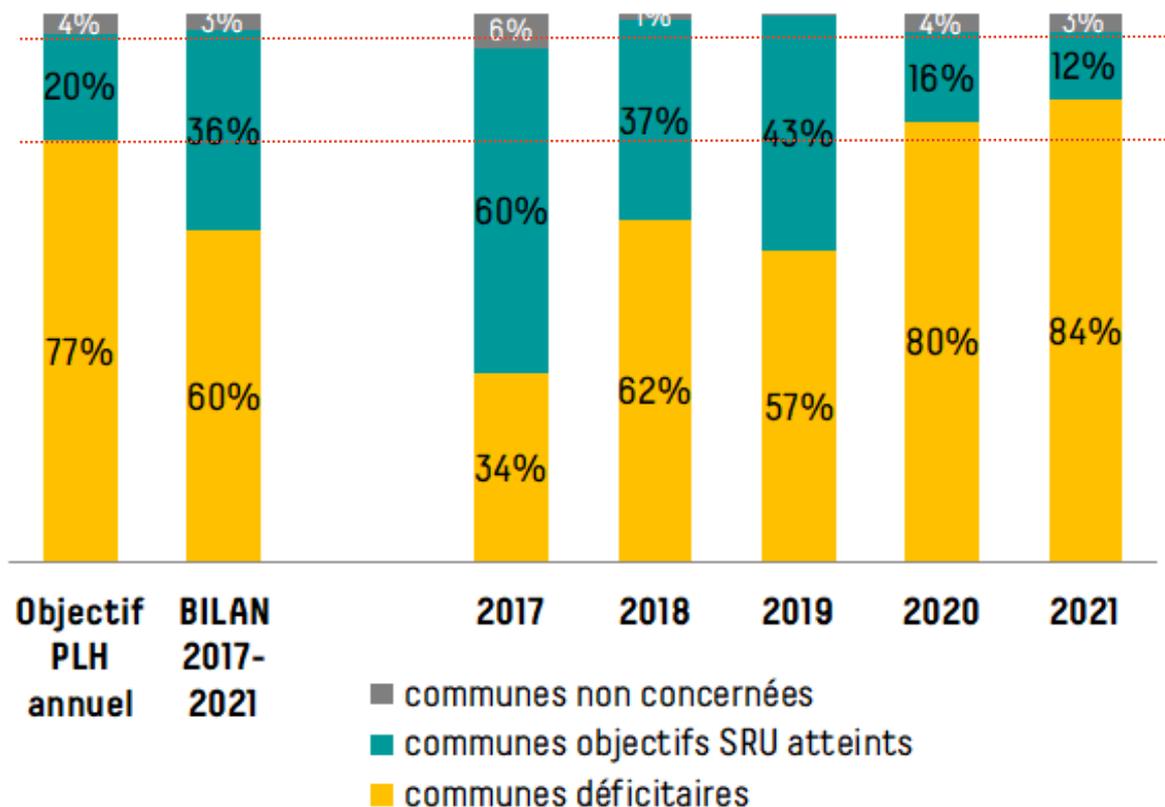
5 900 logements locatifs sociaux produits

87% de l'objectif

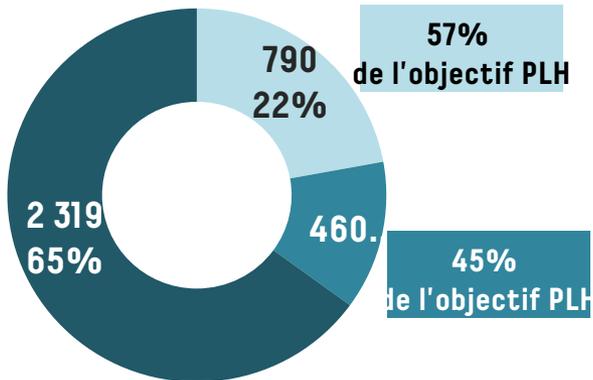
dont 5020 LLS familiaux (84% de l'objectif)

60% de la production sociale dans les communes déficitaires

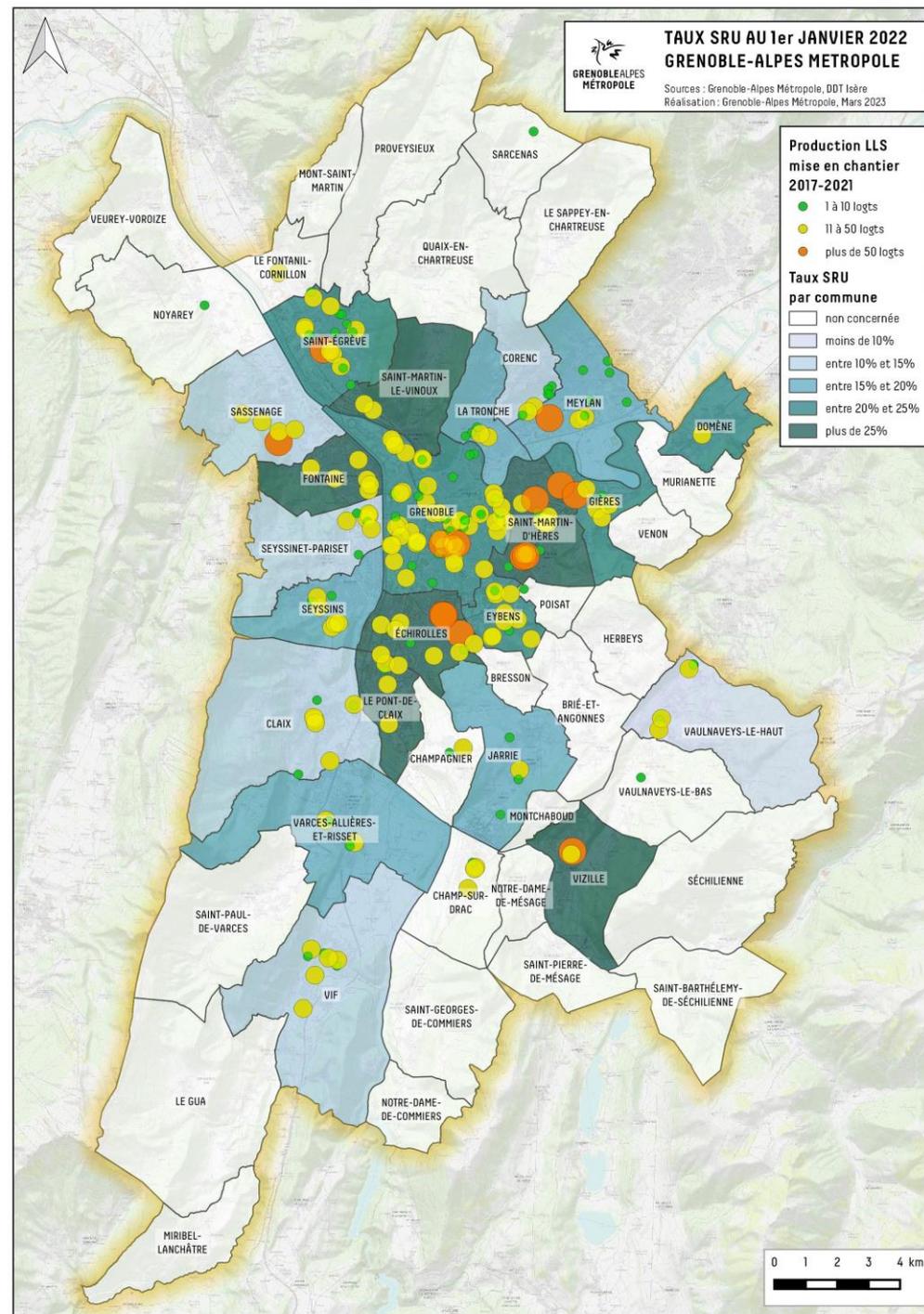
Répartition de la production de logements sociaux par catégorie SRU



Répartition des logements sociaux produits par les communes déficitaires



- Communes < 15%
- Communes entre 15% et 20%
- Communes entre 20% et 25%



Atelier participatif 1

Quels outils pour
favoriser le rééquilibrage
territorial de l'offre de
logement et la mixité
sociale ?

2.B

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Les chiffres clés de la politique d'attribution en 2021

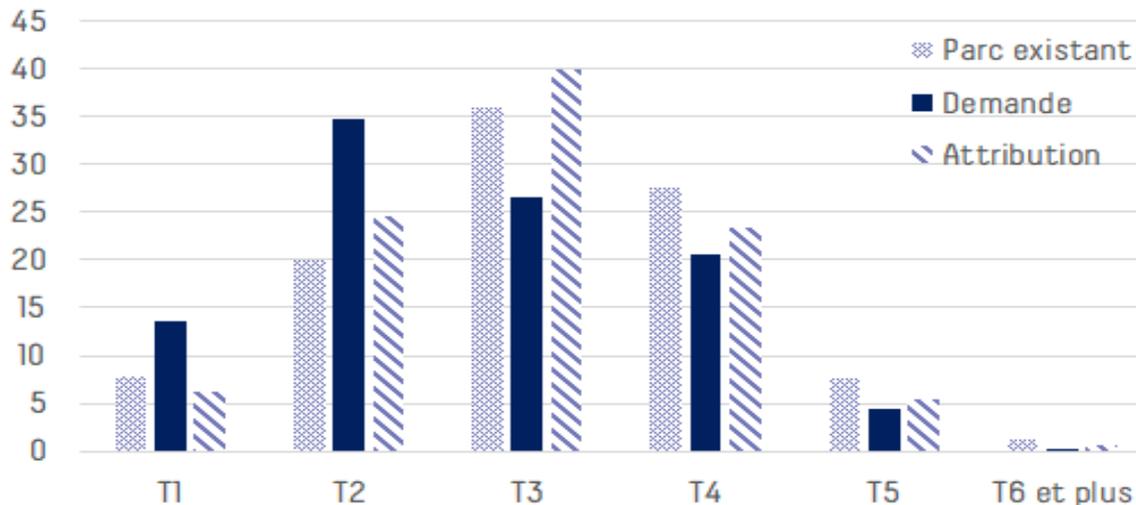
→ Les demandes actives

- **16 883** demandeurs de logement social sur Grenoble Alpes Métropole
- **54%** de demandes d'accès et **46%** de demandes de mutation
- 1 bail signé pour 4 demandes actives

→ Les attributions

- **3 949** baux signés sur Grenoble Alpes Métropole
- **57%** des ménages attributaires ont eu une réponse à leur demande datant de 1 an ou moins

→ L'offre et la demande de logement social

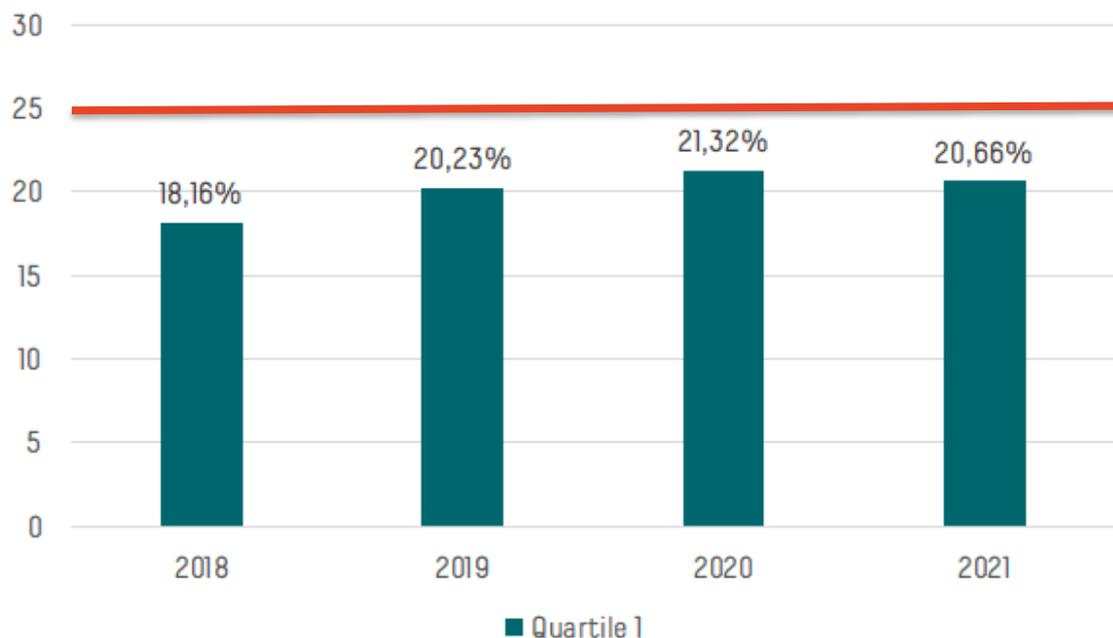


Forte tension sur les petites typologies mais un besoin pris en compte dans les programmes de construction/réhabilitation

Les chiffres clés de la politique d'attribution en 2021

Objectif de la Convention Intercommunale d'Attribution :

25% des attributions aux ménages issus du 1^{er} quartile **HORS QPV**



En 2021, par unité de
consommation :
Quartile 1 < 8 928€

Un accueil différencié des ménages issus du 1^{er} quartile au regard des spécificités des territoires : niveau d'implantation des **services publics**, du réseau de **transports en commun**

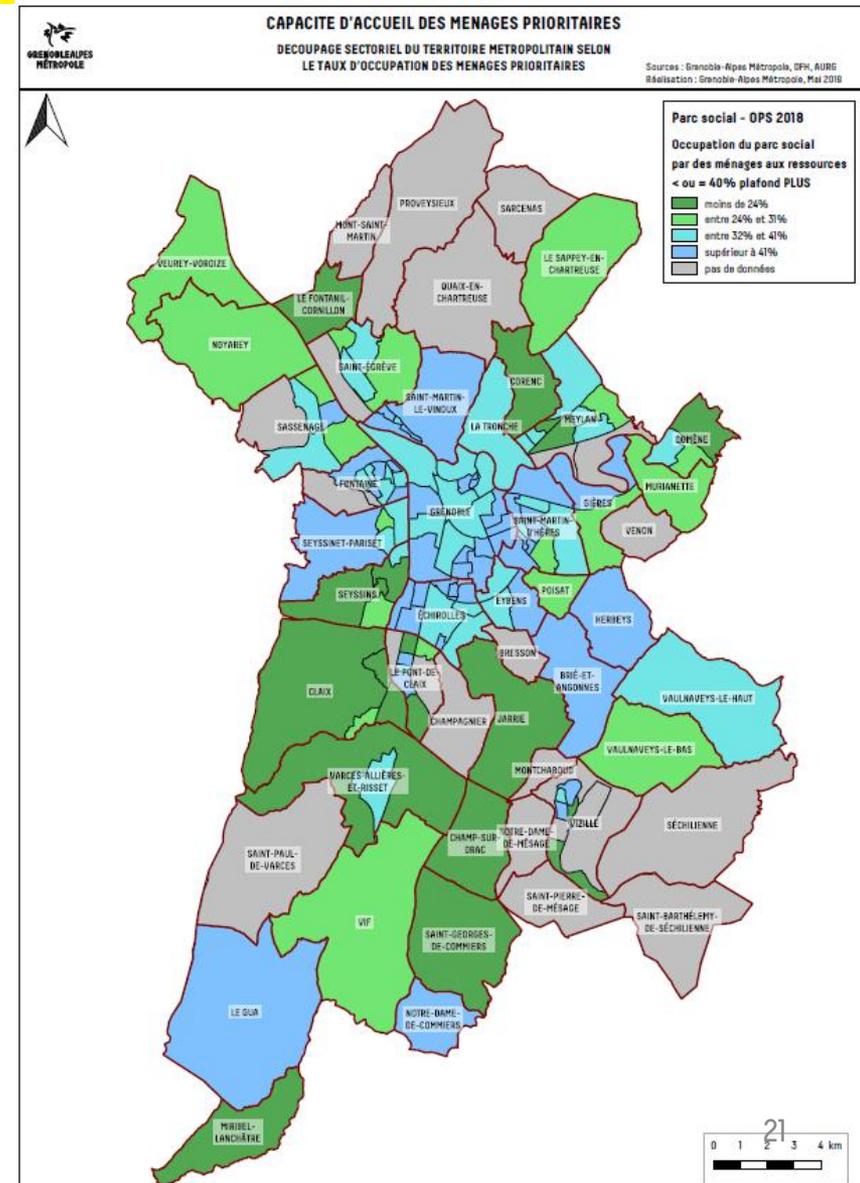
Les Outils de la Politique d'Attribution

→ Un regard sur la capacité d'accueil des territoires

- Un équilibre territorial qui doit se regarder à une échelle plus fine, à la montée de l'immeuble et s'appuyer sur la **connaissance de proximité** des acteurs de l'attribution
- Un découpage par quartier à l'échelle **communale et infra-communale**
- Un regard croisé de la **politique d'attribution** et de la **politique de la ville**

→ La gestion en flux des réservations à partir de fin 2023

Fin de l'identification par contingent de réservation des logements : un outil favorisant la mixité sociale ?



Atelier participatif 2

Politique d'attribution :
comment tendre vers un
équilibre de l'occupation
du parc social ?

2.C

LA RENOVATION DU PARC EXISTANT

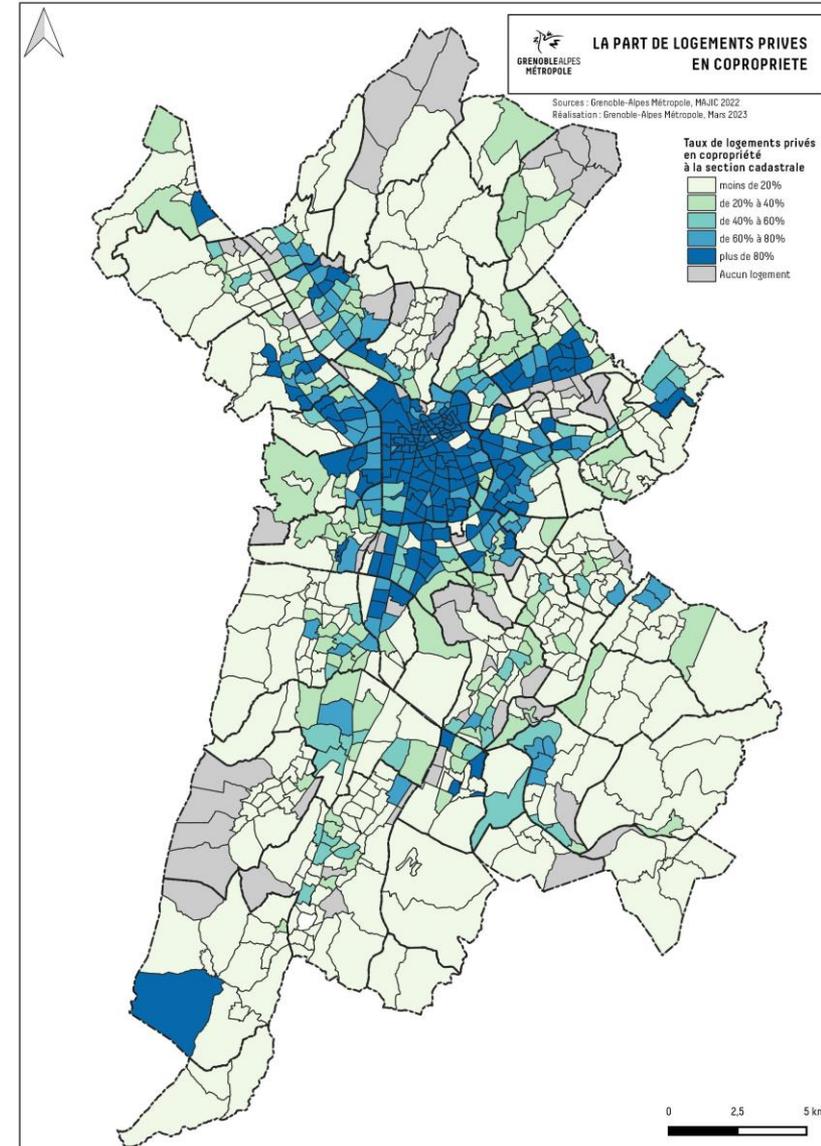
Caractéristiques du parc : une prédominance de l'habitat collectif

Près de **8200** copropriétés :

- **156 400** logements collectifs
- **47%** des copropriétés situées dans la ville centre
- **60%** des copropriétés sont composées de moins de 12 logements
- **75%** des logements datent d'avant 1975

Un parc privé qui joue un **rôle social** de fait :

- **2/3** des ménages éligibles au parc social sont dans le parc privé
- **30 à 50%** de PO modestes et très modestes dans les dispositifs d'accompagnement des copropriétés dégradées



Des copropriétés potentiellement fragiles

1 800 copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles (22%)

- **44 400** logements
- **50%** des copropriétés situées dans la ville centre

1 critère de fragilité = **1 546** copropriétés

2 critères de fragilité = **204** copropriétés

3 critères de fragilité = **26** copropriétés

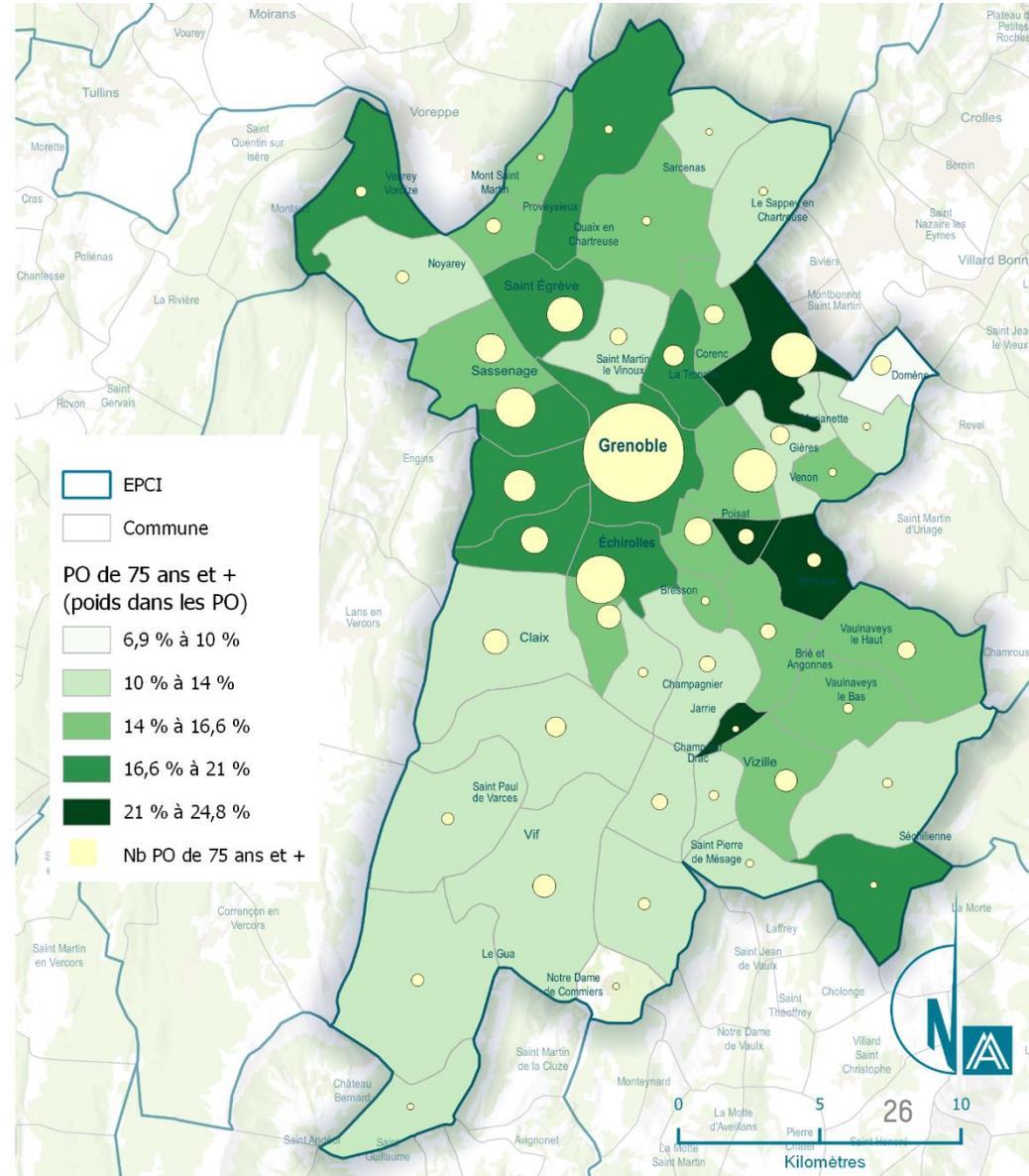
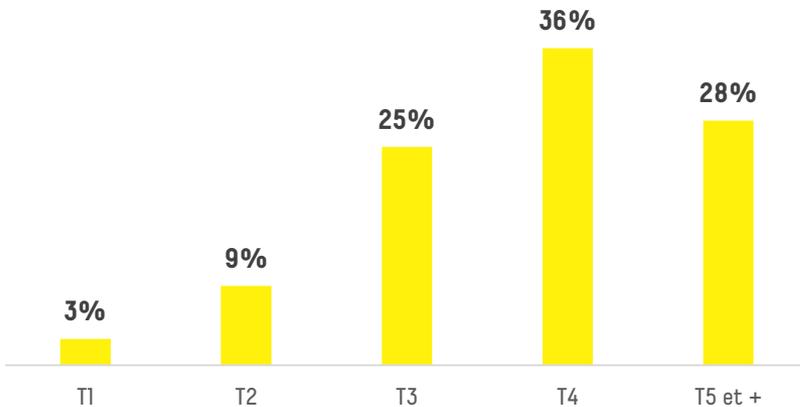
4 critères de fragilité = **2** copropriétés

	Copropriété	Logements
Grenoble	922	25619
Vizille	94	826
Fontaine	88	2259
Saint-Martin-d'Hères	85	2774
Échirolles	52	3926
Sassenage	52	1136
La Tronche	45	408
Saint-Égrève	35	1020
Gières	31	865
Domène	31	452
Le Pont-de-Claix	28	1279
Eybens	28	417
Saint-Martin-le-Vinoux	25	520
Meylan	24	822
Seyssinet-Pariset	15	502

Un potentiel de renouvellement générationnel plus ou moins important

17% des logements sont occupés par
des propriétaires de **75 ans et plus**
Soit un potentiel de renouvellement
générationnel de **17 320 logements**

Typologie



Source : AURG d'après DGI (Majic 2021). Locaux à usage d'habitation de type appart / maison, propriété d'une ou deux personnes physiques, occupés par leurs propriétaires.

Un enjeu de rehabilitation des espaces publics avec les logements

Les enjeux de réhabilitation des logements se posent et se résolvent fréquemment à l'échelle du quartier, rendant particulièrement pertinente les opérations de requalification globale.

Des actions conjointes concernent alors :

- > **La réhabilitation des logements :** lutte contre les passoires énergétiques, copropriétés dégradées mais également requalification des façades.
- > **La requalification des espaces publics :** plus conviviaux, végétalisés, etc.
- > **La redynamisation du commerce**
- > **L'offre en équipements**

Opération de requalification du centre-bourg de Pont-de-Claix (réaménagement des rues et places labellisé CVCAM, réhabilitation des façades et accompagnement des copropriétés et propriétaires privés du centre-ancien).



Bilan des interventions dans le parc privé existant



Observation



Prévention

POPAC



Redressement

OPAH

OPAH –POPAC

(obj 4 accompagnements/an)

2017- 2022 : **80%** objectif
réalisé, **19** accompagnements
lancés

**Saint Martin d'Hères, Fontaine,
Grenoble, Echirolles, Pont-de-
Claix**

Intervention centre ancien

Vizille : lancement OPAH RU début 2023

La Tronche : étude de cadrage en 2020

Pont-de-Claix : POPAC + Secur habitat risque +campagne ravalement en cours

Des immeubles dégradés à situation complexe accompagnés : Rochambeau et Renaudon à Grenoble

Atelier participatif 3

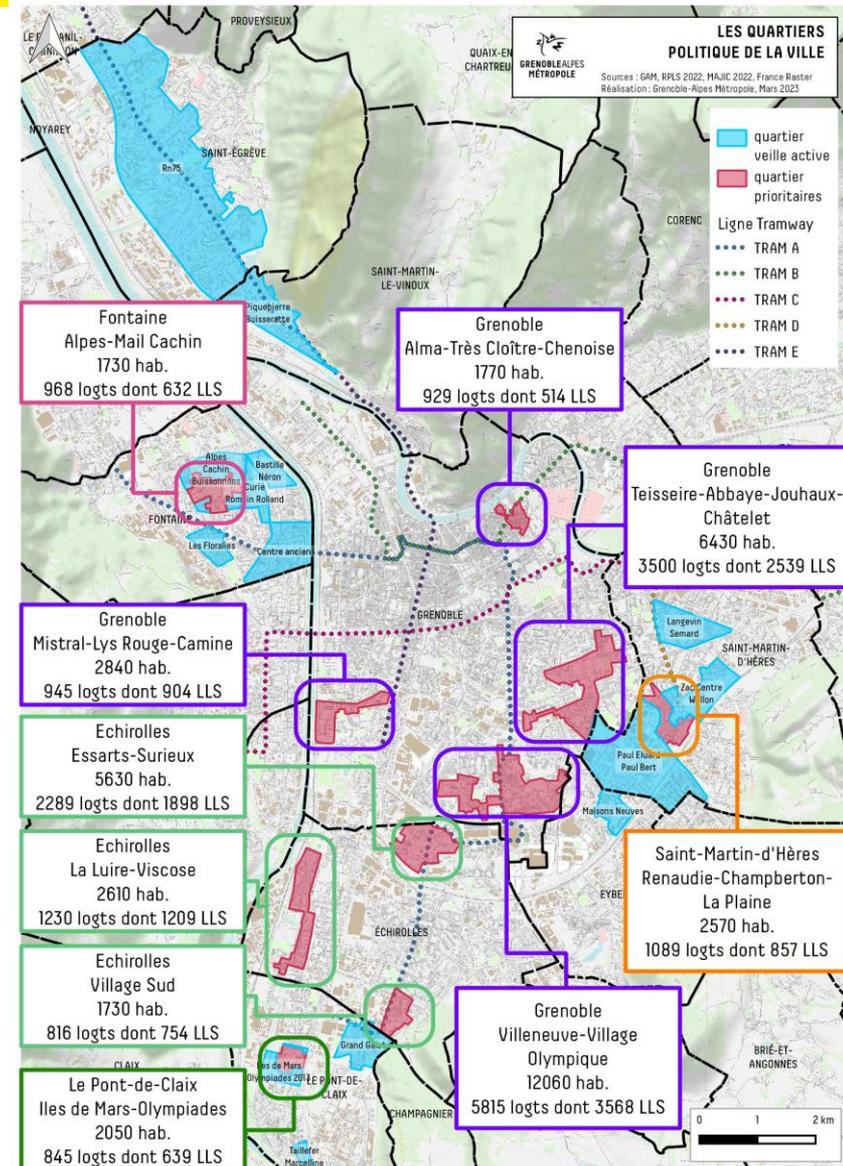
Peut-on accélérer la
rénovation du parc en
copropriété ? et en
centre ancien ?

2.D

L'ATTRACTIVITE DES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE

Les Quartiers Politique de la Ville de la Métropole

- **10** quartiers prioritaires dans 5 communes
- **40 000 habitants et 18500 logements dont 75% de logements sociaux**
- **ANRU2 2018-2028 :**
 - **Villeneuves** de Grenoble et d'Echirolles => Plan de Sauvegarde (PDS) mis en place par l'État en 2013 sur les copropriétés de l'Arlequin
 - **Mistral** à Grenoble
 - **Renaudie-Champberton** à St Martin d'Hères

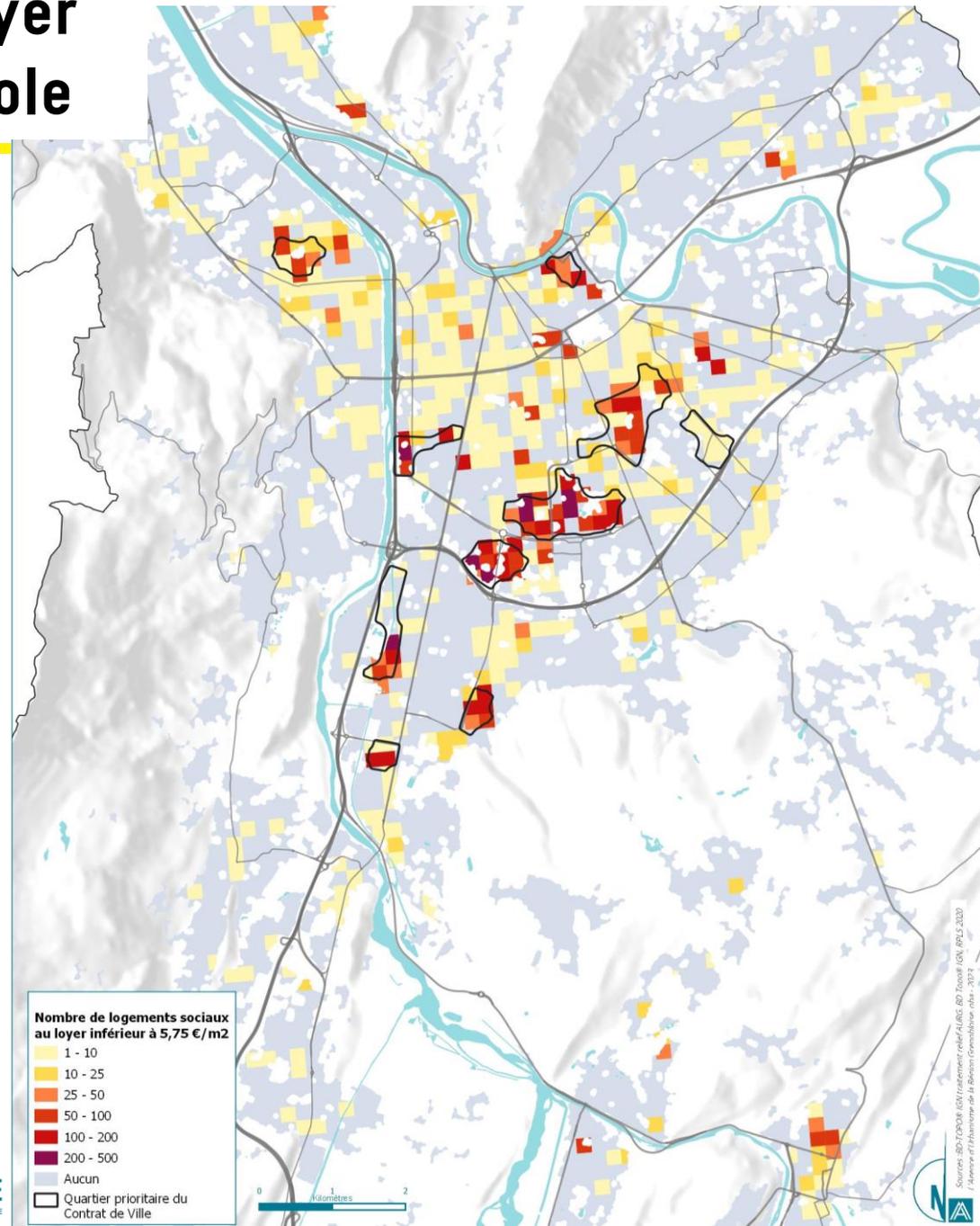


L'offre à bas loyer dans la Métropole

Logements sociaux à moins de 5,75 €/m²

Une concentration de l'offre en logements sociaux à bas loyer dans les quartiers prioritaires.

La structure de l'offre en logements sociaux constitue un frein à la mixité sociale au sein de la Métropole.



Nombre de logements sociaux au loyer inférieur à 5,75 €/m²

- 1 - 10
- 10 - 25
- 25 - 50
- 50 - 100
- 100 - 200
- 200 - 500
- Aucun

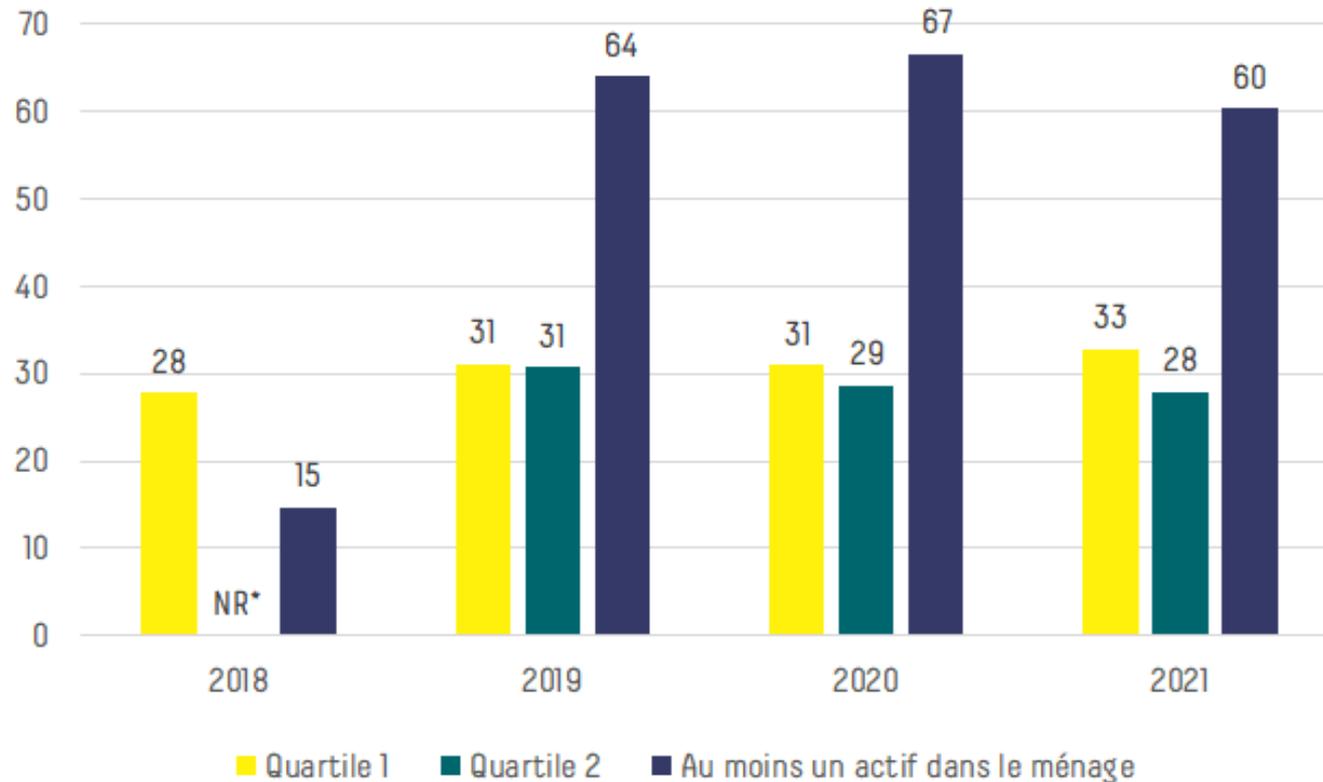
☐ Quartier prioritaire du Contrat de Ville



Les baux signés en QPV

En %

En 2021, par unité de consommation :
Quartile 1 < 8 928€
Quartile 2 < 12 460€

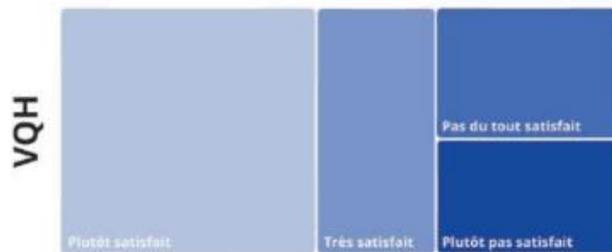


Un niveau d'activité chez les ménages attributaires plutôt favorable mais une condition financière globale qui révèle une situation de **travailleurs pauvres**

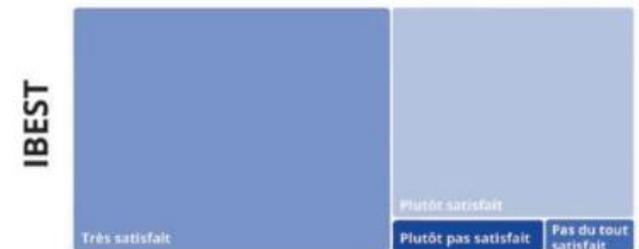
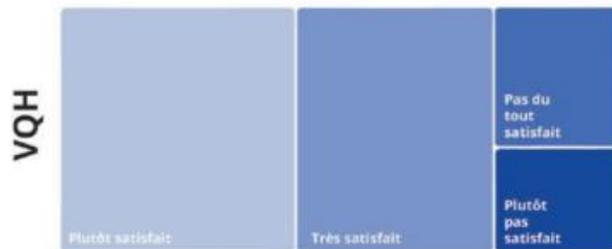
Qualité de vie et satisfaction du logement dans les quartiers prioritaires

Dans les quartiers populaires, une insatisfaction envers le cadre de vie plutôt que les modes de vie : les habitants des QPV jugent leur vie moins stressante, ont une égale satisfaction professionnelle et une plus forte participation aux actions collectives que le reste des Métropolitains. Par contre, **ils sont plus insatisfaits de leur quartier et leur logement** – qu'ils n'ont pas toujours choisi.

Satisfaction du quartier



Satisfaction du logement



Un travail partenarial pour favoriser l'attractivité des logements en QPV

Co-financement du plan d'action pour la commercialisation des logements 60-70 Galerie de l'Arlequin (Actis/Villeneuve)



Aller-vers personnalisé et adapté aux besoins des habitants de **Mistral** (Grenoble) : rencontres, partenariat local fin et de proximité, mutualisation de bonnes pratiques d'accueil des nouveaux arrivants à étendre à d'autres quartiers

Visite collective et permanence individuelle avec la possibilité de garde d'enfants et d'un interprète à **Villeneuve-Village Olympique** (Grenoble)

2023 : Expérimentation Villeneuve (Grenoble) : Travail d'**interconnaissance** des acteurs locaux et du quartier (bailleurs, ville, chargés d'attribution Grenoble Alpes Métropole) : visite du quartier, des logements sociaux, partenariat pour une meilleure attractivité auprès des demandeurs de logement social

Accueil des nouveaux habitants à Renaudie-Champberton (St Martin D'Hères) et **Essarts-Surieux** (Echirolles) : visite du quartier et des services publics, rencontres, remise des livrets de présentation des atouts du quartier



Bilan du volet habitat du renouvellement urbain

→ NPNRU (convention 2014-2024 =>2026) :

Poursuite de la mise en œuvre des projets Villeneuves, Mistral et Renaudie-Champberton :

- Réhabilitation parc social : 609 logements réhabilités (obj : 3307)
- Réhabilitation parc privé : une première livraison de 13 logements dans la copropriété Champberton (potentiel d'objectif : 2 006)

→ Plan de sauvegarde :

- 1ère phase de scission des copropriétés achevée en 2020
- 2ème phase à partir de 2021 : travaux de réhabilitation énergétique

→ Plan Initiative Copropriétés Anah 2018-2028 : une opportunité

- 65 copropriétés inscrites dans le périmètre de GrandAlpe élargi
- Mars 2023 : 30 copropriétés inscrites dans un dispositif ANAH soit 1325 logements
- Enveloppe ANAH (à ce stade) : 34 M€



Atelier participatif 4

**Comment améliorer
l'attractivité et l'image
des Quartiers Politiques
de la Ville ?**

Répartition des tables

Quels outils pour favoriser le rééquilibrage territorial de l'offre de logement et la mixité sociale ?

Politique d'attribution : comment tendre vers un équilibre de l'occupation du parc social ?

Peut-on accélérer la rénovation du parc en copropriété ? voire en centre ancien ?

Comment améliorer l'attractivité et l'image des Quartiers Politique de la Ville ?

*Retrouvez toutes les informations
relatives au PLH 2025-2030 sur la
plateforme participative*

<https://metropoleparticipative.fr/>

PROGRAMME LOCAL DE L' HABITAT 2025 - 2030

Consultation

Elaboration du Programme
Local de l'Habitat 2025-2030
(PLH)

● En cours