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

# Élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH)

**Phase 1 – bilan et diagnostic**

**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 ..... 4
CARACTERISTIQUES GENERALES DU TERRITOIRE ..... 5
A. POSITIONNEMENT TERRITORIAL ..... 5
1. Un territoire au carrefour d'agglomérations majeures ..... 5
2. Des pôles internes maillant finement le territoire ..... 5
B. ECONOMIE ET EMPLOI ..... 8
1. Un tissu économique tourné vers l'agriculture et l'industrie ..... 8
2. Un territoire de résidence ..... 8
3. Un territoire entre autonomie et dépendance ..... 9
C. DES INFRASTRUCTURES PROPICES AU TRANSPORT ROUTIER ..... 12
1. Un territoire desservi par le réseau routier départemental ..... 12
2. Un réseau de transports en commun peu développé et peu performant ..... 13
3. Une forte part modale de la voiture ..... 14
D. CARACTERISTIQUES ET EVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES ..... 14
1. Une croissance démographique toujours dynamique largement alimentée par les migrations résidentielles ..... 14
2. Un profil diversifié des ménages ..... 17
3. Une population jeune mais avec une tendance au vieillissement ..... 18
4. Une diminution de la taille des ménages ..... 19
5. Des revenus modestes, mais contrastés ..... 19
LE PARC DE LOGEMENTS ..... 21
A. UN PARC DE LOGEMENTS TRES SPECIALISE ..... 21
1. Une forte occupation du parc de logements, malgré une vacance non négligeable ..... 21
2. Une majorité de logements individuels et de grande taille, en décalage avec l'évolution de la structure des ménages ..... 22
B. UN PARC PRIVE ANCIEN NECESSITANT DES EFFORTS DE REHABILITATION ..... 23
1. Un parc de logements plutôt ancien ..... 23
2. Des besoins d'amélioration, notamment énergétique ..... 24
C. UN PARC LOCATIF ASSEZ PEU DEVELOPPE ..... 26
1. Moins du quart des résidences principales en location ..... 26
2. Un parc locatif social non négligeable ..... 26
LES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS ..... 29
A. DYNAMIQUES D'EVOLUTION DU PARC ..... 29
1. Une importante construction neuve en individuel ..... 29
2. Une dynamique de réhabilitation des logements occupés ..... 31
3. Un besoin en logements, à population égale, relativement important du fait du délaissement du parc ancien et de la décohabitation sur la période récente ..... 32
B. LES DIFFERENTS SEGMENTS DE MARCHE ..... 33
1. Un marché de l'accession structuré par l'individuel ..... 33
2. Une offre locative privée limitée ..... 37
3. Un parc locatif social en développement mais ne répondant pas à tous les besoins ..... 38
LES BESOINS SPECIFIQUES ..... 43
A. UN ENJEU MAJEUR D'ADAPTATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT AU VIEILLISSEMENT ..... 43

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. Une tendance au vieillissement ..... 43
2. Un bon taux d'équipement en établissements spécialisés ..... 43
3. Un enjeu majeur de maintien à domicile ..... 44
B. LES MENAGES LES PLUS DEMUNIS ..... 45
1. Un territoire en précarité marquée dans une large moitié sud ..... 45
2. Des problématiques logement concernant surtout des difficultés de maintien liées à la précarité énergétique ..... 47
C. UNE PROBLEMATIQUE PEU PREGNANTE D'ACCES AU LOGEMENT POUR LES JEUNES ..... 49
1. Des jeunes qui décohabitent le plus souvent hors du territoire pour accéder à l'emploi ou à la formation ..... 49
2. Une offre pour les jeunes en emploi : le FJT de la Côte-Saint-André ..... 49
3. Quelques situations de rupture familiale ..... 50
D. PAS DE BESOIN INSATISFAIT ACTUELLEMENT CONCERNANT L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE, A CONFIRMER DANS LE NOUVEAU SCHEMA ..... 50
**LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT ..... 52**
A. LA POLITIQUE ET L'ACTION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ..... 52
1. Les compétences de la communauté de communes de Bièvre Isère ..... 52
2. Synthèse des actions conduites par Bièvre Isère Communauté en matière d'habitat ..... 53
3. Bilan de la politique conduite au regard des enjeux émanant du diagnostic ..... 55
B. LES PROJETS ET ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNAUTAIRES A PRENDRE EN COMPTE ..... 59
1. Les attentes de l'Etat ..... 59
2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ..... 59
**ANNEXES ..... 60**
A. ETUDE DE GISEMENT FONCIER ..... 60
B. PARTENAIRES RENCONTRES OU CONTACTES ..... 76
C. SIGLES UTILISES ..... 77

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 :

- Du présent diagnostic, remis en décembre 2016 et présenté en commission habitat du 29 novembre 2016 puis en comité de pilotage le 3 février 2017 ;
- d'un 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.

Ce document **restitue le diagnostic préalable**, intégrant un bilan des PLH en cours. Il permet de faire le point sur l'accomplissement des actions prévues dans le précédent PLH et d'identifier les besoins à satisfaire en matière d'habitat, en abordant :

- les dynamiques sociodémographiques et économiques,
- la nature du parc de logements existant,
- les marchés immobiliers et fonciers,
- les besoins spécifiques,
- les politiques locales conduites par la communauté de communes, les communes et leurs partenaires.

Ce document s'appuie sur des exploitations statistiques (utilisant notamment les données de l'observatoire du PDH), des entretiens avec les partenaires locaux du logement (liste en annexe) et les élus des principales communes et des études réalisées récemment, notamment :

- travaux réalisés par l'agence d'urbanisme de l'agglomération grenobloise dans le cadre du diagnostic des PLUI,
- étude de gisements fonciers et étude de marché du groupement Foncéo/Atelier urba site,
- étude pré-opérationnelle d'OPAH réalisée par Urbanis.

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

# CARACTERISTIQUES GENERALES DU TERRITOIRE

## A. POSITIONNEMENT TERRITORIAL

### 1. Un territoire au carrefour d'agglomérations majeures

La communauté de communes Bièvre Isère est composée de 55 communes et près de 55 000 habitants (INSEE 2013) sur un territoire de 732 km$^2$.

Le territoire se caractérise par des paysages de plaines, coteaux et plateaux, et est structuré au sud par la forêt de Chambaran.

Bièvre Isère Communauté se situe au nord-ouest du département de l'Isère, entre Grenoble et Lyon.

Outre ces deux agglomérations majeures, le territoire bénéficie de la proximité de nombreuses villes de taille moyenne ou petite : Vienne, Valence, Bourgoin, Voiron, mais aussi Beaurepaire, Rive/Colombe, le Grand Lemps…

**Positionnement territorial**
Source : bièvre-isère.com

### 2. Des pôles internes maillant finement le territoire

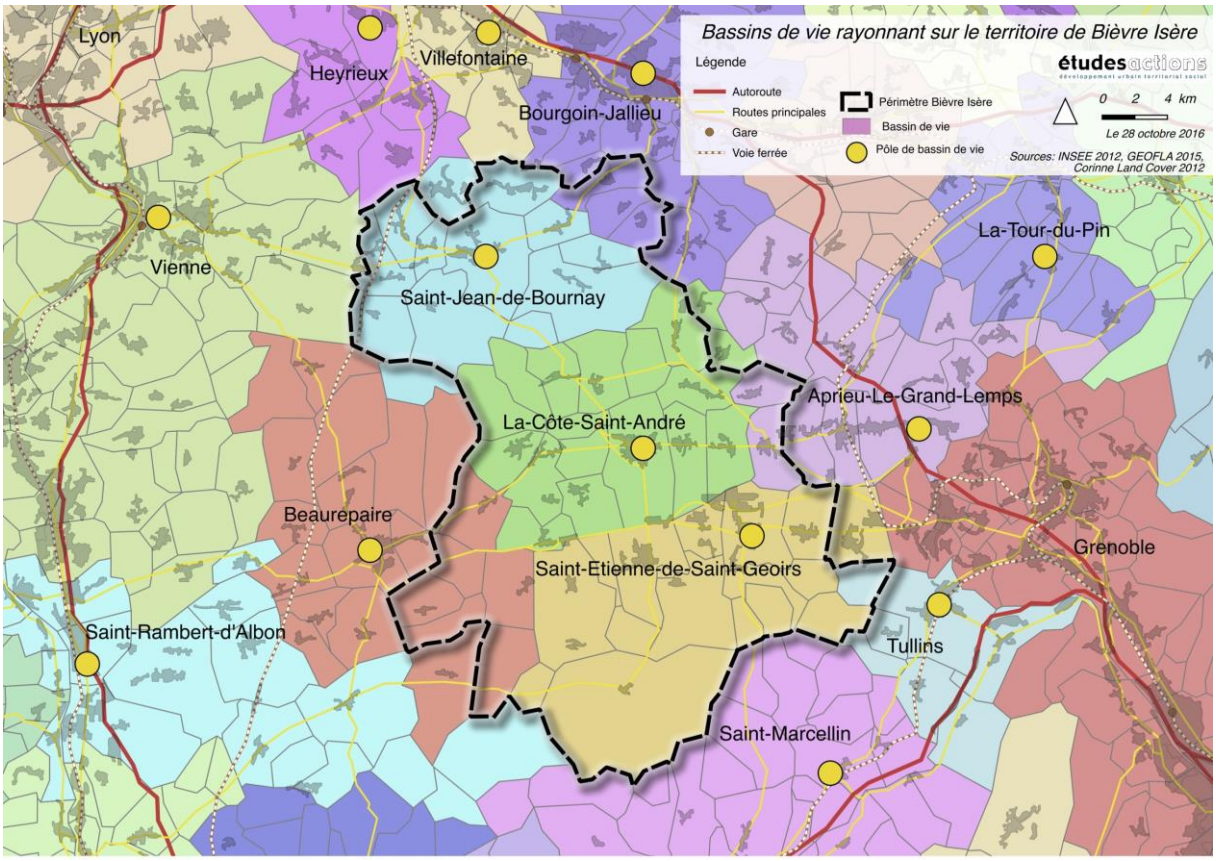
Le travail réalisé par l'INSEE sur les bassins de vie 2012 montre que 7 « pôles de vie »[1] rayonnent sur le territoire :

- 3 pôles internes :
  - la Côte-Saint-André dont le bassin comprend 16 communes
  - Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs, également 16 communes
  - Saint-Jean-de-Bournay, 11 communes
- 4 externes, notamment Beaurepaire qui rayonne sur 6 communes du centre-ouest du territoire, ainsi que, dans une moindre mesure, Bourgoin, Aprieu/le Grand Lemps et Tullins.

[1]Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Il s'agit d'une classification réalisée par l'INSEE à partir de la base permanente des équipements. Pour plus de détails : http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=zonages/bassin-vie-2012.htm

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 travaux réalisés dans le cadre des PLUI ont permis d'affiner cette lecture du fonctionnement interne et de projeter les polarités futures du territoire. Ils désignent :

- les 2 pôles urbains principaux[2] de la Côte-Saint-André (pôle principal) et Saint-Jean-de-Bournay ;
- 4 pôles urbains[3] : Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs, Saint-Siméon-de-Bressieux et Roybon, offrant à la fois des services de base, dont au moins un commerce alimentaire type épicerie ou supérette, des services médicaux et paramédicaux, des commerces de détail, une banque et une station-service ;
- 7 pôle secondaires[4] : Châtonnay, Champier, Faramans, la Frette, Brézins, Sillans et Viriville
- 5 pôles relais, 10 pôles de proximité, des pôles scolaires et villages.

[2] favorisant le développement résidentiel, de l'emploi et confortant le rayonnement du pôle à l'échelle de l'ensemble du territoire voire au-delà en termes d'équipements, de commerces, de services plus complets

[3] favorisant le développement résidentiel, de l'emploi et confortant le rayonnement des équipements, services et commerces variés et plus spécialisés et d'une offre paramédicale diversifiée

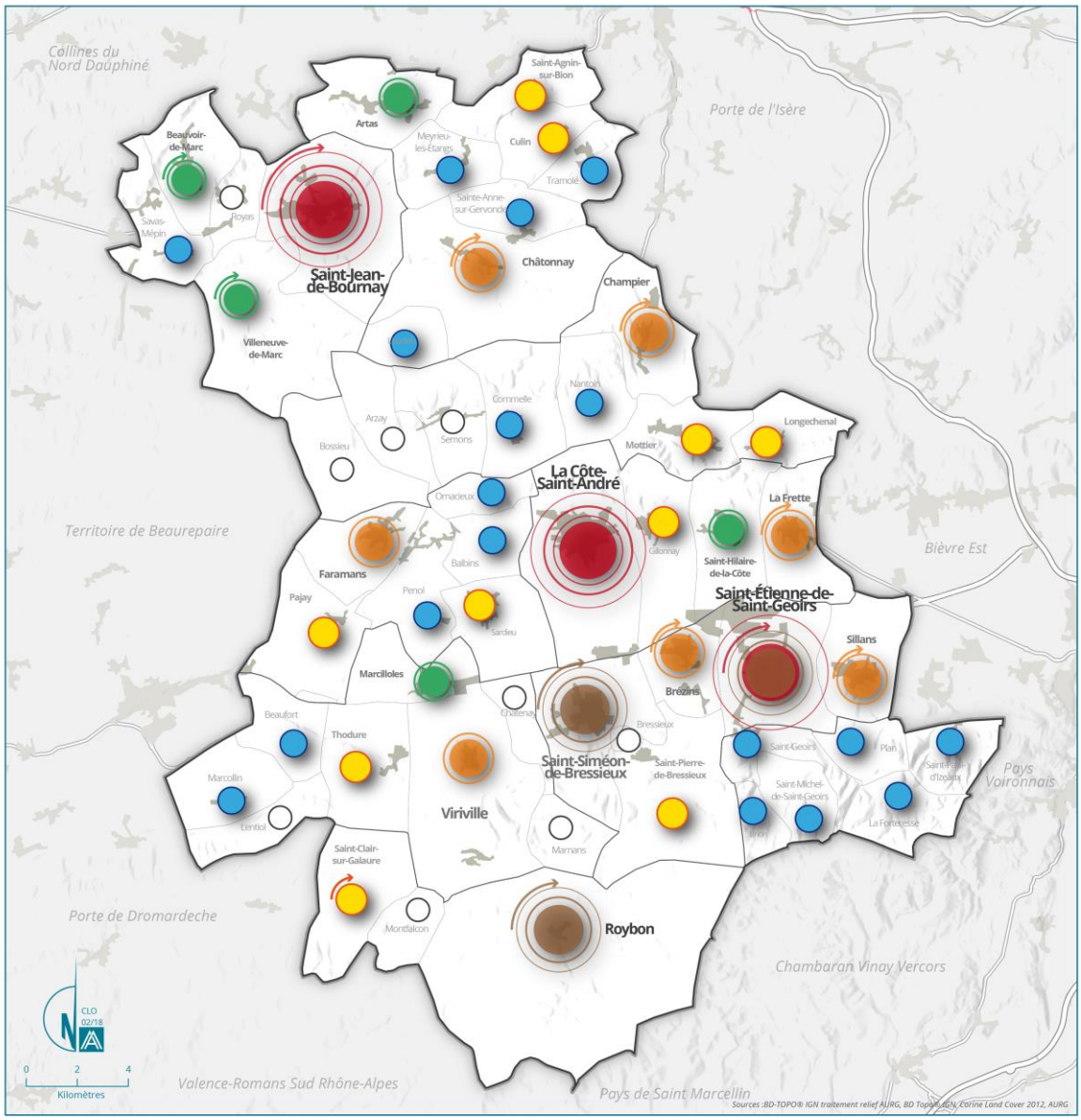
[4] favorisant le développement résidentiel pour maintenir voire améliorer, l'emploi, une offre d'équipement (dont d'établissements scolaires), services et commerces plus étoffée (de type commerces de détail, service bancaire) et une offre de soins complémentaire de celle des pôles relais.

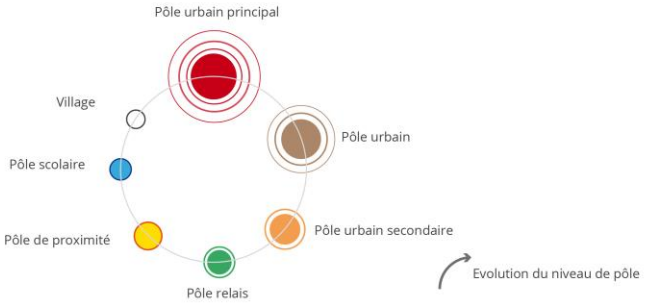
Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE



## Choix de développement du territoire

*PLUi de Bièvre Isère*




L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Source : PADD des PLU intercommunaux, agence d'urbanisme de Grenoble, 2016

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. ECONOMIE ET EMPLOI[5]

## 1. Un tissu économique tourné vers l'agriculture et l'industrie

Le tissu économique local est fortement tourné vers l'agriculture et l'industrie : les fonctions productives et supports concentrent 45% des emplois (moyenne régionale : 35%). De grands groupes industriels sont présents sur le territoire (Samse, France Alu Color, Super U, …).

Le tissu économique est marqué également par la présence nombreuse de très petites entreprises (TPE) et une économie présentielle[6] qui devient le moteur du développement du territoire (près de 3 emplois sur 10 relèvent de professions de la santé, de vente aux particuliers ou services de proximité).

Le territoire compte 29 zones d'activités (15 intercommunales et 14 communales) tournées vers l'industrie (agro-alimentaire,…) et le commerce. La multiplication de zones d'activités commerciales, souvent situées en dehors des zones urbanisées, tend à nuire aux commerces de centre-ville.

Ces zones d'activités ont un poids important dans la structuration économique du territoire puisqu'elles génèrent 20 à 30% des emplois. Elles sont situées principalement le long de l'axe Beaurepaire/A48 (RD 519/119) à proximité des pôles urbains.
Certaines zones d'activités vieillissantes sont marquées par des friches à remobiliser.

## 2. Un territoire de résidence

Bièvre Isère Communauté semble bénéficier d'une dynamique favorable en termes d'emplois et au regard de la situation départementale (14 339 emplois selon l'INSEE 2012). En effet, on observe une augmentation du nombre d'emplois entre 2007 et 2012 : +1,3%/an.
Le département quant à lui connaît plutôt une stagnation du nombre d'emplois puisque qu'ils n'ont augmenté que de +0,3%/an entre 2007 et 2012.

Les emplois, comme les habitants, sont concentrés sur trois pôles :

- la Côte-Saint-André,
- Saint-Jean-de-Bournay,
- Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs.

Bien que le nombre d'emplois augmente, plus de la moitié des actifs travaillent en dehors de la Communauté de Communes (53%) – voir les migrations domicile-travail ci-après.

Au regard de l'indice de concentration de l'emploi qui s'élève à 64 emplois pour 100 actifs occupés (rapport entre le nombre d'emplois et les actifs ayant un emploi), Bièvre Isère Communauté reste néanmoins un territoire à dominante plus résidentielle qu'économique.

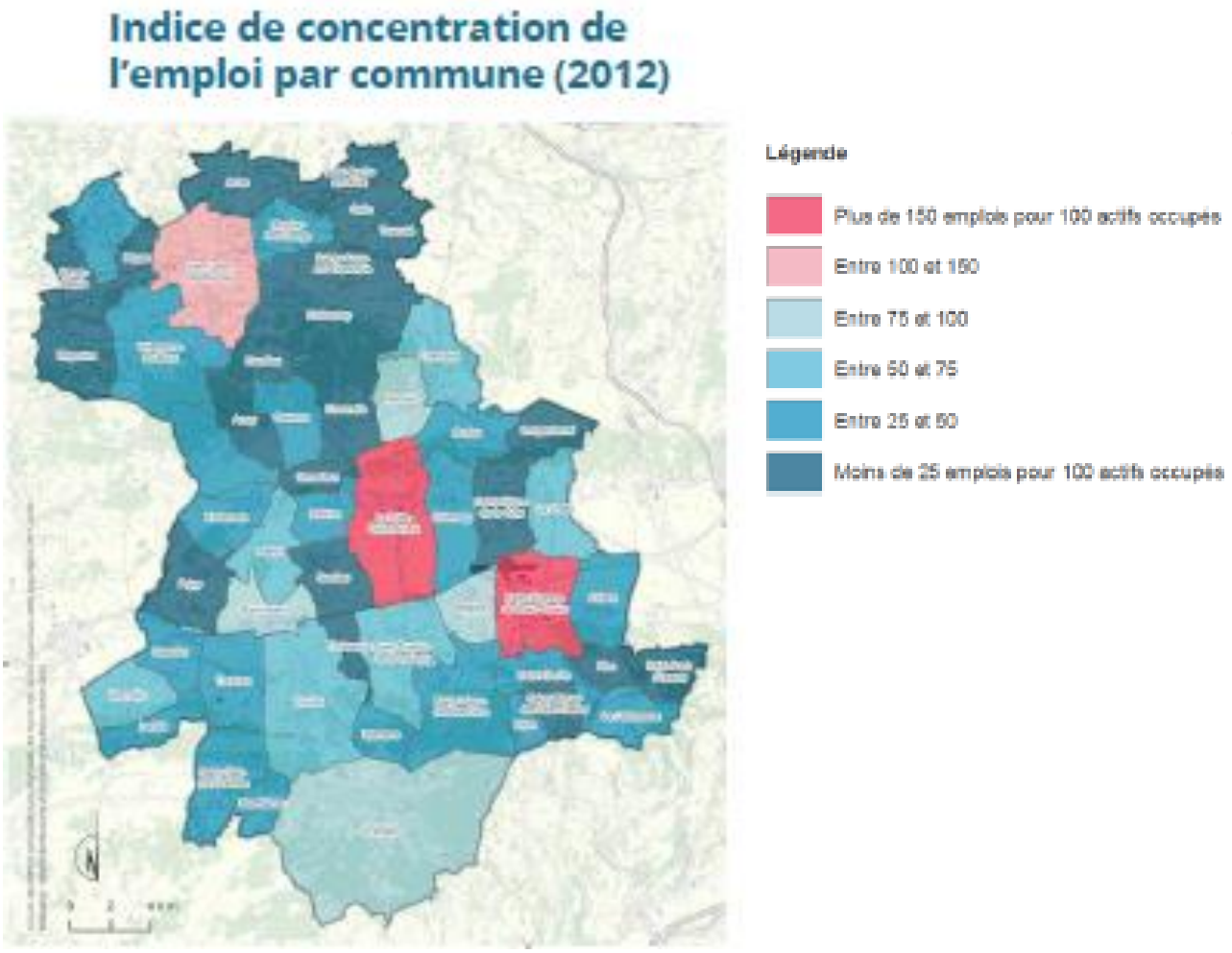
---

[5] Source : INSEE RP 2007-2012, Sirène fichier champ total 2014, d'après le diagnostic du PLUi Bièvre Isère

[6] Définition INSEE : Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

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

Seuls les trois pôles urbains majeurs (Côte-Saint-André, Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs et Saint-Jean-de-Bournay) comptent plus d'emplois que d'actifs.



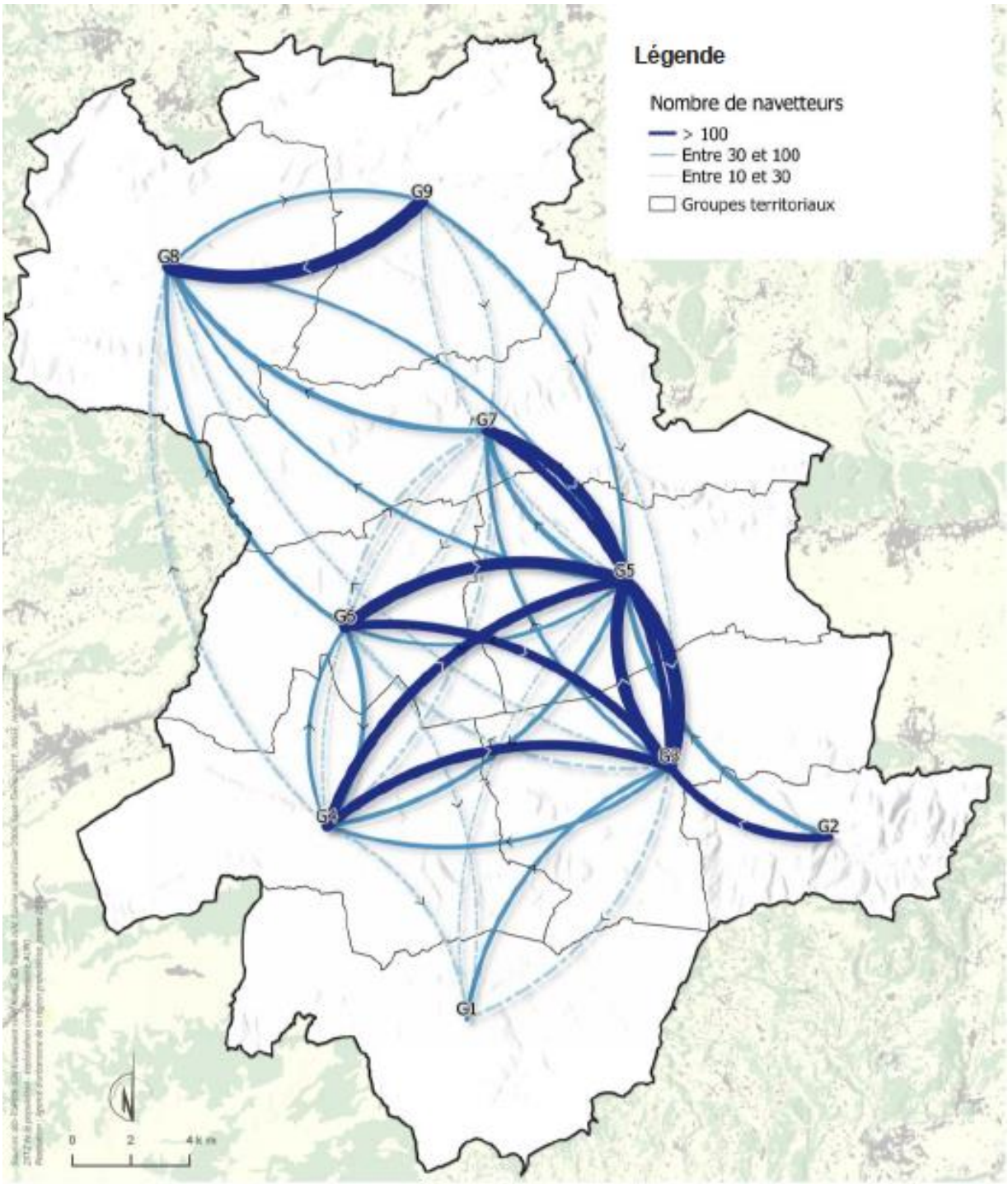

Source : agence d'urbanisme de l'agglomération grenobloise, diagnostic des PLUI

## 3. Un territoire entre autonomie et dépendance

D'après l'analyse des flux domicile-travail de la population active ayant un emploi (INSEE 2012), La-Côte-Saint-André joue un rôle polarisateur majeur puisqu'elle est la commune qui attire le plus de flux provenant de Bièvre Isère.
Au regard du poids des déplacements internes, il apparaît que le secteur de La-Côte-Saint-André fonctionne beaucoup sur lui-même car seulement 20% des actifs occupés viennent de l'extérieur.

En dehors de La-Côte-Saint-André, le territoire est sous l'influence des grandes villes telles que Lyon et Grenoble, mais aussi de pôles intermédiaires tels que Voiron, Bourgoin-Jallieu et Vienne.

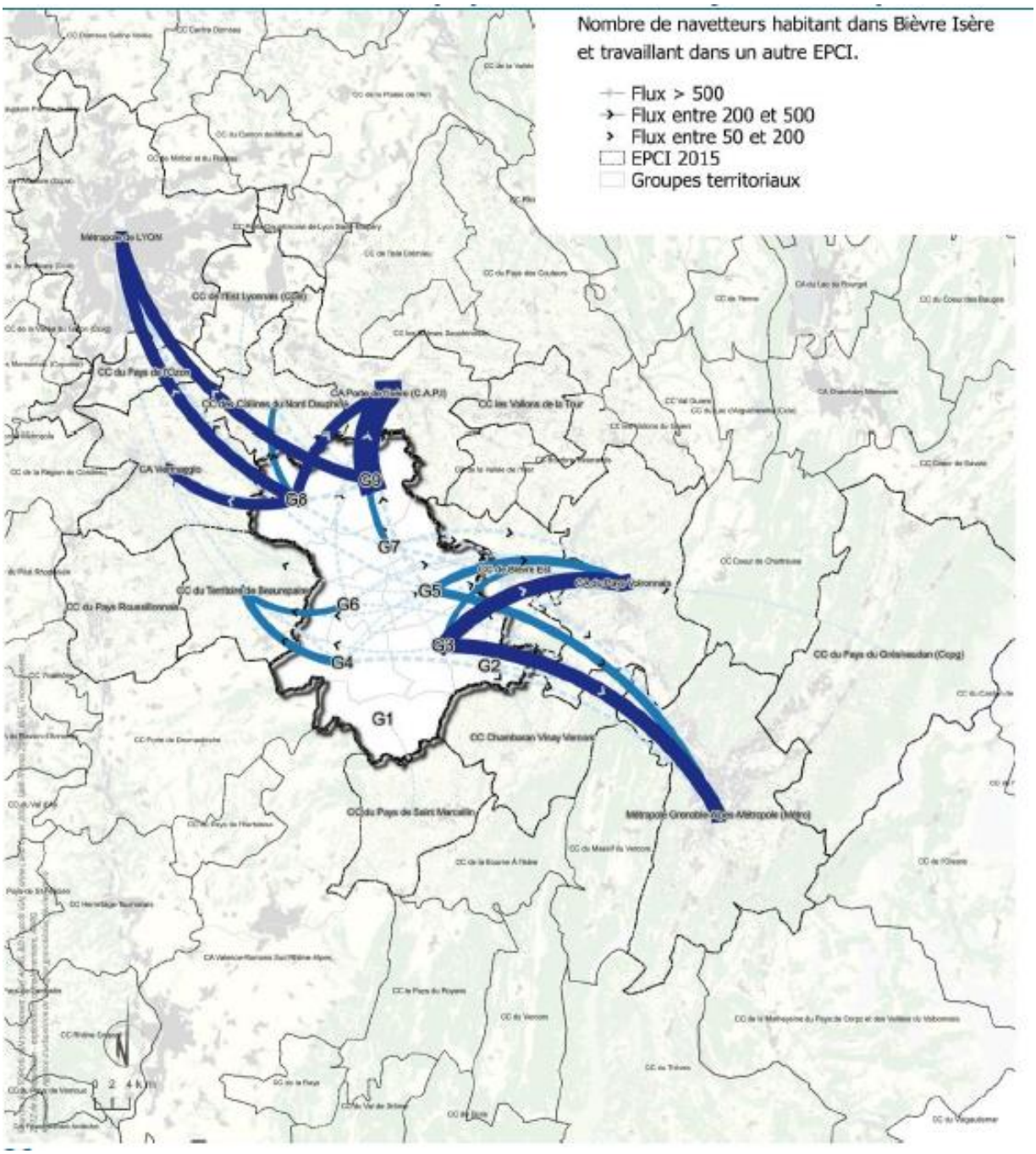
Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE




Source : agence d'urbanisme de l'agglomération grenobloise, diagnostic des PLUI

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



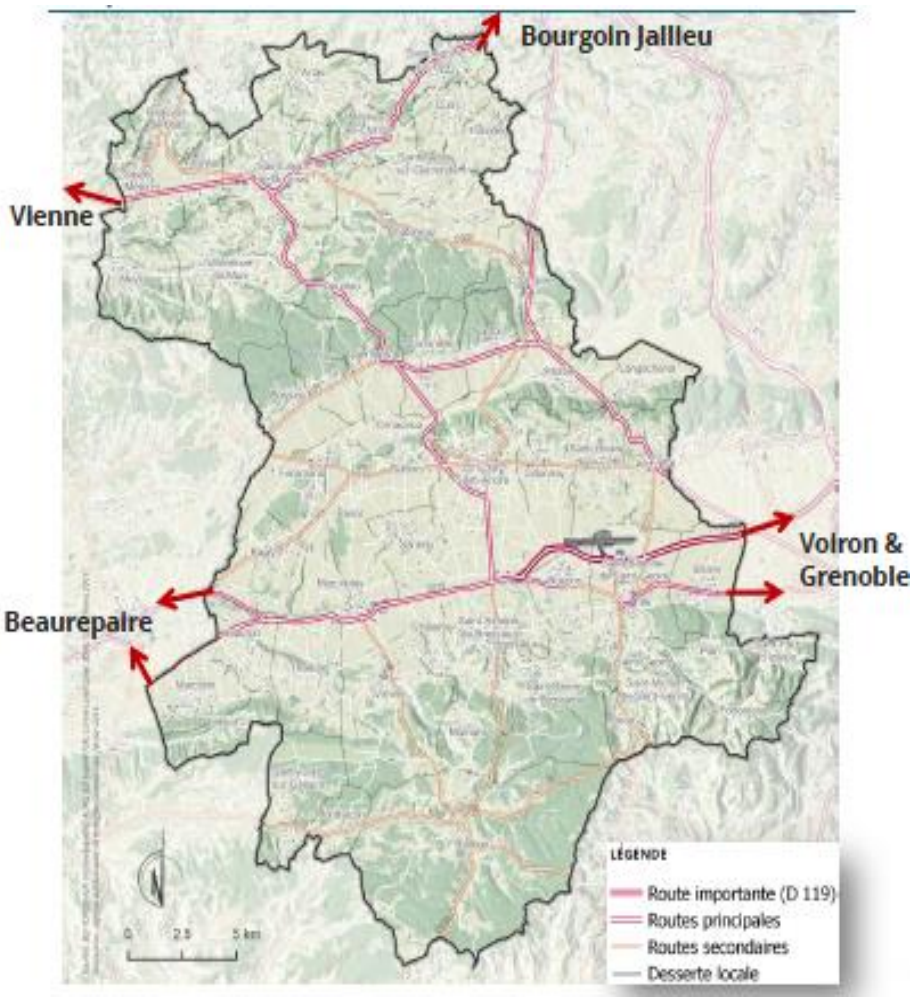



Source : agence d'urbanisme de l'agglomération grenobloise, diagnostic des PLUI

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. DES INFRASTRUCTURES PROPICES AU TRANSPORT ROUTIER[7]

## 1. Un territoire desservi par le réseau routier départemental




Le territoire est desservi par un réseau de routes départementales selon 4 axes principaux :

- la RD 522 traverse le territoire d'est en ouest au nord (en passant par Saint-Jean-de-Bournay) et permet de rejoindre Vienne et Bourgoin-Jallieu.
- La RD 519/119, dite « axe de Bièvre » traverse le territoire d'est en ouest (en passant par Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs) et permet de rejoindre l'A48 à l'est et Beaurepaire/Roussillon/A7 à l'ouest
- La RD 518 traverse le territoire du nord au sud (en passant par la Côte-Saint-André)
- La RD 1085 qui traverse le territoire de La Frette à Champier, sur l'axe Lyon-Grenoble.

Source : agence d'urbanisme de l'agglomération grenobloise, diagnostic des PLUI

Les axes les plus chargés en termes de trafic sont la route de Vienne (Saint-Jean-de-Bournay <> Vienne) avec 11 600 véhicules/jour, l'axe de Bièvre (Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs<> A48 vers Voiron et Grenoble) avec 10 800 véhicules/jour, ainsi que la RD 1085 avec près de 9 000 véhicules par jour et de nombreux convois-exceptionnels.

Depuis Saint-Jean-de-Bournay, le temps de trajet pour rejoindre Lyon est d'environ 55 minutes (55 km). Vienne est accessible en 25 minutes (25 km) et Bourgoin-Jallieu en 35 minutes (25 km).

Depuis Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs, il faut compter 30 minutes pour rejoindre Voiron (25 km) et 40 minutes pour Grenoble (45 km).

[7] D'après le diagnostic des PLUi 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

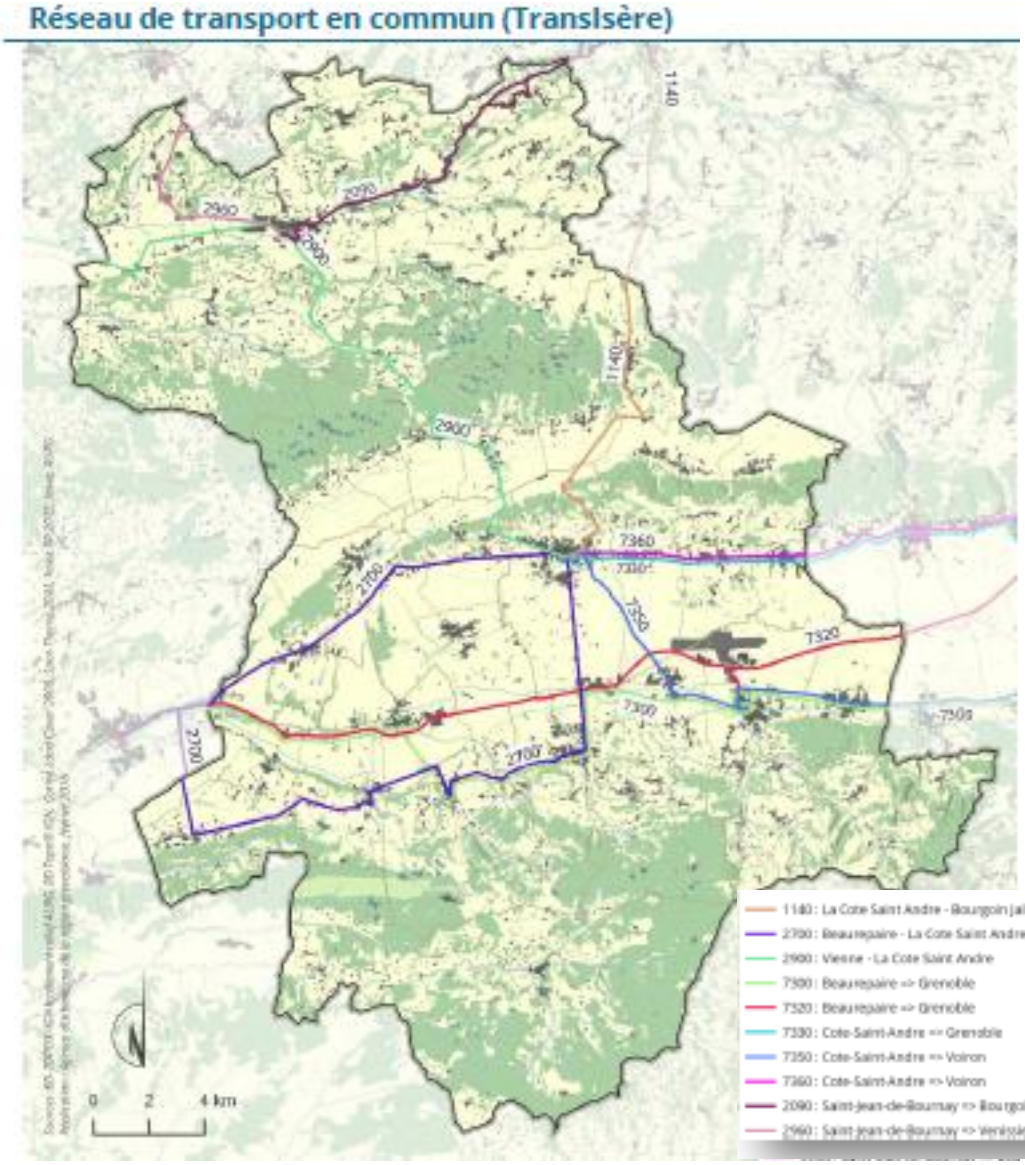


## 2. Un réseau de transports en commun peu développé et peu performant

Le territoire est desservi par le réseau de transport en commun Transisère : 2 lignes Express desservent Grenoble (1h12 pour la Côte-Saint-André à Grenoble) et 7 lignes régulières à faible fréquence desservent Grenoble, Bourgoin-Jallieu, Vienne, Beaurepaire, Voiron et Lyon. La majeure partie des lignes Transisère est tournée vers les publics « scolaires » et peu adaptée aux déplacements domicile-travail.

Il n'existe pas de desserte ferroviaire sur le territoire. Les gares les plus proches sont Le-Grand-Lemps (faible fréquence) et Rives (offre ferroviaire plus élevée).

Le territoire accueille l'aéroport Grenoble Isère (implanté dans la commune de Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs) qui propose des vols à destination de l'Europe (Londres, Stockholm,…) mais aussi à destination d'Israël (Tel Aviv). Les vols sont assurés principalement par des compagnies low-cost et leurs fréquences varient selon la saison (nombreux vols en hiver depuis le Royaume-Uni pour desservir les stations de ski).




Source : agence d'urbanisme de l'agglomération grenobloise, diagnostic des PLUI

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

## 3. Une forte part modale de la voiture

Les habitants de Bièvre Isère utilisent largement la voiture dans leurs déplacements (environ 80% des déplacements réalisés en voiture), en raison de l'éloignement des zones d'emplois et de consommation, et de la faiblesse du réseau de transports en commun.

# D. CARACTERISTIQUES ET EVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES

## 1. Une croissance démographique toujours dynamique largement alimentée par les migrations résidentielles

Au 1er janvier 2013, Bièvre Isère Communauté compte environ 53 500 habitants, ce qui représente 4,3% de la population départementale.

Les communes les plus peuplées sont la Côte-Saint-André (4 800 habitants), Saint-Jean-de Bournay (4 500 habitants) et Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs (3 200 habitants)[8].

Entre 2008 et 2013, la population de Bièvre Isère Communauté a augmenté de 1,5%/an en moyenne. On observe un léger ralentissement de cette croissance puisque entre 1999 et 2008 le taux de croissance annuel moyen s'élevait à 1,9%.

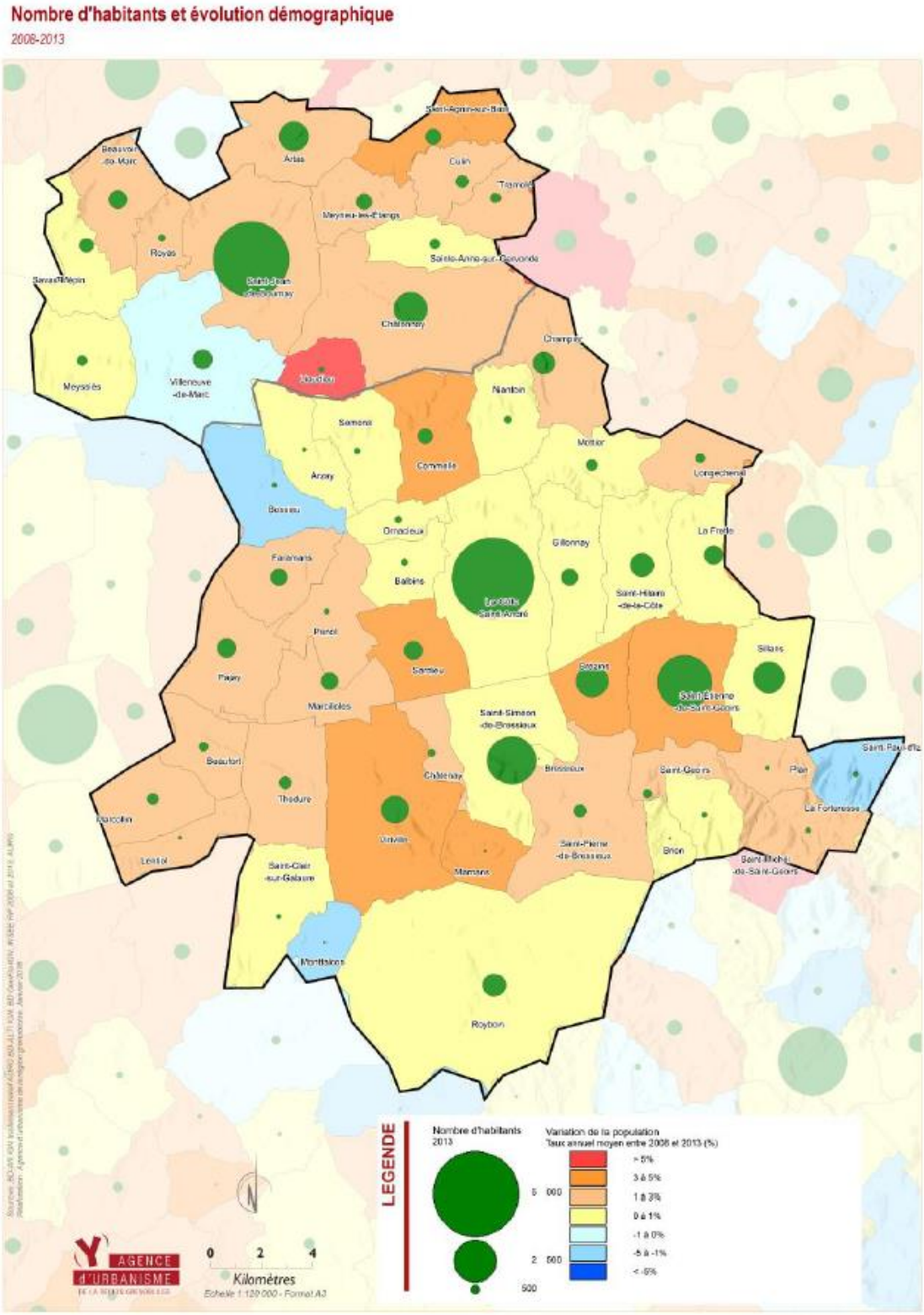
La croissance démographique peut néanmoins être qualifiée de dynamique au regard de celle du département : +0,8%/an. Le département connait également un ralentissement de l'augmentation de sa population (+0,9% entre 1999 et 2008).

Au sein du territoire, le développement démographique n'est pas homogène entre des communes au développement rapide (Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs, Brezins, Viriville, Marnas, Sardieu, Commelle, Saint-Agnin-sur-Bion) et d'autres en stagnation ou baisse démographique (Bossieu, Villeneuve-de-Marc, Montfalcon et Saint-Paul d'Izeaux).

[8] INSEE 2013

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



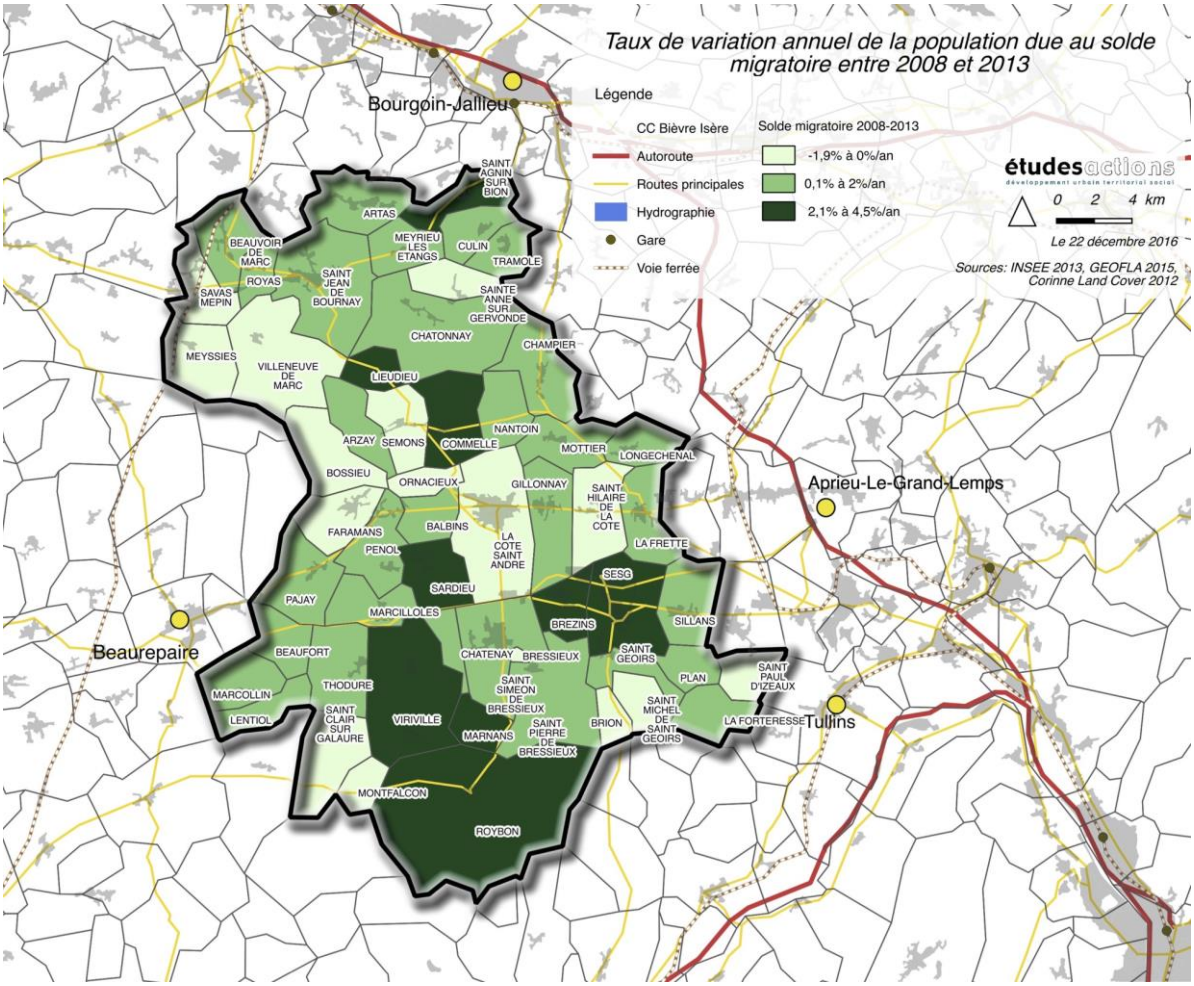



Source : agence d'urbanisme de l'agglomération grenobloise, diagnostic des PLUI

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 progression démographique est principalement liée au solde migratoire (1,1%/an pour 0,4%/an de solde naturel), ce qui témoigne de l'attractivité du territoire.

La carte ci-dessous présente l'accroissement démographique dû au solde migratoire. Elle permet de mieux caractériser l'attractivité résidentielle des communes que la seule croissance démographique puisqu'y ressortent des communes du sud, notamment Roybon, qui ne connaissent qu'une faible croissance démographique du fait d'un solde naturel défavorable.




Comme le souligne le diagnostic réalisé par l'État dans le cadre du Porter à Connaissance (données INSEE 2013), les nouveaux ménages proviennent notamment :

- de la Métro de Grenoble : 11 % des flux migratoires,
- du Rhône : 9 %,
- de la CAPI : 9 %,
- du Pays Voironnais : 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



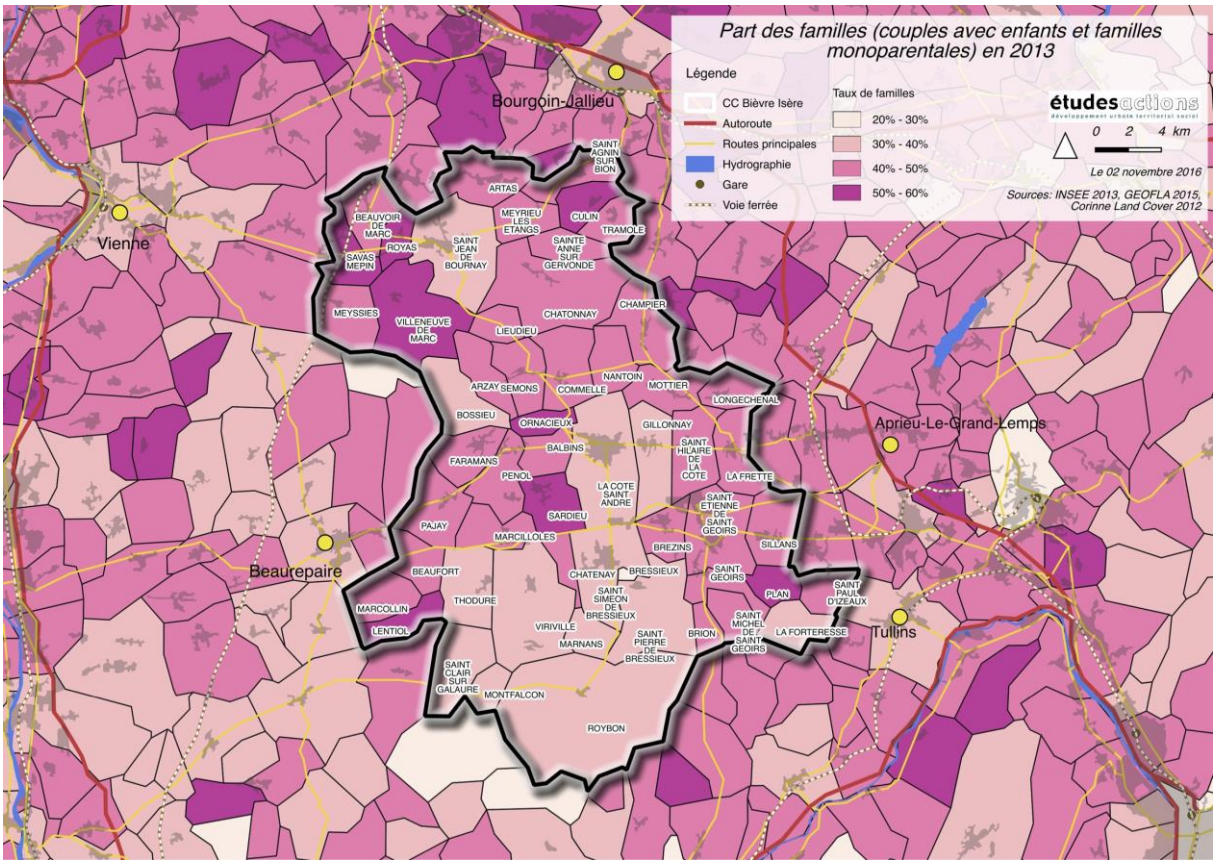
# 2. Un profil diversifié des ménages

La communauté de communes compte 21 256 ménages en 2013 (INSEE).

Les familles avec enfant(s)[9], 42%, sont légèrement plus représentées qu'à l'échelle départementale (39%), notamment dans les communes situées à l'ouest de la Côte-Saint-André et de Saint-Jean-de-Bournay.

Le taux des familles est globalement plus important dans la partie Nord du territoire, en lien probablement avec la plus forte attractivité résidentielle de ces secteurs pour les familles issues des agglomérations voisines.

A l'inverse, les pôles ont traditionnellement un rôle plus important d'accueil des personnes isolées et des petits ménages à la faveur de leur parc de logements plus diversifié et de leur offre de services à la population.

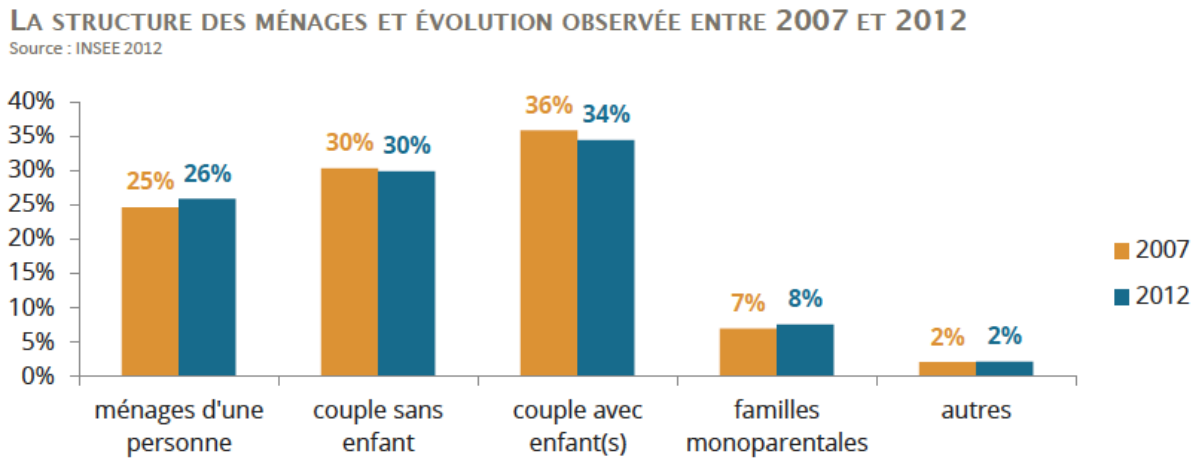



Entre 2007 et 2012, la part des familles a très légèrement diminué (-1 point), à l'inverse des personnes seules (+1 point).

Les personnes seules représentent plus du quart des ménages et les couples sans enfant 30%, soit 56% des ménages composés d'une à deux personnes adultes.

[9] Familles monoparentales et couples avec enfant(s), INSEE 2012/

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

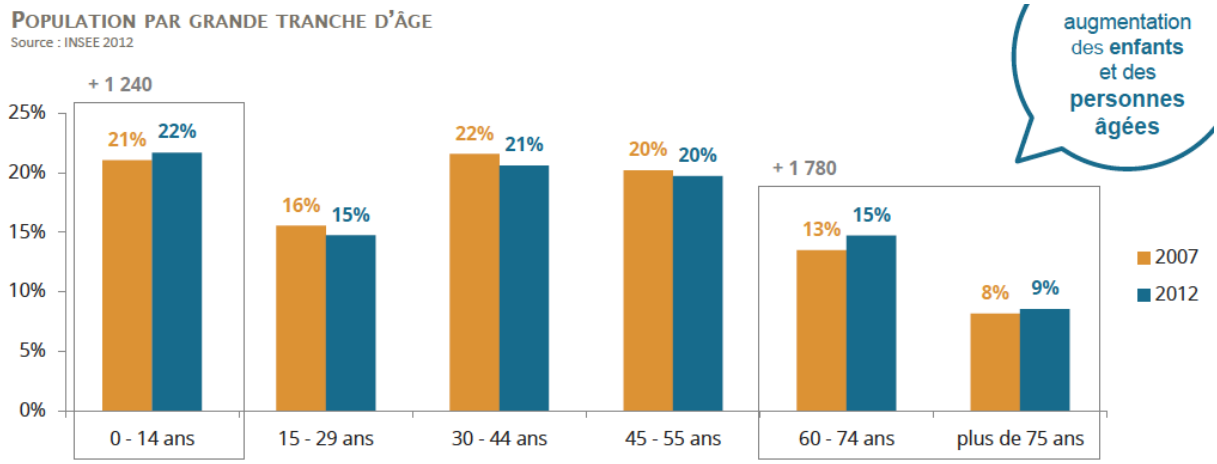



Source : agence d'urbanisme de l'agglomération grenobloise, diagnostic des PLUI

## 3. Une population jeune mais avec une tendance au vieillissement

D'après les données INSEE 2013, la population de Bièvre Isère Communauté est jeune puisque l'indice de vieillesse s'élève à 0,9 [10] pour 1,47 dans l'ensemble de l'Isère.

Les communes dans lesquelles l'indice de vieillesse est le plus élevé sont Bressieux (1,9), Bossieu (1,7) et Roybon (1,7). Les communes les plus « jeunes » sont Culin (0,5), Sardieu (0,5), Lieudieu (0,5) et Brezins (0,5).




Source : agence d'urbanisme de l'agglomération grenobloise, diagnostic des PLUI

La représentation des jeunes est surtout le fait des enfants puisqu'on observe un déficit de la classe d'âge des 15-29 ans, correspondant à la période des études supérieures, de début de la vie active et décohabitation. Les jeunes quittent alors le territoire pour rejoindre les agglomérations extérieures. Ces données soulignent bien le profil d'accueil des familles avec enfants de la communauté de communes.

[10] Rapport entre les plus de 60 ans et les moins de 20 ans - INSEE 2013

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, les personnes âgées déjà bien représentées, avec 24 % de plus de 60 ans dans le périmètre de Bièvre Isère pour 22 % dans l'ensemble du département, augmentent rapidement : +3,2%/an entre 2007 et 2012. Ce vieillissement est plus marqué que celui observé à l'échelle du département (+2,9%/an). La pyramide des âges présage une poursuite rapide de ce vieillissement (voir partie sur les besoins spécifiques des personnes âgées, plus bas).

## 4. Une diminution de la taille des ménages

En lien avec les évolutions constatées – vieillissement, séparation des couples, départ des jeunes – on constate une diminution du nombre de personnes par ménage.

En 1999, les ménages étaient ainsi composés de 2,59 personnes, puis de 2,51 personnes en 2007 et 2,47 personnes en 2012 (INSEE RP 2012).

Le desserrement des ménages impacte le besoin en logements puisque l'offre de logements doit répondre à la fois aux besoins de la population qui augmente et à la fois aux ménages qui se desserrent (voir plus bas).

## 5. Des revenus modestes, mais contrastés

| L'analyse des revenus : méthode |
|---|
| Pour analyser les revenus des ménages, les données disponibles concernent les revenus fiscaux. Il s'agit des ressources déclarées par les contribuables sur la «déclaration des revenus», avant tout abattement. Ils comprennent les revenus d'activités salariées, les pensions d'invalidité et les retraites (hors minimum vieillesse), les pensions alimentaires reçues (déduction faite des pensions versées), les revenus d'activités non salariées, certains revenus du patrimoine ainsi que les revenus sociaux imposables : indemnités de maladie et de chômage, mais pas le RSA et les autres prestations sociales.<br>Pour analyser les revenus, l'INSEE établit un « revenu médian par unité de consommation » à partir des déclarations de revenu des personnes physiques. Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, l'INSEE utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans et plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans. |

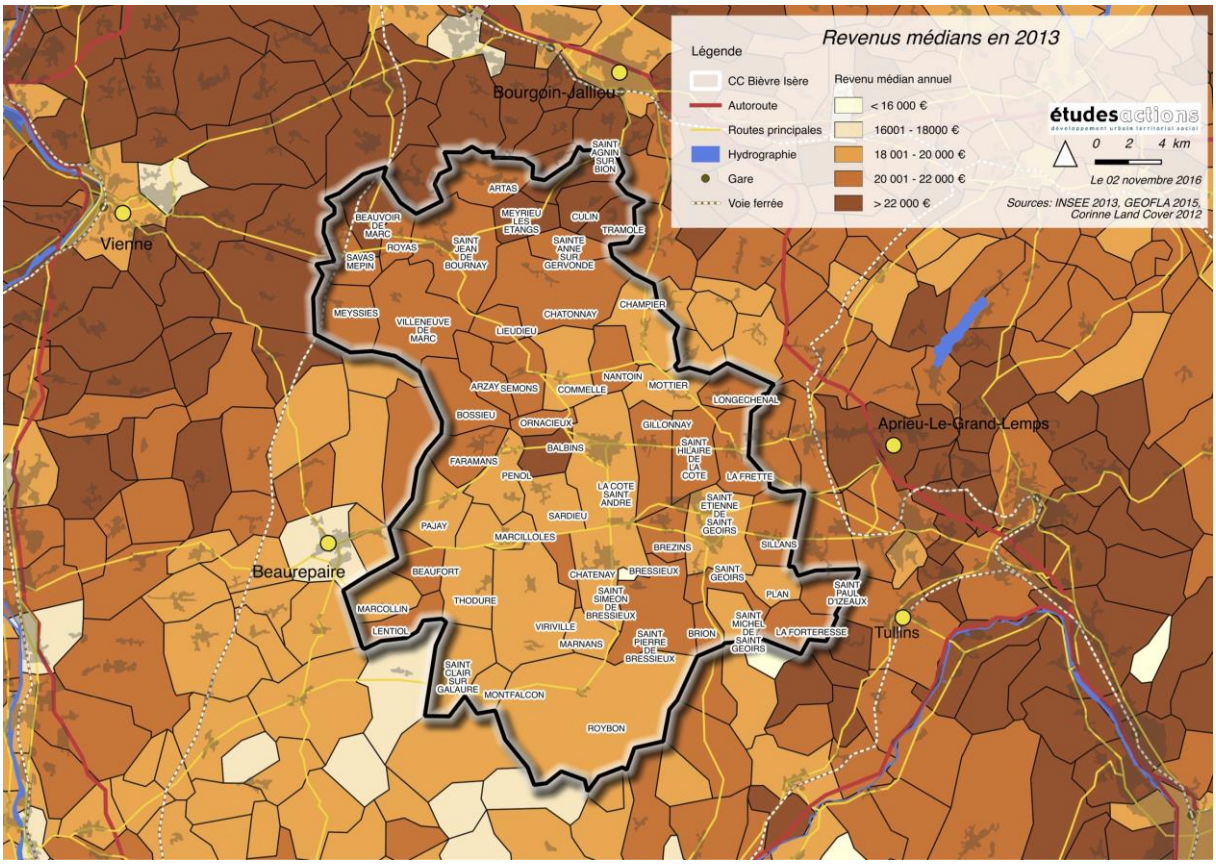
D'après les données INSEE 2012, le revenu médian est de 20 824 € pour le département. Le revenu médian pour la nouvelle CC de Bièvre Isère n'est pas encore disponible. Il est plus faible dans l'ancien périmètre de Bièvre Isère, à 19 195 €, et très légèrement supérieur dans l'ex Région Saint-Jeannaise, à 21 044 €.

Les revenus médians sont en effet sensiblement plus faibles dans la partie sud-ouest et centrale du territoire (inférieurs à 18 000 €) alors qu'ils sont le plus élevés dans la « couronne » de la Côte-Saint-André, notamment en direction du Nord et de l'Ouest.

Par ailleurs, ces revenus médians ne doivent pas masquer la présence de populations précaires. Le taux de pauvreté est ainsi de 11,6% dans l'ancien périmètre de Bièvre-Isère et de 7,2% dans la région Saint-Jeannaise en 2013 (11,1% en Isère). Une approche plus détaillée des ménages défavorisés est réalisée dans la partie sur les besoins spécifiques.

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





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

# LE PARC DE LOGEMENTS

## A. UN PARC DE LOGEMENTS TRES SPECIALISE

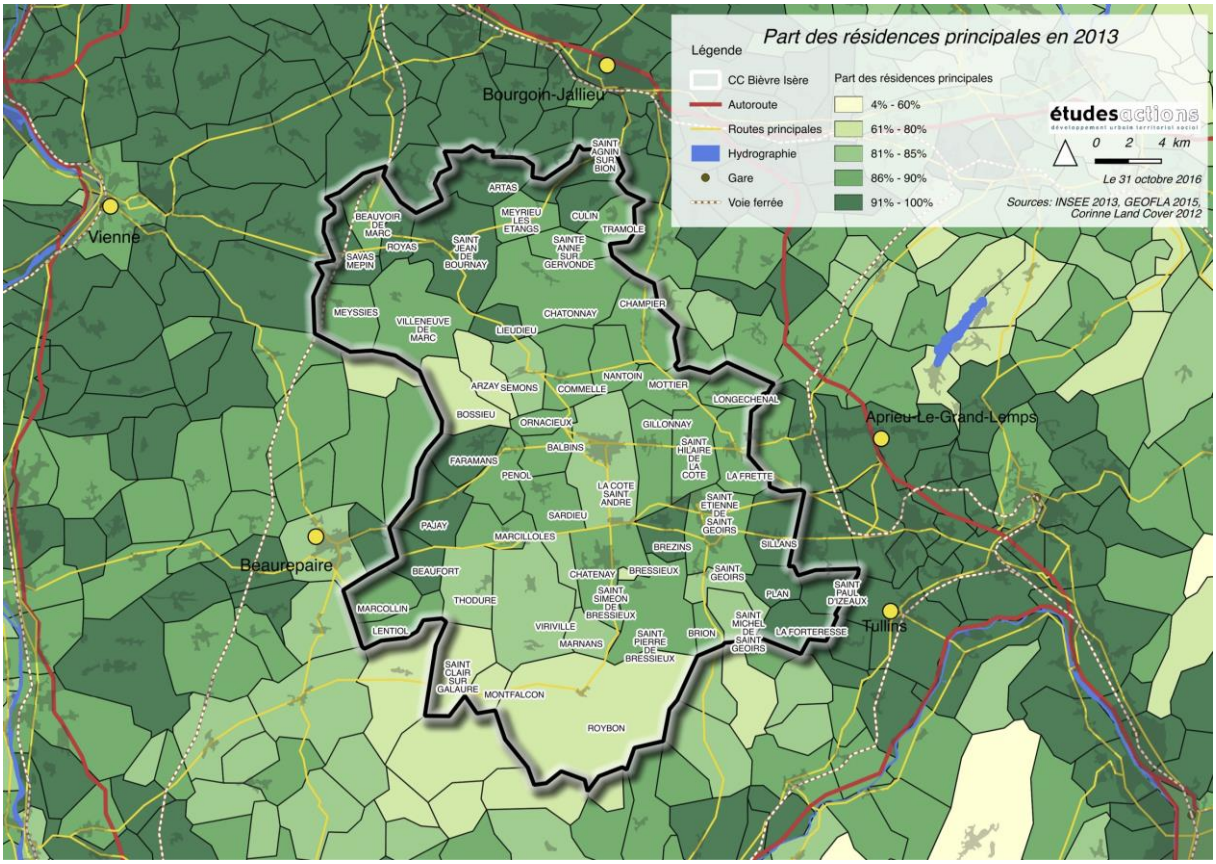
### 1. Une forte occupation du parc de logements, malgré une vacance non négligeable

Le parc de logements est composé de :

- 87% de résidences principales (INSEE 2013), pour 85% à l'échelle départementale, soit environ 21 000 unités.
- 5% de résidences secondaires (8% pour l'Isère), soit près de 1 160 logements,
- 8% de logements vacants (7% pour l'Isère), soit près de 2 000 unités.

Le taux des résidences principales montre une occupation plus pérenne du parc de logements dans la partie nord du territoire et au contraire plus faible dans la pointe sud, qui présente à la fois davantage de logements vacants et de résidences secondaires.

Le taux de résidences principales est souvent un indicateur de la pression résidentielle dans le territoire.



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

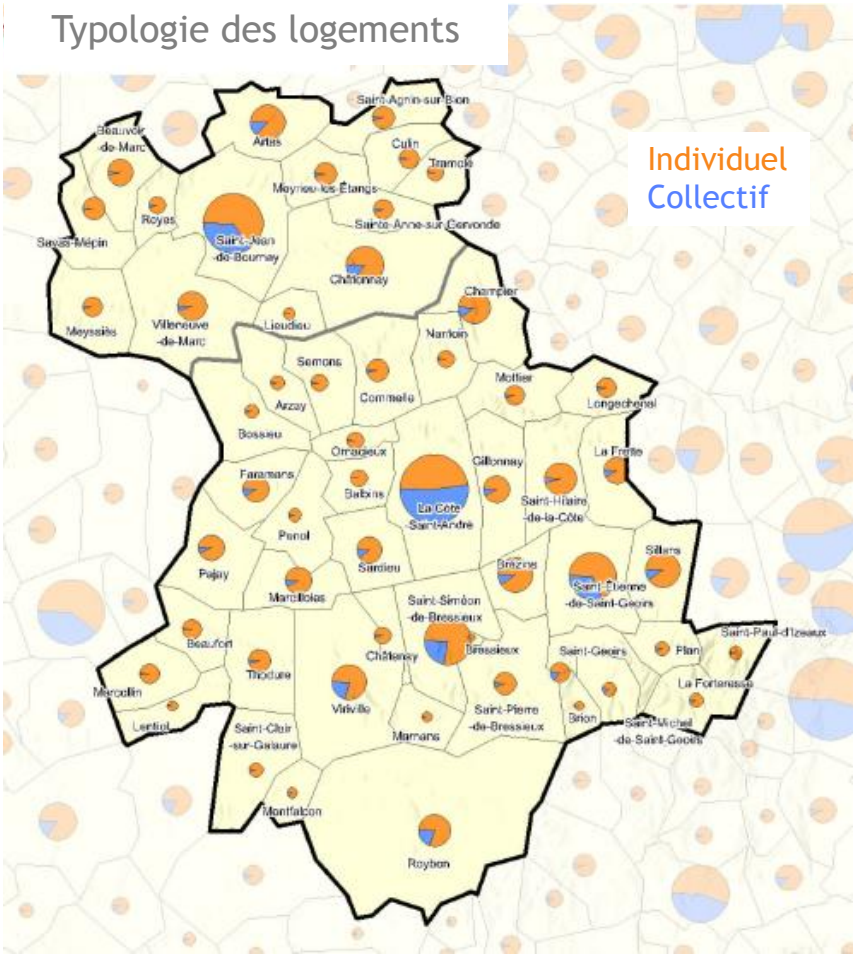
# 2. Une majorité de logements individuels et de grande taille, en décalage avec l'évolution de la structure des ménages

## a) Une forte majorité de maison

Parmi les 24 374 logements que compte la communauté de communes au 1/01/2013, 82% sont des logements individuels, largement surreprésentés par rapport à la moyenne départementale qui s'élève à 50%. On décompte ainsi environ 4 350 appartements dans le territoire.

6 communes seulement disposent de plus de 20% d'appartements, totalisant plus de 70% du parc d'appartements de la communauté de communes :

- La Côte-Saint-André (52%), Saint-Jean-de-Bournay (35%),
- Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs (32%),
- Saint-Siméon-de-Bressieux (23%),
- Roybon (21%)
- Viriville (20%)



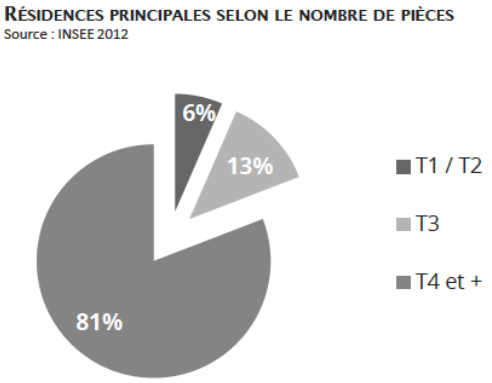

Les maisons sont au contraire particulièrement représentées dans les communes périurbaines et rurales où elles représentent fréquemment 90% des logements ou plus (c'est le cas dans 39 communes). Une dizaine de communes comptent moins de 5 appartements[11].

Source : agence d'urbanisme de l'agglomération grenobloise, diagnostic des PLUI

[11] Balbins, Beaufort, Bressieux, Brion, Lentiol, Lieudieu, Marnans, Nantoin, Ornacieux, Tramolé.

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) Une faible représentation des petits logements




Par ailleurs, la majorité des résidences principales concerne des logements de 4 pièces et plus (81%), en forte surreprésentation par rapport à la moyenne départementale (65%).

A l'inverse, les petits logements sont particulièrement peu représentés : les T1/T2 ne représentent que 6% des résidences principales (15% en Isère) et les T3, 13% (20% en Isère).

Source : agence d'urbanisme de l'agglomération grenobloise, diagnostic des PLUI

Bien que caractéristique des territoires ruraux, cette structure du parc est en fort décalage avec la composition des ménages : 18% de l'offre en logements en T1/T2/T3 pour :

- 56% de ménages composés d'une personne seule ou d'un couple sans enfant
- 65% des ménages composés d'une ou deux personnes (y compris personne seule avec 1 enfant).

Par ailleurs, cette structure tend à se renforcer dans les évolutions récentes.

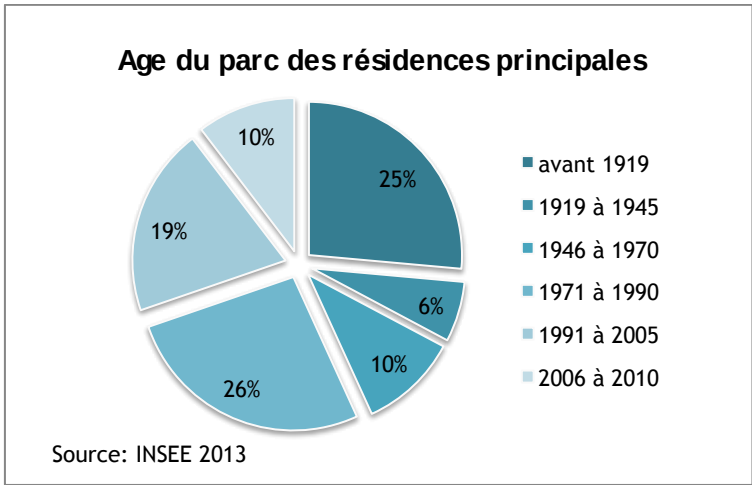
Là encore, quelques – rares – communes assument une diversification du profil des logements :

- la Côte-Saint-André au premier chef avec 19% de T1/T2
- Châtonnay avec 11%
- Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs et Saint-Jean-de-Bournay avec 10%.

Ces quatre communes concentrent près de 60% des petits logements du territoire.

# B. UN PARC PRIVE ANCIEN NECESSITANT DES EFFORTS DE REHABILITATION

## 1. Un parc de logements plutôt ancien



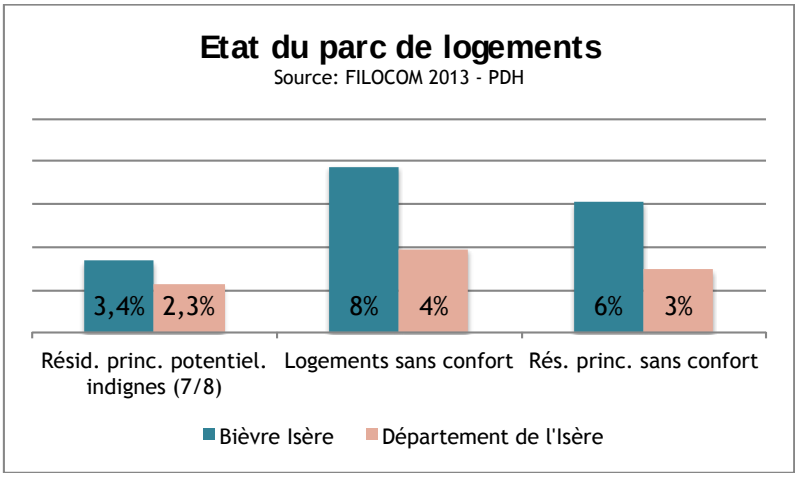

D'après les données INSEE 2013, 41% du parc de résidences principales ont été construits avant 1970. Un quart du parc date même d'avant 1919.

Au regard de la moyenne départementale, la part des résidences principales datant d'avant 1970 est sous-représentée (44%) mais celle d'avant 1919 est nettement surreprésentée (14%). Le parc de logements le plus ancien (rési-

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

dences principales construites avant 1919) est donc particulièrement développé sur le territoire, ce qui pose des questions en termes de besoins de réhabilitation et de performances énergétiques des bâtiments.

## 2. Des besoins d'amélioration, notamment énergétique




Le parc privé potentiellement indigne[12] s'élève à 724 logements pour Bièvre Isère soit 3,4% des résidences principales (données FILOCOM 2013 exploitées dans le PDH). La part du PPI pour le département de l'Isère est moindre : 2,3%.

En outre, près de 2000 logements, dont environ 1 300 résidences principales, sont répertoriées « sans confort »[13] dans la base de données FILOCOM soit 8% du parc de logements et 6% des résidences principales. Ces proportions sont deux fois moins élevées à l'échelle du département.

En juin 2014, une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a été menée sur les anciennes intercommunalités Bièvre Liers et Bièvre Chambaran.

Elle souligne que la moitié des logements privés (51%) ont été construits avant les premières réglementations thermiques et constituent de véritable « passoires » énergétiques (classés en F ou G).

De fait, d'après les données ADIL du PIG Sortir du Mal Logement, 73 situations ont été signalées dont 62 pour la précarité énergétique.

Les assistantes sociales de secteurs confirment la prégnance de cette problématique parmi les ménages en difficultés qu'elles accompagnent (voir plus bas besoins spécifiques/les plus démunis).

## 3. Des enjeux de valorisation des cœurs anciens des principaux bourgs, notamment à la Côte-Saint-André

La situation des différentes communes n'est pas homogène du point de vue de l'habitat ancien. La plupart des pôles principaux ont un cœur de ville ancien, à l'exception de Saint-Siméon de Bressieux, qui s'est développé à partir des années 30. Mais seule la Côte-Saint-André présente des enjeux majeurs de revalorisation de son cœur de ville. En effet, le cœur de ville ancien de la Côte-Saint-André se distingue par son développement impor-

[12] Le PPPI recense donc le nombre de résidences principales privées en classement cadastral 6, 7 , occupées par des ménages au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté Filocom (50 % de la médiane des revenus imposables métropolitains).

[13] Sans baignoire ni douche et sans WC.

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

tant dès le moyen âge et aux XVI$^{ème}$ et XVII$^{ème}$ siècle. En découlent des enjeux particuliers de patrimoine, dont témoignent les nombreux bâtiments inscrits ou classés à l'inventaire des Monuments Historiques, mais corrélativement des contraintes pour la valorisation du patrimoine bâti : densité du bâti, étroitesse de la voirie, difficultés de stationnement, faible luminosité, étages, imbrication de la propriété foncière, accès aux étages ou arrière-cours par les rez-de-chaussée commerciaux…

Vue aérienne du centre-ville de la Côte-Saint-André, Google Maps

De fait, le taux de vacance atteint 17% à la Côte-Saint-André d'après l'INSEE en 2013 (433 logements) alors que la moyenne communautaire est de 8% et que le taux de résidence secondaire n'y est que de 3%. Les autres pôles principaux restent tous en dessous de 10%, à l'exception de Roybon (taux de vacance de 15%, taux de résidence secondaire également très élevé, à 11%).

Plusieurs ilots sont plus particulièrement identifiés par la commune dans le quartier de la Halle avec des situations de péril. La Ville est d'ailleurs engagée dans une convention opérationnelle avec EPORA (îlot Guénard). Au-delà de la dégradation du bâti, les élus comme les travailleurs sociaux constatent une forte précarisation des occupants du centre-ville ancien et la présence de « marchands de sommeil ».

Dans les autres pôles principaux, le cœur de bourg est moins dense ou moins étendu, facilitant le réinvestissement de l'habitat ancien.

Quelques secteurs nécessitant une revalorisation des bâtiments anciens sont néanmoins identifiés :

- à Champier, le long de la départementale
- à Saint-Jean-de-Bournay, quelques bâtiments emblématiques (ancien Hôtel du Nord, ancienne fabrique d'ampoule) et des bâtiments menaçant ruine, dispersés dans la patrie ancienne

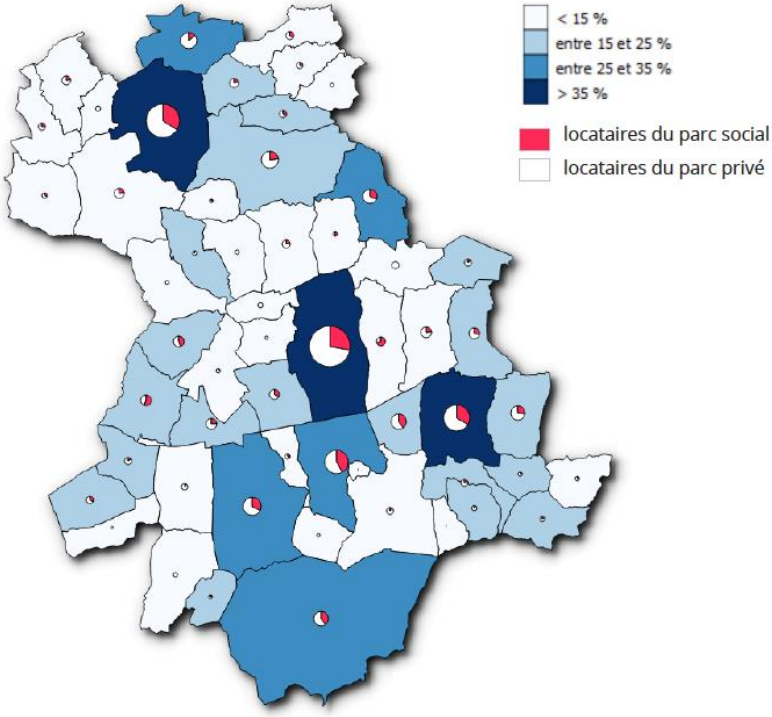
Des opportunités d'acquisition et de valorisation du centre-bourg sont identifiées à Artas ou Châtonnay par exemple.

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

Aucune propriété dégradée ou fragilisée n'est repérée par les différents partenaires.

# C. UN PARC LOCATIF ASSEZ PEU DEVELOPPE

## 1. Moins du quart des résidences principales en location




Source : agence d'urbanisme de l'agglomération grenobloise, diagnostic des PLUI

Parmi les résidences principales (INSEE 2013), 74% sont occupées par leurs propriétaires et 24% par des locataires (37% de locataires à l'échelle du département).

Le parc de logements offre donc également une diversité limitée de ce point de vue.

L'offre en logement locatif est concentrée également dans les principaux pôles, en lien avec la présence des logements collectifs :

- La Côte-Saint-André (49%),
- Saint-Jean-de-Bournay (37%),
- Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs (36%),
- Viriville (31%),
- Roybon (30%).

## 2. Un parc locatif social non négligeable

Le parc locatif est constitué environ pour les deux tiers de logements privés et pour un tiers de logements publics.

D'après les données du répertoire du parc locatif social 2015, le territoire de Bièvre Isère compte ainsi 1 748 logements HLM soit environ 8%[14] du parc de résidences principales. Ce taux peut apparaître comme faible au regard des secteurs urbains mais il est significatif compte tenu de la part importante de propriétaires et du caractère rural du territoire.

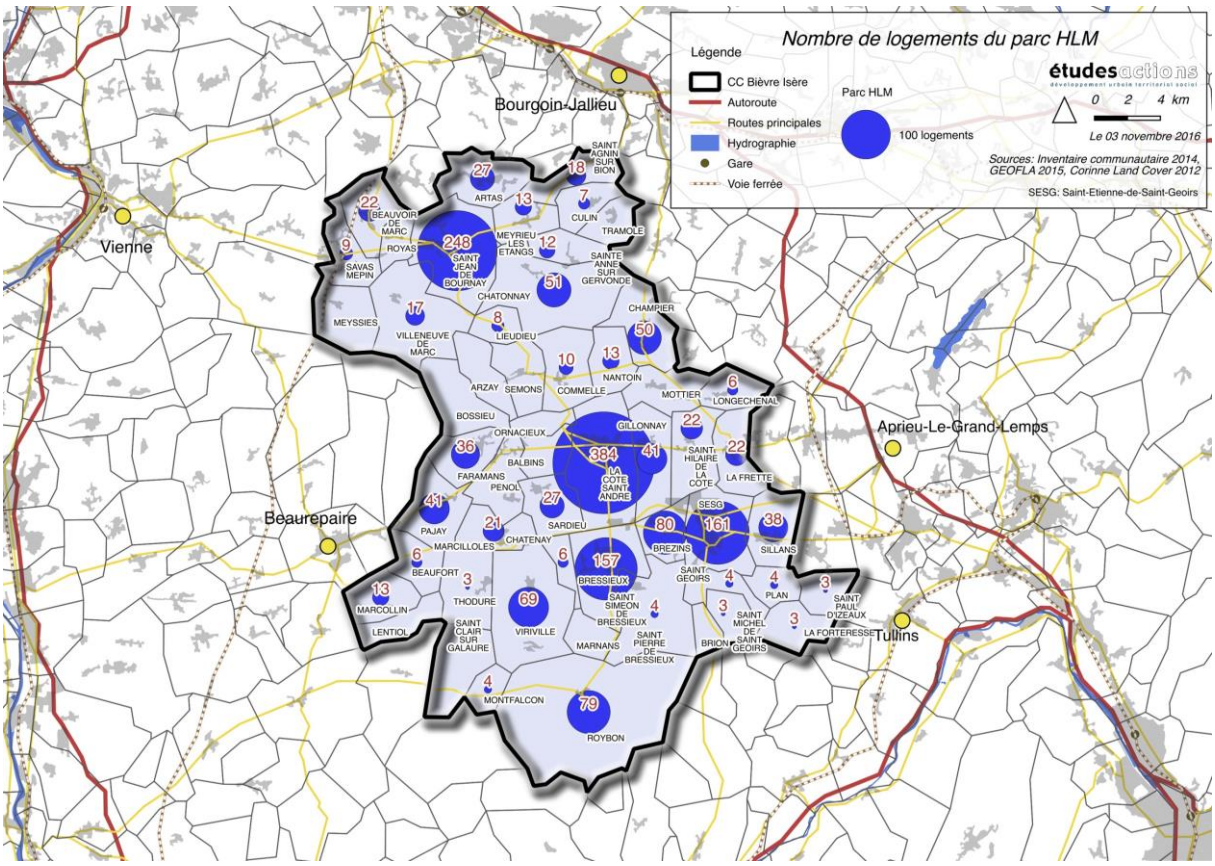
De plus, il s'y ajoute environ **150 logements communaux** qui, sans être nécessairement conventionnés, offrent généralement des niveaux de loyer modérés.

Les communes qui disposent des parcs « HLM » les plus importants de logements HLM sont :

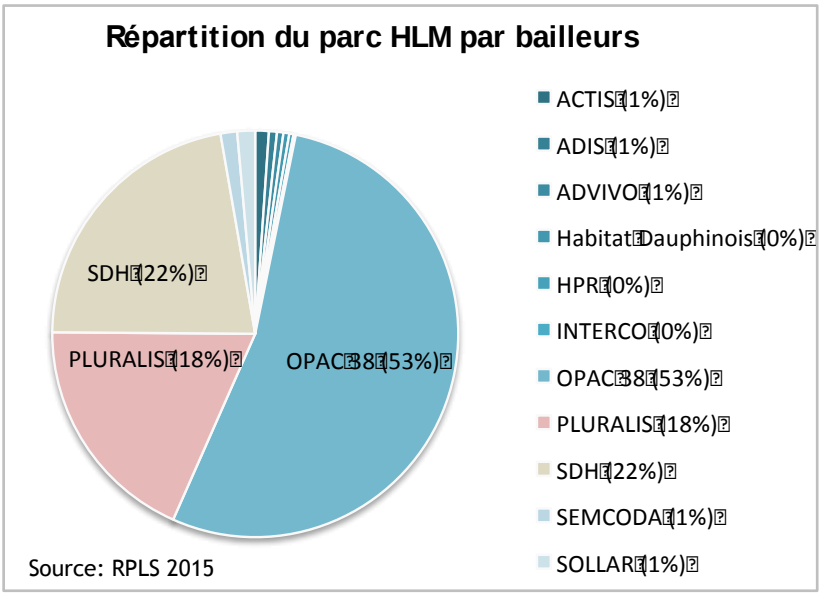
[14]Ce taux ne correspond pas au pourcentage pris en compte par l'article 55 de la loi SRU, qui n'est pas connu, puisque le territoire n'y est pas soumis. Le taux SRU intègrerait également les logements privés et communaux conventionnés et les établissements d'hébergement conventionnés tels que les logements-foyers pour personnes âgées, les EHPAD, les foyers de jeunes travailleurs et autres résidences sociales.

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-Côte-Saint-André (384 logements soit 22% des logements HLM de l'intercommunalité),
- Saint-Jean-de-Bournay (248 logements),
- Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs (161 logements),
- Saint-Siméon-de-Bressieux (157 logements).




- **Trois principaux bailleurs, implantés de longue date**




Les trois principaux bailleurs du territoire intercommunal sont :

- l'OPAC 38 (934 logements soit 53% du parc),
- la SDH (387 logements soit 22% du parc)
- PLURALIS (323 logements soit 18% du parc).

Ils gèrent à eux trois 93% des logements HLM. De nombreux autres bailleurs sont également présents mais ils détiennent un nombre très limité de logements. Leur poids peut être plus significatif dans la production récente ou à venir (voir plus bas).

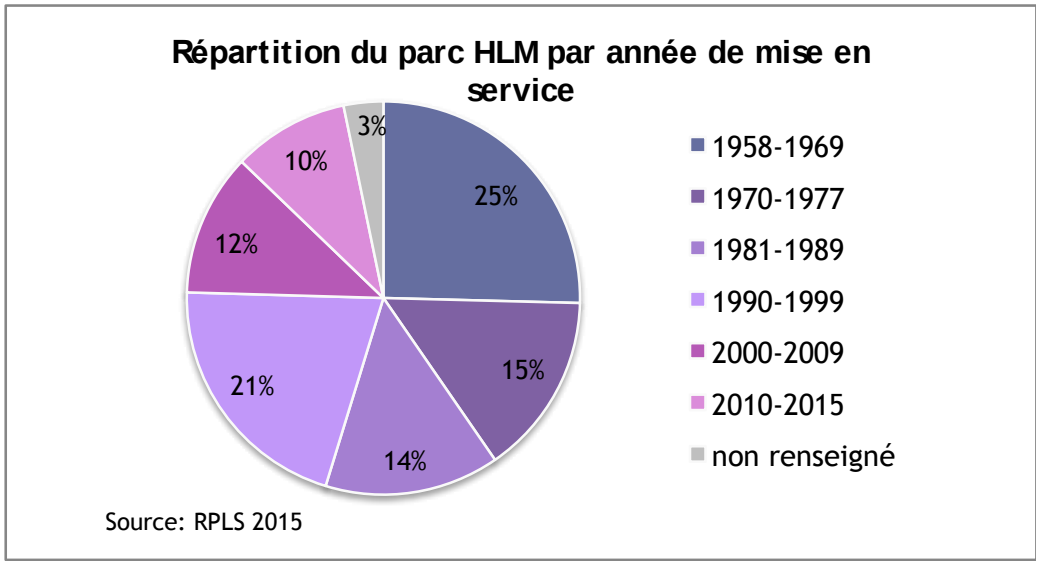
Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

- **Un parc très majoritairement collectif**

Comme le souligne l'étude de marché réalisée pour la communauté de communes[15], le parc locatif social est composé à plus de 70% de logements collectifs, de manière assez homogène dans l'ensemble du territoire.

- **Majoritairement ancien et potentiellement énergivore**

40% du parc locatif social public date d'avant 1977, période à laquelle les logements construits sont particulièrement énergivores, et 22% ont été construits après 2000.




D'après le Porter à Connaissance de l'Etat, « les logements HLM avec étiquette énergétique DPE renseignée représentent 743 logements. Parmi eux, près de 30 % sont repérés comme les plus énergivores (classe F et G, soit 222 logements sociaux), taux nettement supérieur à la moyenne départementale qui est de 10 % ».

[15] Etude Foncéo-Urbasite, juillet 2016

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 MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS

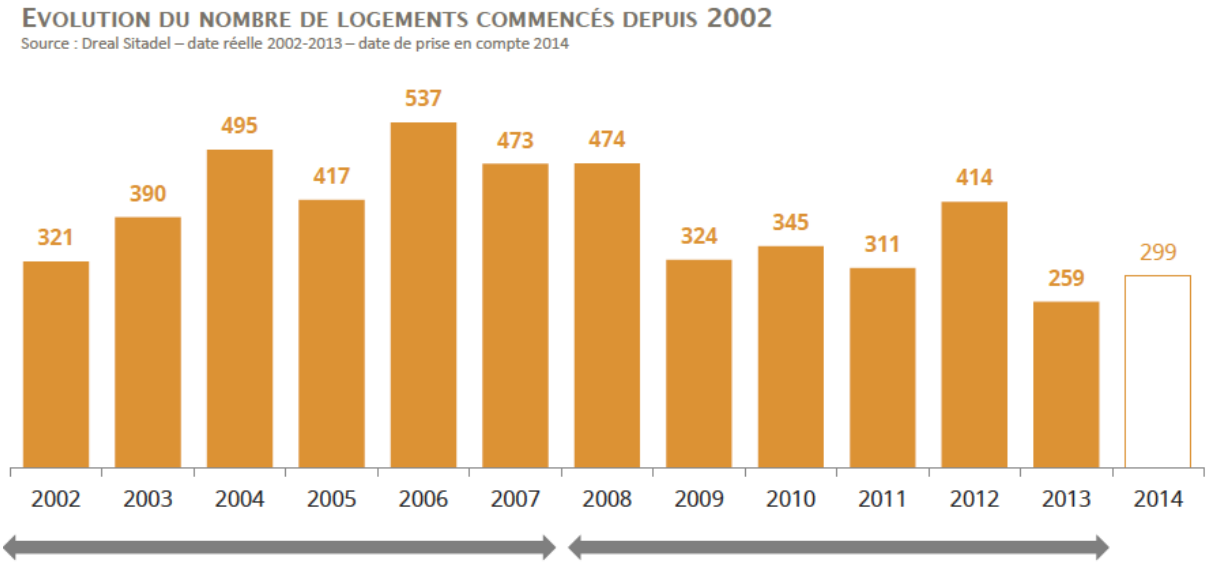
## A. DYNAMIQUES D'EVOLUTION DU PARC

### 1. Une importante construction neuve en individuel

#### a) Une construction soutenue : 355 logements construits chaque année entre 2008 et 2013

Entre 2008 et 2013, d'après les données SITADEL, 2 127 nouveaux logements ont été commencés soit 355 logements/an.

Le rythme de construction s'est sensiblement ralenti puisque entre 2002 et 2007, il était de 440 logements/an.




Source : agence d'urbanisme de l'agglomération grenobloise, diagnostic des PLUI

Cependant, malgré un ralentissement observé depuis la crise immobilière de 2008, la dynamique de construction reste particulièrement forte puisque le nombre de logements pour 1 000 habitants[16] par an s'élève à 7,2 sur la période 2008-2013. Il a été de 5,7 en Isère pendant la même période et on estime généralement le taux de construction nécessaire au maintien démographique à environ 4 logements pour 1000 habitants.

En volumes, les communes qui construisent le plus sont sans surprise les 3 pôles :

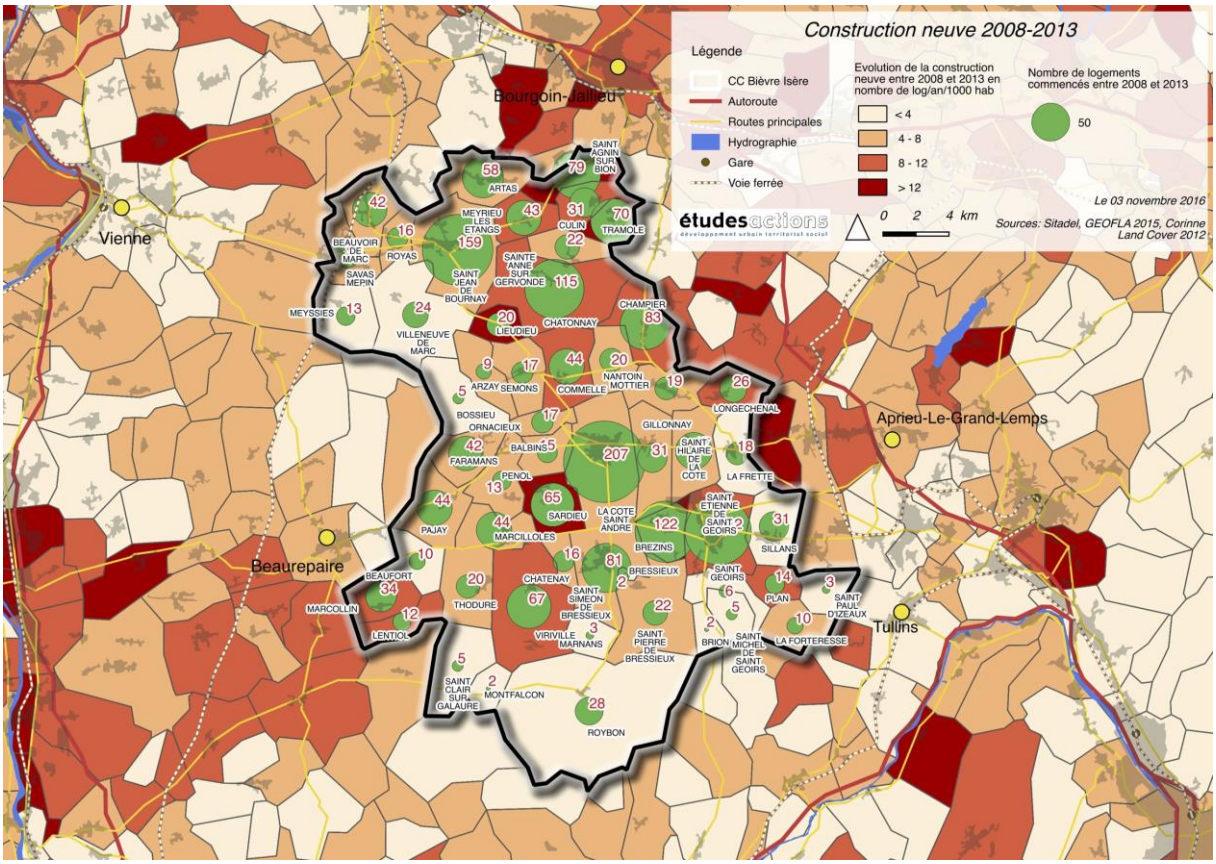
- la Côte-Saint-André : 35 logements par an, soit 7,3‰,
- Saint-Jean-de-Bournay, 27/an, soit 6,2‰,
- Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs, 24/an, soit 8,8‰.

[16] Données population INSEE 2008. On calcule en effet généralement le taux de construction en référence à la population en début de période.

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

Mais ce ne sont pas elles qui présentent le plus fort taux de construction. Il s'agit de communes de taille moindre :

- Tramolé, qui avec 12 logements par an atteint un taux de construction de 22‰,
- Saint-Agnin-sur-Bion, 13 logements/an, 17‰,
- Lieudieu mais avec seulement 3 logements/an, 13‰,
- Brézins, 20 logements/an, 12‰,
- Sardieu,11 logements/an, 12‰,
- Champier, 14 logements/an, 12‰,
- Chatonnay, 19 logements/an, 11‰.




Les communes du nord et du centre du territoire sont les communes qui affichent les taux les plus élevés en termes de construction neuve, tant en volume qu'en nombre de logements/an/1000 habitants.

Pour les communes du nord-est, on peut supposer un report de la dynamique berjalienne. Au centre, on retrouve probablement une logique « axe de Bièvre ».

## b) Une faible diversification des typologies construites et une consommation foncière qui reste importante

D'après les données SITADEL, entre 2008 et 2013, parmi les logements neufs commencés, les logements individuels prédominent puisqu'ils représentent 79% des logements neufs.

La tendance à la diversification des typologies est légère: 21% de logements collectifs commencés alors qu'ils représentent 18% du parc, et 12% de logements individuels groupés parmi l'offre globale en logements individuels.

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

Dans certaines communes, on observe une plus forte diversification des typologies de logements construits. A Roybon et à Saint-Jean-de-Bournay par exemple, la majorité des logements commencés sont collectifs (près de 50% à Saint-Jean-de-Bournay et près de 80% à Roybon) alors qu'ils sont minoritaires dans le parc existant.

La consommation foncière liée à la construction de logements reste importante puisque, d'après l'OFPI[17], la taille moyenne des terrains à bâtir a été de près de 1130 m² en 2015 (1190 m² dans l'ancien périmètre de Bièvre Isère et 960 m² dans l'ex Région saint-Jeannaise). D'après cette même source, l'habitat aurait représenté une consommation foncière d'environ 28 ha. chaque année de 2007 à 2014.

# 2. Une dynamique de réhabilitation des logements occupés

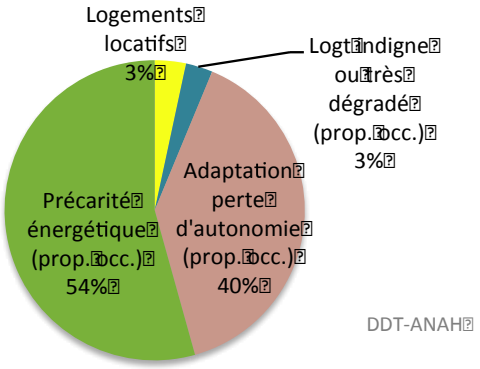
## a) 50 logements réhabilités chaque année avec des aides de l'ANAH

Il n'existe pas de données exhaustives sur l'activité de réhabilitation des logements existants ou la transformation en logement d'autres types de bâtiments, notamment agricoles.

L'activité de réhabilitation peut donc être approchée à partir des réhabilitations soutenues dans le cadre de l'ANAH à la faveur des deux dispositifs d'animation existant dans le territoire (voir partie politiques locales de l'habitat) :

- le PIG « je rénove mon logement avec Bièvre Isère », lancé en 2015, essentiellement ciblé sur les thématiques « adaptation autonomie/handicap » et « propriétaires bailleurs »
- le Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental « sortir du mal logement », ciblé sur l'habitat indigne et la précarité énergétique

**Logements réhabilités avec des aides de l'ANAH de 2013 à 2016 - type de dossier**




Depuis 2013 (données DDT/ANAH), une cinquantaine de logements sont améliorés chaque année en moyenne avec des aides de l'ANAH dont une trentaine au profit de l'amélioration énergétique et une vingtaine pour l'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap. Ces aides concernent les propriétaires occupants.

Les aides aux travaux pour les propriétaires bailleurs n'ont concerné que 7 logements depuis 2013 : 5 conventionnés en niveau social et 2 en intermédiaire.

## b) Une vacance en forte hausse

Le nombre de logements vacants a fortement augmenté entre 2008 et 2013, passant de 1 432 à 1 961 logements en 5 ans, soit :

- une hausse de près de 40% en 5 ans,
- environ 105 nouveaux logements devenant vacants chaque année,

[17] Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère, données citées dans l'observatoire du PDH.

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

- un taux de vacance de 8% en 2013, supérieur de 1 point à la moyenne départementale.

Si cette forte évolution n'est pas spécifique au territoire, elle est légèrement plus marquée que dans le reste du département. De manière générique, elle s'explique par l'obsolescence d'une partie du parc ancien, qui peine à répondre aux besoins/demandes des ménages, concernant tant les prestations et fonctionnalités que la performance énergétique. Dans la communauté de communes, ce phénomène est amplifié par une importante offre en logements neufs ou récents à des prix fortement concurrentiels vis-à-vis d'un logement ancien à réhabiliter (voir plus bas).

L'étude d'OPAH mentionne d'autres facteurs de vacance :

- Le mauvais rapport qualité/ prix de certains logements,
- La complexité de certaines situations urbaines (particulièrement à La-Côte-Saint-André où le manque d'accès extérieur, les difficultés de stationnement sont parfois évoquées ainsi que la présence d'ilots dégradés),
- Les immeubles gelés par les commerçants (fonction de stockage ou défaut d'accessibilité, particulièrement à La-Côte-Saint-André),
- Des propriétaires frileux suite à certaines expériences de difficultés de gestion (impayés, dégradation etc.),
- Une faible capacité d'investissement / faible mobilisation des propriétaires.

En revanche, la vacance a en petite partie été compensée par la reconquête des résidences secondaires qui, pendant la même période, passent de 1 244 à 1 157 logements, probablement à la faveur d'un parc en meilleur état d'entretien et d'un retour au pays de jeunes seniors à la retraite.

## 3. Un besoin en logements, à population égale, relativement important du fait du délaissement du parc ancien et de la décohabitation sur la période récente

| | Période 2008-2013 | Soit par an |
|---|---|---|
| Logements neufs* | 2 153 | 431 |
| Nouveaux ménages (solde) | 1 852 | 370 |
| Renouvellement du parc dont : | 301 | 60 |
| Logements disparus | -141 | -28 |
| Logements vacants | 529 | 106 |
| Résidences secondaires | -87 | -17 |
| Logements utilisés au desserrement | 300 | 60 |
| Evolution de la population (solde) | 3 831 | 766 |
| Logements affectés à l'évolution démographique** | 1 552 | 310 |
| **Point mort** | **601** | **120** |

** logements commencés de 2006 à 2010, source SITADEL*

*** sur la base d'une taille des ménages de 2,47 en 2013*

L'analyse croisée de l'évolution du parc de logement, de son occupation et de la démographie permet de tirer quelques enseignements sur la période récente.

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

Sur 430 logements « livrés[18] » en moyenne chaque année entre 2008 et 2013, 120 ont été nécessaires au maintien de la population actuelle :

- 60 ont été nécessaires au « desserrement des ménages » (baisse de la taille des ménages)
- 60 ont servi à compenser le renouvellement du parc existant :
  - il s'est « perdu » une centaine de logements devenus vacants,
  - il s'en est reconquis au contraire près d'une vingtaine sur les résidences secondaires,
  - un peu moins d'une trentaine de logements se seraient créés par division de logements, sans faire l'objet d'un permis[19].

Ces données constituent une approche. Elles ne sont pas à prendre à la lettre. Elles ont pour intérêt de montrer :

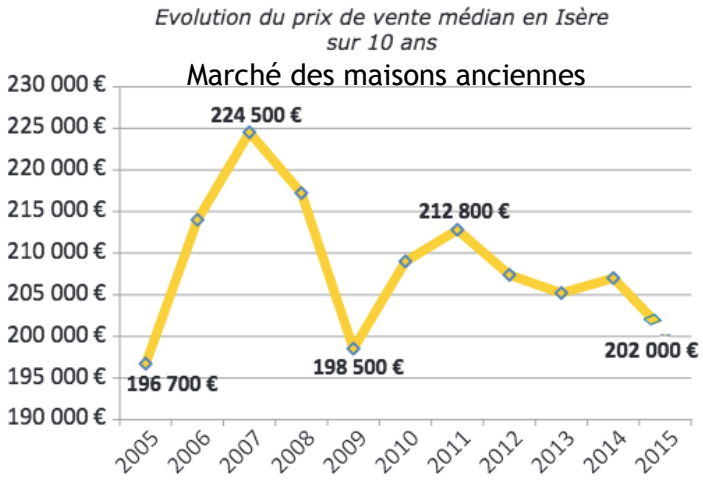
- qu'il est nécessaire de créer des logements pour maintenir la population actuelle ;
- qu'il existe une interdépendance entre construction neuve et valorisation du parc ancien.

Elles permettront de dimensionner plus finement les objectifs de construction neuve et de réhabilitation dans la phase d'orientation en lien avec les PLUI.

# B. LES DIFFERENTS SEGMENTS DE MARCHE

## 1. Un marché de l'accession structuré par l'individuel

### a) Une demande alimentée par les acquéreurs extérieurs en phase haussière, qui se rétracte en phase de baisse des prix




Source : observatoire des notaires de l'Isère, 2016

Une lecture à petite échelle des niveaux de prix pratiqués dans le marché des transactions permet de caractériser le territoire de Bièvre Isère comme un marché de report, partiellement alimenté par la pression issue des grandes agglomérations voisines et le différentiel de prix, mais également situé à la frontière de cette influence. En cas de repli des marchés, comme cela a été le cas récemment (graphique ci-contre à l'échelle départementale), ces territoires sont plus fortement impactés par la baisse de la demande et la chute des prix qui l'accompagne.

[18] SITADEL comptabilisant les logements commencés, le calcul est basé sur un décalage de 2 années permettant d'extrapoler des « livraisons » sur une période cohérente avec les données INSEE. D'où un décalage avec les données présentées sur la construction neuve car les années 2006 et 2007 ont été des années de forte production, faisant donc monter la moyenne prise en compte.

[19] Sauf à ce que les données SITADEL ne soient pas exhaustives dans le territoire.

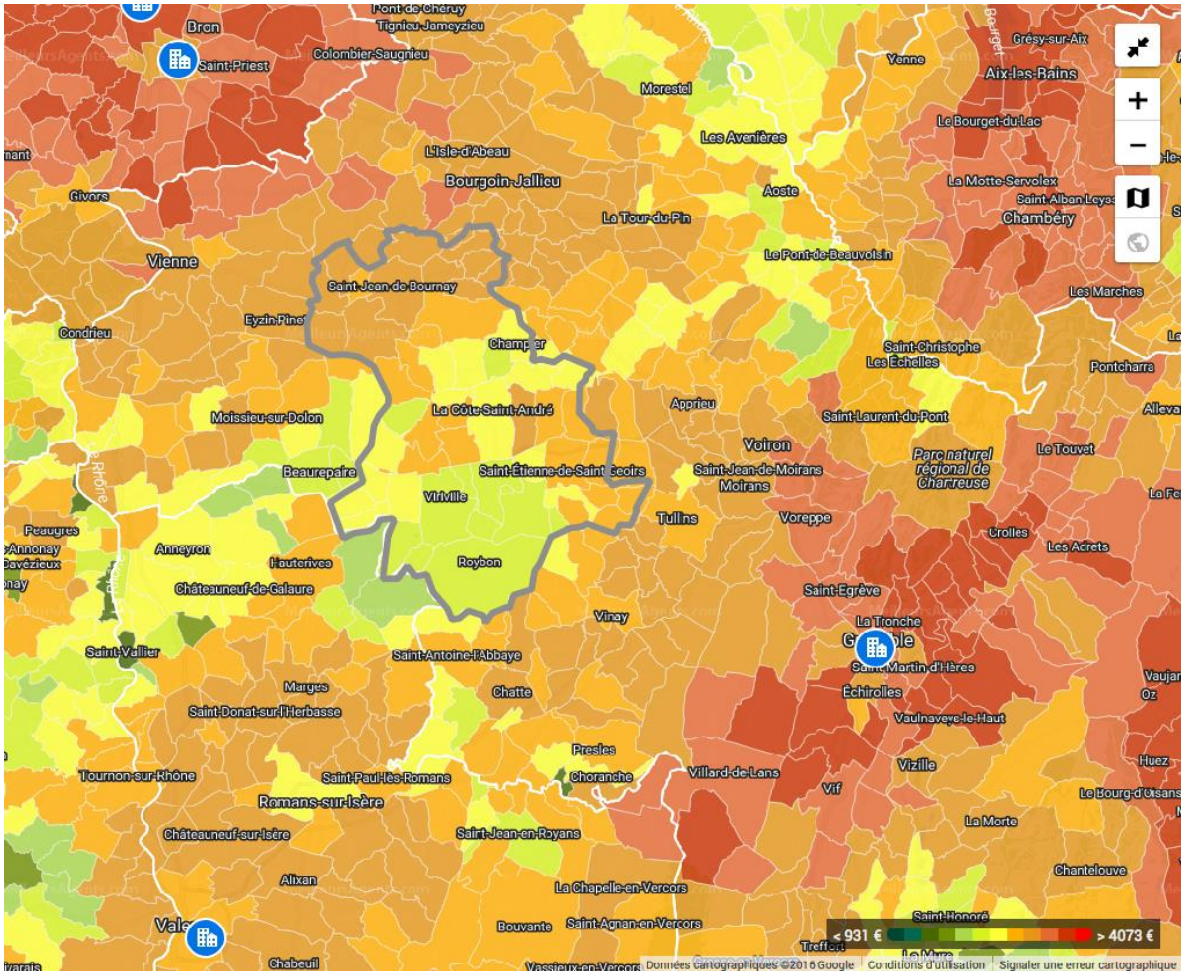
Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

La reprise actuellement observable à l'échelle nationale risque par ailleurs de ne pas être sensible immédiatement.

Dans ce contexte, la demande en acquisition est très probablement recentrée sur une demande locale, notamment composée de jeunes primo-accédants[20], à moindre pouvoir d'achat[21], de séniors et dans une moindre mesure de familles recomposées.

Par ailleurs, la carte ci-dessous montre bien les dynamiques contrastées qui traversent le territoire :

- phénomène de 3ème couronne lyonnaise dans le nord du territoire,
- influence également de l'agglomération grenobloise et de Voiron dans la partie sud-est, plus ténue,
- tandis que les secteurs centre et sud-ouest sont davantage dans des dynamiques internes.




Source : site meilleursagents.com, octobre 2016, prix au m², toutes transactions confondues.

[20] En 2015, les bénéficiaires du prêt à taux zéro représentent environ 12 % des transactions du territoire communautaire (source ADIL PTZ/PERVAL via l'observatoire du PDH).

[21] En moyenne, dans l'Isère, le budget des moins de 30 ans s'élève à un peu moins de 170 000 € (source : observatoire des notaires 2016).

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) La revente dans l'ancien essentiellement portée par l'individuel

- **Dans l'individuel, des prix attractifs pour les acquéreurs extérieurs, encore excessifs pour certains primo-accédants locaux**

La revente dans l'individuel ancien est le principal segment en termes de volumes. La base nationale PERVAL qui recense les transactions enregistrées par les notaires fait ainsi état de plus de 300 transactions dans l'individuel ancien en 2015 pour une cinquantaine seulement de transactions d'appartements et 440 transactions au total.

En 2015, d'après les statistiques PERVAL, le prix médian d'une maison individuelle dans l'ancien s'élevait à 171 600 € (pour une maison d'environ 110 m$^2$). Les prix restent attractifs au regard des territoires voisins : plus de 300 000 € pour la région de Grenoble et 220 000 € pour la région de Bourgoin-Jallieu.

Ces prix constituent néanmoins une moyenne entre plusieurs types de biens à la vente observés par la société Foncéo dans le cadre de l'étude de marché réalisée pour la communauté de communes :

- des biens à rénover (maisons de village, pavillons anciens, corps de ferme) à des prix nettement plus faibles (importants coûts de travaux à ajouter au budget d'acquisition),
- les pavillons récents nécessitant peu de travaux, quantitativement les plus représentés dans les ventes, affichés entre 180 à 220 000 €, dont on peut supposer qu'ils subissent une décote significative lors de la vente, compte tenu des prix médians de transaction enregistrés par les notaires en 2015,
- un marché plus haut de gamme, composé notamment de grandes demeures et maisons bourgeoises, représentant environ 15 % de l'offre relevée (mais pas nécessairement des ventes), affichés à plus de 350 000 €.

On note également les contrastes entre :

- la partie Nord du territoire (ancienne région saint-jeannaise) où la médiane des transactions dans l'ancien s'établit à 190 000 € en 2015 (30% des transactions du territoire)
- la partie sud où le prix médian reste inférieur à 165 000 € (PERVAL 2015).

L'offre en maison individuelle dans l'ancien reste cependant chère pour certains ménages locaux, notamment les jeunes primo-accédants, d'autant plus qu'ils doivent souvent inclure dans leur budget les déplacements domicile/travail.

- **Un marché étroit pour les appartements anciens**

Sans être négligeable, le marché des appartements anciens est très limité par rapport à celui des maisons individuelles puisque les statistiques nationales des notaires ne recensent qu'une cinquantaine de transactions en 2015 dans l'ensemble du territoire (20% dans la région saint-jeannaise). Dans l'étude de marché de Bièvre Isère Communauté, le bureau d'études référence une trentaine d'offres de vente.

Le prix médian des transactions en 2015 s'élève 1 600 € le m$^2$, plus élevé dans la partie nord.

L'offre en appartements anciens, d'après l'étude Foncéo, est plutôt centrée sur les appartements familiaux (60 % de T4/T5) et des biens proposés pour les 2/3 à des prix inférieurs à 160 000 €. Cette offre peut donc constituer un 1$^{er}$ pallier d'accession pour des familles à budget limité.

L'étude de marché souligne néanmoins la concurrence exercée par une partie de l'offre individuelle dans l'ancien voire la construction neuve diffuse.

De fait, cette offre est essentiellement constituée de « maisons de bourg » anciennes, pas nécessairement attractives pour les profils d'acquéreurs à la recherche de logements mo-

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

dernes, accessibles, offrant des prestations de confort (ascenseur, stationnement, terrasse).

## c) Le marché du neuf également très tourné vers l'individuel[22]

- **Un marché du terrain à bâtir qui se tourne vers le diffus via les détachements**

Bien que très visible en termes d'impact sur la transformation des paysages, le marché du terrain à bâtir ne représente que 15 % à 20 % des transactions d'après les données PERVAL (75 ventes en 2015, une centaine d'offres répertoriées dans l'étude de marché).

Comme le souligne l'étude de marché réalisée pour le compte de la communauté de communes, l'offre en terrains à bâtir connaît une double évolution ces deux dernières années :

- d'une part une offre en diffus, sous l'effet du redécoupage parcellaire, qui se développe en concurrence de celle proposée en lotissement, sur des « surfaces plus compactes » ;
- d'autre part, une offre en lotissement qui a dû s'adapter en surface et en prix, pour rester compétitive, avec une « optimisation des surfaces par parcelle » et parfois même une révision à la baisse des prix à la vente.

Les opérations portées par les lotisseurs affichent en effet des prix trop élevés pour certains ménages, le prix de la parcelle pouvant monter à 70/90 000 €, soit un budget de 200/250 000 € pour le terrain et la maison, excédant la capacité budgétaire des jeunes couples. On observe actuellement une baisse des prix (- 5 000 € à – 15 000 € sur certaines parcelles).

Au regard des territoires voisins, les prix des terrains à bâtir restent cependant assez attractifs : 65 000 € pour 1 100 m$^2$ en 2015, diffus et lotissement confondus, quand la médiane iséroise est à 88 000 € pour 900 m$^2$ (PERVAL 2015/observatoire du PDH).

- **Une offre limitée en promotion individuelle, concurrencée par les constructeurs de maisons individuelle**

L'étude de marché pointe la faible activité de promotion dans le territoire, en collectif comme en neuf. D'après cette étude, le territoire n'a pas su relancer la dynamique depuis la crise de 2008. Les données de l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN) analysées par l'étude font en effet état d'une vingtaine de logements neufs vendus dans le territoire en 2015, oscillant entre 0 et 30 depuis 2008.

Depuis 2011, les mises en vente restent limitées à une vingtaine par an malgré un écoulement correct des stocks.

Les prix de vente sont « contenus » autour de 175 000 €, pour rester concurrentiels vis-à-vis des produits proposés par les constructeurs de maisons individuelles.

En effet, l'étude pointe les offres de maisons clé en main proposées par des partenariats entre lotisseurs et constructeurs, voire par des constructeurs réalisant de la prospection foncière en diffus.

- **Peu de promotion en collectif**

De même en collectif, la promotion reste faible. Une vingtaine de ventes se sont réalisées en 2015 (pic à une quarantaine au moment de la crise de 2008), à des prix moyens de 2300

[22]Sources : étude de marché Bièvre Isère Communauté, juillet 2016, foncéo - observatoire 2015 des notaires de l'Isère, observatoire 2015 du PDH.

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

à 2400 €/m$^2$ (hors garage, stationnement), laissant les appartements sous la barre des 180 000 €.

L'offre reste centrée sur les logements de petite taille (T1-T2) et de taille intermédiaire (T3) qui représentent près de 50% de l'offre en 2015.

D'après l'étude, les caractéristiques des programmes (surfaces généreuses, faux T4) montrent une offre ciblée sur les propriétaires occupants, voire les séniors.

Cinq opérations de promotion récentes ou en cours sont relevées par l'étude de marché dans le territoire, en collectif comme en individuel :

- résidence Aquarelle à la Côte-Saint-André, T2/T3 à 135 à 180 000 €, garage inclus
- résidence les Terrasses à la Côte-Saint-André, T2 au T4, 145 000 € pour un T3
- résidence Mélodie à la Côte-Saint-André, T2 au T4, 160 à 170 000 € pour un T3/T4
- les Jardins de Thomas, Saint-Siméon-de-Bressieux, 12 villas T4, 155 000 €
- Résidence Harmonie, Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs, 26 logements pour le compte de la SEMCODA.

### d) Des disponibilités foncières importantes

Une étude de gisement foncier a été réalisée dans le cadre des PLUI. Ses résultats détaillés figurent en annexe. Elle indique que les disponibilités foncières des documents d'urbanisme actuels sont importants et excèdent les besoins liés à la production de logement : 487 ha. sont disponibles immédiatement dans les U ou C des documents d'urbanisme, dont 373 ha. sont destinés à de l'habitat et dont 245 ha. ne sont pas impactés par une servitude ou contrainte. S'y ajoutent autant de disponibilités dans les zones AU des PLU. Ces gisements fonciers ont été précisément localisés à la parcelle et remis au maître d'ouvrage.

Néanmoins, il convient de rappeler que 2 PLUI sont en cours, qui s'attacheront, précisément, à définir une offre foncière permettant de mettre en œuvre les objectifs de développement démographique et résidentiel qui seront définis dans le PLH et les PADD des PLUI, en tenant compte des exigences d'efficacité foncière du SCOT. Le travail étant réalisé parallèlement au PLH, les deux démarches font l'objet d'une coordination étroite pour une cohérence complète.

## 2. Une offre locative privée limitée

D'après les références relevées sur le territoire de Bièvre Isère dans le cadre de l'étude de marché, l'offre à la location privée libre reste limitée – une soixantaine de références collectées - et sous la barre des 500€/mois pour un appartement (57 m$^2$ en moyenne) et 850€/mois pour une maison (109 m$^2$ en moyenne).

L'étude pointe l'existence d'une offre locative en maison individuelle à des loyers situés entre 850 et 1050 € qui semble déconnectée de la demande locale (moins de 850 € de loyer). Il est probable qu'une partie de cette offre soit constituée de propriétaires ayant tenté de revendre un bien récent (suite à une séparation, une perte d'emploi) et ayant finalement privilégié la location pour ne pas réaliser de moins-value, dans un contexte baissier.

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

**Répartition de l'offre relevée à la location en appartement par type**

| Type | Répartition | S. Hab. | Loyer moyen CC* | Loyer/m² moyen CC* |
|---|---|---|---|---|
| T1 et T1 bis | 15 % | 34 m² | 340 €/mois | 10 €/m² hab./mois |
| T2 | 35 % | 45 m² | 380 €/mois | 9 €/m² hab./mois |
| T3 | 35 % | 67 m² | 535 €/mois | 8 €/m² hab./mois |
| T4 et + | 15 % | 89 m² | 620 €/mois | 7 €/m² hab./mois |
| *Moyenne* | | *57 m²* | *460 €/mois* | *8 €/m² hab./mois* |

**Répartition de l'offre relevée à la location en maison par type**

| Type | Répartition | S. Hab. | Loyer moyen CC* | Loyer/m² moyen CC* |
|---|---|---|---|---|
| T3 | 15 % | 75 m² | 565 €/mois | 7,5 €/m² hab./mois |
| T4 | 30 % | 94 m² | 800 €/mois | 8,5 €/m² hab./mois |
| T5 | 30 % | 118 m² | 850 €/mois | 7,2 €/m² hab./mois |
| T6 | 25 % | 132 m² | 970 €/mois | 7,3 €/m² hab./mois |
| *Moyenne* | | *109 m²* | *830 €/mois* | *7,6 €/m² hab./mois* |

Source : étude de marché de Bièvre Isère Communauté, bureau d'études Foncéo, juillet 2016

Comme le souligne également l'étude, compte tenu des prix relativement bas des premiers paliers d'accession, le locatif privé constitue un segment restreint en termes de demande : plutôt tourné vers les ménages n'ayant pas la capacité d'acheter, en mutation géographique, n'ayant pas stabilisé leur vie conjugale/familiale.

A l'inverse, il peut exister des phénomènes de concurrence avec les produits locatifs sociaux, notamment pour des pavillons anciens loués moins de 500 € HC.

Le diagnostic du PLUi a pointé que les jeunes, les jeunes couples et les séniors autonomes rencontrent des difficultés à disposer d'un logement adapté à leur capacité financière et plus globalement d'un manque d'offre en locatif au sein du territoire.

# 3. Un parc locatif social en développement mais ne répondant pas à tous les besoins

## a) Une tension sur le parc social globalement modérée mais plus forte sur les petits logements et sur certains secteurs

- **1 attribution pour 1,7 demandes**

Le territoire de Bièvre Isère Communauté compte 443 demandes d'un logement social au 31/12/2015[23].

Sur l'année 2015, 254 logements locatifs sociaux ont été attribués dans le territoire, soit l'équivalent d'un peu plus de la moitié de la demande qui a été satisfaite.

[23] Source : infocentre SNE mis à disposition dans l'observatoire du Plan Départemental de l'Habitat

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 2015, l'indice de tension de la demande en logement social[24] est ainsi de 1,7 pour Bièvre Isère Communauté. Cela reste modéré au regard de la moyenne départementale qui est de 2,9.

Les principaux bailleurs confirment cette faible tension. L'OPAC et PLURALIS relèvent une difficulté à trouver des locataires dans certains cas.

- **Une demande plus forte dans le nord du territoire**

Néanmoins, la tension n'est pas homogène sur tout le territoire. D'après les données 2014 traitées à l'échelle des anciens EPCI, l'indice de tension s'élevait à 4,4 pour la Région saint-Jeannaise, pour 1,9 pour Bièvre Isère.

Concernant la ventilation communale en 2015[25], 7 communes demandées concentrent la moitié de la demande :

- La Côte-Saint-André avec 66 demandes actives à fin 2015 ;
- Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs : 55 ;
- Saint-Jean-de-Bournay : 48 ;
- Viriville : 13 ;
- Saint-Siméon-de-Bressieux, Roybon et Sillans avec chacune 10.

Concernant les attributions, les 4 principales communes en volumes sont (38%) :

- La Côte-Saint-André avec 55 demandes satisfaites;
- Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs : 16 ;
- Saint-Jean-de-Bournay : 16 ;
- Saint-Siméon-de-Bressieux : 10.

La satisfaction de la demande apparaît donc comme meilleure, en volume, à la Côte-Saint-André que dans les autres communes les plus demandées.

D'après les principaux bailleurs sociaux, les petites communes comme Châtennay, La Frette, Montfalcon, Sardieu, Pajay ou encore Saint-Michel de Saint-Geoirs… peuvent s'avérer difficiles à commercialiser du fait de leur éloignement géographique des villes et du manque de services de proximité (commerces, école, transport en commun…).

- **Pas de groupe souffrant de difficultés de vie sociale**

Le parc locatif social ne comprend pas de grand quartier d'habitat social ancien. Les plus importants sont :

- La quartier de la Barre, à Saint-Jean-de-Bournay, 150 logements datant de 1964 (OPAC 38) ;
- Le Ponal, à la Côte-Saint-André, 88 logements datant de 1969 (OPAC 38).

Si le Ponal pâtit encore d'un déficit d'image auprès de la population et des demandeurs, d'après l'OPAC, ces deux quartiers ne souffrent pas de difficultés de vie sociale (ni aucun autre dans le territoire). Le Ponal bénéficie par ailleurs de travaux de réhabilitation actuellement (voir plus bas).

A la Barre peuvent également peser des difficultés plus structurelles : absence d'ascenseur (immeubles de 5 niveaux) et une mauvaise distribution des logements.

[24] rapport entre le nombre de demande et le nombre de logements attribués

[25] Compte tenu des seuils statistiques de diffusion, seules ces communes sont connues.

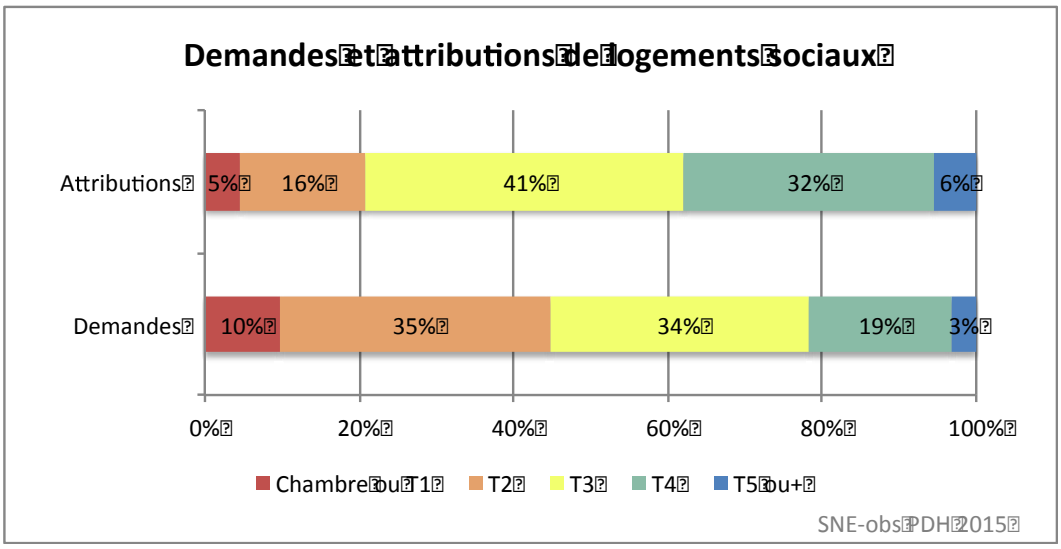
Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

La Barre, à Saint-Jean-de-Bournay

Le Ponal, à la Côte-Saint-André

- **Une demande mal satisfaite pour les petits logements**

La tension est néanmoins plus marquée concernant les petits logements. Les T1/T2 représentent 45% de la demande pour 21% seulement des attributions (indice de tension de 3,7). Il ne s'agit certes pas d'une spécificité locale puisque l'indice est plus marqué encore en Isère pour les petites typologies (4,6). La tendance s'inverse à partir du T3.




- **Une demande de mutation encore imparfaitement prise en compte**

Parmi les demandes actives, 32% émanent de ménages déjà locataires du parc HLM et souhaitant changer de logement (demande de mutation) – pour 42% à l'échelle iséroise.

Parmi les attributions, les locataires HLM ne représentent que 27% (33% en Isère).

Bien qu'honorable, ce taux de mutation pourrait sans doute être amélioré au regard de la tension modérée dans le territoire et de l'absence de quartier « répulsif ». En effet, une mutation satisfaite ne consomme pas une attribution puisqu'elle génère mécaniquement une autre disponibilité.

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) Des besoins d'amélioration, notamment énergétique, en partie programmés

Compte tenu de l'ancienneté d'une partie du parc locatif social (40% datent d'avant 1977), des besoins importants d'amélioration, notamment thermique, sont soulignés par l'OPAC. L'agence de Roussillon programme chaque année des réhabilitations en fonction des budgets disponibles au niveau du siège, selon des critères de vieillissement et de dégradation des groupes.

Trois réhabilitations importantes sont actuellement conduites par l'OPAC sur son patrimoine ancien :

- Au Ponal (la Côte-Saint-André, 88 logements) : rénovation des façades, isolation par l'extérieur, remplacement des garde-corps, amélioration des espaces extérieurs ;
- Au Berlioz (la Côte Saint André, 48 logements) : amélioration des espaces extérieurs
- Aux Genêts (Pajay) :
  - Genet I (individuel, 10 logements) : isolation par l'extérieur, combles, changement des vmc, changement des portes ;
  - Genet II (collectif, 11 logements) : changements des volets, des portes palières, sécurité électrique.

D'autres réhabilitations ont été conduites récemment par la SDH représentant 260 logements :

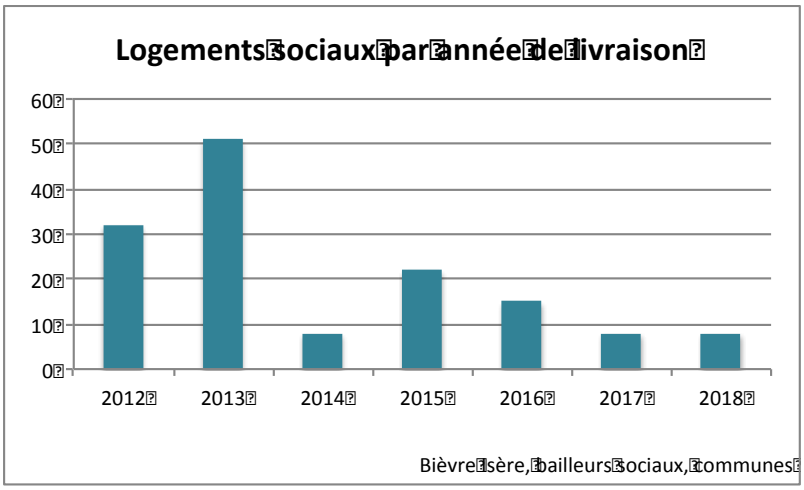
- le Petit Plan (60 logements) à Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs,
- Les Peupliers (64) et le Pré Neuf (64) à Saint-Siméon-de-Bressieux,
- La Guillotière (42) à Viriville,
- les Baytières (30) à Roybon (en cours).

PLURALIS programme également des travaux de rénovation énergétique (tous les bâtiments dont les DPE sont classés E, F ou G). A moyen terme, 2 résidences à Brezins (Les Marronniers et Les Tilleuls) seront concernées par des travaux de rénovation thermique.

A Commelle, l'OPAC a également programmé une intervention sur le groupe la Placette, début 2018 (10 logements datant de 1969).

## c) Une production nouvelle en logements sociaux

- Environ 24 logements par an




D'après les données fournies par la communauté de communes et les bailleurs, la production de logements HLM sur la période 2012-2018 s'élève à 144 logements (soit 24/an) portée par :

- l'OPAC de l'Isère (66 logements)
- Pluralis (27 logements)
- la SDH (20 logements)
- Habitat Dauphinois (19 logements)
- la SEMCODA (60 logements)

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 PLH existants (ex-CC Bièvre Liers et ex-CC Bièvre Chambaran) fixent comme objectif la production de 350 logements sociaux sur la durée des PLH (6 ans) soit un objectif de 58 nouveaux logements sociaux par an.

La production 2004-2014 est donc très en-dessous de cet objectif.

La production récente est majoritairement localisée 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. Parmi ces logements, au moins 60% sont des logements collectifs.

A noter une tendance des bailleurs sociaux à acheter du patrimoine réalisé par des tiers (notamment en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) pour augmenter rapidement leur parc (OPAC, SEMCODA et PLURALIS).

Pour 2019, on comptabilise une centaine de logements livrables dans 5 opérations, dont 2 opérations importantes de la SDH en label sénior de 26 et 27 logements à la Côte-Saint-André et Saint-Siméon-de-Bressieux.

| Commune | Bailleur | Résidence | Nombre de lgts | Année de mise en service |
|---|---|---|---|---|
| LA COTE | SDH | Le Concerto | 20 | 2012 |
| ROYBON | PLURALIS | LE TRAM | 12 | 2012 |
| BREZINS | OPAC38 | Le Pré Zalot | 16 | 2013 |
| BEAUVOIR DE MARC | OPAC38 | L'Ovalie | 8 | 2013 |
| SARDIEU | OPAC38 | Clos des Platanes | 8 | 2013 |
| ST-JEAN DE BOURNAY | OPAC38 | Les Cytises | 19 | 2013 |
| MARCILLOLES | Habitat Dauphinois | Le Nivollon | 8 | 2014 |
| LA COTE | OPAC38 | Les Dauphins | 7 | 2015 |
| LA COTE | PLURALIS | Melody | 15 | 2015 |
| MARCILLOLES | Habitat Dauphinois | Le Nivollon 2 | 2 | 2016 |
| THODURE | HPR | Centre | 4 | 2016 |
| MARCILLOLES | Habitat Dauphinois | Le Cèdre Bleu | 9 | 2016 |
| BRÉZINS | OPAC38 | Achat patrimoine | 3 | 2017 |
| ROYAS | OPAC38 | | 5 | 2017 |
| ST-SIMEON DE BRESSIEUX | SEMCODA | Résidence Thomas | 8 | 2018 |
| ST-ETIENNE DE ST G. | SEMCODA | Le village | 27 | 2019 |
| FARAMANS | SEMCODA | Maison de santé | 12 | 2019 |
| ST-SIMEON DE BRESSIEUX | SEMCODA | Le Mollard | 8 | 2019 |
| LA COTE | SDH | Label senior | 26 | 2019 |
| ST-SIMEON DE BRESSIEUX | SDH | Label senior | 27 | 2019 |
| ST-HILAIRE DE LA COTE | VEFA SEMCODA | Bouvier | 10 | indéterminé |
| ST-HILAIRE DE LA COTE | | Le St Martin | 8 | indéterminé |

Source : communauté de communes Bièvre Isère, bailleurs sociaux, communes

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 BESOINS SPECIFIQUES

## A. UN ENJEU MAJEUR D'ADAPTATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT AU VIEILLISSEMENT

### 1. Une tendance au vieillissement

D'après les données INSEE 2013, les plus de 75 ans représentent 9% de la population (ils étaient 8% en 2008). La part des personnes âgées est plus élevée dans le territoire que dans l'ensemble du département : 8% de personnes de plus de 75 ans en 2013 (7% en 2008).

Entre 2008 et 2013, la part des plus de 75 ans à Bièvre Isère a augmenté dans les mêmes proportions que la moyenne départementale (+1 point, +13%).

| | 2008 | | 2013 | | Evolution 2008-2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nb de personnes de 75 ans et plus | % | Nb de personnes de 75 ans et plus | % | |
| Bièvre Isère Communauté | 5891 | 9 | 6675 | 8 | + 13% |
| Isère | 87562 | 8 | 99260 | 7 | + 13% |

*Source : INSEE 2013*

La pyramide des âges présentée plus haut montre bien le vieillissement très important que va connaître la communauté de communes du fait du glissement des cohortes dans les classes d'âges supérieures.

### 2. Un bon taux d'équipement en établissements spécialisés

Le territoire compte 6 EHPAD et 1 foyer-logement. Au total, l'offre en établissements spécialisés s'élève à environ 660 places à raison de 601 en EHPAD et 58 en foyer-logement :

- 2 EHPAD à Saint-Jean-de-Bournay :
  - « EHPAD de la Barre » qui accueille 138 résidants
  - « Le Couvent » qui accueille 51 résidants.
- 1 EHPAD à La-Côte-Saint-André « Le Grand Cèdre » : 180 hébergements permanents se répartissant sur 2 sites :
  - le Cèdre, 100 lits, qui devraient être réduits à 80 après suppression des chambres à 2 lits
  - l'EDEN, 80 lits, qui fait l'objet d'une nouvelle construction dans le parc Allivet Bouvain, avec une capacité de portée à 100 lits (livraison prévue mi-2019)
- 1 EHPAD associatif le Moulin (fondation Partage et Vie) à Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs, 80 lits

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 EHPAD à Roybon « Résidence René Marion » : 132 hébergements permanents et 20 hébergements temporaires. La résidence a un projet de reconstruction sur un autre site (à capacités égales, voire moindres)
- 1 foyer-logement à Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs, la Ricandelle (groupe ADMR), 24 studios,
- 1 foyer-logement « Les 4 vallées » à Chatonnay géré par le Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) qui accueille 58 résidants.

L'offre d'accueil en structure médicalisée est insuffisante pour répondre à l'ensemble des demandes d'après les services cohésion sociale rencontrés, confirmée par des élus en commission habitat, qui indiquent d'importants délais d'attente. Néanmoins, le taux d'équipement du territoire en EHPAD s'avère supérieur à la moyenne départementale avec 12,5 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans pour 9 en Isère. Le territoire n'est donc pas prioritaire pour le développement de cette offre. Par ailleurs, les collectivités locales n'ont pas de prise sur ce développement qui dépend d'arbitrages au niveau de l'agence régionale de santé.

# 3. Un enjeu majeur de maintien à domicile

## a) Un report du besoin vers l'adaptation du logement

Plusieurs facteurs convergent vers un maintien à domicile des personnes âgées : les faibles disponibilités en structures d'hébergement mais également une aspiration des ménages et une politique menée par les pouvoirs publics. Cela suppose une adaptation du logement et des travaux de réhabilitation dans le cas de logements anciens et souvent dégradés.

L'étude d'OPAH estime que, parmi les 12 766 logements privés, 44% des ménages propriétaires occupants sont potentiellement concernés par des besoins d'adaptation à la perte d'autonomie.
D'après les entretiens menés auprès du service cohésion sociale du département, des aides existent pour adapter les logements (souvent le remplacement d'une baignoire par une douche) mais elles sont insuffisantes.

Les bailleurs sociaux sont également confrontés au vieillissement de leurs occupants. L'OPAC peut faire des travaux d'adaptation ponctuelle sur demande du locataire. Entre 2015 et 2016, sur le périmètre de l'ex-CC Bièvre Isère, les demandes d'adaptation de salles de bain (remplacement de la baignoire par une douche) ont presque doublé : 7 dossiers en 2015 contre 12 dossiers en 2016.

## b) Un parc de logements rural peu propice et des difficultés de maintien

Le parc de logements du territoire composé en grande partie de maisons de grande taille, sur grande parcelle, dispersées dans les communes rurales, se prête mal à une offre adaptée aux besoins des personnes âgées en perte d'autonomie. La baisse de mobilité des personnes âgées qui habitent dans ce parc rend difficile l'accès aux services et commerces, souvent localisés dans les centre-bourgs. En vieillissant, les personnes se retrouvent souvent dans des logements trop grands et coûteux à entretenir (chauffage, travaux d'entretien,…) ce qui tend à les précariser.

## c) Un report vers une offre alternative, notamment sociale

Or l'offre en logements correspondant à ces besoins s'avère très limitée, tant en accession qu'en locatif : les appartements ou les petites maisons récents, accessibles, situés près des cœurs de bourg équipés est limitée du fait de la faible activité des promoteurs soulignée plus haut. Par ailleurs, elle n'est pas à la portée de toutes les personnes vieillissantes compte tenu de son coût.

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 services sociaux reçoivent ainsi de plus en plus de personnes âgées qui 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.

Le bailleur SEMCODA prévoit des logements adaptés dans la plupart de ses nouveaux programmes (des T2 avec douches par exemple).

L'OPAC réserve également dans chaque groupe neuf un ou plusieurs logement adapté ou adaptable PMR en rez-de-chaussée.

Une offre « dédiée » est par ailleurs en cours de réalisation, portée par la SDH et la SEMCODA :

- Saint-Etienne de Saint-Geoirs : livraison en 2016 par la SEMCODA de 32 logements adaptés (26 appartements et 6 maisons), occupants mixtes dont beaucoup de personnes âgées ou handicapées, positionnement par la commission sociale
- Faramans : livraison en 2017-2018 par la SECOMDA de 11 appartements au-dessus de la maison santé, tous adaptés
- La Côte-St-André : livraison prévue en 2017 par la SDH de 26 logements label séniors. Il s'agit de T2-T3, desservis par un ascenseur, avec une présence accrue du personnel, une occupation mixte entre personnes âgées et ménages plus jeunes, avec une sensibilisation des voisins à la présence de personnes âgées dans l'immeuble
- Saint-Siméon de Bressieux : livraison prévue en 2017 de 27 logements adaptés en label séniors

# B. LES MENAGES LES PLUS DEMUNIS

## 1. Un territoire en précarité marquée dans une large moitié sud

L'analyse des besoins réalisée dans le cadre du PALHDI[26] 2014-2020 montre que le territoire communautaire est fortement concerné par la présence de populations défavorisées[27] par rapport au reste du département, plus particulièrement les parties centre et sud (carte ci-dessous).

Quelques ordres de grandeur peuvent être avancés à l'appui de cette analyse. Le territoire compte ainsi (source FILOCOM 2013 et CAF 2014) :

- 24 % de ménages éligibles au logement très social (plus de 5 000 ménages) et 27 % dans l'ancien périmètre de Bièvre Isère (23% en moyenne pour l'Isère),
- près de 900 bénéficiaires du RSA.

[26] Plan départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes Défavorisées en Isère

[27] « Ont été pris en compte dans ce scoring, les indicateurs suivants :
- La proportion de ménages éligibles au logement très social sur l'ensemble des ménages
- La proportion de ménages à très faibles ressources (inférieures à 30 % des plafonds PLUS)
- La proportion des ménages de moins de 25 ans éligibles au logement très social sur les ménages de moins de 25 ans
- La proportion de familles monoparentales éligibles au logement très social sur les familles monoparentales
- La proportion de personnes de plus de 75 ans éligibles au logement très social parmi les plus de 75 ans » (source PALHDI 2014-2020)

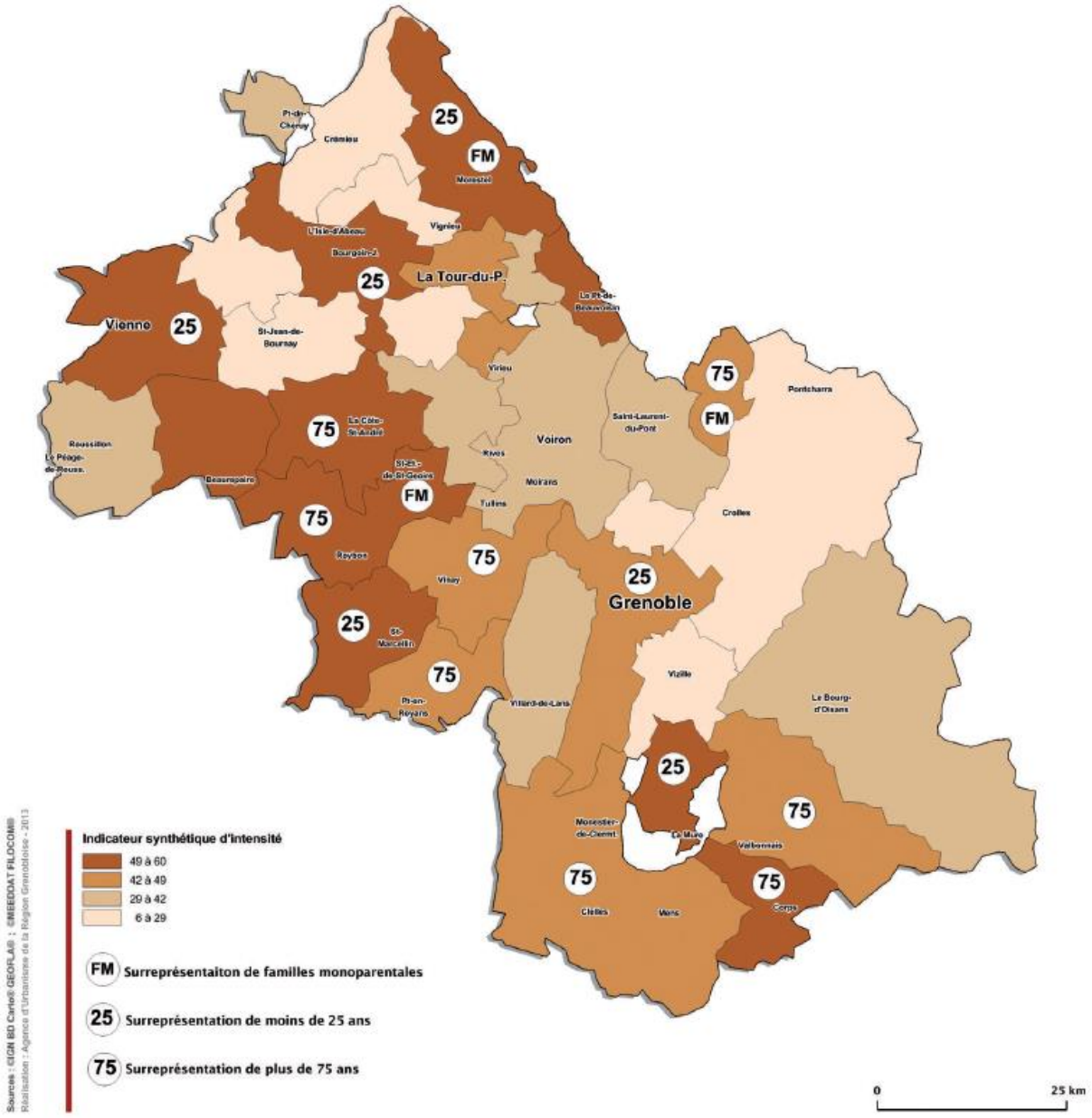
Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

Parmi elles, le PALHDI relève notamment la présence de « publics vieillissants modestes » (hors ancienne région Saint-Jeannaise) ainsi qu'une surreprésentation des familles monoparentales dans la partie sud.

Les services cohésion sociale des deux Maisons de Territoire dont dépend le nouvel EPCI (Bourgoin et Beaurepaire) confirment ces constats : la précarité est globalement plus marquée dans la partie sud (ressources des ménages), notamment à la Côte-Saint-André, Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs, Saint-Siméon-de-Bressieux et Roybon. Elle est moindre dans l'ex Région Saint-Jeannaise, même si on note toutefois une précarité un peu plus forte dans les communes de Saint-Jean-de-Bournay (en lien avec la présence du quartier d'habitat social « La Barre ») et Châtonnay.

**Indicateur synthétique d'intensité de présence des publics modestes et très modestes dans les différentes EPCI iséroises**

Source : Observatoire du PDH / Filocom 2011



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

# 2. Des problématiques logement concernant surtout des difficultés de maintien liées à la précarité énergétique

Pour le service cohésion sociale de la Maison des Territoires de Beaurepaire, le logement constitue l'une des problématiques les plus importantes des publics accompagnés.

Parmi les allocataires CAF, plus de 300 ménages consacrent plus de 40% de leurs ressources au logement.

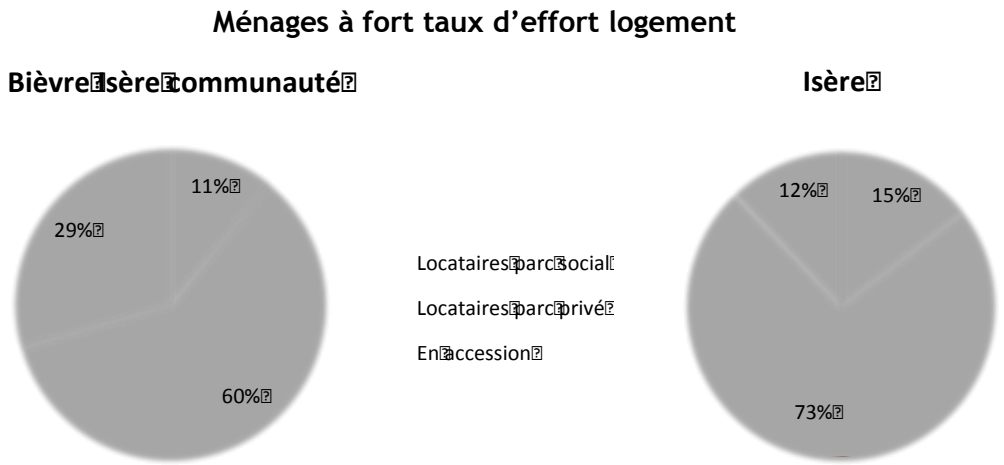
## a) Des difficultés de maintien liées à la précarité énergétique

Si l'accès au logement apparaît comme relativement peu problématique, en termes de disponibilités et de niveaux de loyer, les assistantes sociales confirment l'état peu satisfaisant des locations privées et l'importance des situations de précarité énergétique, notamment à la Maison des Territoires de Beaurepaire. Le service Cohésion Sociale pointe ainsi des charges énergies parfois très élevées, concernant des logements anciens et dégradés, pour certains réoccupés après une période assez longue de vacance. Certains propriétaires indélicats sont également connus des partenaires, notamment à la Côte-Saint-André.

Le service souligne également l'existence de charges élevées dans certains logements HLM qui pénalise d'autant plus les ménages qu'elles ne sont pas solvabilisées par l'APL.

Les différents travailleurs sociaux rappellent qu'à la précarité énergétique liée au logement s'ajoutent le coût des déplacements et les problèmes de mobilité.

## b) Des accédants en difficulté




Statut d'occupation des ménages pour lesquels le logement représente plus de 40% de taux d'effort parmi les allocataires d'une aide au logement. Source : données CAF 2014, observatoire du PDH.

Les statistiques pointent une problématique non négligeable d'accédants en difficultés. Ainsi, les accédants constituent 30% des ménages ayant un taux d'effort supérieur à 40% parmi les allocataires d'une aide au logement, soit une centaine de ménages. Ce taux est identique entre le nord et le sud du territoire. On observe sur le graphique ci-dessus qu'il s'agit d'une spécificité du territoire probablement liée à sa fonction d'accueil des familles. Ces statistiques sont minorées puisque tous les ménages modestes n'ont pas forcément bénéficié d'un prêt conventionné ouvrant droit à l'allocation logement « accession ».

Ces ménages sont moins repérés par les services sociaux car ils en sont moins familiers.

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) Des difficultés d'accès au parc social pour les ménages à très faibles ressources ou connus des bailleurs sociaux

Le parc locatif social joue bien son rôle de bailleur des ménages à faibles ressources, en Bièvre Isère comme dans l'ensemble du département : les ménages éligibles au logement très social sont surreprésentés dans les attributions. Ils représentent 65% des attributaires en 2015 pour 54% des demandes actives.

La Commission Sociale Intercommunale (CSI) du Comité Local de l'Habitat (CLH) joue un rôle de mise en relation des demandeurs les plus fragiles avec l'offre disponible (le contingent du préfet et les logements PLAI).

D'après le bilan des CSI réalisé dans le cadre de l'observatoire du Plan Départemental de l'Habitat, 153 demandes ont été examinées en 2015 par la CSI de Bièvre Isère (environ un tiers de la demande active). 35 logements ont été attribués suite à un pré-positionnement en CSI (soit le relogement de 23% des demandes examinées par la CSI).

L'analyse de ces relogements montre une bonne prise en compte des situations les plus fragiles au sein de la CSI puisque sont surreprésentés parmi les attributions de la CSI (par rapport à la demande examinée) :

- les ménages sans logement,
- les ménages sans activité, au chômage ou en emploi précaire,
- les jeunes de moins de 30 ans.

En revanche, la CSI semble peiner à reloger les ménages aux ressources les plus faibles[28], malgré l'existence d'un parc social ancien aux loyers faibles. Ce constat est confirmé par les services sociaux qui pointent d'une part des loyers certes modérés mais un couple loyer + charges inaccessible aux ménages ayant les reste à vivre les plus faibles (150 à 200 €) ; d'autre part une tendance des ménages à refuser les propositions de logement dans les quartiers où les loyers sont les plus faibles (coût des énergies, localisation, parfois image).

Par ailleurs, certains ménages connus des bailleurs sociaux pour des problèmes d'impayés, de dégradation ou encore de troubles du voisinage peuvent rester sans solution.

Un nouveau fonctionnement de la CSI est en cours d'expérimentation fin 2016 pour se centrer davantage sur le suivi des ménages les plus en difficultés et un partenariat plus fort avec les bailleurs sociaux pour permettre leur relogement (voir plus bas partie sur les politiques locales de l'habitat).

## d) Peu de besoins apparents d'hébergement

Les services cohésion sociale des deux maisons de territoire n'identifient pas de besoin en hébergement d'urgence.

Deux hébergements d'urgence situés à Saint-Jean-de-Bournay, d'une capacité totale de 9 personnes (4 + 5) sont gérés par la communauté de communes. Ils sont destinés à des personnes « brutalement confrontées à une absence de logement », notamment dont le logement est devenu inhabitable ou exposées à des violences, précédemment domiciliées dans le territoire communautaire. Ils ont permis d'accueillir notamment des femmes sans domicile suite à une séparation conflictuelle voire à des violences conjugales.

La commune de la Côte-Saint-André réserve également un logement communal pour les situations d'urgence.

Bièvre Isère Communauté participe au financement du Pôle d'Orientation de l'Hébergement d'Insertion (POHI) du Nord-Isère pour le territoire de l'ex-Région Saint-Jeannaise.

---

[28] 40% des demandeurs suivis par la CSI ont des revenus par unité de consommation inférieurs à 1000€, pour 30% des attributions effectuées par la CSI.

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. UNE PROBLEMATIQUE PEU PREGNANTE D'ACCES AU LOGEMENT POUR LES JEUNES

## 1. Des jeunes qui décohabitent le plus souvent hors du territoire pour accéder à l'emploi ou à la formation

Bien que les difficultés d'accès au logement soient traditionnellement plus importantes pour les jeunes puisque :

- le parc compte peu de petits logements, en locatif comme en accession,
- les petits logements sont proportionnellement plus chers,
- les jeunes ont moins de revenus, d'épargne, moins souvent des emplois pérennes…

ce public ressort peu parmi les publics ayant des difficultés d'accès au logement dans le territoire d'après les entretiens conduits avec les partenaires de l'action sociale. En effet, leur décohabitation se réalise le plus souvent en dehors du territoire, comme le montre la pyramide des âges, non pas en raison du parc de logement mais de l'accès à l'emploi et à la formation, y compris pour des questions de faible mobilité ne leur permettant pas de résider sur place pour travailler ou étudier dans les grandes villes proches (Vienne, Grenoble, Bourgoin).

Une offre de formation post-bac est dispensée par le lycée agricole de la Côte-Saint-André :

- 4 BTS agricoles
  - analyse et conduite des systèmes d'exploitation
  - agronomie, productions végétales
  - productions animales
  - gestion et protection de la nature
- une licence professionnelle : éco-conseil en productions agricoles et agro-écologie

Une « résidence étudiante » de 40 places gérée par le lycée leur est dédiée. Le reste des effectifs se loge en colocation dans le parc privé de la Côte-Saint-André, sans difficulté particulière d'après le lycée.

A noter l'existence d'internats dans les lycées publics de la Côte-Saint-André (lycée agricole et lycée Berlioz) mais ils ne sont pas ouverts aux jeunes en formation post-bac.

## 2. Une offre pour les jeunes en emploi : le FJT de la Côte-Saint-André

Pour les jeunes en emploi temporaire, stage ou apprentissage dans le territoire, le Foyer de Jeunes Travailleurs de la Côte-Saint-André peut répondre à un besoin d'hébergement meublé de durée variable.

Il s'agit d'une résidence sociale de 80 places, constituée de chambres individuelles avec sanitaires d'au moins 14 m$^2$, assorties de deux cuisines collectives (possibilité de restauration collective le midi à la cafétéria). Les chambres, d'une redevance de 338 €, ouvrent droit à l'APL foyer, soit un reste à charge d'environ 40 € pour un jeune en début de parcours professionnel ou bénéficiaire d'un minimum social[29].

[29] mais environ 150 € pour les étudiants qui ne bénéficient pas du même droit à l'APL.

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

Le foyer n'est pas en situation d'occupation à taux plein. Il n'y a donc pas un manque de places d'accueil. Néanmoins, il convient de rappeler la « couleur sociale » du FJT du fait de son implantation au sein de la maison Jean Vianney comprenant une maison d'enfants à caractère social et le lycée professionnel des apprentis d'Auteuil. Le FJT reste peu attractif ou peu connu pour des jeunes actifs.

Par ailleurs, bien que central géographiquement, il ne rayonne pas nécessairement sur l'ensemble du territoire communautaire du fait des difficultés de mobilité des jeunes.

Pour mémoire, la halte Saint-Martin, ancien foyer de jeunes travailleurs à La-Côte-Saint-André, a fermé car il n'était plus aux normes.

## 3. Quelques situations de rupture familiale

Le territoire dépend de 2 missions locales : celle de Beaurepaire (antenne à Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs) et celle de Vienne (Saint-Jean-de-Bournay). Elles relaient peu de situations de jeunes suivis dans le territoire, malgré la présence des deux antennes, et, en cas de besoin, mobilisent davantage le réseau externe au territoire : FJT et CLLAJ[30]. Elles semblent méconnaître le partenariat interne (FJT de la Côte-Saint-André, hébergements d'urgence de Saint-Jean-de-Bournay, animateurs de la BIC…).

Le service cohésion sociale de Beaurepaire note quelques situations de jeunes en rupture familiale, sans revenus stables, pour lesquels aucune solution d'hébergement ne peut être trouvée dans le territoire. Pour ces jeunes, le seul interlocuteur est le 115 qui peut proposer des hébergements à Grenoble ou Vienne.

A noter que Bièvre Isère Communauté emploie plusieurs animateurs jeunesse qui réalisent de la prévention de la délinquance à partir d'un travail de terrain.

# D. PAS DE BESOIN INSATISFAIT ACTUELLEMENT CONCERNANT L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE, A CONFIRMER DANS LE NOUVEAU SCHEMA

3 communes sont concernées par du passage estival (grands groupes) :

- Brézins : 80 caravanes présentes sur le stade en 2016
- La Côte-Saint-André :
  - 10 jours en juin, parc Sud Allivet. 200 caravanes. Nouvelles familles. Orientation par la préfecture.
  - 8 jours du 31 juillet au 08 Août, parc Sud Allivet. 150 caravanes. Passage annuel
  - Puis du 08 au 21 Août, parc Sud Allivet. 100 caravanes. Passage annuel
- Saint-Jean-de-Bournay : 10 à 15 jours sur l'ensemble sportif

Auxquelles s'ajoutent des passages beaucoup plus ponctuels et limités en nombre de caravanes à Gillonnay, Longechenal, Penol.

[30] Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes, destiné à accompagner les jeunes vers leur premier logement : diagnostic du besoin en logement (et du réalisme du projet de décohabitation), aide à la recherche du logement, sensibilisation aux droits et devoirs du locataire, captation de logements… Les plus proches sont à Vienne (association RIVAHJ), Grenoble et Voiron (petite structure).

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

Concernant les gens du voyage en cours de sédentarisation, les services cohésion sociale des 2 maisons de territoire ne relèvent pas de situation dans le territoire. Une seule situation de stationnement « sédentaire » est recensée à Savas-Mépin : 10 à 12 personnes sur un terrain privé en propriété. Une procédure est en cours avec la DDT.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de l'Isère prévoit une seule aire d'accueil, à la Côte-Saint-André. Cette obligation est assumée par la commune via une participation au financement de l'aire de Rives. Suite à la loi NOTRe, la compétence va remonter à l'EPCI au 1er janvier 2017.

Le schéma d'accueil va néanmoins prochainement être révisé. L'absence de besoin d'accueil sur le territoire devra donc être confirmé.

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 POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

## A. LA POLITIQUE ET L'ACTION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

### 1. Les compétences de la communauté de communes de Bièvre Isère

La Communauté de Communes est compétente dans l'élaboration du PLH.

Le territoire est couvert partiellement par 2 programmes locaux de l'habitat, échus depuis le 1/01/2016 compte tenu de la fusion au 1/01/2014 des EPCI :

- PLH de Bièvre Chambaran 2014-2020 ;
- PLH de Bièvre-Liers 2012-2018.

La Région St-Jeannaise n'était pas couverte par un PLH.

Compte tenu de leur échéance avant terme, les PLH n'ont pas fait l'objet d'un bilan final. Le PLH de Bièvre-Liers a fait l'objet d'un bilan triennal en 2015 qui conclut positivement sur la dynamique d'animation qui s'est mise en place, aussi bien politiquement que techniquement et sur la mise en œuvre des actions présentées ci-dessous.

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 décrites plus bas :

- L'amélioration de l'habitat privé,
- L'aide à la création et à l'amélioration des logements HLM,
- L'aide à la création ou amélioration des logements communaux,
- 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,
- La gestion de 2 logements d'urgence à Saint-Jean-de-Bournay (voir partie « besoins spécifiques, les ménages démunis »).

La Communauté de Communes dispose également des compétences suivantes :

- Développement économique et tourisme
- Aménagement de l'espace (PLUi, SCOT..)
- Déchets ménagers et assimilés (collectes, tri et déchetteries)
- Eau potable
- Assainissement (collectif et non collectif)
- Actions sociales (petite enfance, enfance, jeunesse, insertion,…)
- Equipements culturels (médiathèques, festivals)
- Actions et équipements sportifs (centre nautique, golf,…)

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

# 2. Synthèse des actions conduites par Bièvre Isère Communauté en matière d'habitat

## a) L'amélioration de l'habitat privé ancien

Bièvre Isère a lancé en septembre 2015 son programme d'intérêt général « je rénove mon logement avec Bièvre Isère ». Il concerne l'ancien périmètre de Bièvre Isère.

Ce programme propose un accompagnement et des aides pour les propriétaires complémentaires au dispositif départemental, ciblées sur :

- l'adaptation du logement à la perte d'autonomie des personnes âgées. L'aide de la communauté de communes concerne l'accompagnement gratuit du montage du projet de travaux (financement du reste à charge après déduction des aides de l'ANAH) ;
- le conventionnement des logements locatifs privés. L'aide de la communauté de communes est de 5000 € pour un conventionnement très social et de 3000 € pour un conventionnement social.

En outre, Bièvre Isère Communauté participe au PIG départemental « sortir du mal logement » dans le cadre du dispositif Habiter Mieux en faveur des économies d'énergie à hauteur de 500 € par logement.

D'après le bilan du PIG[31] année 1 (2015/2016), 39 dossiers ont été déposés (40 logements) depuis le lancement du dispositif dont 23 dossiers directement liés au PIG « Je rénove mon logement avec Bièvre Isère » (SOLIHA ayant analysé dans son bilan l'ensemble des ménages accompagnés dans le territoire, y compris hors PIG Bièvre Isère Communauté).

- 21 dossiers propriétaires occupants ont été déposés auprès de l'ANAH pour des travaux d'adaptation autonomie/handicap. Les dossiers concernent pour 80% des ménages relevant des plafonds très modestes ANAH. Les logements sont assez bien répartis sur le territoire (13 communes) dont 4 à Roybon.
  Le principal poste de travaux concerne des aménagements sur la salle de bain, en général la transformation de la baignoire en douche accessible.
- 2 dossiers propriétaires bailleurs ont été déposés concernant 3 logements locatifs sur les communes de Sillans et Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs (2 loyers conventionnés sociaux et 1 loyer intermédiaire). Les travaux concernent la mise aux normes totale d'une maison d'habitation de type 4, et une transformation d'usage (atelier) avec la création de 2 logements.
- 6 dossiers dans le cadre du PIG départemental « sortir du mal logement »
- 10 dossiers pour des propriétaires occupants non éligibles à l'ANAH concernant des changements de menuiseries.

Le bilan de la première année du PIG est positif en matière de travaux d'adaptation. Pour rappel, les objectifs du PIG sur ces thématiques sont de 10 dossiers par an soit 30 sur l'ensemble du PIG. Il s'agira tout de même de renforcer les objectifs concernant les dossiers locatifs (application du plan de communication, possibilité d'intégrer le conventionnement « sans travaux » aux objectifs du PIG,…).

[31] Périmètre de l'ex-CC Bièvre Isère soit 41 communes.

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) Aide à la création et à l'amélioration des logements HLM

- **Aide à la création de logements**

Subvention maximale de 1 500 € par logement social PLUS ou PLAI créé

- dans la limite de 4 logements, à condition de respecter les objectifs du PLH et que l'opération soit totalement garantie par une ou plusieurs collectivités
- dans la limite de 10 logements à condition de respecter également l'un des critères suivants :
  - mixité fonctionnelle logement/service/activité
  - accessibilité aux personnes à mobilité réduite (plain-pied ou ascenseur)
  - renouvellement urbain (acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction)

Garantie d'emprunt à hauteur de 35 % pour les prêts PLAI, PLUS, PLS, PSLA, éco-prêt et PAM.

En 2015, la communauté de communes a soutenu 4 opérations :

- une aide de 4 500 € a été accordée à l'OPAC 38 pour un projet de 3 logements à Brézins ;
- une aide de 15 000 € à la SEMCODA pour 11 logements à Faramans ;
- une garantie d'emprunt à la SEMCODA pour 32 logements à Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs (en 2015) ;
- une garantie d'emprunt à Habitat Dauphinois pour 2 logements à Marcilloles (en 2016).

- **Aide à l'amélioration**

La communauté de communes soutient l'amélioration des logements HLM existants via la garantie des emprunts : garantie d'emprunt à hauteur de 35 % pour les éco-prêts et PAM.

En 2015, trois réhabilitations d'ampleur ont été menées par la Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH) en partenariat avec Bièvre Isère Communauté, sur les résidences « Le Petit Plan » à Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs, « les Peupliers » à Saint-Siméon de Bressieux et « La Guillotière » à Viriville. Au total ce sont 166 logements qui ont bénéficié de travaux pour les rendre plus confortables, plus économiques et plus agréables à vivre, pour un montant de travaux de 6,2 millions d'euros.

## c) Les logements communaux

Bièvre Isère Communauté soutient le logement communal, sa création ou son amélioration, qu'il soit ou non conventionné.

- **Aide à la création ou à la réhabilitation de logements communaux conventionnés**

Aide de 125 €/m$^2$ de surface utile dans la limite de 8000 € par logement financé par la PALULOS.

- **Aide à la création ou à la réhabilitation de logements communaux non conventionnés**

Aide de 75 €/m$^2$ de surface utile dans la limite de 5000 € par logement financé sous conditions de travaux (500 €/logement), de performance énergétique (DPE de niveau D), de plafond de loyer (PALULOS + 25%) et de conditions d'attributions (PLS).

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 2015, Bièvre Isère Communauté a soutenu la création de 3 logements communaux à Longechenal pour un montant de 15 000 € d'aides ainsi que d'1 logement à Viriville.

### e) Le Comité Local de l'Habitat

Dans l'Isère, les territoires couverts par un Programme Local de l'Habitat ont traditionnellement mis en place un Comité Local de l'Habitat, instance de pilotage partenariale de la politique sociale de l'habitat réunissant notamment l'EPCI, le Conseil Départemental et l'Etat.

Au sein du CLH, la commission sociale intercommunale assure l'interface entre les publics en difficultés vis-à-vis du logement et les attributions de logement social.

A Bièvre Isère Communauté, la CSI expérimente depuis octobre 2016 un nouveau fonctionnement. Alors que le fonctionnement antérieur consistait, schématiquement, à positionner des candidats sur les logements mis à la disposition du CLH – contingent préfectoral et logements très sociaux financés par un PLAI -, le nouveau fonctionnement est davantage axé sur la priorisation et le suivi des situations.

Les ménages repérés par les différents « prescripteurs[32] » font l'objet d'un diagnostic partagé en commission, permettant de croiser la connaissance de la situation puis de prioriser « l'urgence » de la situation de 1 à 3, 1 étant le plus prioritaire (ou 0 si des informations sont manquantes ou que le ménage n'est pas prêt à l'accès). C'est ensuite aux bailleurs sociaux, présents en commission, de faire les propositions de relogement, le contingent préfectoral et les logements très sociaux étant remis à leur disposition. La commission assure le suivi des situations reconnues prioritaires, d'une séance à l'autre.

Ce mode de fonctionnement est plus proche des orientations du Plan d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes Défavorisées en Isère (PALHDI) 2014-2020.

## 3. Bilan de la politique conduite au regard des enjeux émanant du diagnostic

Le diagnostic du PLH fait ressortir un certain nombre d'enjeux qu'il est proposé d'organiser en 3 grandes catégories de manière à interroger leur prise en compte dans la politique de l'habitat conduite par Bièvre Isère Communauté.

### a) L'adaptation de l'offre en logements aux besoins insatisfaits

Quatre types de besoins insatisfaits émergent principalement du diagnostic :

- les petits logements, pour répondre aux ménages « non familiaux » (personnes âgés, jeunes, divorcés…),
- une offre en collectif ou en individuel dense (idem),
- des logements offrant une bonne accessibilité aux personnes peu mobiles, voire offrant des éléments d'adaptation aux personnes en perte d'autonomie (notamment pour les personnes âgées),
- des logements à faible couple loyer + charges pour des ménages à très faibles ressources.

[32] Agent communautaire du service enregistreur de la BIC, services enregistreurs des communes, adjoints communaux aux affaires sociales ou CCAS, services sociaux du Département ou bailleurs sociaux eux-mêmes.

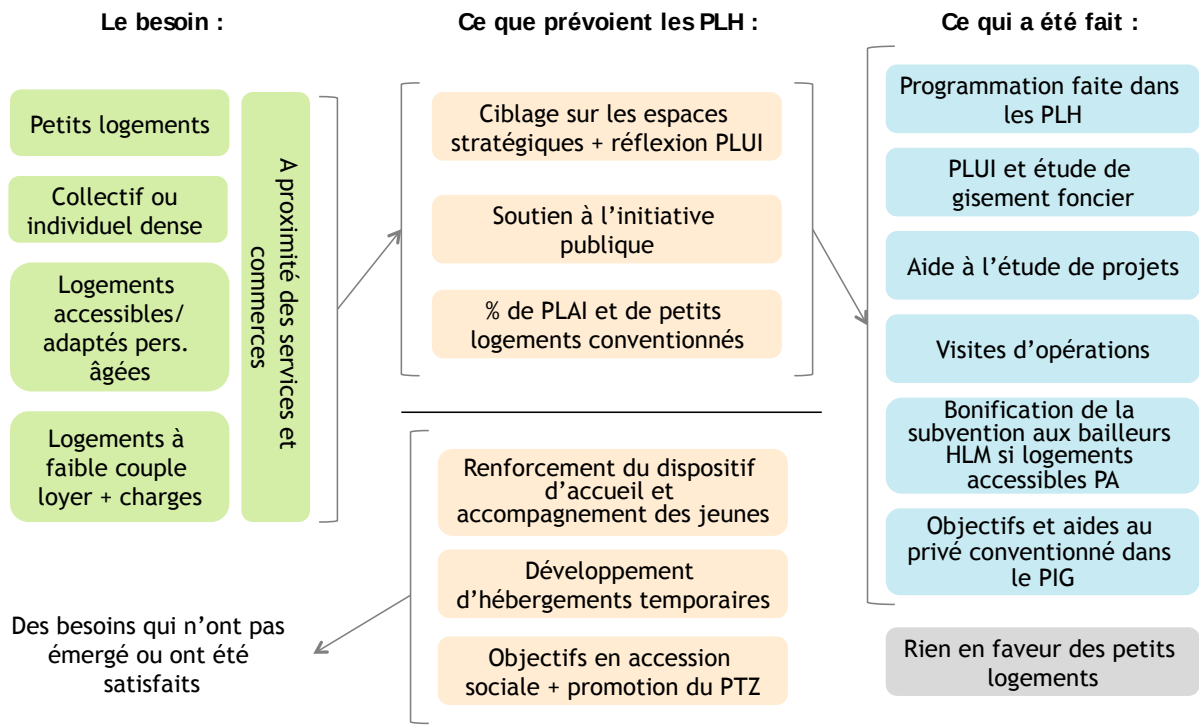
Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

Ces produits trouvent essentiellement leur pertinence à proximité d'une offre minimale en commerces et services à la personne.

Ces enjeux sont globalement pris en compte dans les PLH et les actions conduites à travers :

- un ciblage de la programmation de logements dans des secteurs « stratégiques » ainsi que dans la programmation d'une réflexion sur un PLU intercommunal destiné à prolonger et développer cette programmation. Cette réflexion s'est concrétisée puisqu'un PLU (en deux démarches) est en cours d'élaboration et qu'il travaille à l'organisation du territoire en identifiant différents niveaux de services aux habitants (polarités).
- la programmation de logements locatifs sociaux, dont une part de PLAI, et de logements conventionnés et la mise en place d'aides à la production. La production de logements locatifs sociaux, sans atteindre les objectifs très ambitieux de production des PLH et du SCOT, a été soutenue dans les 2 secteurs couverts par un PLH. Les résultats sont en revanche moins satisfaisants concernant le locatif conventionné, comme l'a souligné le bilan du PIG. Par ailleurs, les logements produits récemment, bien que sociaux, restent peu accessibles aux ménages à très faibles ressources.
- des aides ciblant plus particulièrement les logements adaptés aux personnes âgées (critères de subvention au logement social et aide au montage de dossiers pour l'adaptation des logements privés existant)
- un soutien à l'initiative publique permettant le développement de produits adaptés qui s'est concrétisé par des visites d'opérations exemplaires à destination des élus ainsi que des aides à l'étude

Le développement d'une offre en petits logements, bien qu'identifiée comme un besoin dans les PLH, ne fait pas l'objet d'une action ou d'un dispositif particulier.




A l'inverse, on constate que les PLH avaient programmé des actions, par ailleurs non mises en œuvre, dans les domaines :

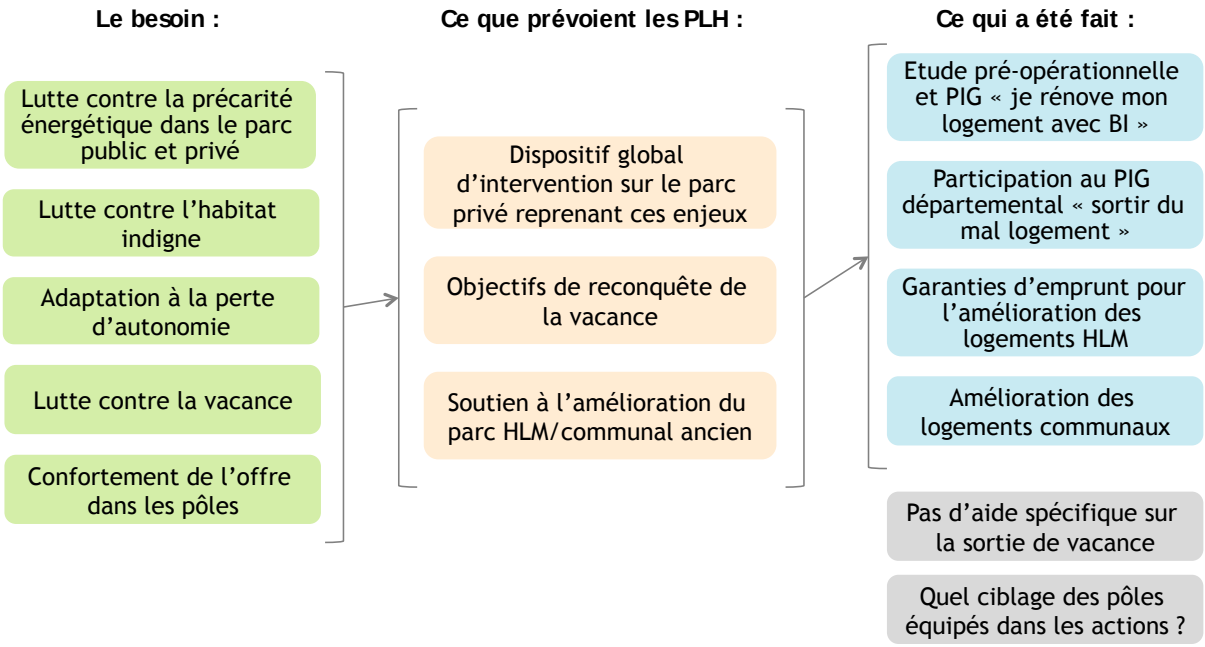
Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

- de l'accueil et de l'accompagnement des jeunes : le présent diagnostic n'identifie pas de besoin spécifique d'accueil et d'accompagnement des jeunes compte tenu des structures et acteurs existants, qui mériteraient néanmoins d'être davantage mis en réseau au sein du partenariat local ;
- du développement d'hébergements temporaires : ce besoin n'a pas émergé des échanges avec les services sociaux ;
- de l'accession sociale : ce point ne nous a pas paru un enjeu fort compte tenu du positionnement de l'offre privée. Il ressort en revanche un enjeu d'accompagnement et de sécurisation des accédants à la propriété.

## b) La valorisation du parc ancien et des centres-bourgs

Des besoins importants d'amélioration et de valorisation du parc ancien et des centres-bourgs émergent du diagnostic :

- une précarité énergétique importante concernant le parc privé mais également une partie du parc public ainsi que des suspicions fortes d'habitat indigne. Ces enjeux sont bien pris en compte dans les actions conduites : dispositif d'amélioration de l'habitat ancien et garanties d'emprunt pour l'amélioration du parc public ;
- un enjeu massif d'adaptation du parc existant à la perte d'autonomie pris en compte là encore à travers le PIG ;
- un enjeu de lutte contre la vacance dans une optique d'économie foncière mais également de confortement des pôles équipés, en lien avec l'enjeu précédemment souligné d'une localisation de l'habitat dans des secteurs bien desservis en commerces et services à la population. Si un objectif de reconquête de la vacance a bien été inscrit dans les PLH, il ne s'est pas concrétisé par des actions ciblées, dans un contexte institutionnel, il est vrai, peu favorable à la prise en compte de cette problématique (aides de l'ANAH). Les dispositifs d'amélioration de l'habitat ancien ne sont pas priorisés sur les secteurs équipés. A noter en revanche le critère « renouvellement urbain » pour le plafond de logements locatifs sociaux subventionnés.



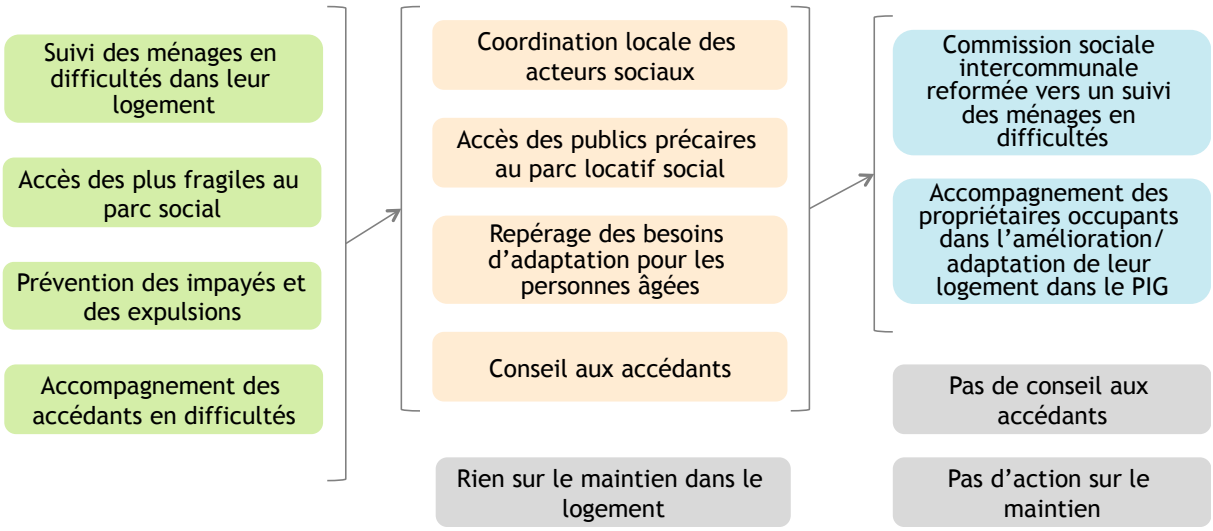
Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE

## c) L'accompagnement des ménages en difficultés

L'accompagnement des ménages en difficultés vis-à-vis du logement a été ciblé dans les PLH notamment à travers des actions de coordination des acteurs. Le nouveau fonctionnement de la commission sociale expérimenté depuis va clairement dans ce sens et devrait se traduire par un meilleur accès au parc social des publics les plus fragiles.

Du fait de la précarité énergétique et de l'état des logements anciens, il est ressorti du diagnostic d'importantes problématiques de maintien dans le logement. Ce point a peu été traité dans les PLH existants en termes d'accompagnement des ménages et, si la question des impayés est traitée a posteriori dans la commission sociale, aucune action préventive n'est encore en œuvre dans ce domaine.

Les accédants en difficultés, enfin, constituent l'un des publics concernés par des problématiques de logement. Ce point n'avait semble-t-il pas été fortement identifié jusqu'ici même s'il est mentionné dans les diagnostics puisque seul le PLH de Bièvre-Liers prévoyait un conseil aux accédants dans le cadre de l'OPAH (ciblé sur les accédants dans l'ancien dégradé), qui n'a pas été mis en œuvre.




Au-delà de cette approche axée sur les objectifs poursuivis, il conviendra de s'interroger, lors de la définition du programme d'actions, sur leurs modalités concrètes de mise en œuvre et notamment leur effet levier, en lien avec les moyens qui peuvent être mobilisés par la collectivité et l'évolution des dispositifs des partenaires institutionnels.

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. LES PROJETS ET ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNAUTAIRES A PRENDRE EN COMPTE

## 1. Les attentes de l'Etat

En attente du Porter à Connaissance de l'Etat

## 2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Suite à la fusion de la CC Région-Saint-Jeannaise et la CC Bièvre Isère au 1er janvier 2016, et sachant qu'aucune délibération n'a été prise, c'est le SCOT régissant l'intercommunalité la plus peuplée qui prévaut. C'est donc le SCOT de la Région Grenobloise qui s'applique (approuvé en décembre 2012).

Le SCOT définit des « objectifs de construction de logements neufs ayant vocation de résidence principale, y compris pour les étudiants, (…) définis au prorata des habitants et différenciés selon les secteurs et la nature de leurs pôles. Dans certains cas, ces objectifs sont des minimums à atteindre et dans d'autres cas, des capacités à ne pas dépasser ».

Ces objectifs n'intègrent pas les résidences pour personnes âgées résidences de tourisme ou les logements locatifs sociaux excédants les objectifs du SCOT, ainsi que les logements réalisés dans le cadre d'opérations de densification d'unités foncières déjà bâties inferieures ou égales à 3000 m$^2$.

Pour le secteur Bièvre Valloire[33] :

- Pôles principaux : au moins 5,5 logements/an/1000 habitants
  - La Côte-Saint-André
  - Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs
  - Saint-Siméon-de-Bressieux
  - Roybon
- Pôles d'appui : au plus 5,5 logements/an/1000 habitants
  - Brézins
  - Champier
  - Faramans
  - La Frette
  - Saint-Hilaire-de-la-Côte
  - Sillans
  - Viriville
- pôles secondaires et locaux : au plus 5,5 logements/an/1000 habitants

Une mutualisation des objectifs de construction neuve est possible, au sein du PLH (et du PLUI) entre communes d'une même strate et :

- entre pôles principaux et pôles d'appui
- entre pôles secondaires et locaux
- des pôles secondaires et locaux vers les pôles principaux et d'appui

Par ailleurs, le SCOT fixe des objectifs d'accroissement de l'offre en logement social pour 6 ans : +0,7 points pour Bièvre Valloire.

[33] Le secteur Bièvre Valloire s'étend sur l'ancienne CC Bièvre Isère (sans la CC Région Saint 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

# ANNEXES

## A. ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Comme indiqué plus haut, le foncier a fait l'objet d'un repérage précis dans le cadre des études préalables aux PLUI.

Ci-dessus le document de présentation des résultats.

Des cartographies en format SIG détaillent ces résultats. Elles sont disponibles auprès des services de Bièvre Isère Communauté.

Bièvre isère communauté

Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes EPORA

Réalisation d'une mission d'

« Etude de gisements fonciers et analyse de la capacité de densification et de mutation des tissus urbains »

*dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI) prescrits sur le territoire de Bièvre Isère Communauté*

Présentation intermédiaire
Résultat du Référentiel foncier

**Mandataire :**

Foncéo

**Co-traitant :**

Atelier urba-site
Ingénierie urbaine & Conception

**Rendu final**
**Fin Novembre 2016**

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

2

# INTRODUCTION

## 1. RAPPEL DU CADRE ET DU DÉROULÉ DE L'ÉTUDE DE GISEMENTS FONCIERS

## Poste 1 – étude de gisements fonciers - Objectifs

3

L'étude de gisements se compose de 3 étapes :

1. Repérage élargi des gisements fonciers potentiels constructibles

Un 1er repérage a été établi à partir des documents de cadastre, d'urbanisme, de contraintes, … sous SIG

Ce 1er repérage a été complété par une visite terrain de chaque commune

*-> Avoir une vision précise à la parcelle*

2. Entretiens et rencontres avec l'ensemble des communes

Sur les 55 communes, 52 ont pu être rencontrées

Les 3 communes non rencontrées sont : La Forteresse, St Clair sur Galaure et Meyssiés

La Forteresse a été intégrée dans les résultats car nous disposions de suffisamment d'éléments

*-> Disposer d'une vision précise des potentialités par commune – 53 communes qualifiées*

Ce document présente ainsi les résultats finaux de l'approche de gisements fonciers potentiels et intègre les retours des communes suite à la communication de ces résultats.

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

## Poste 1 – étude de gisements fonciers – La base

4

*Cf. fichier excel de présentation des champs de la base, joint au rapport + base excel des résultats*

La base de données constituée permet de qualifier l'ensemble des gisements fonciers et ce selon plusieurs entrées :

- Cadastrale : informations de référence à la parcelle (n°, section, surface, …) ;
- Typologie foncière : informations sur le type de foncier, occupation, destination potentielle, … ;
- Document d'urbanisme de référence : informations portant sur le type de document, zonage, éléments de règlement, … et intégrant les volontés d'évolution exprimées par la commune (révision, déclassement de zone, …) ;
- Contraintes, protection : informations sur les contraintes et protections environnementales, agricoles, architecturales, … ;
- Risques : informations sur les éléments potentiels de risques d'inondabilité, de ruissellement, de glissement de terrains, … ;
- Assainissement : informations recueillies auprès des communes lors des rencontres sur le type d'assainissement, les capacités, les situations de blocage (saturation) ;
- SCOT : informations du SCOT de la région grenobloise reportées sur la partie Bièvre Isère du territoire, et mettant en exergue les périmètres d'espaces potentiels de développement ;
- Zones d'activités : informations identifiant les espaces économiques et les zones d'activités du territoire (s'appuyant sur les entretiens mais également sur l'étude de l'Agence d'Urbanisme de 2015) ;
- Enjeux et projets : informations sur les projets ciblés ou à venir, représentant un enjeu pour la commune et/ou l'intercommunalité, sur lesquels EPORA a été ou pourrait être mobilisé.

Cette base de données a été constituée sous SIG afin de répondre aux objectifs d'identification des gisements fonciers potentiels constructibles, mais également d'apporter les éléments de base à la constitution des résultats de « capacités », en alimentation des réflexions du PADD du futur PLUi de Bièvre Isère Communauté. Elle sert également de base au travail à venir de zonage.



## Poste 1 – étude de gisements fonciers – Le déroulé

5

La mise en œuvre de l'étude des gisements fonciers, sorte d'état des lieux des fonciers encore constructibles dans l'existant au sein des 55 Communes, s'établit selon plusieurs étapes :

**Etape 1 : la constitution de l'ensemble des supports cartographiques et données SIG** — Lancement Avril 2016

Conventionnement, mise à disposition des données SIG (Cadastre, BD Carto, BD Topo, Zonage des documents d'urbanisme, périmètre des espaces de protection, …).

Mobilisation et exploitation des documents d'urbanisme

**Etape 2 : la réalisation des premiers traitements informatiques** — Mai 2016

Premiers traitements informatiques sous SIG, en préparation des visites terrains.

Etablissement des premières analyses du territoire : dynamiques, activité/production, marchés, … .

**Etape 3 : les visites terrains et les rencontres avec les représentants « élus et techniques » des 55 communes** — Juin 2016

Vérification et validation des gisements fonciers potentiels identifiés préalablement au sein des zones U, AU et N indicés (Ne, Nh, Nb, …)

Confrontation et prise en compte des orientations de développement et engagement de projets à terme de la commune.

**Etape 4 : la qualification des gisements fonciers et leur inscription dans une base SIG** — Juillet 2016

Une classification reprenant la « typologie foncière » de base.

Intégration d'autres critères (destination, temporalité, …) qui serviront également à la 2ème phase.

**Etape 5 : Eléments complémentaires**

Intégration des espaces fonciers d'enjeux de l'intercommunalité — Août 2016

Rendu des 1ers résultats de l'étude des gisements fonciers

Bilan (chiffré et cartographié) de l'ensemble des gisements / potentialités foncières retenus pour le futur PLUi — Septembre - Octobre 2016

Retour des communes – finalisation de la base des gisements fonciers – Rendu final

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

## Rappel – synthèse de l'étude de marché (poste 3)

6

- Un territoire qui a enregistré jusqu'en 2008-2012 des dynamiques de développement encore significatives, sous l'impulsion de la construction neuve, et plus particulièrement de la maison individuelle.
- Depuis 3 ans, on observe une « contraction du marché » qui s'est traduite par un ralentissement fort de l'activité de constructions neuves, et par des difficultés de commercialisation des opérations en cours (en lotissement comme en Vefa).
- Du coup, on observe un quasi arrêt du lancement de nouvelles opérations et des prix qui se repositionnent (repli) sur le cœur de marché (sous l'effet de la baisse des tailles de parcelles, ou de la baisse des prix de vente/sortie !).
- Un marché qui se recentre ainsi en prix entrainant une re-concentration de l'ensemble de l'offre proposée sur les budgets de 150 à 200 K€ = marché à forte concurrence.
- Un marché qui a perdu de « l'élasticité en prix » et qui nécessite une « structuration nouvelle de l'offre » = retravailler les produits pour re-segmenter le marché.
- Des communes qui se sont développées mais qui n'ont pas structuré ni « mis à la nouvelle échelle » leur cœur de bourg = enjeu de qualité de vie / résidentiel mais surtout de qualité de ville / centre bourg.
- Un modèle « tout terrain » qui arrive à ses limites, qui interroge les élus = constat de difficultés de commercialisation des terrains et d'une demande non satisfaite en produits intermédiaires et abordables.



7

# INTRODUCTION

## 2. QUELQUES ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

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



## Méthode et étapes de constitution des gisements fonciers

8

**Une méthode adaptée au territoire, en 3 étapes :**

**1ère étape : constitution des éléments bruts**
Nous avons procédé à plusieurs traitements sous SIG :
- la prise en compte des « zonages » à partir de 2 supports :
1. zonage POS/PLU tel que dans les documents en vigueur et zonage « recollé » suite à un travail du Pays ;
2. Espace potentiel de développement inscrit au sein du SCOT de la Région urbaine grenobloise
- la mise en lien en regard de ces potentialités avec les contraintes, les risques existants et affichés :
1. Prise en compte des « cartes d'aléas » inscrites dans les PLU ou existantes : aléas d'inondation, ruissellement, de glissement de terrain ;
2. Prise en compte des périmètres de protection « monument » (AVAP, ZPPAUP, bâti classé, …), « environnement » (ZNIEFF, Natura 2000, espace de biodiversité remarquable, zones humides, …), « site d'exploitation agricole » (rayon lié à la présence de stabulation).

Objectif : Identifier l'ensemble des gisements fonciers, en zones U et AU/NA, encore disponibles ou partiellement bâtis (potentialité de redécoupage parcellaire).
Les zones NB ont été prises également en compte. Concernant les « pastilles » et autres zonages Nh, Ne ou Ah, elles ont été prises en compte à partir des « volontés » des communes, si elles représentent un réel potentiel.

**2ème étape : confrontation des éléments bruts avec la réalité de terrain**
- Visite de l'ensemble des communes, des gisements bruts identifiés ;
- Validation, ajout, suppression de certaines potentialités.

Objectif : constituer les éléments « consolidés » des gisements fonciers potentiels bruts avec les rencontres avec les communes.

**3ème étape : rencontre avec les communes**
- Echange sur les gisements pré-identifiés ;
- Validation des différentes hypothèses de réalisation, de mise sur le marché, d'accueil de projet, de mode opératoire ;
- Discussion sur le document d'urbanisme, et ses outils, EPORA et la prise en compte des objectifs / attentes supra-territoriales.

Objectif : consolider et valider les gisements fonciers potentiels avec le regard de la commune et les possibilités de faisabilité , leur volonté de mise en œuvre.

Un support avec le parcellaire et le zonage POS/PLU intégrant les « espaces potentiels de développement » du SCOT.

Un support avec les périmètres de protection « patrimoniale et environnementale » et les « espaces potentiels de développement » du SCOT.

Nous sommes partis des documents d'urbanisme en vigueur. Lorsque les communes ont évoqué les évolutions à venir en matière d'ouverture à l'urbanisation ou de déclassement de zone AU/NA, en lien avec leur réflexion de PLU en cours, nous les avons prises en compte sous une classification ad-hoc dans la base de données.



## Au cœur de la base de données, l'établissement d'une typologie foncière

9

Au cœur de la base de données, l'inscription d'une qualification des fonciers par « typologie ».

Cette typologie permet de répondre à plusieurs objectifs :

1. De mieux caractériser le type de foncier dont se compose le territoire

*Par exemple, lorsque l'on définit des objectifs au territoire de « renouvellement urbain », il est important de mesurer en amont la réalité de ce potentiel.*

*De même, il est important également de distinguer ce qui est du « potentiel existant en dents creuses », déjà en zone urbanisée, du « potentiel découlant d'une future urbanisation » (potentiel qui reste à être aménagé et viabilisé) ;*

2. De mieux caractériser les potentialités foncières d'un point de vue opérationnel

*Par exemple, la mise en œuvre d'une opération dans une dent creuse au sein d'une zone urbanisée ne nécessite pas le même type d'outil et d'effort qu'une opération au sein d'une grande zone de future urbanisation, nécessitant des aménagements conséquents*

*De même, une potentialité en plein de cœur de bourg de plus de 3.000 m² révèle une opérationnalité plus facile et économiquement intéressante qu'une parcelle de moins de 1.000 m².*

3. D'anticiper sur les logiques à venir

*Par exemple, sur les possibilités à venir de redécoupage parcellaire dans le passage de POS à PLU, ou d'assainissement individuel à collectif*

4. De mesurer les « réserves foncières » constituées par la ou les collectivités, leur anticipation sur les besoins fonciers à venir *(dont équipement mais également économique et habitat)*

| Code | Libellé |
|---|---|
| 1 | Dents creuses |
| 2 | Potentiel en renouvellement urbain / mutable |
| 3 | Potentiel en reconversion, changement de destination (envisagé) |
| 4 | En extension |
| 5 | Réserves foncières publiques |
| 6 | Potentiel en redécoupage parcellaire |

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



## Quelques définitions des potentiels fonciers

10

1. Potentiel en dents creuses

*Le foncier en « dent creuse » correspond à un foncier non bâti ou peu bâti (contenant un abri, une structure légère) s'inscrivant au cœur d'un ensemble déjà urbanisé, ou entre des constructions déjà existantes, venant ainsi finaliser un espace déjà urbanisé.*

2. Potentiel en renouvellement urbain / mutable

*Le foncier en « renouvellement urbain ou mutable » concerne plusieurs types de situation :*
*- Un bâtiment en friche, nécessitant une action pour son traitement ;*
*- La mutation d'une activité qui a cessé (ou a été délocalisée) pouvant laisser la place à une nouvelle construction ou opération ;*
*- Le traitement d'un bâti dégradé, délaissé ou abandonné, dont sur le territoire d'un ancien corps de ferme par exemple.*

3. Potentiel en reconversion, changement de destination (envisagé par la commune)

*Ce type de potentiel a été adapté à la situation des communes du territoire dans leur « réflexion de PLU ». En effet, plusieurs communes sont en cours d'élaboration de PLU (cf. tableau ci-après) ou ont anticipé les questions à venir au sein du futur PLUi en matière de zonage et de déclassement / ouverture de nouvelles zones.*

*Cette catégorie nous permet de conserver le « classement actuel » mais de matérialiser dans le rendu son évolution à venir. Elle concerne essentiellement des zones de future urbanisation de type « AU stricte », mais également des « AU indicés » et quelques zones U.*

4. Potentiel en extension

*Il s'agit des fonciers (parcelles) situés en extension au sein des zones U (c-à-d se localisant en périphérie des parcelles déjà construites et venant étendre l'espace bâti) ou inscrits au sein de futures zones d'urbanisation AU ou NA. Ainsi, dans la base de données apparaîtront des fonciers en extension dans les zones U et dans les zones AU et NA*

5. Potentiel sous réserves foncières publiques

*Il s'agit des fonciers déjà acquis et maîtrisés par la ou les collectivités (commune, EPCI, …) non encore construits. Ont été également intégrées les parcelles en cours d'acquisition en lien avec un emplacement réservé ou un projet d'équipement à venir.*

6. Potentiel en redécoupage parcellaire

*Il s'agit d'une parcelle déjà construite et formant une seule unité cadastrale, qui par sa taille et sa faible densité, permet d'envisager à terme la création (par redécoupage, ou re-division) de plusieurs parcelles constructibles supplémentaires. Une parcelle non construite et déjà cadastrée limitrophe à une parcelle bâtie cadastrée ne constitue pas une parcelle en redécoupage parcellaire mais une « extension » ou une « dent creuse ».*



## Tableau de situation des communes – documents d'urbanisme

11

| Dep Con | Commune | Doc Urba | Date | Situation du doc d'urbanisme |
|---|---|---|---|---|
| 38016 | Arzay | POS | 1990 | POS de 1990 |
| 38025 | Balbins | PLU | 2008 | PLU de 2007 |
| 38032 | Beaufort | PLU | 2008 | PLU de 2008 |
| 38049 | Bossieu | PLU | 2005 | PLU, modif de 2005 |
| 38056 | Bressieux | POS | 1986 | POS de 1986 |
| 38058 | Brézins | PLU | 2008 | PLU de 2008, modifié en 2011 |
| 38060 | Brion | RNU | | RNU |
| 38069 | Champier | PLU | 2007 | PLU de 2007 |
| 38093 | Châtenay | CC | | Carte Communale? Plu en cours - arrêt 2017 |
| 38121 | Commelle | RNU | | RNU |
| | | | | |
| 38130 | La Côte-Saint-André | PLU | 2013 | PLU de 2013 |
| 38161 | Faramans | POS | 2000 | POS de 2000, réflexion PLU 2014 |
| | | | | |
| 38171 | La Forteresse | PLU | 2015 | PLU approuvé en 2015 ? |
| 38174 | La Frette | POS | 1990 | POS de 1990 - PLU en cours - arrêt en 2016 |
| 38180 | Gillonnay | PLU | 2004 | PLU de 2004, modifié en 2012 |
| 38209 | Lentiol | PLU | 2009 | PLU de 2009, modifié en 2011 |
| 38213 | Longechenal | POS | 1994 | POS de 1994, réflexion PLU engagée mais pas finalisée |
| 38218 | Marcilloles | PLU | 2008 | PLU, modifié en 2008 |
| 38219 | Marcollin | POS | 1987 | POS de 1987, réflexion PLU en 2008 |
| 38221 | Marnans | CC | | Carte Communale |
| 38255 | Montfalcon | PLU | 2012 | PLU de 2012 |
| 38267 | Mottier | PLU | 2005 | PLU de 2005 |
| 38274 | Nantoin | POS | 1992 | POS de 1992, révision simpliée 2005 forme PLU |
| 38284 | Ornacieux | CC | 2004 | CC de 2004 |
| 38291 | Pajay | PLU | 2015 | PLU de 2015 |
| 38300 | Penol | POS | 2002 | POS de 2002 |
| 38308 | Plan | RNU | | RNU (avait projet de PLU en 2010) |
| 38347 | Roybon | PLU | 2007 | PLU de 2007, modifié en 2013 |
| 38379 | Saint-Clair-sur-Galaure | RNU | | RNU, PLU en cours |
| 38384 | Saint-Etienne-de-Saint-Geoir | PLU | 2006 | PLU de 2006 |
| 38387 | Saint-Geoirs | PLU | | PLU de 2016 |
| 38393 | Saint-Hilaire-de-la-Côte | PLU | 2008 | PLU de 2008 |
| 38427 | Saint-Michel-de-Saint-Geoirs | RNU | | RNU |
| 38437 | Saint-Paul-d'Izeaux | RNU | | RNU |
| 38440 | Saint-Pierre-de-Bressieux | POS | 1988 | POS de 1988, révisé en 1999 |
| 38457 | Saint-Siméon-de-Bressieux | PLU | 2010 | PLU de 2010 |
| 38473 | Sardieu | POS | 1988 | POS de 1988 |
| 38479 | Semons | POS | 1991 | POS de 1991, modifié en 1999 |
| 38490 | Sillans | POS | 1994 | POS de 1994 |
| 38505 | Thodure | POS | 1989 | POS de 1989, révisé en 1999 - PLU arrêté pour fin 2016 |
| 38561 | Viriville | POS | 1987 | POS de 1987 |
| | | | | |
| | 41 | | | |

| EPCI | Dep Con | Commune | Doc Urba | Date | Situation du doc d'urbanisme |
|---|---|---|---|---|---|
| CC de la Région St Jeannais | 38015 | Artas | POS | 1983 | POS de 1983, modifié en 1999 |
| CC de la Région St Jeannais | 38035 | Beauvoir-de-Marc | PLU | 2009 | PLU, révision simpliée 2009 |
| CC de la Région St Jeannais | 38094 | Châtonnay | POS | 1988 | POS de 1988, révisé en PLU en 2007 |
| CC de la Région St Jeannais | 38141 | Culin | PLU | 1992 | PLU de 1992, révisé en 2005, réflexion en cours |
| CC de la Région St Jeannais | 38211 | Lieudieu | PLU | 2007 | PLU de 2007 |
| CC de la Région St Jeannais | 38231 | Megrieu-les-Etangs | POS | 1987 | POS de 1987, révisé en 2001 |
| CC de la Région St Jeannais | 38232 | Meyssiès | PLU | 2008 | Révisé en 2008 |
| CC de la Région St Jeannais | 38346 | Royas | PLU | 2004 | PLU de 2004, réflexion en cours |
| CC de la Région St Jeannais | 38351 | Saint-Agnin-sur-Bion | PLU | 2007 | PLU de 1988, révisé en 2007, modifié en 2009 |
| CC de la Région St Jeannais | 38358 | Sainte-Anne-sur-Gervonde | POS | 2001 | POS de 1988, révisé en 2001, PLU en cours |
| CC de la Région St Jeannais | 38399 | Saint-Jean-de-Bournay | POS | 1981 | POS de 1981, modifié en 1994, révisé en 2001 et re-modifié en 2012 |
| CC de la Région St Jeannais | 38476 | Savas-Mépin | POS | 1987 | POS de 1987, révisé en 1997 |
| | | | | | PLU de 1991, révisé en 2008, et réflexion en cours |
| CC de la Région St Jeannais | 38512 | Tramolé | PLU | 2008 | nouveau PLU |
| CC de la Région St Jeannais | 38555 | Villeneuve-de-Marc | POS | 1998 | POS de 1998, modifié en 2011, réflexion PLU depuis 2013 |
| | | | | | |
| | | 14 | | | |

26 communes disposent d'un PLU comme document d'urbanisme, plutôt de 1ère génération (date moyenne = 2005)

21 communes sont encore en POS, plutôt d'ancienne génération et généreux en « surface encore constructible » (date moyenne = 1991) même si la plupart des communes ont établi une à plusieurs modifications, voire une révision.

3 communes sont en carte communale

5 communes sont en RNU

Des communes qui par la démarche récente de constitution d'un PLU ont été confrontées aux questions de « limitation de la consommation foncière » et de l'inscription d'une « réflexion de programmation urbaine » sur les grandes zones futures d'urbanisation. Des communes qui sur les PLUS et les POS les plus anciens sont encore restées sur une vision de « zonage » et « d'espace ouvert à l'urbanisation » important.

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



## Compléments de méthode



1. Les parcelles « redécoupées » en raison des zonages et des « potentialités de re-division » ont été recalculées en surface sur le SIG (cf. colonne dans base de données Surf_SIG)

Des différences plus ou moins importantes peuvent apparaître pour certaines parcelles avec les relevés cadastraux en raison de la topographie (pentes importantes)

2. Les communes nous ont fait part de leurs réflexion et volontés de revoir certains « classements / zonages » de parcelles dans le cadre de leur réflexion de PLU en cours, ou des réflexions à venir au sein du PLUi

Ces volontés ont été intégrées dans la base à partir de 2 types de variables :
- La variable de type de foncier (TYPE_FONC) = codifiée en 3 ;
- La variable d'évolution du zonage (EVO_ZONE) = codifiée en « A ou N ».

A l'inverse, des volontés d'ouverture à venir ont été également prises en compte sous le même principe de codification.

Ainsi, la base de données a été établie à partir des documents d'urbanisme en vigueur. Pour autant, sans dénaturer les résultats, la structuration de la base a permis également de visualiser et prendre en compte ces volontés futures

3. Les zones Nh, Ne et autres Ah correspondant bien souvent à un hameau ou à une habitation isolée n'ont pas été intégrées dans la base, en accord avec les communes.
Seules les potentialités au sein de hameaux plus conséquents, bien souvent en zone NB ou déjà urbanisés U, ont été retenues en lien et à la demande des communes.

Des communes qui ont bien conscience de la nécessité de « privilégier les espaces déjà urbanisés et équipés », et plus particulièrement au sein du cœur de village. Pour autant, elles ont soulevé la question du devenir des habitations et autres corps de ferme agricoles présents à proximité des zones U, ou au sein de hameaux « équipés ». Les communes observent un zonage et une règle qui bloquent les possibilités d'évolution (par exemple : transformation de la grange en habitation, agrandissement de l'habitation principale, …).

4. Des communes qui ont une très bonne vision des contraintes et des potentialités à privilégier/cibler.





# Présentation des résultats

## 1. Les potentialités foncières globales obtenues

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



## Le référentiel foncier : les résultats globaux



1. Traitement SIG « groupement » :
près de 10.000 parcelles identifiées et répertoriées.

2. Repérage terrain - Identification des gisements de base selon le groupement :
près de 6.000 parcelles encore actives.

3. Rencontre avec les 52 communes - Première validation des gisements fonciers potentiels et constructibles :
4.498 parcelles conservées *(intégrant La Forteresse)*

=> 4.576 parcelles foncières potentielles identifiées et retenues … *soit un potentiel global de **1.239 ha****

4. Rencontre complémentaire avec La Forteresse
Base potentielle constituée sur 53 des 55 communes du territoire.
*Seules 2 communes n'ont pu être rencontrées*

5. Intégration des retours des communes suite à l'établissement des 1er résultats

6. **Une base finale qui contient 4.648 parcelles mais …**

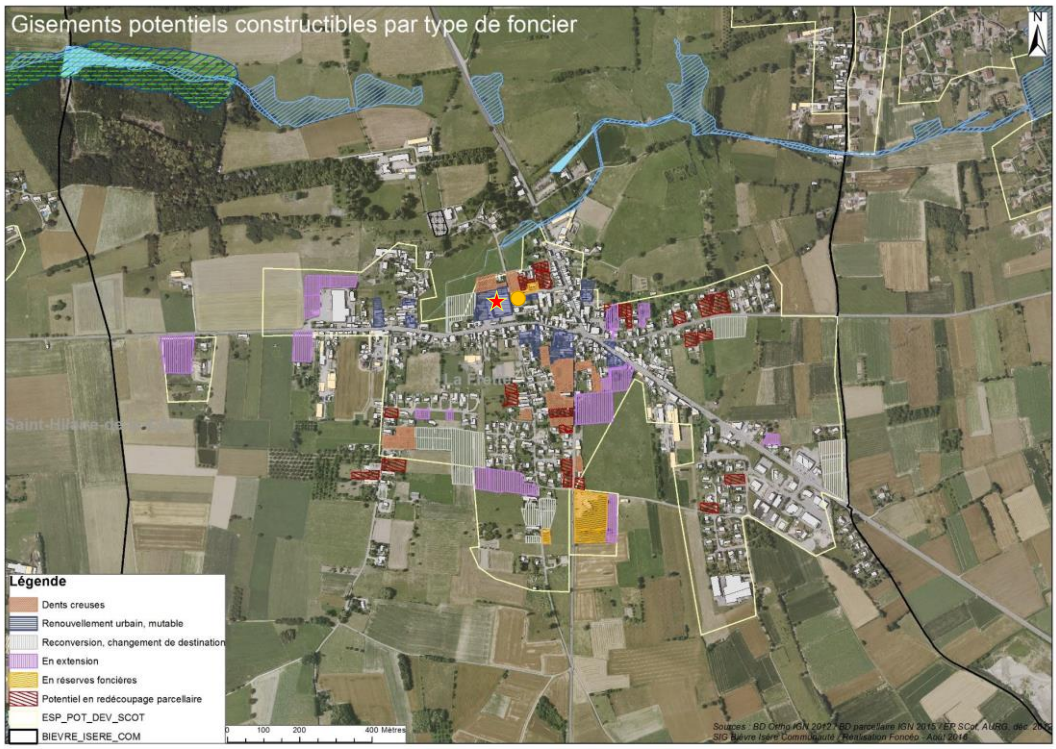
=> 4.583 parcelles foncières potentielles identifiées et retenues par les communes au final, suite à leurs retours … *soit un potentiel global de **1.231 ha****

** Selon le calcul de surface par parcelle établi sous SIG*



## Exemple de Rendu 1 – par typologie foncière



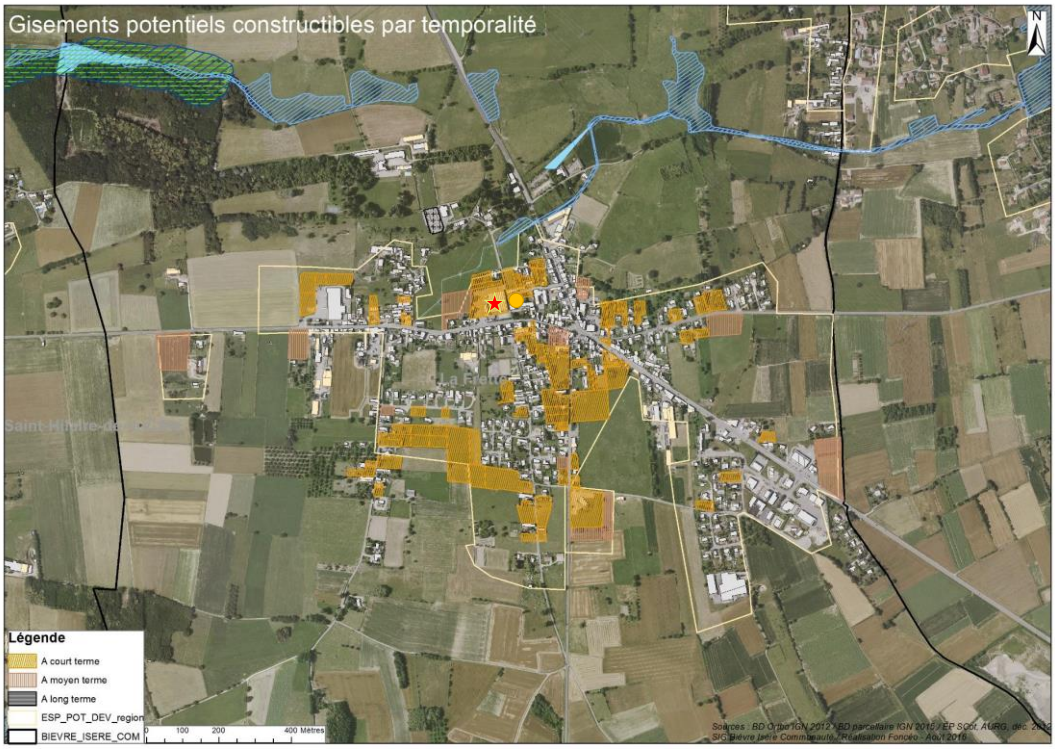


Envoyé en préfecture le 04/10/2019
Reçu en préfecture le 04/10/2019
Affiché le 04/10/2019
ID : 038-200059392-20191001-209_2019_DEL-DE



## Exemple de Rendu 2 – par temporalité

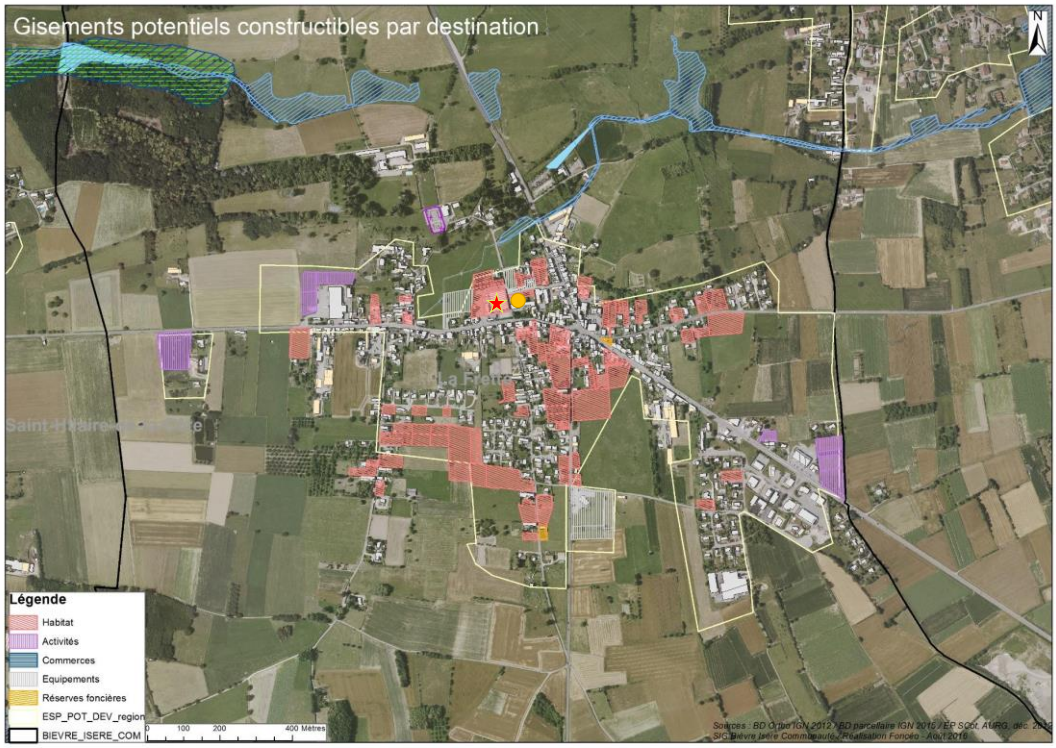
16






## Exemple de Rendu 3 – par destination

17



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



## 1ère ventilation des résultats par « grandes familles » de zones, par type de document d'urbanisme, par thématique

18

| | Total | Dont en PLU | Dont en POS | Dont en CC | Dont en RNU |
|---|---|---|---|---|---|
| En « zone urbanisée U » | 487,3 ha | 315,1 ha | 158,5 ha | 13,7 ha | |
| *Dont volonté de déclassement (retour vers A ou N)* | *20,1 ha* | *14,6 ha* | *5,4 ha* | *0,1 ha* | |
| En « future urbanisation AU ou NA strict et indicé », | 501,5 ha | 258,5 ha | 243 ha | | |
| *Dont volonté de déclassement (retour vers A ou N)* | *113,5 ha* | *38,9 ha* | *74,6 ha* | | |
| Issu de zones en NB | 69,6 ha | 8,4 ha | 61,2 ha | | |
| Issu de « zones non urbanisées A ou N » ciblées pour une ouverture future par les communes | 147,7 ha | 74,5 ha | 70,2 ha | 3 ha | |
| en RNU | 24,6 ha | | | | 24,6 ha |
| Total | 1.231 ha | 656,9 ha | 532,9 ha | 16,7 ha | 24,6 ha |
| | *(100%)* | *(53,4%)* | *(43,3 %)* | *(1,4 %)* | *(2,0 %)* |

Un potentiel de gisements encore constructibles en zones déjà urbanisées quasi équivalent à celui envisagé en « future urbanisation ». Une volonté de déclasser plus importante au sein des communes en POS, sachant que celles en PLU, pour la plupart, ont déjà fait un effort au préalable de déclassement de zones. Par contre, une volonté de rouvrir plus importante en PLU qu'en POS (Volonté de retrouver des marges de manœuvre).

| | Total | Dont Habitat | Dont Economie/ commerces | Dont Equipement | Dont Réserves foncières |
|---|---|---|---|---|---|
| En « zone urbanisée U » | 487,3 ha | 372,7 ha | 95,1 ha | 16,8 ha | 2,7 ha |
| *Dont volonté de déclassement (retour vers A ou N)* | *20,1 ha* | *13,2 ha* | *5,6 ha* | | *1,3 ha* |
| En « future urbanisation AU ou NA strict et indicé », | 501,5 ha | 362,0 ha | 107,9 ha | 28,9 ha | 2,7 ha |
| *Dont volonté de déclassement (retour vers A ou N)* | *113,5 ha* | *92,2 ha* | *19,3 ha* | *2 ha* | |
| Issu de zones en NB | 69,6 ha | 69,6 ha | | | |
| Issu de « zones non urbanisées A ou N » ciblées pour une ouverture future par les communes | 147,7 ha | 48,4 ha | 91,4 ha | 7,5 ha | 0,4 ha |
| en RNU | 24,6 ha | 24,2 ha | | 0,4 ha | |
| Total | 1.231 ha | 877,2 ha | 294,4 ha | 53,6 ha | 5,8 ha |
| | *(100%)* | *(71,3%)* | *(23,9 %)* | *(4,3 %)* | *(0,5 %)* |

Un potentiel en future urbanisation qui cible principalement le développement d'habitat. Du coup, une volonté de déclasser plus forte des fonciers à destination d'habitat qu'à destination de l'économie/commerce. En prolongement, une volonté de rouvrir à l'urbanisation de nouveaux fonciers qui cible le développement économique (exploitation des potentialités offertes par le nouveau SCOT).



19

# Présentation des résultats

## 2. Les potentialités foncières ventilées par types de zone et de contraintes

### Estimation des potentialités réelles non impactées

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



## 2ème ventilation des résultats par « grandes familles » de zones et de « contraintes » - *les potentialités en zone U*

20

| **En zone urbanisée U** | Total | *Dont impacté par pb assainissement* | *Impacté par risque de glissement* | *Impacté par risque d'inondabilité* | *Impacté par un rayon de ferme* | *Impacté par une protection environnem.* | Non impacté | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Total | 487,3 ha | *59,8 ha* | *26,9 ha* | *62,8 ha* | *12,2 ha* | *13,8 ha* | 323,4 ha | *251,3 ha* | *72,1 ha* |

| **Dont** | Total | *Impacté par pb assainissement* | *Impacté par risque de glissement* | *Impacté par risque d'inondabilité* | *Impacté par un rayon de ferme* | *Impacté par une protection environnem.* | Non impacté | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sous-Total | 441,2 ha | *53,7 ha* | *24,3 ha* | *58,8 ha* | *11,3 ha* | *13,2 ha* | 289,4 ha | *227,3 ha* | *62,1 ha* |
| Dents creuses | *115,9 ha* | *16,3 ha* | *6 ha* | *10,4 ha* | *3 ha* | *0,6 ha* | *80,1 ha* | *65,8 ha* | *14,2 ha* |
| Renouvellement urbain / mutable | *51,9 ha* | *4,9 ha* | *3,5 ha* | *11,7 ha* | *0,2 ha* | *1,4 ha* | *33,9 ha* | *27,9 ha* | *6,1 ha* |
| Reconversion, changement de destination | *17,3 ha* | *1,6 ha* | *1,9 ha* | *4,4 ha* | *0,3 ha* | *0,1 ha* | *9,8 ha* | *6,3 ha* | *3,5 ha* |
| En extension | *239,1 ha* | *27,3 ha* | *12,5 ha* | *29 ha* | *7,3 ha* | *10,1 ha* | *156,7 ha* | *121,5 ha* | *35,2 ha* |
| Réserves foncières | *17,0 ha* | *3,5 ha* | *0,3 ha* | *3,3 ha* | *0,5 ha* | *1,1 ha* | *8,9 ha* | *5,8 ha* | *3,1 ha* |

| **Dont** en redécoupage parcellaire | Total | *Dont impacté par pb assainissement* | *Dont impacté par risque de glissement* | *Dont impacté par risque d'inondabilité* | *Dont impacté par un rayon de ferme* | *Dont impacté par une protection environn* | Non impacté | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sous-Total | 46,1 ha | *6,1 ha* | *2,6 ha* | *4,0 ha* | *0,9 ha* | *0,6 ha* | 34,0 ha | *24,0 ha* | *9,9 ha* |
| *Dont en PLU* | *28,6 ha* | *2,3 ha* | *2,1 ha* | *2,5 ha* | *0,7 ha* | | *21,1 ha* | *16,4 ha* | *4,7 ha* |
| *Dont en POS* | *16,8 ha* | *3,8 ha* | *0,5 ha* | *1,5 ha* | *0,2 ha* | | *12,3 ha* | *7,0 ha* | *5,2 ha* |
| *Dont en CC* | *0,7 ha* | | | | | | *0,6 ha* | *0,6 ha* | |

Des résultats ci-dessus il ressort que le potentiel relevé en dents creuses est encore significatif sur le territoire, mais que l'essentiel du potentiel en zone U réside tout de même dans les parcelles en extension des parcelles déjà construites.
Les contraintes principales relevées sur ces potentialités découlent des risques de ruissellement / inondabilité et de glissement. Elles touchent 1/3 des potentialités relevées, ce qui est significatif. Pour autant, une partie de ces potentialités contraintes (par exemple pour celles d'aléas de niveau 1) pourront être mises sur le marché, mais leur mise en œuvre particulière nécessitera un « surcoût de construction/viabilisation », et donc elles seront pénalisées (économiquement) par rapport aux autres non impactées et contraintes.
Les gisements « non impactés » représentent près des 2/3 du potentiel initial. Ils sont principalement couverts par un « assainissement collectif » ce qui les rend d'autant plus intéressants (car possibilité de densification). Le potentiel en redécoupage parcellaire représente un potentiel significatif, même si nettement moindre qu'en dents creuses et en extension. Pour autant, il est à prendre en compte dans une perspective « à minima », dans la perspective du futur PLUi, et des observations des communes d'une accélération récente du processus.



## 2ème ventilation des résultats par « grandes familles » de zones et de « contraintes » - *les potentialités en zone AU*

21

| **En « future urbanisation AU** ou NA strict et indicé », | Total | *Dont impacté par pb assainissement* | *Impacté par risque de glissement* | *Impacté par risque d'inondabilité* | *Impacté par un rayon de ferme* | *Impacté par une protection environnem.* | Non impacté | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Total | 501,5 ha | *60,4 ha* | *36,0 ha* | *54,2 ha* | *3 ha* | *12,7 ha* | 355,7 ha | *121,0 ha* | *234,7 ha* |

| **Dont** | Total | *Impacté par pb assainissement* | *Impacté par risque de glissement* | *Impacté par risque d'inondabilité* | *Impacté par un rayon de ferme* | *Impacté par une protection environnem.* | Non impacté | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sous-Total | 494,6 ha | *60,3 ha* | *35,7 ha* | *53,7 ha* | *2,8 ha* | *12,4 ha* | 350,1 ha | *117,7 ha* | *232,4 ha* |
| Dents creuses | *4,6 ha* | *0,5 ha* | *0,2 ha* | *0,9 ha* | | | *3,1 ha* | *2,4 ha* | *0,7 ha* |
| Renouvellement urbain / mutable | *8,7 ha* | *1,2 ha* | | *0,1 ha* | | | *4,2 ha* | *2,7 ha* | *1,5 ha** |
| Reconversion, changement de destination | *100,1 ha* | *8,6 ha* | *10,7 ha* | *19,9 ha* | | | *70,6 ha* | *4,7 ha* | *65,9 ha* |
| En extension | *343,2 ha* | *37,0 ha* | *17,8 ha* | *30,5 ha* | *2,8 ha* | *8,2 ha* | *242,5 ha* | *98,0 ha* | *144,5 ha* |
| Réserves foncières | *46,6 ha* | *13,0 ha* | *7,0 ha* | *2,3 ha* | | *4,2 ha* | *29,8 ha* | *9,9 ha* | *19,9 ha* |

** Correspond bien souvent à d'anciens corps de ferme déjà existants au sein d'une zone future*

| **Dont** en redécoupage parcellaire | Total | *Dont impacté par pb assainissement* | *Dont impacté par risque de glissement* | *Dont impacté par risque d'inondabilité* | *Dont impacté par un rayon de ferme* | *Dont impacté par une protection environn* | Non impacté | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sous-Total | 6,9 ha | *0,1 ha* | *0,3 ha* | *0,5 ha* | *0,1 ha* | *0,3 ha* | 5,6 ha | *3,3 ha* | *2,3 ha* |
| *Dont en PLU* | *3,9 ha* | | | | | | *3,5 ha* | *2,5 ha* | *1 ha* |
| *Dont en POS* | *3,0 ha* | | | | | | *2,1 ha* | *0,8 ha* | *1,3 ha* |
| *Dont en CC* | | | | | | | | | |

Assez logiquement, l'essentiel des potentialités découle de parcelles non encore viabilisées et aménagées venant matérialiser des extensions futures et nouvelles de l'urbanisation, à savoir les gisements « en extension ».

Quelques redécoupages et dents creuses apparaissent en raison de zones AU déjà tout ou partie réalisées, intégrant de grandes propriétés / constructions présentes et/ou parcelles déjà construites et viabilisées.
Une partie initialement envisagée par les communes en « future urbanisation » ou « laissée en zone A » lors de l'approbation du document d'urbanisme semble s'orienter désormais vers une volonté de « reclassement ou de déclassement » (réflexion en cours, ou nouveau PLU quasi finalisé et intégrant ces évolutions) d'où une part significative du potentiel en « reconversion, changement de destination ».
On notera également la présence de « réserves foncières » publiques au sein des zones AU.

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



## 2ème ventilation des résultats par « grandes familles » de zones et de « contraintes » - *les potentialités en zone NB*

22

| **En zone NB *** | Total | *Dont impacté par pb assainissement* | *Impacté par risque de glissement* | *Impacté par risque d'inondabilité* | *Impacté par un rayon de ferme* | *Impacté par une protection environnem.* | Non impacté | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Total | 69,6 ha | *7,0 ha* | *7,9 ha* | *5,9 ha* | *0,2 ha* | *1,6 ha* | 49,8 ha | *20,5 ha* | *29,3 ha* |

| **Dont** | Total | *Impacté par pb assainissement* | *Impacté par risque de glissement* | *Impacté par risque d'inondabilité* | *Impacté par un rayon de ferme* | *Impacté par une protection environnem.* | Non impacté | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sous-Total | 63,3 ha | *6,1 ha* | *7,7 ha* | *5,7 ha* | *0,2 ha* | *1,6 ha* | 44,8 ha | *18,1 ha* | *26,7 ha* |
| Dents creuses | *5,4 ha* | | | *0,4 ha* | | *0,1 ha* | *4,9 ha* | *3,1 ha* | *1,9 ha* |
| Renouvellement urbain / mutable | *1,2 ha* | *0,4 ha* | | | | | *0,8 ha* | *0;8 ha* | |
| Reconversion, changement de destination | *2,7 ha* | *1,2 ha* | *1,5 ha* | | | | *2,5 ha* | *2,5 ha* | |
| En extension | *54,4 ha* | *4,5 ha* | *6,2 ha* | *5,3 ha* | | *1,5 ha* | *36,5 ha* | *11,7 ha* | *24,8 ha* |
| Réserves foncières | *- ha* | | | | | | | | |

| **Dont** en redécoupage parcellaire | Total | *Dont impacté par pb assainissement* | *Dont impacté par risque de glissement* | *Dont impacté par risque d'inondabilité* | *Dont impacté par un rayon de ferme* | *Dont impacté par une protection environn* | Non impacté | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sous-Total | 6,3 ha | *0,9 ha* | *0,1 ha* | *0,2 ha* | | | 5,0 ha | *2,4 ha* | *2,6 ha* |
| *Dont en PLU* | *0,6 ha* | | | | | | | | *0,4 ha* |
| *Dont en POS* | *5,7 ha* | | | | | | | *2,4 ha* | *2,2 ha* |
| *Dont en CC* | | | | | | | | | |

Les zones NB sont bien souvent des hameaux, voire des quartiers périphériques, souvent peu denses et étalés/étirés, formés au fil du temps par quelques familles.
On relève ainsi peu de potentialités peuvent être matérialisées en « dents creuses » car elles s'inscrivent plutôt en extension de l'existant, traduisant parfois la volonté de « confortement de ces hameaux ».

Ces potentialités relevées se traduiront ou non dans le futur PLUi en fonction des choix qui seront établis par commune, et de la traduction apportée à ces zones NB (en U ? Ou en A / N ?). Toujours est-il que les gisements potentiels que nous avons retenus en NB correspondent à ceux que les communes veulent conserver en Zone U dans le futur PLUi (qui resteront à confirmer).



## 2ème ventilation des résultats par « grandes familles » de zones et de « contraintes » - *les potentialités en zone RNU*

23

| **En RNU** | Total | *Dont impacté par pb assainissement* | *Impacté par risque de glissement / inondabilité* | *Impacté par un rayon de ferme* | *Impacté par la loi montagne* | *Impacté par une zone humide* | Non impacté | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Total | 24,6 ha | | | *3,1 ha* | *9,8 ha* | *10,8 ha* | 4 ha | *4 ha* | *- ha* |

| **Dont** | Total | *Impacté par pb assainissement* | *Impacté par risque de glissement/ inondabilité* | *Impacté par un rayon de ferme* | *Impacté par la loi montagne* | *Impacté par une zone humide* | Non impacté | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sous-Total | 23,6 ha | | | *3,1 ha* | *9,6 ha* | *10,0 ha* | 4 ha | *4 ha* | *- ha* |
| Dents creuses | 6,4 ha | | | *1,3 ha* | *2,7 ha* | *2,0 ha* | *1,7 ha* | *1,7 ha* | |
| Renouvellement urbain / mutable | 0,5 ha | | | | | | *0,5 ha* | *0,5 ha* | |
| Reconversion, changement de destination | 1,7 ha | | | | *1,7 ha* | | | | |
| En extension | 12,2 ha | | | *1,8 ha* | *4,8 ha* | *5,5 ha* | *1,8 ha* | *1,8 ha* | |
| Réserves foncières | 2,9 ha | | | | *0,4 ha* | *2,5 ha* | | | |

| **Dont** en redécoupage parcellaire | Total | *Dont impacté par pb assainissement* | *Dont impacté par risque de glissement/ inondabilité* | *Dont impacté par un rayon de ferme* | *Dont impacté par la loi montagne* | *Dont impacté par une zone humide* | Non impacté | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sous-Total | 1,0 ha | | | | *0,2 ha* | *0,8 ha* | - ha | *- ha* | *- ha* |

Des potentialités principalement présentes sur les gisements fonciers de type « en dents creuses » et « en extension » des parcelles déjà construites et urbanisées. Lors de l'établissement des résultats, il est ressorti une volonté réaffirmée des communes de « rester dans l'enveloppe urbaine », et de venir renforcer des « espaces déjà structurés » et ce malgré les contraintes fortes de la Loi Montagne. En plus de cette contrainte, les communes en RNU doivent également faire face à des risques de ruissellement /inondabilité et de glissement importants.

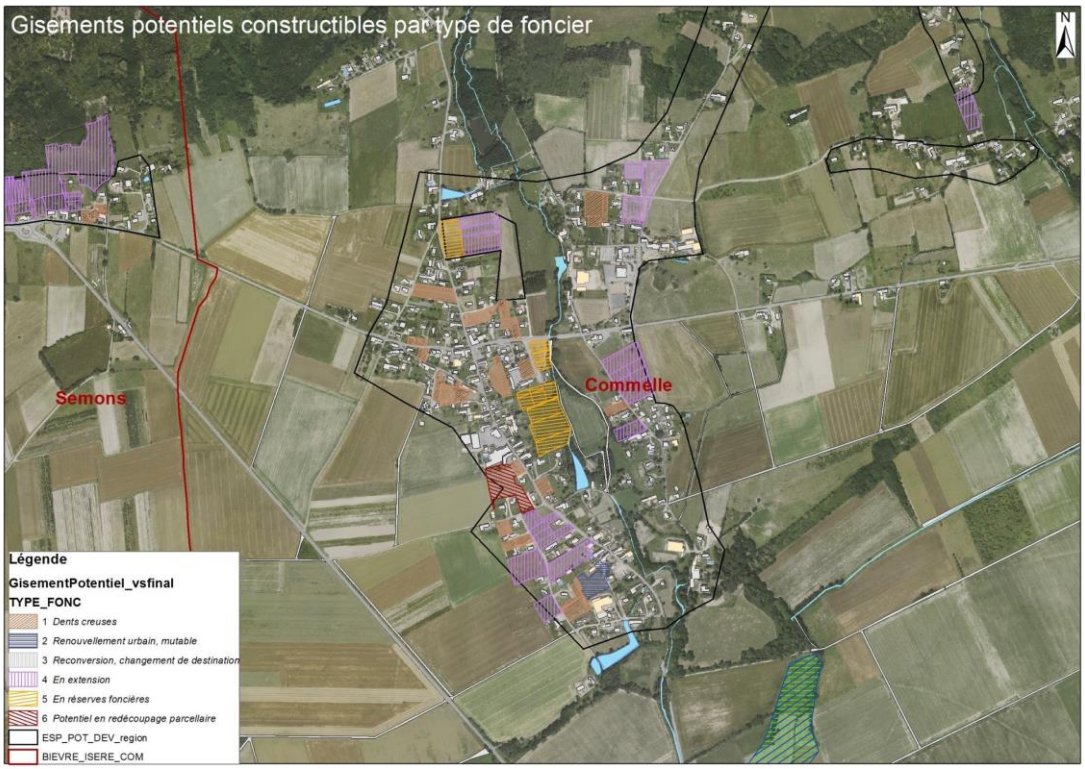
De ce fait, le potentiel réel relevé non impacté est plutôt « faible et restreint »
*N.B. : Le cas particulier de Commelle qui pèse sur les résultats : la grande majorité des potentialités de la commune sont en zone humide (quid du passage au PLUi ?)*

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



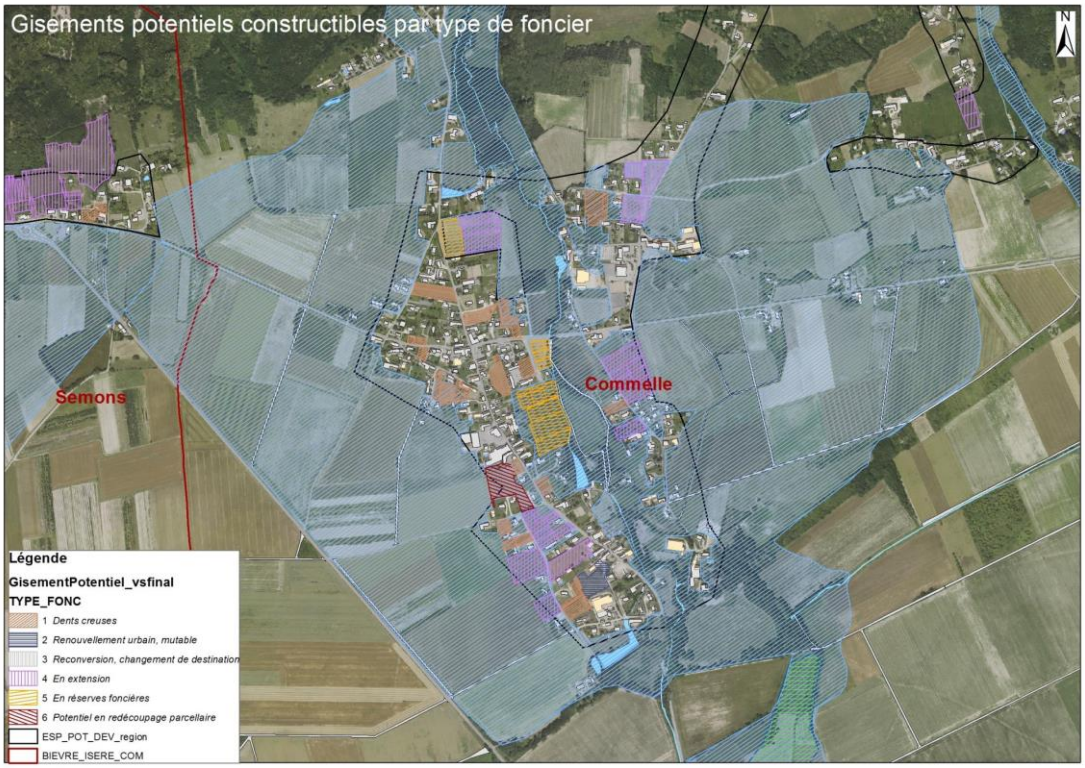
## Cas de Commelle

24




## Cas de Commelle

25



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



## 2ème ventilation des résultats par « grandes familles » de zones et de « contraintes » - *selon les évolutions de zonage envisagées par les communes*



| **Parcelle en A ou N où une ouverture à l'urbanisation est souhaitée** | Total | *Dont impacté par pb assainissement* | *Impacté par risque de glissement* | *Impacté par risque d'inondabilité* | *Impacté par un rayon de ferme* | *Impacté par une protection environnem.* | Non impacté | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Total | 147,7 ha | *23,1 ha* | *2,5 ha* | *17,7 ha* | *0,9 ha* | *0,7 ha* | 102,8 ha | *28,9 ha* | *73,9 ha* |

| **Dont** | Total | *Dont impacté par pb assainissement* | *Impacté par risque de glissement* | *Impacté par risque d'inondabilité* | *Impacté par un rayon de ferme* | *Impacté par une protection environnem.* | Non impacté | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sous-Total | 146,2 ha | *23,1 ha* | *2,5 ha* | *17,7 ha* | *0,9 ha* | *0,7 ha* | *101,3 ha* | *28,6 ha* | *72,7 ha* |
| Dents creuses | *- ha* | | | | | | | | |
| Renouvellement urbain / mutable | *- ha* | | | | | | | | |
| Reconversion, changement de destination | *130,9 ha* | *19,8 ha* | *2,5 ha* | *16,9 ha* | | *0,7 ha* | *90,9 ha* | *26,1 ha* | *64,8 ha* |
| En extension | *1,4 ha* | | | | *0,9 ha* | | *0,6 ha* | | *0,6 ha* |
| Réserves foncières | *13,9 ha* | *3,3 ha* | | *0,7 ha* | | | *9,8 ha* | *2,5 ha* | *7,3 ha* |

| **Dont** en redécoupage parcellaire | Total | *Dont impacté par pb assainissement* | *Impacté par risque de glissement* | *Impacté par risque d'inondabilité* | *Impacté par un rayon de ferme* | *Impacté par une protection environnem.* | Non impacté | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sous-Total | 1,5 ha | | | | | | 1,5 ha | *0,3 ha* | *1,2 ha* |

Il est important de souligner que les parcelles ciblées pour une ouverture nouvelle à l'urbanisation découlent bien souvent d'une réflexion déjà murie ou travaillée par les communes (réflexion en cours de PLU), animée par une vision très pragmatique et réaliste des possibilités de réalisation à venir, non contraintes, en lien avec les « volontés des propriétaires ». De ce fait, le potentiel matérialisé ci-dessus dans le tableau en « non impacté » correspond aux gisements fonciers faisant l'objet d'une volonté d'évolution du zonage vers du « U ou AU ».
A l'inverse, le potentiel « contraint et impacté » présenté dans le tableau ci-dessus correspond aux parcelles vouées à une évolution vers un retour en zonage A ou N.

Parmi le potentiel des 102,8 ha « non impacté » et voué à évoluer vers du U et AU :
- *32,3 ha seraient à destination d'habitat ;*
- *63,5 ha seraient à destination d'activités économiques.*





# PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

## 3. LES POTENTIALITÉS FONCIÈRES RÉELLES A DESTINATION D'HABITAT

### POTENTIALITÉS GLOBALES ET NON IMPACTÉES

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



## 3ème ventilation des résultats par « thématique »

28

### En habitat

| En Zone U | Total des potentialités | Total des potentialités non impactées | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|
| Sous-Total | 372,7 ha | 244,6 ha | *186,7 ha* | *57,9 ha* |
| Dents creuses | 111,3 ha | *77,9 ha* | *63,6 ha* | *14,3 ha* |
| Renouvellement urbain / mutable | 36,6 ha | *25,5 ha* | *23,8 ha* | *1,7 ha* |
| Reconversion, changement de destination | 11,4 ha | *5,8 ha* | *4,8 ha* | *1 ha* |
| En extension | 162,7 ha | *100,8 ha* | *69,7 ha* | *31,1 ha* |
| Réserves foncières | 4,7 ha | *0,7 ha* | *0,7 ha* | |
| En redécoupage parcellaire | 45,9 ha | *34,0 ha* | *24,1 ha* | *9,9 ha* |

| En Zone AU | Total des potentialités | Total des potentialités non impactées | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|
| Sous-Total | 362,0 ha | 254,4 ha | *88,6 ha* | *165,8 ha* |
| Dents creuses | 4,6 ha | *3,1 ha* | *2,4 ha* | *0,7 ha* |
| Renouvellement urbain / mutable | 0,2 ha | *0,1 ha* | *0,1 ha* | |
| Reconversion, changement de destination | 89,2 ha | *59,0 ha* | *3,3 ha* | *55,7 ha* |
| En extension | 245,0 ha | *178,1 ha* | *74,0 ha* | *104,1 ha* |
| Réserves foncières | 16,6 ha | *9,0 ha* | *6,1 ha* | *3,0 ha* |
| En redécoupage parcellaire | 6,4 ha | *5,1 ha* | *2,8 ha* | *2,3 ha* |

| En Zone NB | Total des potentialités | Total des potentialités non impactées | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|
| Sous-Total | 69,6 ha | 49,8 ha | *20,5 ha* | *29,3 ha* |

| En RNU | Total des potentialités | Total des potentialités non impactées | *Dont en assainis. collectif* | *Dont en assainis. individuel* |
|---|---|---|---|---|
| Sous-Total | 28,5 ha | 4 ha | *4 ha* | |

Un potentiel global quasi équivalent en zones U et AU a été relevé : 372 et 362 ha. De ce potentiel, a été matérialisé le « non impacté » qui là encore est quasi équivalent : 245 et 255 ha. A cela s'ajoute un potentiel non impacté en zone NB de près de 50 ha.

Ainsi, le potentiel non impacté relevé à destination d'habitat représente au final un peu plus de 550 ha, dont très peu sont en « réserves foncières ». Il est à noter qu'au sein des volontés exprimées par les communes, en matière de reclassement de certains espaces en zones potentielles d'urbanisation pour de l'habitat, il ressort un potentiel complémentaire non impacté de 32,3 ha (cf. p.26).



29

# Présentation des résultats

## 3. Les potentialités foncières réelles a destination d'habitat

### Potentialités en densification, intégrant la règle du SCOT

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 question des potentialités totales de densification en zones déjà urbanisées

30

Au sein du DOO du Scot de la région grenobloise, il est écrit que « Les objectifs de construction comprennent l'ensemble de l'offre nouvelle en logements à construire qu'elle soit en accession privée ou sociale, en locatif privé ou social hormis les logements réalisés par densification de parcelles déjà bâties dont la superficie avant détachement parcellaire est inférieure ou égale à 3.000 m² et situées dans un espace préférentiel de développement ». Cela signifie que seule la partie de surface dépassant les 3.000 m² des parcelles déjà bâties serait un potentiel comptabilisé.

Nous proposons à partir de cette simulation d'estimer le potentiel inscrit au sein de parcelles de plus de 3.000 m² parmi l'ensemble des gisements fonciers retenus, et d'en évaluer la partie supérieure pouvant potentiellement être comptabilisée (conservée).
Pour ce faire, nous partirons sur le potentiel à destination du développement d'habitat, en ne retenant que les types de fonciers déjà bâtis, à savoir
- En zone U, les dents creuses, renouvellement urbain, en extension et en redécoupage parcellaires ;
- En zone AU, les dents creuses et en redécoupage parcellaire matérialisant des espaces déjà aménagés et viabilisés.

| Habitat – potentiel total | Total | Soit un potentiel compris dans les 3.000 m² de … | Soit un potentiel au-delà des 3.000 m² … | Potentiel foncier net après application … |
|---|---|---|---|---|
| En « zone urbanisée U » | 372,7 ha | | | 294,7 ha |
| *Dont parcelle unitaire de plus de 3.000 m²* | *132,9 ha (soit 35,7 %)* | *78,0 ha* | *54,9 ha* | |
| *Dont en « dents creuses »* | *25,2 ha* | *17,1 ha* | *8,1 ha* | |
| *Dont en « renouvellement urbain »* | *22,1 ha* | *8,1 ha* | *14,0 ha* | |
| *Dont en « extension »* | *77,5 ha* | *46,8 ha* | *30,7 ha* | |
| *Dont en « redécoupage parcellaire »* | *8,1 ha* | *6,0 ha* | *2,1 ha* | |
| En « zone future AU » | 362,0 ha | | | 360,5 ha |
| *Dont parcelle unitaire de plus de 3.000 m²* | *2,2 ha (soit 0,6 %)* | *1,5 ha* | *0,7 ha* | |
| *Dont en « dents creuses »* | | *0,3 ha* | *0,1 ha* | |
| *Dont en « redécoupage parcellaire »* | | *1,2 ha* | *0,6 ha* | |

Une règle qui a un réel impact sur le calcul final des potentialités à prendre en compte parmi les gisements présentant des capacités de densification en zone U. Cela représente 78 ha de parcelles « densifiables » qui ne serait pas comptabilisé dans le potentiel final.

Concernant les zones AU déjà engagées et pour tout ou partie aménagée / construite, l'application de la règle ne représente pas un potentiel significatif, mais plutôt marginal.



## La question des potentialités de densification en zones déjà urbanisées- *en non impacté*

31

Nous proposons d'appliquer la même méthode sur le potentiel « non impacté » relevé à destination d'habitat.

Au regard des résultats précédents, nous vous proposons d'établir cette approche uniquement sur le potentiel en zone U. Pour ce faire, nous partirons sur le potentiel à destination du développement d'habitat, en ne retenant que les types de fonciers déjà bâtis, à savoir
- En zone U, les dents creuses, renouvellement urbain, en extension et en redécoupage parcellaires ;

| Habitat – potentiel non impacté | Total | Soit un potentiel compris dans les 3.000 m² de … | Soit un potentiel au-delà des 3.000 m² … | Potentiel foncier net après application … |
|---|---|---|---|---|
| En « zone urbanisée U » | 244,6 ha | | | 192,1 ha |
| *Dont parcelle unitaire de plus de 3.000 m²* | *88,0 ha (soit 35,9 %)* | *52,5 ha* | *35,5 ha* | |
| *Dont en « dents creuses »* | *17,3 ha* | *11,4 ha* | *5,9 ha* | |
| *Dont en « renouvellement urbain »* | *14,8 ha* | *6,0 ha* | *8,8 ha* | |
| *Dont en « extension »* | *48,6 ha* | *29,7 ha* | *18,9 ha* | |
| *Dont en « redécoupage parcellaire »* | *7,4 ha* | *5,4 ha* | *2,0 ha* | |

Il est important de noter que sur les 372,7 ha potentiel à destination d'habitat en zone U, seuls 244,6 ha ne sont pas impactés, et que parmi ces non impactés, en application de la règle du SCOT des 3.000 m² il resterait au final comptabilisé 192,1 ha.

Ce potentiel correspondrait au capacité réelle de réalisation à court terme pour le territoire à destination d'habitat, en quelque sorte de mise en œuvre dans les conditions normales de marchés.

Le reste demeure du potentiel à destination d'habitat, mais qui nécessitera des actions ou des préalables à leur mise sur le marché (mutation générée par de nouvelles règles plus avantageuses, accompagnement des propriétaires, aménagement préalable spécifique, inscription dans une réflexion de projet plus large, …).

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. PARTENAIRES RENCONTRES OU CONTACTES

**Conseil Départemental**

- Isabelle TIXIER, adjointe chef de service cohésion sociale, Maison de Territoire de Beaurepaire
- Marie-Laure MOUSSIER, adjointe chef de service cohésion sociale, Maison de Territoire de Bourgoin-Jallieu
- Anne CHARRON, chef de service autonomie, Maison de Territoire de Bourgoin-Jallieu
- Aurélie POINARD, direction des solidarités, cellule logement, chargée de projet

**Bailleurs sociaux**

- SEMCODA, Stéphane GAGET, Responsable Agence Bourgoin-Jallieu
- OPAC 38, Emilie DALLUT, Chef de projet Cohésion Sociale Urbaine, Direction Territoriale de Roussillon
- PLURALIS, Anne-Marie GARDEN

**Missions locales / CLLAJ**

- Valérie HEAUNET, mission locale de Beaurepaire, conseillère sur le secteur de Beaurepaire (et la Côte Saint André)
- Patrice MOURET, mission locale Isère Rhodanienne (ex-CC Région Saint Jeannaise)
- Laurie LEMAIRE, directrice de l'association RIVAHJ (CLLAJ de Vienne)

**Foyer de Jeunes Travailleurs**

- Xavier CREPIN, directeur du FJT Jean-Marie Vianney à La-Côte-Saint-André

**Lycée Agricole de la Côte-Saint-André**

**Maisons de retraites**

- EHPAD Roybon Résidence René Marion
- EHPAD Le Grand Cèdre à La Côte St André
- EHPAD de la Barre à St Jean de Bournay
- Maison de retraite le Couvent à SJB
- Foyer logement à Chatonnay

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. SIGLES UTILISES

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
ADMR : Aide à Domicile en Milieu Rural (association de services à domicile)
ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
APL : Aide Personnalisée au Logement
BIC : Bièvre Isère Communauté
BTS : Brevet de Technicien Supérieur
CAF : Caisse d'Allocations Familiales
CC : Communauté de Communes
CIAS : Centre Intercommunal d'Action Sociale
CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
CLH : Comité Local de l'Habitat
CSI : Commission Sociale Intercommunale
DALO : Droit Au Logement Opposable
DDT : Direction Des Territoires
DPE : Diagnostic de Performance Energétique
ECLN : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
FILOCOM : Fichier sur le Logement à l'échelle Communale (données statistiques issues de la source fiscale)
FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs
HLM : Habitation à Loyer Modéré
INSEE : Institut National des Statistiques et des Etudes Economiques
Loyer moyen CC : Charges Comprises
Loyer HC : Hors Charges
NOTRe (loi) : Nouvelle Organisation Territoriale de la République
OPAC 38 : Office Public d'Aménagement et de Construction de l'Isère (bailleur social)
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durables
PALHDI : Plan départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes Défavorisées en Isère
PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Utilisation Locative et à Occupation Sociale
PAM : Prêt à l'AMélioration
PERVAL (base de données des notaires qui regroupe l'ensemble des ventes de biens immobiliers)
PDH : Plan Départemental de l'Habitat
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLS : Prêt Locatif Social

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

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLURALIS (bailleur social)

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PMR : Personne à Mobilité Réduite

POHI : Pôle d'Orientation de l'Hébergement d'Insertion

PPI : Parc Potentiellement Indigne (concerne les résidences principales privées)

PSLA : Prêt Social de Location-Accession

PTZ : Prêt à Taux Zéro

RD : Route Départementale

RP (INSEE) : Recensement de la Population

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDH : Société Dauphinoise de l'Habitat (bailleur social)

SEMCODA : Société d'Economie Mixte de COnstruction du Département de l'Ain (bailleur social)

SITADEL : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Elémentaires sur les Logements et les Locaux (données ministérielles, notamment sur les permis de construire)

SOLIHA (fusion des Mouvements PACT et Habitat & Développement)

TPE : Très Petite Entreprise

VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement