Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

Bièvre Isère communauté

Programme Local de l'Habitat (PLH)

Phase 2 – orientations stratégiques

1er octobre 2019

Etudes-Actions - 19, rue Mazagran - 69007 Lyon
Tél. : 04 72 72 07 41 - Fax : 09 57 94 64 18
agence@etudes-actions.coop - www.etudes-actions.coop

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

RESUME DU DIAGNOSTIC PLH 3

1. Caractéristiques générales du territoire 4
2. Le parc de logements 4
3. Les marchés immobiliers et fonciers 5
4. Les besoins spécifiques 6
5. Les politiques locales de l'habitat 7

DES CONSTATS AUX ENJEUX 9

LES PERSPECTIVES A PRENDRE EN COMPTE 11

TROIS ORIENTATIONS PROPOSEES 12

1. Coordonner la production et l'orienter vers les besoins insatisfaits 13
2. Valoriser le bâti ancien et les centres-bourgs 28
3. Accompagner les ménages en difficultés vis-à-vis de leurs conditions d'habitat 30

ANNEXE 32

Éléments d'appréciation de la compatibilité au SCOT sur la production de logements locatifs sociaux 32

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

PREAMBULE

Bièvre Isère Communauté est née le 1er janvier 2016 de la fusion de deux intercommunalités : Bièvre Isère (résultant de la fusion au 1er janvier 2014 de Bièvre Liers et Bièvre Chambaran) et la Région Saint-Jeannaise.

Bièvre Chambaran et Bièvre Liers s'étaient dotées d'un PLH (respectivement approuvés en 2013 et 2012). La Région Saint-Jeannaise n'était quant à elle dotée d'aucun PLH.

Par une délibération du 9 mai 2016, la Communauté de Communes Bièvre Isère s'est engagée dans l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) sur son nouveau périmètre territorial.

Concomitamment à l'élaboration du PLH, deux PLUi sont en cours d'élaboration sur les anciens périmètres de Bièvre Isère et de la Région Saint-Jeannaise.

Le PLH se compose :

- d'un diagnostic, remis en décembre 2016 et présenté en commission habitat du 29 novembre 2016 puis en comité de pilotage le 3 février 2017 ;
- du présent document **d'orientations stratégiques,** présenté et débattu en commission habitat le 10 mai 2017, comprenant un résumé du diagnostic ;
- du programme d'actions, élaboré entre l'été 2017 et l'été 2018, en articulation étroite avec les 2 PLUI en élaboration et ayant fait l'objet de nombreux temps de débat internes à la communauté de communes (commissions, assemblée des maires) et d'échanges avec les partenaires.

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

RESUME DU DIAGNOSTIC PLH

1. Caractéristiques générales du territoire

La communauté de communes de Bièvre Isère, composée de 54 communes et près de **55 000 habitants**, est située au nord-ouest du département de l'Isère, entre deux agglomérations majeures : Grenoble et Lyon, et à proximité d'agglomérations de taille intermédiaire : Vienne, Bourgoin, Voiron.

Le territoire est structuré par 3 bassins de vie internes (au sens INSEE) : celui de la-Côte-Saint-André, celui de Saint-Jean-de-Bournay et celui de Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs. Des pôles externes rayonnent également sur le territoire : Bourgoin, Beaurepaire, Apprieu/Le-Grand-Lemps.
En interne, Bièvre Isère jouit d'un **bon niveau d'équipements**, commerces et services à la population grâce à la présence des pôles de services que constituent La-Côte-Saint-André, Saint-Jean-de-Bournay et Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs. Pour les services et commerces moins courants, les habitants du territoire se tournent vers les agglomérations lyonnaise et grenobloise, facilement accessibles grâce aux réseaux routiers (A48 notamment).

Le tissu économique est essentiellement orienté vers l'agriculture et l'industrie, mais l'économie présentielle devient le moteur du développement du territoire (santé, services,…). Bien que le territoire bénéficie d'une dynamique favorable en termes d'emploi, il reste davantage un **territoire de résidence** que d'emplois avec 64 emplois pour 100 actifs occupés, même si cette proportion est globalement plus faible que ce qui peut être constaté sur d'autres secteurs ruraux ou périurbains. Au regard des déplacements domicile-travail, le territoire est sous l'influence de Lyon et Grenoble, mais également Voiron, Bourgoin-Jallieu et Vienne. La-Côte-Saint-André joue un rôle polarisateur à l'échelle du territoire, même si ce dernier se caractérise surtout par un fonctionnement multipolaire organisé autour des pôles principaux de La Côte St André, St Etienne de St Geoirs ou encore St Jean de Bournay.

Concernant les déplacements, **les ménages sont largement dépendants de la voiture** en raison de l'éloignement des zones d'emplois et de consommation et de la faiblesse du réseau de transports en commun. Le coût des transports impacte les ménages les plus modestes.

La **population** reste en **croissance rapide** malgré un léger fléchissement par rapport à la période 1999-2008. Cette dynamique est largement alimentée par les migrations résidentielles, notamment de familles avec enfants issues des agglomérations.
Cette fonction d'accueil des familles ne doit pas masquer la forte proportion de ménages d'une ou deux personnes (56%).

Malgré une proportion importante des moins de 20 ans, Bièvre Isère n'est pas épargnée par le vieillissement démographique (+ 13% de plus de 75 ans en 5 ans).

Quant aux revenus, ils se révèlent contrastés entre les communes du nord (plus élevés que la moyenne départementale) et celles du sud (plus faibles).

2. Le parc de logements

Le **parc de logements apparaît comme spécialisé** avec une proportion importante de résidences principales, occupées par leurs propriétaires, et une **forte part de maisons et de logements de grande taille**. Les 3 pôles et, dans une moindre mesure, les bourgs-centres assurent une diversification du parc avec des parts de logements locatifs, d'appartements

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

et de logements de petite taille plus importantes. Cette structure du parc (logements individuels et de grande taille) est en décalage avec celle des ménages (majorité de ménages de 1 à 2 personnes).

Le territoire est confronté à une part significative de logements vacants, qui croissent rapidement : + 105 nouveaux logements vacants chaque année et près de **2000 logements vacants** en tout (INSEE). Certes, les logements vacants constituent une offre disponible pour les nouveaux arrivants mais ils ne sont pas toujours dans un état satisfaisant.

Plus largement, le **parc privé**, d'après les sources existantes, est plutôt ancien et compte une part élevée de **logements potentiellement indignes**. Sur le plan **énergétique**, ces logements se caractérisent souvent par une **piètre performance**, ayant pour beaucoup été construits avant les premières réglementations thermiques.

Les centres-bourgs anciens sont plus fréquemment concernés par la vacance et la dégradation du bâti. Le centre-ville de la Côte-Saint-André se distingue par un enjeu nettement plus marqué de revalorisation du patrimoine bâti : enjeu patrimonial, niveau de dégradation et délaissement du bâti, précarisation marquée des occupants.

Aucune copropriété en difficulté n'est repérée.

Le parc locatif social n'est pas négligeable puisqu'il représente près environ **1 750 logements gérés par les bailleurs sociaux institutionnels** (8 % des résidences principales) auxquels s'ajoutent quelque **150 logements communaux**. Il s'agit d'un parc globalement ancien. Il est à 70 % collectif mais ne comporte pas de « grand ensemble ». Trois bailleurs détiennent plus de 90 % du parc « HLM » : l'OPAC, la SDH et Pluralis.

3. Les marchés immobiliers et fonciers

Malgré un ralentissement observé depuis la crise immobilière de 2008, la **dynamique de construction reste particulièrement forte** sur le territoire de Bièvre Isère. Entre 2008 et 2013, 355 nouveaux logements par an en moyenne ont été créés (7,2 logements pour 1000 habitants). Il s'agit à **80 % de logements individuels** et la consommation foncière liée au logement reste importante avec des terrains à bâtir d'une superficie moyenne de 1100 m² en 2015.

Depuis 2013, une **cinquantaine de logements** (propriétaires occupants) **sont améliorés chaque année** avec des aides de l'ANAH à la faveur des dispositifs locaux d'amélioration de l'habitat. Ils ne permettent pas néanmoins d'enrayer la tendance au délaissement du parc ancien.

Compte tenu des évolutions constatées dans le parc de logements et dans la population du territoire, on peut estimer a posteriori que **le besoin en logements s'est élevé à environ 120 logements chaque année** pour maintenir la population au même nombre d'habitants (période 2008-2013) : 60 logements nécessaires au « desserrement » des ménages et 60 logements pour compenser le « renouvellement » du parc existant.

Le marché immobilier local subit l'influence de l'agglomération lyonnaise dans sa partie Nord et voironnaise/grenobloise dans sa frange Est. Les prix y sont en effet plus modérés que dans les agglomérations voisines. Dans un contexte de baisse des prix depuis 2011, la **demande s'est probablement en partie recentrée sur les acquéreurs locaux** (à moindre pouvoir d'achat).

La revente dans l'ancien est essentiellement portée par l'individuel. Le prix médian d'une maison (de 110 m²) s'élève à 171 600 €, ce qui est attractif au regard des territoires voisins, mais élevé pour certains ménages locaux, notamment les jeunes primo-accédants, d'autant plus qu'ils doivent souvent inclure dans leur budget les déplacements domicile-travail. Le marché des appartements anciens est limité, à des prix inférieurs.

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

En individuel, le marché de la revente dans l'ancien est fortement concurrencé par le marché du neuf qui se positionne sur des prix équivalents.

Les terrains à bâtir représentent 15 à 20 % des transactions dans le territoire. Est constatée une diminution des prix à la faveur d'une réduction des surfaces et d'une part croissante des détachements de parcelles.

La promotion immobilière est ténue depuis 2008, en individuel comme en collectif. Dans l'individuel, elle est concurrencée par les constructeurs de maisons individuelles qui se proposent des prestations « minimalistes » à des prix des attractifs pour des ménages à faible budget.

La capacité d'urbanisation des différentes communes est très importante, comme l'a montré l'étude de gisement foncier réalisée dans le cadre des PLUI. Elle sera redéfinie dans les PLUI réalisés parallèlement au PLH, en cohérence avec les objectifs de développement résidentiel du PLH et des PADD et des exigences d'économie foncière définies par le SCOT et la loi.

Le marché locatif privé, sans être négligeable, est limité et reste concentré dans les pôles et bourgs centres, en termes d'offre comme de demande, compte tenu des prix relativement bas des premiers paliers d'accession à la propriété.

Le marché locatif social est détendu, en raison d'une demande relativement faible : 1,7 demandes pour 1 attribution en 2015 (2,9 en Isère). **La tension est plus forte pour les petits logements et dans le nord du territoire**. Elle est plus faible dans certains secteurs, notamment les petites communes éloignés des villes et faiblement dotées de services de proximité.
Compte tenu de l'ancienneté d'une partie du parc locatif social, des réhabilitations ont été réalisées ou sont programmées à court terme, notamment énergétiques, représentant environ 450 logements, pour **environ 700 logements potentiellement concernés par des besoins d'amélioration énergétique** (besoins résiduels restant à estimer).

La production de logements sociaux a été faible depuis 2008 et très inférieure aux objectifs des PLH : environ 140 logements, majoritairement dans la grande moitié sud du territoire, probablement en lien avec la programmation des PLH, alors que la tension est plus forte dans la moitié nord.

4. Les besoins spécifiques

Bièvre Isère devrait connaître, à l'instar de l'ensemble des territoires français, un vieillissement marqué de sa population. Le territoire bénéficie d'un bon taux d'équipement en établissements spécialisés, au regard de la moyenne départementale, offrant 660 places dans 6 EHPAD et 1 foyer-logements, mais il est insuffisant vis-à-vis des besoins.
Le maintien à domicile est un enjeu majeur pour les années à venir, au regard des faibles disponibilités en structures d'hébergement mais également des aspirations des ménages. Cependant, le parc existant se révèle peu adapté à la perte de d'autonomie : maisons en diffus loin des services et commerces localisés dans les centre-bourgs, logements de grande taille coûteux à entretenir, et souvent mal adaptés à la perte de mobilité (baignoire, escalier). De plus en plus de personnes âgées n'arrivent plus à faire face aux dépenses liées à leur logement et sont amenées à faire des demandes de logement social pour être dans **des logements plus adaptés et plus proches des services et commerces**. Les **bailleurs sociaux prennent en compte ces besoins** à travers des opérations « spécifiques », adaptées et majoritairement destinées aux personnes âgées et handicapées, bien que financées et conventionnées en logement familial classique.

Le territoire communautaire est également fortement concerné par la présence de populations précaires, plus particulièrement dans les parties centre et sud. Le logement constitue

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

l'une des principales problématiques rencontrées par ces ménages. Il s'agit au 1er chef de difficultés de maintien liées à des **situations de précarité énergétique**, voire de mal logement. Des situations **d'accédants en difficultés** sont également repérables à travers les statistiques sur les taux d'effort même s'ils ne sont pas repérés par les assistantes sociales de secteur. Enfin, bien que l'accès au parc locatif social soit globalement fluide, des difficultés d'accès sont observées, notamment pour les ménages à très faibles ressources.

Les besoins en hébergement d'insertion et en hébergement d'urgence semblent rester ponctuels, notamment du fait d'une perméabilité avec le logement locatif social. Deux logements communautaires sont réservés aux situations de rupture familiale ou de sinistre.

Le parc de logements apparaît globalement peu adapté aux besoins en logement des jeunes compte tenu de l'offre locative limitée et de la faiblesse de l'offre en petits logements. Néanmoins, le profil résidentiel de Bièvre Isère et la quasi-absence d'offre de formation limitent la prégnance des difficultés d'accès au logement des jeunes du territoire. Les jeunes décohabitent le plus souvent hors du territoire pour des questions d'études, d'emploi et de mobilité. Pour les jeunes en emploi temporaire, stage ou apprentissage dans le territoire, le Foyer de Jeunes Travailleurs de la Côte-Saint-André assure une offre d'hébergement meublé de durée variable.

Concernant les gens du voyage, aucun besoin lié à la sédentarisation n'a été pointé, constat confirmé par le projet de schéma 2018-2024. Concernant les aires d'accueil, celui-ci reconduit l'obligation de participation au financement de l'aire de Bièvre Est. Aucune obligation n'est créée concernant les aires de grand passage (passages réguliers d'un grand groupe à la Côte-Saint-André).

5. Les politiques locales de l'habitat

Deux PLH avaient été élaborés par Bièvre Liers et Bièvre Chambaran, tous deux échus depuis le 01/01/2016 compte tenu de la fusion. La Région Saint-Jeannaise n'était pas couverte par un PLH.

Les orientations des PLH sont globalement convergentes. Dans le cadre des fusions successives, la communauté de communes a engagé une réflexion sur le rapprochement des actions conduites ayant abouti à la mise en œuvre d'actions phares :

- L'amélioration de l'habitat privé ancien : participation au PIG départemental « sortir du mal logement » et PIG local « je rénove mon logement avec Bièvre Isère », lancé en 2015 sur l'ancien périmètre de Bièvre Isère
    - prise en charge d'une partie de l'accompagnement au montage du projet et aide aux travaux de 3000 à 5000 € pour les conventionnements.
    - 40 logements soutenus en un an dans le territoire dont 23 au titre du PIG intercommunal
- L'aide à la création et à l'amélioration des logements HLM :
    - Garantie d'emprunt à hauteur de 35 % du montant emprunté (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, éco-prêt et PAM), complétée par une garantie équivalente de la commune
    - Subvention de 1 500 € pour la création de logements dans la limite de 4 ou 10 logements selon des critères de qualité
    - 7 opérations soutenues en 2015
- L'aide à la création et à l'amélioration des logements communaux :
    - Aide de 125 €/m^2 de surface utile dans la limite de 8000 € par logement financé par la PALULOS
    - Aide de 75 €/m^2 de surface utile dans la limite de 5000 € par logement financé hors PALULOS sous conditions de travaux (500 €/logement), de per-

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

formance énergétique (DPE de niveau D), de plafond de loyer (PALULOS + 25%) et de conditions d'attributions (PLS)
    - 4 logements communaux soutenus en 2015
- La mise en relation de l'offre et de la demande en logement social à travers le pilotage et l'animation de la commission sociale intercommunale du Comité Local de l'Habitat,
    - Un nouveau fonctionnement de type « labellisation » a été expérimenté
- La gestion de 2 logements d'urgence à Saint-Jean-de-Bournay. Ils ont notamment permis de répondre à des situations de rupture familiale.

Deux Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux sont en cours d'élaboration à l'échelle de Bièvre Isère. Le PLH est révisé en articulation avec cette élaboration : prise en compte des différentes études menées dans le diagnostic, déclinaison des orientations et objectifs du PADD en matière de logement, etc., dans une logique de compatibilité du futur PLUI avec le PLH et de préparation de sa mise en œuvre.

Le PLH et les PLUI devront prendre en compte les prescriptions du SCOT de la Région Urbaine de Grenoble, dans une logique de compatibilité :

- développement de l'offre nouvelle : au moins 5,5 logements/an/1000 habitants dans les pôles principaux (c'est-à-dire les pôles urbains principaux et les pôles urbains du futur PLUI) et au plus 5,5 logements/an/1000 habitants dans le reste du territoire
- + 0,7 points de logements sociaux en 6 ans
- superficie moyenne maximale de 700m² par logement en individuel isolé et de 350m² en collectif, groupé et intermédiaire.

Les projets de PLH et PLUi se sont appropriés les objectifs du SCOT pour les préciser et adapter selon l'organisation territoriale existante et projetée. Cette ventilation des objectifs du SCOT s'inscrit dans une notion de compatibilité, en intégrant notamment des objectifs ambitieux en terme de densification des opérations de logements, et de réduction des surfaces constructibles.

L'État a également fait part des enjeux qu'il estime prioritaire de prendre en compte :

- Inscrire le développement résidentiel et la dynamique démographique dans le respect de l'armature urbaine et des orientations définies par le SCOT de la région urbaine grenobloise
- Réhabiliter le parc privé ancien et vacant pour développer un parc à vocation sociale et répondre aux besoins de logements futurs
- Apporter une réponse aux besoins spécifiques des ménages (jeunes, personnes âgées et handicapées, précarité énergétique, gens du voyage, populations en difficulté sociale et économique)
- Poursuivre l'amélioration du parc locatif social ancien par une rénovation thermique, traiter les groupes anciens où la vacance perdure
- Diversifier l'offre en logement et contribuer à un développement urbain maîtrisé et à la transition énergétique (forme urbaine, performance énergétique)

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

DES CONSTATS AUX ENJEUX

Caractéristiques générales du territoire

CONSTATS

- Offre de services et commerces structurée par les villes et bourgs centres
- Croissance démographique rapide alimentée par l'arrivée de familles
- Vieillissement
  56 % de ménages de 1 ou 2 personnes
- Un parc de logements spécialisé
  Rôle de diversification joué par les pôles de service

ENJEUX

- Accès aux services et commerces et notamment « enfance et jeunesse »
- Continuité des parcours résidentiels, notamment
  - petits logements,
  - logements accessibles PMR
  près des services et commerces

Le parc de logements

CONSTATS

- Forte tendance au délaissement du parc privé ancien malgré l'activité d'amélioration
  Faible performance thermique du parc privé ancien, voire mal logement
- Parc locatif social ancien, potentiellement énergivore, majoritairement collectif et familial
- Important parc de logements communaux

ENJEUX

- Valorisation de l'habitat existant et revitalisation des centres-bourgs
  Mise à niveau du parc privé ancien
- Maintien à niveau du parc social ancien
  Diversification de l'offre
- Qualité et modalités de gestion des logements communaux

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

Les marchés immobiliers

CONSTATS

- Forte construction neuve Consommation foncière encore importante Très peu de promotion/ offre très compétitive des constructeurs de maisons
- Parc locatif social globalement détendu
- Une demande locative moins bien satisfaite : petits logements, logements adaptés pers. âgées et secteur nord/pôles principaux

ENJEUX

- **Coordination/organisation du développement résidentiel**
  Diversification des formes urbaines
  Accès à la propriété des jeunes familles dans un habitat de qualité
- **Attractivité des logements sociaux anciens**
  Dimensionnement de la production nouvelle
- **Diversification de l'offre nouvelle au profit de ces produits et secteurs**

Les besoins spécifiques

CONSTATS

- Parc de logements peu adapté à la perte de mobilité
- Ménages précarisés en difficultés de maintien dans le logement
- Difficultés d'accès au logement pour les ménages les plus précaires
- Demande d'hébergement pour les personnes en rupture familiale, offre communautaire à SJB
- Passages de gens du voyage en période estivale

ENJEUX

- Adaptation du parc au vieillissement démographique
- Repérage et accompagne-ment des ménages en difficulté de maintien
- Orientation prioritaire des plus précaires vers une offre adaptée aux ressources
- Connaissance et satisfaction du besoin d'hébergement dans l'ensemble du territoire
- Actualisation des besoins dans le schéma en révision

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

LES PERSPECTIVES A PRENDRE EN COMPTE

Domaine	Perspective
Attractivité résidentielle et marchés immobiliers	Une reprise actuellement au niveau national (reprise des ventes de logements neufs), qui pourrait se traduire par une recrudescence de la demande externe dans le territoire
	Un impact de la rénovation sur la valeur des biens immobiliers qui se renforce
Besoins spécifiques	Un vieillissement démographique qui va s'accentuer fortement, une politique et un souhait des ménages de maintien à domicile
	Une précarisation qui risque de s'accentuer dans un contexte économique qui s'est dégradé
Amélioration de l'habitat privé	ANAH : politique priorisée sur la précarité énergétique des propriétaires occupants, le maintien à domicile des personnes vieillissantes et la lutte contre l'habitat indigne. Réduction drastique des aides directes aux projets locatifs. Pas de visibilité sur les évolutions possibles pendant le PLH.
	Investissement locatif, création du dispositif Cosse : en zone C, les abattements sur revenus locatifs ne sont possibles que si recours à une médiation locative (ou mandat à un gestionnaire type AIVS) mais avec un taux attractif à 85 % jusqu'au niveau de loyer intermédiaire (avant, 60 % en social et très social et 30 % en intermédiaire)
	PIG départemental « mieux habiter et sortir du mal logement » : il intègre désormais la thématique de l'adaptation de l'habitat aux besoins des personnes âgées et handicapées + création d'un service départemental d'accompagnement personnalisé à la lutte contre la précarité énergétique pour les locataires
Logements locatifs publics	Un fort changement de contexte depuis l'élaboration des précédents PLH : sortie de la logique productiviste du Plan de Cohésion Sociale, fort recentrage sur les zones tendues et les communes déficitaires loi SRU. Prise en compte du ratio offre/demande.
	Une baisse de financement à la production de logements HLM qui se poursuit de la part de l'État, plus de ligne dédiée de la Région, aides très ciblées du Département (PLAI diffus associatifs et acquisition-amélioration) + baisse des ressources liée à la réforme de l'APL
	Des aides renforcées sur l'amélioration des logements HLM (Eco-prêts État, aides du Conseil Départemental) et communaux (Conseil Départemental)
	Une aide du Conseil Départemental à l'ingénierie pour les projets d'habitat communaux
Revitalisation des centres-bourgs	Contrats ruralité de l'État (axe revitalisation des bourgs-centres)
	Nouvelle aide régionale en faveur des bourgs centres et pôles de services ruraux (2 000 à 20 000 habitants)
	Logique d'appels à projets européens, nationaux, régionaux…

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

TROIS ORIENTATIONS PROPOSEES

Planifier et qualifier la production de logements

- Coordonner la production et l'orienter vers les besoins insatisfaits
- Diversifier les formes urbaines et accompagner la densification
- Poursuivre une production de logements locatifs sociaux

Valoriser le bâti ancien et les centres bourgs

- Améliorer et adapter le parc privé ancien
- Maintenir le parc public attractif
- Economiser l'énergie et améliorer la qualité de l'air
- Revitaliser les centres-bourgs

Accompagner les ménages en difficulté vis-à-vis de leurs conditions d'habitat

- Suivre et accompagner les ménages en difficultés dans leur logement
- Favoriser l'accès prioritaire au parc social des ménages les plus précaires
- Soutenir la production d'une offre d'habitat dédiée aux personnes âgées
- Territorialiser les logements d'urgence

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

1. Coordonner la production et l'orienter vers les besoins insatisfaits

a) Eléments préalables expliquant les choix de développement faits par le PLH et le PLUi en matière de production de logements

Bièvre Isère Communauté, suite à la fusion du 1er janvier 2016 entre les anciennes communautés de communes de Bièvre Isère (41 communes) et de la Région St Jeannaise (13 communes), a fait le choix de **se doter d'outils de planification et de programmation cohérents** afin de mettre en œuvre son nouveau projet de territoire et structurer la stratégie d'aménagement du territoire pour les années à venir. C'est pourquoi Bièvre Isère Communauté élabore de manière concomitante **deux PLUi** (correspondant aux périmètres des anciennes intercommunalités avant la fusion de 2016) **et un PLH**.

Une réflexion globale et surtout commune sur le devenir du territoire a été conduite pendant cette période d'élaboration du PLH et des PLUi, afin de proposer des outils répondant à la dynamique actuelle et souhaitée. Ces outils contribuent également à la mise en œuvre du **projet de territoire** de Bièvre Isère Communauté.

Cette réflexion s'est appuyée sur plusieurs éléments :

A. **La définition d'une organisation et d'une hiérarchie territoriale pour concevoir un projet d'aménagement et de développement cohérent, équilibré, durable** et optimisant le niveau d'équipements existants :
   - Où localiser en priorité le développement futur de l'habitat, de l'emploi et des activités économiques, du commerce, des équipements et des services ?
   - Comment organiser le développement et la répartition des fonctions urbaines pour répondre aux grands enjeux en matière de d'attractivité économique, résidentielle, d'accès aux services et de maîtrise des besoins de déplacement ?
   - Comment faire vivre l'ensemble des communes et promouvoir la qualité de vie pour ses habitants ?

   Les élus ont partagé la vision qu'ils avaient du fonctionnement et positionnement de chaque commune sur la base d'aller-et-retours entre la connaissance empirique, les données statistiques et l'échange sur la stratégie de développement.

   Le résultat de cette réflexion :

   - **la construction d'une vision de l'organisation multipolaire** actuelle de Bièvre Isère aboutissant à la **définition de 7 niveaux de pôle** aux caractéristiques distinctes d'accueil des équipements, commerce, services et d'accueil du développement résidentiel (et de la population) et des emplois.
   - la construction **d'une vision du développement projeté traduite notamment dans les PADD des PLUi et reprise dans le PLH, à travers la carte des choix de développement pour une organisation territoriale multipolaire et équilibré**. Cette carte a été construite en s'appuyant sur :
     - la présence d'équipements (tous azimuts), de commerces, de services et d'activités touristiques actuelle et prévue,
     - la localisation de la commune et de sa desserte,
     - les tendances passées (population, habitat et emploi),
     - la cohérence globale du développement (comparaisons de cas),

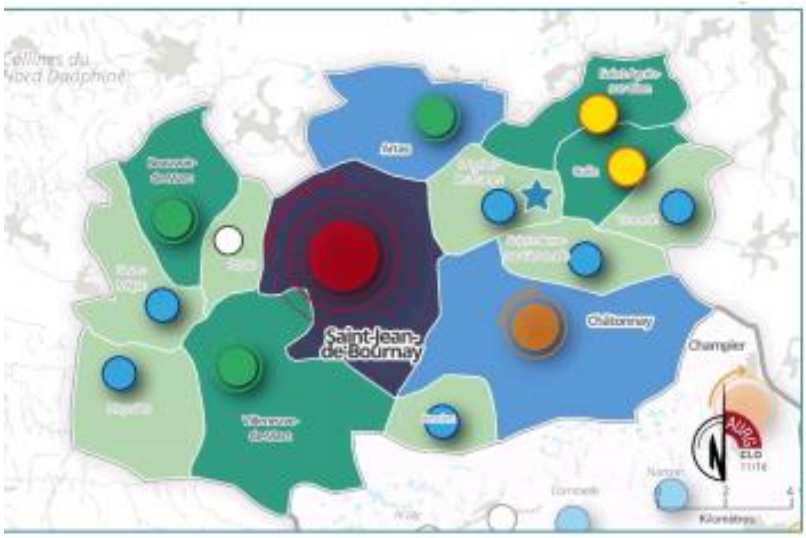
Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

- la prise en compte des développements connus dans les territoires voisins,
- la synthèse de la première phase de travail et de la prise en compte des projets communaux,
- la vérification de la compatibilité avec les orientations du SCoT.

- Dans la déclinaison règlementaire du PADD des PLUi, **cette organisation territoriale a permis de clarifier le rôle et la responsabilité de chaque commune** sur :
  - ses objectifs de production de logements ;
  - l'enveloppe foncière qui lui est attribuée au PLUi (en compatibilité avec les exigences du SCoT) pour réaliser ces objectifs de logement (zones constructibles) ;
  - les niveaux de densité demandés ;
  - l'adaptation de son niveau d'équipements, commerces et services ;
  - l'accueil en logements spécifiques pour accompagner le vieillissement de la population ;
  - l'accueil en logements abordables et logement sociaux.

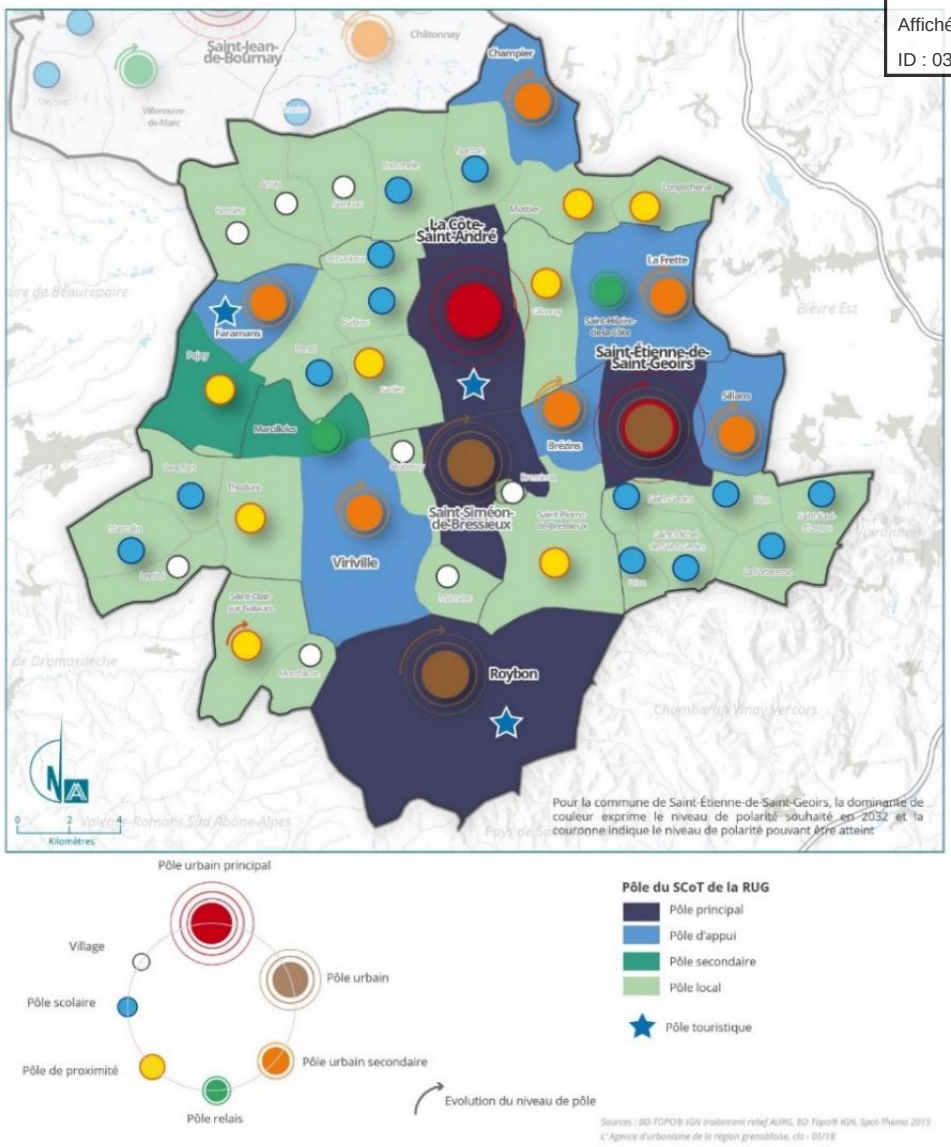
- **Cette organisation est par ailleurs cohérente avec les 4 niveaux de pôle du SCoT, mais les affine** avec :
  - une subdivision des pôles principaux (5) du SCoT en 2 niveaux : pôle urbain principal (2) et pôles urbains (3) ;
  - une subdivision des pôles d'appui (7) du SCoT en 2 niveaux : pôles urbain secondaires (7) et pôles relais (2) ;
  - une inscription des 2 pôles secondaires du SCoT en 2 niveaux différents : 3 en pôles relais et 3 en pôle de proximité ;
  - la quasi correspondance entre les pôles locaux (29) du SCoT et les pôles de proximité (7), pôles scolaires (18) et villages (9) du PLUi ;

Carte niveaux de pôle du PLUi par rapport aux polarités du SCoT



Secteur Nord – Région St Jeannaise

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE



Secteur Sud - Bièvre Isère

B. La définition d'un objectif global en matière de croissance démographique et de construction de logements

Secteur Bièvre Isère (ex ECPI de 41 communes) :

Le territoire observe une dynamique démographique soutenue malgré un léger ralentissement. Son solde migratoire est largement positif (+0,8%) et son solde naturel important (+0,4%), laissant augurer un accru de de population à venir.

Le scénario choisi par les élus en matière de croissance démographique est celui de la maîtrise avec une évolution de l'ordre de 1,3 %. Ainsi, le territoire projette une programmation de l'ordre de 3 280 logements entre 2019 et 2030. Ce développement de l'habitat associé à la taille des ménages projetée (2,3 personnes par ménage) vise à faire croître la population totale de 5 900 personnes environ entre 2019 et 2030, auxquelles s'ajoutent les nouveaux habitants issus de la période 2015-2019, de l'ordre de 2 290. **La population tendrait donc à l'horizon 2030 vers 45 450 habitants**.

Cela correspondrait à un **taux de variation global en 2015 et 2030 de 22 %, soit un taux de variation annuel moyen d'environ 1,3 %.** Ce taux est très légèrement supérieur à celui de la période précédente 2009-2014 (1,2 %), le territoire ayant subi de plein fouet la crise immobilière (mais aussi dans une moindre mesure la crise économique) mais inférieur au fort développement de la période 1999-2009 (2 %).

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

>> C'est pourquoi le PADD du PLUi, en cohérence avec le PLH, s'attache à permettre une croissance progressive et maîtrisée du territoire pour une population de l'ordre de 45 000 à 48 000 habitants à l'horizon 2032, correspondant à une production de logement d'environ 260 à 360 logements annuels.

Secteur Région St Jeannaise (ex EPCI de 13 communes) :

Le territoire observe une dynamique démographique soutenue de l'ordre de 1,8% de 2009 à 2014 (après avoir connu une croissance de 1,8% entre 1999 et 2009). Son solde migratoire est largement positif (+1,3%) et son solde naturel important (+0,4%), laissant augurer un accru de de population à venir.

Le scénario choisi par les élus en matière de croissance démographique est celui de la maîtrise avec une évolution de l'ordre de 1,3 %. Ainsi, le territoire projette une programmation de l'ordre de 1 090 logements entre 2019 et 2030. Ce développement de l'habitat associé à la taille des ménages projetée (2,3 personnes par ménage) vise à faire croître la population totale de 2 610 personnes environ entre 2019 et 2030, auxquelles s'ajoutent les nouveaux habitants issus de la période 2015-2019, de l'ordre de 975. **La population tendrait donc à l'horizon 2030 vers 19 470 habitants**.

Cela correspondrait à un **taux de variation global en 2015 et 2030 de 22 %, soit un taux de variation annuel moyen d'environ 1,3 %.** Ce taux est très légèrement inférieur à celui aux périodes précédentes 2009-2014.

>> C'est pourquoi le PADD du PLUi, en cohérence avec le PLH, s'attache à permettre une croissance progressive et maîtrisée du territoire pour une population de l'ordre de 19 000 à 21 000 habitants à l'horizon 2032, correspondant à une production de logement d'environ 90 à 140 logements annuels.

C. Une appropriation par le territoire et une ventilation des objectifs du SCOT afin de se fixer une ambition en matière de réduction de la consommation d'espace

Les projets de PLUi et de PLH convergent en partie vers un même objectif de limitation de la consommation de l'espace lié au développement résidentiel.

Cette ambition a été déclinée au sein du PLUi à travers la mise en œuvre **d'une démarche qui fixe le cadre théorique en matière de limitation de la consommation de l'espac**e, déclinée donc ensuite à la commune. Elle prend en considération :

- **Les orientations des PADD** qui visent à :
  - assurer une croissance progressive et maîtrisée, avec une production de logements d'environ 350 à 500 logements annuels ;
  - assurer un développement résidentiel plus important au-delà des pôles relais ;
  - permettre le développement de formes urbaines plus diversifiées et moins consommatrices d'espaces (par le développement d'une offre de logements intermédiaires, logements groupés et d'autres formes d'habitat telles que le collectif) ;
  - assurer une consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers de moins de 432 ha sur les 12 prochaines années.

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

- **Les réalités des dynamiques constatées** ces dernières années sur le territoire et les communes en matière de croissance de logement, de typologie d'habitat ou encore de densification

- **Les « capacités de faire » des communes**, au regard de la morphologie existante des tissus urbains et de leurs capacités d'évolution

- Les éléments de cadrage donnés par **le SCoT**, et la recherche **d'une compatibilité** avec ce dernier **à <u>l'échelle intercommunale.</u>**

Il a été proposé aux élus de réfléchir et de se positionner, par niveau de pôle du PADD, sur une proposition de **ventilation des objectifs du SCoT** de la Grande Région de Grenoble à atteindre pour la construction neuve en matière :

- de **répartition des formes urbaines** (entre les logements individuels isolés et les logements collectifs et groupés) et de surface en **de m² de terrain par type de forme urbaine** :
  Le SCoT fixe, pour le territoire, des objectifs visant à réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et lutter contre l'étalement urbain :
  - 60% maxi pour l'habitat individuel isolé avec une superficie moyenne de terrain de 700 m2
  - 40% mini pour les autres formes avec une superficie moyenne de terrains de 350 m2

  Le PLUi se réapproprie ces objectifs. Il opère à une ventilation entre les polarités afin :
  - D'assurer une diversification/densification en faveur de formes urbaines plus denses pour les polarités ayant à supporter la plus forte croissance (à partir des pôles relais).
  - D'assurer une adaptation à la réalité des polarités de rangs inférieurs pour qui la diversification / densification est plus difficile à opérer.

- **d'objectifs de logements et de niveau de densité** :
  Le SCoT fixe pour le territoire des objectifs de croissance de logements neufs. Cette croissance est fixée à 5,5 logements par an pour 1 000 habitants (a maxima pour tous les pôles sauf pour le pôle urbain principal et les pôles urbains qui sont à minima).
  Le projet de PLUi se réapproprie ces objectifs. Il opère à une ventilation entre les polarités avec :
  - Une base d'objectifs de croissance, à minima, qui reflète les volontés de développement du territoire,
  - Des objectifs finaux, qui intègrent la prise en compte des dispositions du SCoT visant à opérer des ajustements afin d'intégrer les dynamiques de constructions de logements neufs réalisées sur la période 2013- 2019.

Le territoire s'est également saisi du mécanisme de rattrapage et de transfert d'objectifs de logements prévu par le SCoT. Un ajustement des objectifs de production de logements a donc été mené.

Ce sont 216 logements supplémentaires qui sont proposés sur 12 ans dans le cadre du PLUi (soit 108 logements sur les 6 ans du PLH) et qui « proviennent » du « rattrapage » prévu par le SCOT pour les communes n'ayant pas atteint les objectifs de production du SCOT depuis son entrée en vigueur. Les PLUi et le PLH prévoient donc une programmation de

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

logement en tenant compte la dynamiques de constructions de logements neufs depuis le début de la mise en œuvre du SCoT selon que la commune est en « excédent » ou en « déficit » par rapport aux objectifs, et ce, afin d'apprécier l'effort de construction qu'il reste à réaliser. Ont été prises en compte, dans le relevé de logements réalisés, les résidences permanentes mises en chantier hormis :

- les logements issus de la réhabilitation ou du changement de destination du bâti existant ;
- les logements réalisés par densification parcellaire des unités foncières déjà bâties < ou = à 3 000 m^2 ;
- les logements liés à l'activité touristique, les résidences secondaires, et les logements spécifiques (foyers logements, maisons pour personnes âgées, logements de fonction, lits spécialisés…) ;
- les logements prévus dans les opérations qui ont fait l'objet d'un permis d'aménager ;
- les logements sociaux, réalisés en plus des objectifs d'accroissement de l'offre fixée par secteur par le SCoT

Par ailleurs, des transferts d'objectifs de logements entre niveaux de pôles ont été effectués dans le respect des dispositions du SCOT à cet effet. 64 logements issus des villages et pôles scolaires ont ainsi été répartis sur les pôles de proximité, pôles relais et pôles urbains secondaires.

Enfin, les 5 communes du territoire relevant de la catégorie Pôle Principal du SCOT et ayant des objectifs de production « mini », ce sont vues fixées des ambitions plus élevées (env 700 logements supplémentaires surs 12 ans, soit 350 supplémentaires sur les 6 ans du PLH). Ces communes assureront un objectif de densité plus élevé en contrepartie.

Le mécanisme de rattrapage et de mutualisation mis en place permet de justifier des objectifs finaux de croissance de logements des différentes polarités. Seul l'objectif de croissance des pôles urbains secondaires dépasse légèrement les possibilités offertes par le SCoT.

Les objectifs de production de logement du PLH et du PLUi ont donc été bâtis sur la base de cette réflexion préalable.

b) Produire un maximum de 370 logements par an, en cohérence avec l'offre de services et commerces

Le besoin en logements pour maintenir la population existante est probablement de l'ordre de 150 logements par an à horizon 2024. Néanmoins, dans les Projets d'Aménagement et de Développement Durables de ses 2 PLUI, la communauté de communes affirme un objectif de poursuite de la dynamique démographique actuelle pour atteindre 64 à 69 000 habitants à horizon 2032, correspondant **à une production maximum et théorique de 370 logements par an**, soit un peu moins de 4 500 logements en 12 ans (période 2019-2031).

Ramené aux 6 ans du PLH (2019-2024 inclus), cet objectif représente un maximum théorique de 2 235 logements pour l'ensemble de Bièvre Isère Communauté (54 communes).

Il convient toutefois de distinguer les objectifs fixés dans le PADD du PLUi, et ceux qu'il convient de retenir dans le PLH**. Les objectifs de logements fixés au PLUi sont des objec-**

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

tifs à maxima théoriques, qui ont notamment eu pour objectif de de dimensionner les enveloppes constructibles maximum au sein des communes.

Le PLH se veut, lui, être un document programmatique, **fixant des ambitions réalistes en terme de production de logements**, au regard notamment du fonctionnement du marché, de la rétention foncière et des capacités des communes à faciliter la réalisation de ces opérations.

Ces objectifs de production de logements neufs fixés dans le PLUi et repris dans le PLH s'appuient sur la réflexion globale conduite dans le PADD du PLUi (voir préambule ci-avant).

La **compatibilité entre le PLH, le PLUi et le SCOT pourra s'apprécier de manière globale à l'échelle du territoire**, au **regard notamment des autres objectifs du SCOT** en termes de forme urbaine, de densité et de consommation d'espace.

La ventilation des objectifs de production de logements par commune prévue au PLH pour les 6 prochaines années (calculée sur la base des objectifs prévus dans le PLUi) est la suivante :

Commune	Polarité PLUI	Objectif de production de logement au PLH 2019-2024 (6 ans)
La Côte-Saint-André	Pôle urbain principal	298
Saint-Jean-de-Bournay	Pôle urbain principal	193
Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs	Pôle urbain	189
Roybon	Pôle urbain	86
Saint-Simeon-de-Bressieux	Pôle urbain	146
Viriville	Pôle secondaire	81
Brézins	Pôle secondaire	66
Champier	Pôle secondaire	58
Châtonnay	Pôle secondaire	80
Faramans	Pôle secondaire	31
La Frette	Pôle secondaire	56
Sillans	Pôle secondaire	89
Artas	Pôle relais	65
Beauvoir-de-Marc	Pôle relais	41
Marcilloles	Pôle relais	33
Saint-Hilaire-de-la-Côte	Pôle relais	30
Villeneuve-de-Marc	Pôle relais	41
Culin	Pôle de proximité	24
Gillonnay	Pôle de proximité	36
Longechenal	Pôle de proximité	22
Mottier	Pôle de proximité	13
Pajay	Pôle de proximité	49
Saint-Agnin-sur-Bion	Pôle de proximité	32
Saint-Clair-sur-Galaure	Pôle de proximité	9

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

Saint-Pierre-de-Bressieux	Pôle de proximité	36
Sardieu	Pôle de proximité	37
Thodure	Pôle de proximité	30
Balbins	Pôle scolaire	12
Beaufort	Pôle scolaire	27
Commelle	Pôle scolaire	27
Brion	Pôle scolaire	4
La Forteresse	Pôle scolaire	12
Lieudieu	Pôle scolaire	10
Marcollin	Pôle scolaire	30
Meyrieu-les-Etangs	Pôle scolaire	29
Nantoin	Pôle scolaire	17
Ornacieux	Pôle scolaire	9
Penol	Pôle scolaire	8
Plan	Pôle scolaire	8
Saint-Geoirs	Pôle scolaire	17
Saint-Michel-de-Saint-Geoirs	Pôle scolaire	9
Saint-Paul-d'Izeaux	Pôle scolaire	9
Sainte-Anne-sur-Gervonde	Pôle scolaire	19
Savas-Mépin	Pôle scolaire	26
Tramole	Pôle scolaire	19
Bossieu	Village	7
Bressieux	Village	3
Chatenay	Village	16
Lentiol	Village	6
Marnans	Village	7
Montfalcon	Village	4
Royas	Village	11
Semons	Village	11
Arzay	Village	7
Total		**2235**
	Pôles urbains principaux	491
	Pôles urbains	421
	Pôles secondaires	461
	Pôles relais	210
	Pôles de proximité	288
	Pôle scolaire	292
	Village	72

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

c) Définir une stratégie foncière qui permette de décliner et mettre en œuvre ces objectifs de production de logements

L'élaboration concomitante des PLUi et du PLH permet au territoire d'engager une réflexion importante sur la définition d'une stratégie foncière en faveur de la production de logements, tout en veillant à s'inscrire dans un objectif de réduction de la consommation foncière.

Ce volet foncier du PLH prend appui sur différentes démarches en cours ou à prévoir dans le cadre du programme d'actions :

➢ Les PLUi :

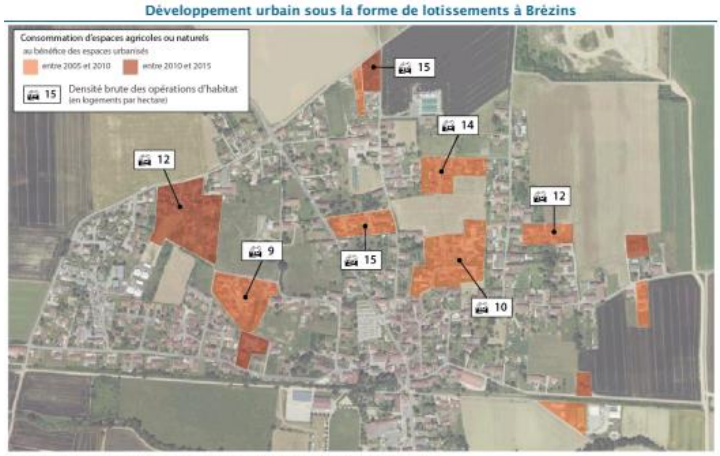
Les PLUi en cours d'élaboration sont par essence des outils majeurs dans la mise en œuvre d'une politique foncière. Ils définissent le cadre et proposent différents outils de projet et règlementaires :

- **L'analyse de la consommation d'espace et des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**

L'élaboration des PLUi et du PLH, réalisée conjointement, a démarré par un travail très précis réalisé à l'échelle de chaque commune pour **analyser la manière dont les espaces agricoles et naturels ont été consommés** ces dernières années. Cette analyse a fait ressortir 3 formes différentes de développement de l'urbanisation sur le territoire :

- Le développement de l'urbanisation par **extension urbaine**, soit par des opérations d'aménagement d'ensemble, soit par une urbanisation moins maitrisée, au fil de l'eau
- Le développement de l'urbanisation par **comblement des dents creuses**, le plus souvent sur des tènements de faible superficie
- Le développement urbain par **densification des tissus urbains existants et renouvellement urbain.** Cette densification peut s'effectuer par division parcellaire ou par renouvellement urbain engendrant (ou pas) un changement de vocation des sols.

Développement urbain sous la forme de lotissements à Brézins



Source : Agence d'urbanisme de la région grenobloise, d'après SPOT THEMA et IGN

Renouvellement urbain route de la Daleure

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

L'élaboration du PLUi et du PLH a également nécessité un travail très fin d'analyse du foncier, et notamment de ses capacités de densification et de mutation, qui s'est traduit par :

- L'établissement d'un référentiel foncier qui a permis :
  - **De caractériser le foncier disponible** sur le territoire d'un point de vue structurel et opérationnel (taille des parcelles, situation par rapport aux espaces déjà urbanisés, état de viabilisation des terrains…)
  - **D'anticiper les interventions à venir** (découpages parcellaires, desserte par les réseaux…)
  - **D'identifier les réserves foncières** constituées par les collectivités locales pour répondre aux besoins à venir

  Une typologie des terrains a ainsi été établie, distinguant :
  1. Potentiel foncier en dents creuses
  2. Potentiel foncier en renouvellement urbain/mutable
  3. Potentiel en reconversion/changement de destination
  4. Potentiel foncier en extension
  5. Réserves foncières publiques
  6. Potentiel foncier en redécoupage parcellaire

- Une analyse des marchés locaux du logement, qui a permis de contextualiser la manière dont le potentiel foncier mis en évidence dans le référentiel pourrait, en fonction du profil des communes, être mobilisé. L'analyse a ainsi mis en évidence les différentes dynamiques à l'œuvre sur le territoire, sur les marchés de la construction neuve, de l'acquisition dans l'ancien, de logement locatif et du logement locatif social.

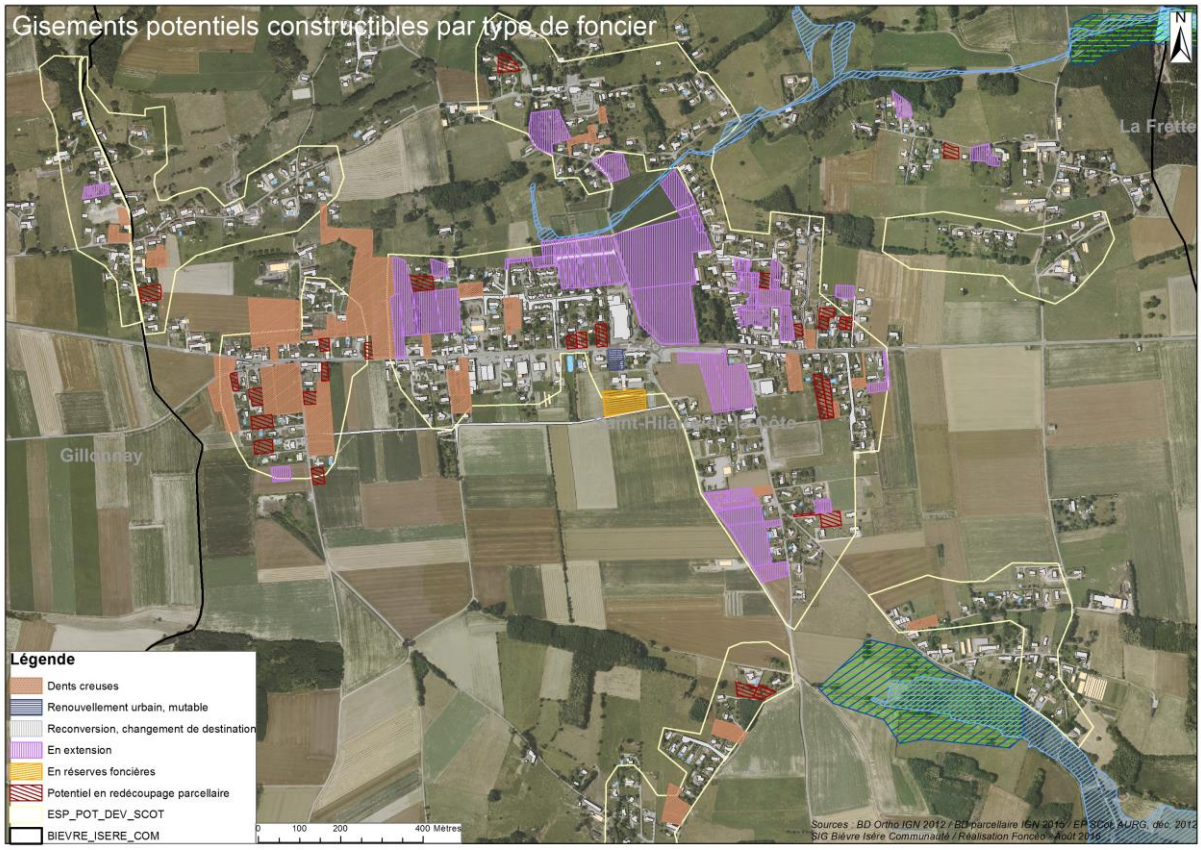
Les principaux enseignements de cette analyse :

- Un marché de l'accession présentant peu d'élasticité, sur un segment de prix étroit et très concurrentiel. Le "cœur de marché" du territoire se positionne dans une gamme de prix comprise entre 160 000 et 200 000 euros (maison + terrain). Il a laissé jusqu'ici peu de place au développement d'une offre alternative.
- Un marché locatif caractérisé par de faibles volumes, avec des loyers d'appartements tirés vers le bas en raison d'un parc ancien et qui a été peu rénové.
- Les actifs "séniors" disposent des capacités d'investissements les plus élevées, accentuées par le potentiel de revente d'un patrimoine déjà constitué.
- Les communes se sont largement appuyées sur l'offre d'habitat individuel (et plus particulièrement le terrain à bâtir) pour assurer leur croissance, mais ce modèle arrive aujourd'hui à ses limites. De jeunes ménages n'arrivent plus à accéder à cette offre en raison de prix de terrains trop élevés. Dans les années à venir, ce type d'offre sera par ailleurs concurrencé par la mise sur le marché de terrains à bâtir issus de divisions parcellaires.

- L'estimation des potentialités de construction et de densification des tènements identifiés.
  Ce travail, réalisé pour chaque commune du territoire, a permis de définir :
  - **Les possibilités de densification dans les centres-urbains constitués** sur des terrains libres mobilisables, mais aussi en division parcellaire. Ce repérage a permis d'évaluer les possibilités de densification dans les centres urbains constitués à environ 53 ha, ce qui permettrait d'accueillir jusqu'à 1 660 logements. Les communes de Faramans, La Frette, St Siméon de Bressieux, St Etienne de St Geoirs ou encore St Jean de Bournay sont les communes susceptibles d'accueillir le plus de logements dans leurs secteurs centraux.

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

- **Les possibilités de densification dans les franges urbaines,** dans le prolongement des centres urbains. Dans ces tissus, ce sont près de 118ha qui pourraient être densifiés, permettant d'accueillir jusqu'à 2 280 logements.
- **Les possibilités de densification dans le diffus.** Ces secteurs présentent encore quelques possibilités de densification estimées à 144 ha, représentant un potentiel de 1 600 nouveaux logements. Plusieurs communes sont plus particulièrement concernées par ces capacités foncières dans le tissu diffus : St Etienne de St Geoirs, Faramans, St Siméon de Bressieux, Commelle, Viriville, St Pierre de Bressieux, St Jean de Bournay, Villeneuve de Marc, Ste Anne sur Gervonde ou encore St Agnin sur Bion



Exemple d'identification des gisements fonciers constructible par type de foncier

- **La mobilisation d'outils de projets et règlementaires permettant de définir les principes et objectifs d'urbanisation de certains secteurs stratégiques**

Les objectifs de production de logements fixés au PLH trouvent en partie leur traduction opérationnelle dans les **169 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** prévues aux PLUi.

Ces OAP définissent des principes d'aménagement sur des sites à enjeux du territoire. Ils incitent à la réalisation de formes urbaines et des typologies moins consommatrices d'espace et permettent de fixer des objectifs de densité pour les opérations.

Environ 65% des objectifs de logements fixés dans les PLUi et le PLH se trouvent dans une OAP, permettant ainsi de maitriser l'urbanisation sur ces secteurs stratégiques.

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

Par ailleurs, **le zonage des PLUi favorise la construction dans et autour des centres-bourgs avec environ 65% des capacités futures dans les secteurs prioritaires de développement.**

Enfin, près de 50 % des objectifs de logements locatifs sociaux prévus sont également envisagés dans des secteurs d'OAP, en mobilisant également des outils règlementaires de type Servitudes de Mixité Sociale ou Emplacements Réservés.

Le PLH s'appuie donc sur la stratégie foncière élaborée dans le cadre du PLUi.

➢ **Le programme d'intervention d'EPORA sur le territoire**

La stratégie foncière du PLH s'appuiera également sur un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'EPORA.

EPORA intervient sur le territoire depuis 2014. Depuis cette date, 9 conventions d'étude et de veille foncière ont été signées avec EPORA, sur les communes de :

- Artas
- Brezins
- Faramans
- La Frette
- La Côte St André
- Longechenal
- Meyrieu les Etangs
- Sillans
- Viriville

Ces conventions permettent à ces communes de mobiliser EPORA pour effectuer une veille active sur certains sites stratégiques en cœur de bourg. EPORA intervient aussi en médiation/négociation pour aider la collectivité à acquérir des tènements fonciers et ainsi envisager des opérations de renouvellement urbain.

Par ailleurs, le PLH devra aussi s'appuyer sur la stratégie d'intervention foncière d'EPORA actuellement en cours d'élaboration. Cette réflexion permettra d'identifier les secteurs d'intervention d'EPORA les plus stratégiques et judicieux (dureté foncière, renouvellement urbain..).

➢ **L'observatoire du foncier**

Le PLH devra prévoir la mise en œuvre et l'animation d'un observatoire du foncier, en complément de l'observatoire de l'habitat. Cet observatoire pourra porter aussi bien sur l'évolution du marché, mais également sur le suivi de la consommation foncière et la réalisation des opérations envisagées au PLH. Pour que l'observatoire soit effectif, une analyse des principales données doit être réalisée sur la base d'indicateurs simples permettant de cerner les principales évolutions à prendre en compte dans la politique conduite, notamment concernant les marchés fonciers et immobiliers, en particulier l'offre et la demande locative sociale.

Au-delà des données quantitatives, une audition des principaux partenaires (communes, DDT, bailleurs sociaux, agences immobilières, assistantes sociales du département…) doit apporter un éclairage sur ces évolutions mais également mettre en évidence d'autres évolutions ou causes non lisibles dans les données : évolutions réglementaires, institutionnelles, financières… La mise en œuvre de l'observatoire doit donc intégrer une démarche qualitative et partenariale

L'observatoire du foncier pourra s'appuyer comme point de départ sur le référentiel foncier effectué dans le cadre de l'élaboration des PLUi et du PLH.

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

d) Viser la production d'une quarantaine de logements locatifs sociaux familiaux chaque année, ciblés sur les produits et secteurs déficitaires

- **Un objectif fixé à 44 logements sociaux familiaux par an pour l'ensemble du territoire**

477 demandes actives pour un logement locatif social sont décomptées fin 2016 dans le territoire de Bièvre Isère pour 224 logements attribués la même année (SNE d'après l'observatoire du PDH). L'indice de tension sur le parc locatif social s'élève donc à 2,1 pour une moyenne départementale de 3,2, témoignant d'une pression globalement modérée, confirmée par les bailleurs sociaux.

Un bilan de la production des 6 dernières années a été réalisé : 144 logements locatifs sociaux familiaux ont été livrés de 2012 à 2016, soit 24 par an en moyenne, alors que les seuls PLH de Bièvre-Liers et Bièvre Chambaran fixaient un objectif de 58 logements par an. Les différentes causes évoquées par les partenaires vis-à-vis de cette difficulté à produire sont :

- un territoire non prioritaire pour les bailleurs sociaux compte tenu des besoins perçus et des objectifs qui leur sont assignés par l'Etat de recentrage sur les agglomérations les plus tendues ;
- se traduisant par des exigences en termes de foncier, travaux de VRD et d'aides financières que les communes n'ont pas les capacités d'apporter, en particulier pour les projets d'acquisition-amélioration ou de démolition-reconstruction ;
- dans certains cas, des agréments refusés (par exemple, Villeneuve de Marc en 2012 pour 12 logements neufs).

Dans ce contexte, un objectif de 44 logements locatifs sociaux familiaux par an semble constituer un ordre de grandeur ambitieux au regard de la production passée et réaliste vis-à-vis des besoins de diversification du parc.

- **Des besoins complémentaires pour la rénovation des résidences pour personnes âgées**

Au-delà des logements familiaux, plusieurs résidences pour personnes âgées du territoire sont vieillissantes et sont inscrites dans des projets de rénovation :

- à la Côte-Saint-André, la résidence pour personnes âgées de l'Eden fait l'objet d'une nouvelle construction dans le parc Allivet Bouvain, avec une capacité d'accueil portée à 90 ou 100 lits (soit 10 à 20 supplémentaires)
- à Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs, la maison de retraite du Moulin va également être relocalisée sur un nouveau site, passant à 90 ou 100 lits (soit au moins 90 logements financés en PLS)
- à Roybon, la résidence René Marion a un projet de relocalisation sur un autre site de 152 lits dont 42 seraient financés à l'aide d'un prêt social (en PLS)

- **Des objectifs de conventionnement en locatif privé mais non territorialisés**

La communauté de communes a pour objectif de lutter contre la vacance et la paupérisation dans les centres-villes et les centres-bourgs et le programme d'actions prévoit un dispositif en ce sens, calibré pour une trentaine de logements en 6 ans, notamment à la Côte-Saint-André (hypothèse de 20 conventionnements). Néanmoins, compte tenu des difficultés à produire du logement conventionné et donc du caractère incertain de leur réalisation, ces logements ne sont pas territorialisés (hormis ceux de la Côte-Saint-André).

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

- **Une ventilation des futurs logements locatifs sociaux ciblée sur les communes les mieux équipées et les plus demandées**

En cohérence avec les constats du diagnostic, qui avaient mis en évidence que les besoins portaient essentiellement sur les communes équipées, la ventilation prévoit une localisation ciblée sur les principaux pôles du territoire.

Pour les 3 premiers niveaux de l'armature urbaine (jusqu'au pôle relais), ces objectifs sont précisés par commune et s'entendent comme un minimum à produire par commune.

Dans les pôles relais, il s'agit également d'un minimum à produire mais pouvant être mutualisé entre les communes.

Dans les autres communes, le volume défini ne constitue pas un objectif à atteindre mais doit permettre de prendre en compte quelques projets émanant des communes (par exemple à Meyrieu les Étangs). L'objectif peut être transféré vers les pôles de niveau supérieur en cas d'évolution des projets.

Précisions : Au sein des pôles urbains, la commune de Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs se voit appliquer un objectif de 20 %, à la différence des autres communes. En effet, au sein du PLUI, elle revêt le statut de pôle urbain principal en devenir et se caractérise par une demande importante.

De même Champier, bien que pôle secondaire, endosse un rôle particulier du fait de l'implantation du collège. Son objectif est donc de 25 % des nouveaux logements, soit 32 logements (correspondant par ailleurs à un projet en cours de définition).

Enfin, un objectif légèrement plus élevé est défini pour le pôle relais de Faramans, correspondant à un projet en cours (maison de santé).

		Quelques repères			**Objectifs PLH production logements locatifs sociaux**	
Commune	**Niveau de pôle PLUi**	Stock estimé de logements "HLM" au 1/01/18	Soit taux (RP 2018 estimées)	Nombre de demandes actives fin 2016	Objectif de production de logt en % des nouveaux logements	Soit en valeur absolue pour les 6 ans du PLH
La Côte-Saint-André	Pôle Urbain Principal	384	17,1%	101	20%	59
Saint-Jean-de-Bournay	Pôle Urbain Principal	248	12,0%	82	20%	39
Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs	Pôle Urbain	161	11,5%	109	20%	37
Roybon	Pôle Urbain	79	15,3%	8	15%	13
Saint-Siméon-de-Bressieux	Pôle Urbain	157	12,5%	24	15%	22
Viriville	Pôle Urbain Secondaire	69	9,9%	8	10%	8
Brézins	Pôle Urbain Secondaire	83	10,3%	15	10%	6
Champier	Pôle Urbain Secondaire	50	8,6%	11	25%	15
Châtonnay	Pôle Urbain Secondaire	51	5,8%	9	10%	8
Faramans	Pôle Urbain Se-	36	8,4%	5	15%	5

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

	condaire					
La Frette	Pôle Urbain Secondaire	22	5,0%	4	10%	6
Sillans	Pôle Urbain Secondaire	38	5,1%	6	10%	9

5 communes	Pôles relais	120	4,5%	57	10%	20
37 communes	Pôles proximité, scolaires et villages	267	3,4%	57	3%	20
TOTAL		**1765**	**7,80%**	**496**		**267**

- **Des objectifs traduits dans les PLUI**

Les PLUI en cours transcrivent ces objectifs dans leurs pièces règlementaires avec les principes suivants :

- seuls les 3 premiers niveaux d'armature urbaine se prêtent à une transcription réglementaire. En effet, dans les autres communes, compte tenu des petits volumes à produire et d'une pression immobilière insuffisante, une servitude de mixité sociale risquerait de bloquer les secteurs concernés (constat effectué dans les PLU récents avec SMS).
- La transcription dans le PLUI doit permettre de « garantir » le niveau de production. N'est donc à transcrire que la part des objectifs qui n'est pas encore programmée dans des projets suffisamment sûrs pour être comptabilisés.
- Enfin, concernant la ville de la Côte-Saint-André, seule une partie des objectifs sera transcrite. En effet :
    - 20 logements sont prévus en conventionnement privé dans le cadre de la future OPAH-Ru projetée dans la commune
    - la Ville priorise la réhabilitation du centre-ville. Plusieurs projets de renouvellement urbain y sont initiés, générant de nombreuses opportunités d'acquisition-amélioration et démolition-reconstruction, avec une maîtrise publique du foncier (conventions opérationnelles avec EPORA)
    - Enfin, il est constaté actuellement une production « spontanée » de logements locatifs sociaux en VEFA au sein des nombreuses opérations de promotion immobilière, sans qu'aucune contrainte ne soit instaurée.

En annexe 1 figurent les projets réalisables à court terme, connus au moment de l'élaboration du PLH, sur lesquels les bureaux d'études en charge du PLH et des PLUI ont pu s'appuyer pour tester la faisabilité des objectifs et envisager les volumes de production restant à transcrire dans les PLUI.

- **Une production axée sur les produits déficitaires et la valorisation du patrimoine bâti des centres-villes et centres-bourgs**

Au-delà des objectifs quantitatifs, des objectifs qualitatifs sont définis :

- les petits logements : une part d'au moins 30 % est visée dans les pôles urbains et d'au moins 20 % dans les pôles secondaires et relais
- les logements PLAI : la part à atteindre est de 40 % pour les 4 premiers niveaux d'armature urbaine (jusqu'aux pôles relais), sous réserve d'une évolution des directives de l'Etat.

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

L'objectif de produire des logements adaptés aux personnes âgées et handicapées est également acté à hauteur de 30 % de la production dans les opérations respectant les critères (moins de 300 mètres des commerces et services).

Ces objectifs ne sont pas à traduire dans le PLUI. Ils seront intégrés à la programmation via le partenariat avec les communes et les bailleurs.

Par ailleurs, la priorité accordée à la revitalisation des centres-bourgs se matérialise dans les projets des communes (voir annexe 1). Parmi les projets d'ores et déjà identifiés dans les communes, une dizaine de projets totalisant plus de 100 logements sont programmés en renouvellement urbain en centre bourg ou en amélioration d'un bâtiment existant. Pour accompagner cette tendance, la politique d'aide à la production de la communauté de communes devra favoriser ce type d'opération.

Enfin, si le territoire joue de fait un rôle d'accession sociale à la propriété pour de nombreux ménages extérieurs, l'offre proposée par les pavillonneurs n'est pas toujours qualitative et pêche par son absence de diversité en termes de forme urbaine, ciblant exclusivement des familles avec enfants. De plus, ses prix attractifs masquent souvent des coûts induits (assainissement, espaces extérieurs, voire finitions intérieures). L'offre d'accession sociale proposée par les bailleurs sociaux trouve donc toute sa pertinence, notamment sous forme de location-accession, qui sécurise le parcours du ménage. Enfin, ces opérations participent indirectement à la satisfaction des besoins en logement locatif en libérant les logements locatifs sociaux.

e) Organiser le développement pavillonnaire et diversifier les formes urbaines

Le territoire a connu ces dernières années un fort développement résidentiel sous forme essentiellement pavillonnaire, se traduisant par une consommation foncière importante.

S'il a satisfait une demande interne et externe d'accession en habitat individuel, des besoins restent insatisfaits :

- logements collectifs ou individuels denses, plutôt de petite taille (T2-T3), en location et en accession,
- des logements adaptés au vieillissement de la population : ascenseur, plain-pied, largeur des ouvertures…, en locatif et en accession
- des locations à faible couple loyer + charge

Pour tous ces produits, le besoin se porte sur une localisation à proximité des services et commerces et, pour partie, à proximité d'une offre de services médicaux.

Le parc locatif social ne peut pas être le seul vecteur d'une adaptation de l'offre aux besoins insatisfaits, notamment en termes de forme urbaine des produits en accession (petit collectif, habitat intermédiaire et individuel groupé). Il est nécessaire de générer à nouveau de l'intérêt des promoteurs et d'encadrer davantage les formes urbaines.

2. Valoriser le bâti ancien et les centres-bourgs

L'un des principaux enjeux d'habitat du territoire de Bièvre Isère réside dans l'état du parc ancien, privé comme public : il est porteur d'un risque de délaissement, lourd d'impacts en termes d'image et d'animation des cœurs des villes et villages. Mais il est également porteur d'un potentiel de reconquête d'un habitat aujourd'hui inoccupé ou

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

sous-occupé (environ 2000 logements vacants et 1200 résidences secondaires), au bénéfice d'une économie des espaces naturels et agricoles et d'une valorisation du patrimoine bâti du territoire.

a) Améliorer et adapter le parc privé ancien occupé

Une précarité énergétique marquée et des formes plus ou moins aigues de mal logement sont observées dans le territoire, notamment dans sa partie sud. De plus, le vieillissement démographique devrait fortement impacter le territoire, de manière plus marquée également dans la partie sud, se traduisant par de forts besoins d'adaptation de l'habitat à la perte de mobilité, déjà lisibles aujourd'hui. Il est donc nécessaire de s'investir fortement dans l'amélioration du confort et de l'adaptation des logements occupés, au bénéfice des occupants mais également de manière à prévenir leur désuétude.

b) Économiser l'énergie et améliorer la qualité de l'air

Bièvre Isère Communauté s'est investie dans une politique de développement durable qui s'est notamment traduite par l'élaboration d'un PCAET. Celle-ci devrait aboutir d'ici la fin de l'année 2019. Des permanences de l'AGEDEN sont également en place dans le territoire pour accompagner les porteurs de projets. Dans une logique de transversalité des politiques conduites, le PLH doit contribuer à l'atteinte des objectifs du PCAET concernant le volet logement, notamment en matière de rénovation énergétique des logements et d'amélioration du confort de vie ou encore de la qualité de l'air.

c) Conforter les centre-ville et leur rôle dans les parcours résidentiels, lutter contre la vacance de longue durée

Il s'agit de **lutter contre la vacance des logements** et de favoriser la reconquête des résidences secondaires. Compte tenu de la difficulté de cette reconquête, l'effort devra être concentré sur des périmètres ciblés. Les **centres-villes et centres-bourgs seront privilégiés**, au regard de leur niveau d'équipements et de services, qu'il est nécessaire de conforter et qui leur octroie un rôle particulier à jouer dans les chaînons déficitaires de l'habitat.

Différents leviers de reconquête complémentaires devront être mobilisés pour mieux cerner les différents niveaux de dégradation et enclencher une véritable dynamique : production de logements locatifs de qualité dans les bâtiments existants ou en renouvellement urbain, en mobilisant des investisseurs privés et publics, mais aussi accession à la propriété.

La commune de la Côte-Saint-André, particulièrement concernée dans son centre-ville par du bâti ancien, dégradé, vacant et occupé par une population paupérisée, nécessite un effort ciblé et significatif de requalification et renouvellement urbain.

d) Favoriser le maintien à niveau du parc public

- **Maintenir les conditions d'attractivité du parc HLM ancien**

Le parc locatif social des bailleurs sociaux institutionnels, également partiellement concerné par un déficit de performance énergétique, fait l'objet d'un important programme de réhabilitation. Au-delà des aspects énergétiques, quelques résidences collectives sont peu attractives pour des raisons d'image de ces résidences en milieu rural et pour des questions d'accessibilité. La production de logements sociaux neufs ne doit pas se réaliser au détriment de l'occupation du parc ancien dont **les conditions d'attractivité doivent donc être renouvelées par une requalification d'ensemble** (pas seulement énergétique : espaces collectifs, confort et prestations des logements, terrasses ou jardins…). Une de-

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

mande importante et non satisfaite en logements **accessibles et adaptés pour les personnes âgées** peut également constituer un axe de travail pour redonner de l'attractivité à ces résidences. Par ailleurs, l'amélioration du parc social existant, souvent ancien, contribue à réduire la consommation énergétique sur le territoire et ainsi répondre aux objectifs du PCAET.

- **Accompagner l'amélioration des logements communaux**

Le parc locatif communal est particulièrement important avec plus de 130 logements. Parmi eux, seuls 20 logements conventionnés sont répertoriés.

Les besoins de réhabilitation concernent au moins 11 communes et 17 logements. Par ailleurs, plusieurs communes ont des projets de mise en service de logements communaux dans des bâtiments leur appartenant, parfois d'anciens logements locatifs non loués en raison de besoins de réhabilitation.

La communauté de communes souhaite donc maintenir son dispositif de subvention des travaux d'amélioration des logements communaux, ce dernier contribuant également à réduire la consommation énergétique des logements du territoire, tel que prévu par le PCAET.

Pour rappel, l'amélioration des logements communaux peut être soutenue par l'Etat sous réserve de conventionnement.

3. Accompagner les ménages en difficulté vis-à-vis de leurs conditions d'habitat

a) Suivre et accompagner les ménages en difficulté dans leur logement

Bien que les marchés immobiliers ne connaissent pas une forte tension, les ménages précaires rencontrent des difficultés importantes de logement, qui concernent notamment les impayés d'énergie et les difficultés à faire face aux annuités d'emprunt pour les accédants (en lien également pour certaines dépenses supportées pour les énergies).

Ces enjeux doivent être pris en compte dans la politique locale de l'habitat.

Un élargissement de la commission sociale intercommunale du Comité Local de l'Habitat aux situations d'impayés dans une approche préventive et curative pourrait notamment être envisagé, en lien avec les orientations du PALHDI en expérimentation au niveau du Conseil Départemental.

Les accédants en difficulté semblent quant à eux relativement peu connus des travailleurs sociaux du Département, bien que les situations soient probablement nombreuses au regard des statistiques concernant les taux d'effort des accédants. Une démarche de repérage et de sensibilisation mériterait d'être entreprise.

b) Favoriser l'accès prioritaire au parc social des ménages les plus précaires

La Commission Sociale Intercommunale (CSI) du Comité Local de l'Habitat joue un rôle très important d'accueil et de suivi des demandeurs prioritaires d'un logement social avec un nouveau mode de fonctionnement offrant plus d'efficacité dans le relogement des ménages les plus en difficulté. L'existence d'un parc locatif social ancien, aux niveaux de loyer encore bas, constitue un atout de ce point vue.

La commission doit également avoir un rôle d'observation de la bonne adéquation entre l'offre et la demande locative sociale.

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

c) Soutenir la production d'une offre d'habitat dédiée aux personnes âgées en perte de mobilité

Les besoins en habitat adapté pour les personnes âgées en perte de mobilité constituent un enjeu dont les élus communaux ont pleinement conscience. Plusieurs initiatives émanent des communes pour constituer une offre dédiée nouvelle. Le calibrage de ces projets mérite d'être accompagné, tant pour cibler le besoin et définir les modalités pertinentes de l'offre future que pour coordonner les différents projets en gestation dans des communes appartenant au même bassin d'habitat. Les services du Conseil Départemental, en particulier, peuvent apporter leur concours dans cet accompagnement des projets qui doit être mis en commun à l'échelle communautaire.

d) Territorialiser les logements d'urgence

Enfin, deux logements communautaires sont dédiés aux situations d'urgence conséquentes à des sinistres ou des ruptures familiales. Ces logements sont tous deux situés dans la commune de Saint-Jean-de-Bournay, dans le Nord du territoire, héritage de l'ancienne communauté de communes de la Région Saint-Jeannaise. Leur redéploiement à l'échelle du nouveau périmètre intercommunal pourrait être envisagé, pour faciliter leur accès à l'ensemble des habitants de Bièvre Isère.

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

ANNEXE

Éléments d'appréciation de la compatibilité au SCOT sur la production de logements locatifs sociaux

a) Calcul de l'objectif théorique de production

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de Grenoble prescrit que le territoire de Bièvre Valloire doit voir son taux de logement social progresser de 0,7 point en 6 ans. L'objectif peut être revu au bout de 6 ans suite à l'évaluation des besoins.

Le nombre de logements locatifs sociaux que le territoire devrait produire pour appliquer strictement la règle du SCOT est estimé à 56 logements par an.

En effet, le taux de logements locatifs sociaux estimé en 2018 est de 7,8 % :

- le nombre de ménages de Bièvre Isère en 2018 est estimé à 22 629 unités
  - 21 017 ménages d'après le recensement INSEE 2013
  - auxquels sont ajoutés 5 années de production de logements, sur la base de la moyenne constatée de 2010 à 2014 d'après la base de données SITADEL (322,4 logements par an)
- le stock de logements HLM au 1/01/2018 est estimé à 1 765 logements à partir des livraisons récentes mises à jour auprès des bailleurs sociaux et communes

A l'échéance du PLUI, qui couvre 2 périodes de 6 ans, le taux à atteindre serait donc de 9,2 % (7,8 + 0,007 + 0,007).

A partir des objectifs de production de logements définis par les PLUI, on peut estimer le nombre de ménages à l'issue des PLUI, en 2031, à 26 505 ménages :

- nombre de ménages en 2018 : 22 629
- production en logement pendant les 12 années du PLUI : 4 455
- taux de résidences principales appliqué à la production de logements : 87 % (taux constaté dans le dernier recensement INSEE), soit 3 875 ménages supplémentaires d'ici 2031 (4 455 x 0,87)
- nombre de ménages en 2031 : 26 505

Le nombre de logements locatifs sociaux à atteindre en 2031 est ainsi de 2 438 (26 505 x 9,2%), soit 673 à produire en 12 ans (2 438 à atteindre moins 1 765 logements existants), équivalant à 335 logements en 6 ans ou 56 logements par an.

Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

b) Projets de logements pris en compte lors de l'élaboration du PLH et des PLUI

Commune	Nom du projet	Maîtrise du foncier	Mode de production	Nombre de logements programmables dans l'opération	Total déjà identifié dans des projets confirmés
La Côte Saint-André	SDH label seniors	opérateur	CN	26	38
	APAJH	APAJH	CN	12	
Saint-Jean de B.	Café épicerie	commune	RU	27	32
	Maison Moutelet	commune	RU	5	
Saint-Etienne de SG.	le Village	SEMCODA	CN	27	43
	ancienne crèche	SEMCODA	RU	16	
Roybon	aucun site confirmé				0
Saint-Siméon de B.	Grande Terre	OPAC 38	CN	14	47
	le Séquoia	SDH	CN	27	
	Ancien hôtel	JK promotion	RU	6	
Sillans	aucun site confirmé				0
Viriville	aucun site confirmé				0
Châtonnay	Transcription PLUI déjà faite ERE et OAP				16
Brézins	Ancienne cure	commune	RU	10	10
Champier	Noxia/OPAC	promoteur	CN	32	32
La Frette	aucun site confirmé				0
Faramans	Maison de santé	commune	CN	11	11
Villeneuve de Marc	terrain face mairie	commune	CN	12	18
	Maison de bourg	commune	RU/CN	6	
St-Hilaire de la Côte	lotissement cœur de bourg	lotisseur	CN	10	11
Artas	projet cœur de village T1	commune	RU/CN	12	29
	projet cœur de village T2	commune (partielle)	CN	9	
	maisons en bande	commune	RU	8	
Meyrieu les Etangs	usine SPATZ	non	RU	18	22
	Ancienne cure	commune	Réhab	4	
Ensemble des sites					**309**