

Programme Local de l'Habitat

Bilan triennal 2020 - 2022



2023

Préambule

Bièvre Isère Communauté a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 le 1^{er} octobre 2019. **Ce PLH « volontaire »** s'inscrivait notamment dans le cadre de **la construction d'un projet de territoire** suite à la fusion successive de quatre EPCI. Il venait ainsi compléter le panel d'outils de planification et de programmation (**PLUi et PCAET**) engagés par l'intercommunalité suite à ces fusions.

Pour rappel, le territoire était en partie concerné par l'existence de PLH plus anciens, mais la politique de l'habitat et du logement devait trouver sa cohérence à l'occasion de **ce nouveau PLH couvrant la totalité du périmètre intercommunal** (50 communes, 55 000 habitants).

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 de Bièvre Isère s'articule autour :

- D'un diagnostic, élaboré en 2016-2017,
- D'un document d'orientations stratégiques,
- Du programme d'actions, élaboré en 2017-2018.

Plus précisément, **18 actions** ont été prévues dans le PLH, réparties au sein de **3 orientations stratégiques** :

- Planifier et organiser la production de logements
- Valoriser le bâti ancien et les centres bourgs
- Accompagner les ménages en difficulté vis-à-vis de leurs conditions d'habitat

Ce bilan triennal s'effectue à mi-parcours de la mise en œuvre du PLH, conformément à l'article L302-9 du code de la construction et de l'habitation. Il convient néanmoins de prendre en considération le contexte plus global de la réalisation de ces actions, et notamment

- La 1^{ère} année de mise en œuvre du PLH marquée par :
 - La crise sanitaire
 - Les élections municipales
- L'adoption de la loi Climat et Résilience en 2021, qui impacte fortement les politiques d'aménagement et du logement ;
- La mise en œuvre du 1^{er} PLUi sur le territoire, qui, par certaines de ses dispositions réglementaires (OAP, densification, ...) modifie fortement la nature des projets de développement urbain sur certains secteurs ;
- L'inconstructibilité de plusieurs communes du territoire liée à la saturation des systèmes d'assainissement

D'un point de vue méthodologique, ce bilan triennal du PLH :

- Porte sur la période 2020-2021-2022
- S'appuie sur des données statistiques les plus récentes à disposition de l'EPCI
- S'appuie sur le suivi précis des projets et actions réalisés par Bièvre Isère Communauté et ses partenaires
- A été partagé et enrichi par l'ensemble des acteurs concernés par sa mise en œuvre, à travers une concertation spécifiquement mise en œuvre à l'occasion de ce bilan afin d'échanger sur l'efficacité des actions engagées et les éventuels besoins d'ajustements du PLH

Atelier « Rénovation du Parc privé »

Objectif : partager le bilan des actions engagées en direction des propriétaires privés pour la rénovation ou l'adaptation de leur logement

Participants : opérateurs (SOLIHA, AGEDEN), ADIL, DDT, Département, ...

Atelier « Parc locatif social »

Objectif : partager le bilan des projets et actions engagées en faveur de la production/rénovation du parc social

Participants : DDT, Département, Bailleurs Sociaux, Action-Logement...

Partage du bilan avec les élus communaux

Objectif : partager le bilan des actions engagées avec les communes

Modalités de cette concertation :

- Commission Habitat
- Assemblée des Maires
- Commission Sociale CSI

Ce bilan doit permettre d'évaluer le niveau d'avancement et d'engagement de l'ensemble des actions. Lorsque cela est possible, un indicateur visuel d'avancement des actions sera proposé, sur la base du code-couleur suivant :

Avancement conforme aux objectifs du PLH	Avancement en deçà des objectifs, mais sans élément de blocage particulier	Avancement en décalage important avec les objectifs	Action non lancée à ce stade du PLH

Éléments de contexte

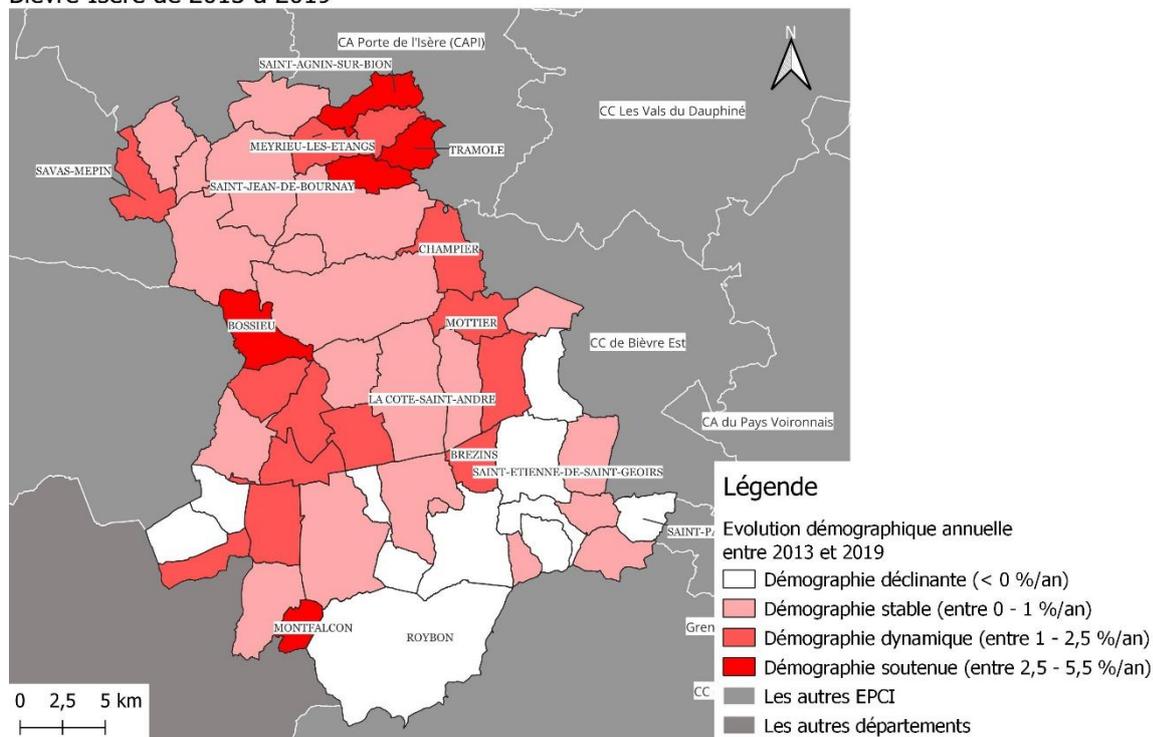
Le bilan des actions de la politique du logement doit s'effectuer au prisme des dynamiques sociodémographiques récentes sur le territoire de Bièvre Isère. Lors de l'élaboration du PLH, les données INSEE disponibles étaient relativement anciennes, puisqu'elles dataient de 2013. La réalisation de ce bilan est l'occasion d'actualiser ces données sur la base de la mise à jour en 2019 par l'INSEE.

Une croissance démographique toujours soutenue

- ✓ Le territoire a accueilli 2 165 habitants supplémentaires entre 2013 et 2019, soit + 4% sur cette période. La dynamique est néanmoins inférieure à la période 2008-2013 (+ 8 % sur cette période). En moyenne, cela **représente une croissance démographique de 0,7% par an** entre 2013 et 2019, porté essentiellement par le solde migratoire (+ 0,5%).
- ✓ Des disparités selon les communes et les secteurs du territoire, soumis à des influences des agglomérations voisines :
 - Les communes du secteur nord-est, proches de l'agglomération des Portes de l'Isère, ont connu une très forte croissance démographique avant l'adoption du PLH

- Les communes situées le long de l'axe de Bièvre ou la RD 1085 entre Grenoble et Lyon ont également été marquées par une forte dynamique démographique (Marcilloles, Sardieu, Brezins, Le Mottier, Champier, ...)

Les tendances démographiques par communes sur le territoire de Bièvre-Isère de 2013 à 2019



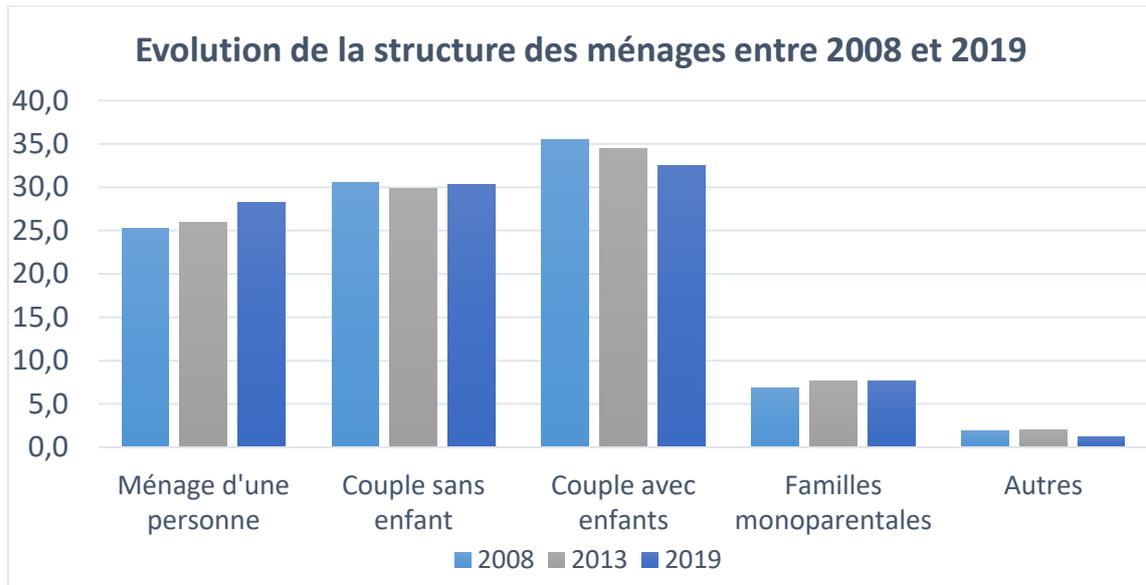
Source : Pôle Habitat Bièvre-Isère Communauté, RP INSEE 2019, données Admin Express, décembre 2022

La structuration des ménages évolue

- ✓ **Le poids de la population âgée continue sa progression**, passant de 8,5 % en 2013 à 8,9 % en 2019. La part des + de 75 ans est par ailleurs supérieure à la moyenne départementale (8,6%).
- ✓ A contrario, **la part des jeunes de moins de 14 ans est en diminution**, passant de 21,6 % en 2013 à 19,9% en 2019.

	2013	2019
PART DE LA POPULATION DE + 75 ANS	8,5%	8,9% (+ 393)
PART DE LA POPULATION DE - 14 ANS	21,6%	19,9% (-484)

- ✓ La structure des ménages évolue également, avec **une progression des personnes isolées** (+ 950 entre 2013 et 2019) et **des familles monoparentales**. A l'inverse, la part des couples avec enfant tend à légèrement diminuer. La taille moyenne des ménages sur le territoire de Bièvre Isère est de **2,39 personnes/ménage**.

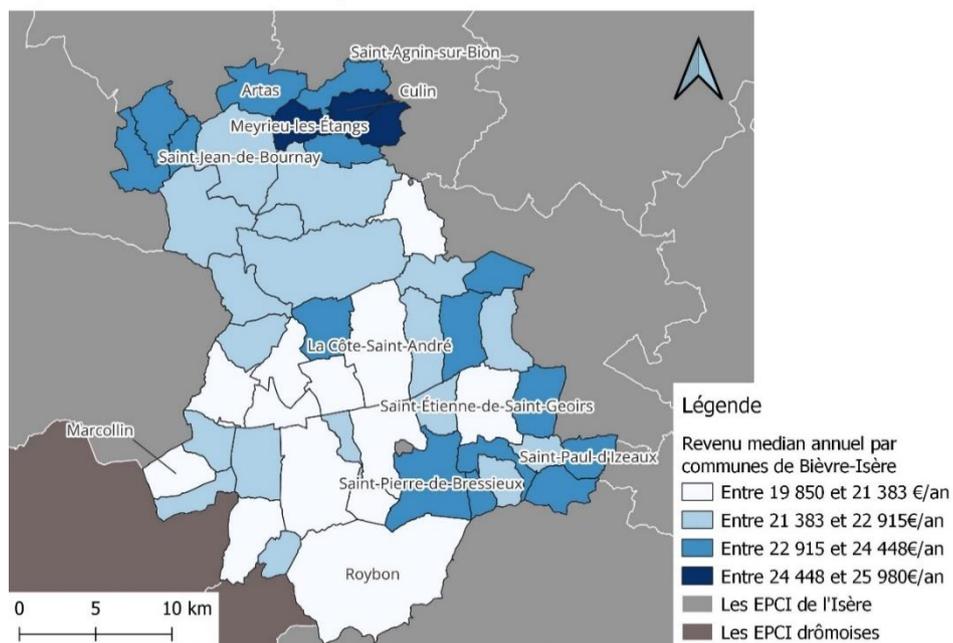


Un revenu médian légèrement inférieur à la moyenne départementale

2019	
REVENU DISPONIBLE MEDIAN DE LA POPULATION SUR BIEVRE ISERE	22 070 €
REVENU DISPONIBLE MEDIAN EN ISERE	23 030 €

Le **revenu médian annuel** reste en-deça du niveau départemental avec de fortes disparités entre la population au nord du territoire et celle plus au sud (à l'exception du sud-est). Le revenu médian par habitant à Tramolé se rapproche des 26 000€/an tandis qu'il est en deça des 20 000 € /an à Roybon.

Répartition du revenu médian par commune du territoire en 2019

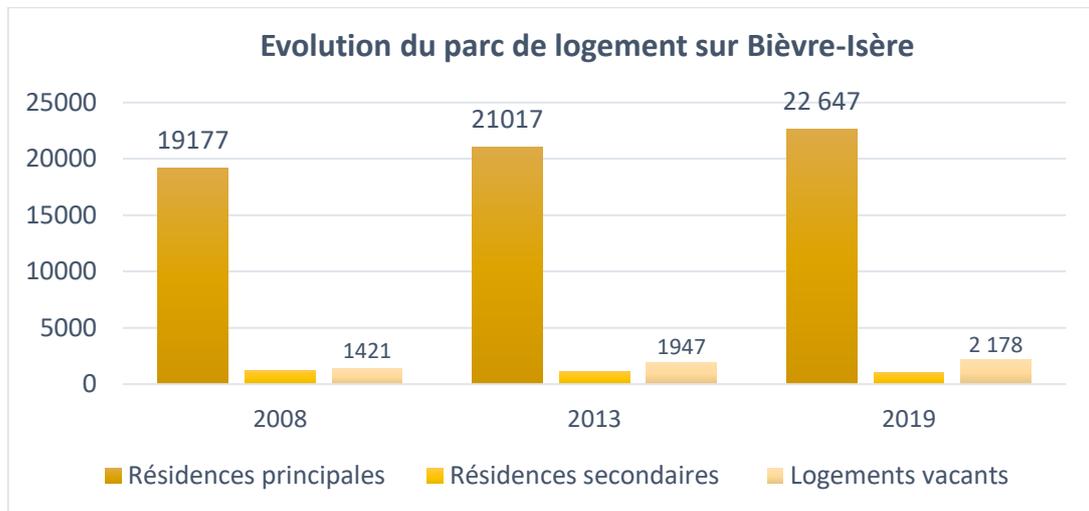
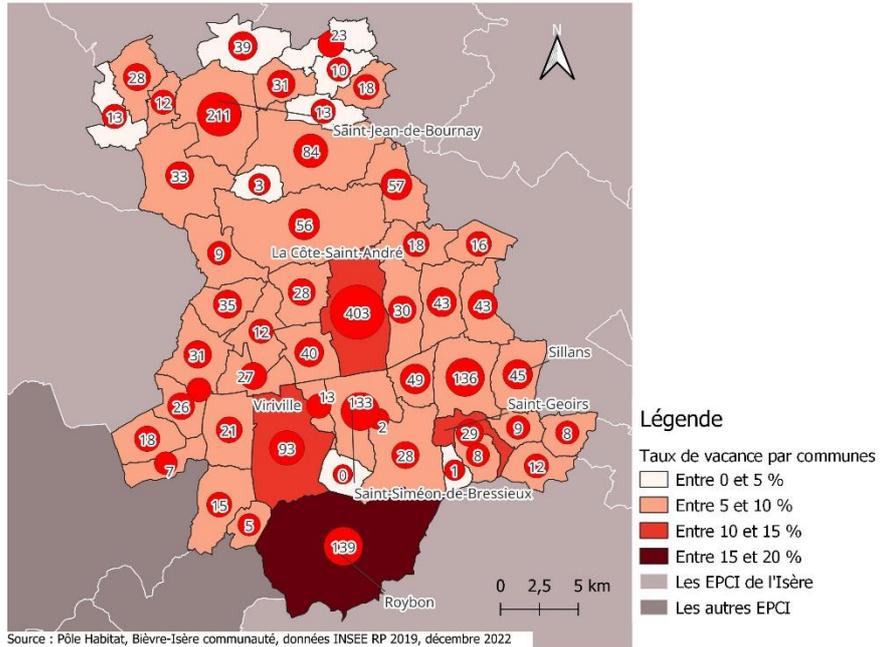


Source : INSEE 2019, service pôle habitat BIC, Admin Express 2022, décembre 2022

Un parc de logements qui se développe, tout comme la vacance

L'état de la vacance par communes sur Bièvre-Isère en 2019

- ✓ Le territoire de Bièvre Isère comporte en 2019 22 647 logements principaux. Cela représente une augmentation de + 7,8 % par rapport à 2013.
- ✓ En parallèle, la **vacance des logements s'est encore renforcée** entre 2013 et 2019, avec 231 logements supplémentaires en 5 ans, portant le nombre de logements vacants à 2 178 sur le territoire
- ✓ Les disparités concernant la vacance des logements sont néanmoins fortes entre les communes. Les communes de Roybon ou La Côte St André sont les plus concernées par ce phénomène.



Orientation n°1 : Planifier et qualifier la production de logements

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le contexte lors de la réalisation du diagnostic se caractérisait par :

- ⇒ Une croissance démographique stable et continue
- ⇒ Une demande locative moins bien satisfaite
- ⇒ Une consommation foncière encore importance et forte prédominance des projets de maisons individuelles et de lotissements.
- ⇒ Des exigences plus fortes sur la nécessité d'une sobriété foncière (ZAN/ Artificialisation)
- ⇒ Un parc social relativement détendu

LES OBJECTIFS DU PLH

La mise en œuvre des politiques publiques en matière d'habitat tend à répondre à plusieurs enjeux : coordonner et organiser le développement résidentiel, limiter l'étalement urbain et répondre aux besoins en logements sociaux.

ACTIONS PREVUES AU PLH

Action 1. Planification d'une offre en logement qualitative et stratégie foncière

DESCRIPTIF DE L'ACTION :

Traduire les prescriptions et objectifs du SCOT et du PLH dans les PLUI en matière d'offre en logement et d'économie foncière et favoriser leur mise en œuvre via la stratégie foncière qui sera contractualisée avec EPORA

ELEMENTS DE BILAN :

Rappel des objectifs fixés dans le PLH

Le besoin en logements pour maintenir la population existante est probablement de l'ordre de 150 logements par an à horizon 2025. Néanmoins, dans son PADD du PLUI, la communauté de communes a affirmé un objectif de poursuite de la dynamique démographique actuelle pour atteindre 64 à 69 000 habitants à horizon 2032, **correspondant à une production maximum et théorique de 370 logements par an**, soit un peu moins de 4 500 logements en 12 ans (période 2019-2031).

Ramené aux 6 ans du PLH (2019-2024 inclus), cet objectif représente un maximum théorique de **2 235 logements** pour l'ensemble de Bièvre Isère Communauté (50 communes).

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

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

Commune	Polarité PLUI	Objectif de production de logement au PLH 2019-2024 (6 ans)
La Côte-Saint-André	Pôle urbain principal	298
Saint-Jean-de-Bournay	Pôle urbain principal	193
Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs	Pôle urbain	189
Roybon	Pôle urbain	86
Saint-Simeon-de-Bressieux	Pôle urbain	146
Viriville	Pôle secondaire	81
Brézins	Pôle secondaire	66
Champier	Pôle secondaire	58
Châtonnay	Pôle secondaire	80
Faramans	Pôle secondaire	31
La Frette	Pôle secondaire	56
Sillans	Pôle secondaire	89
Artas	Pôle relais	65
Beauvoir-de-Marc	Pôle relais	41
Marcilloles	Pôle relais	33
Saint-Hilaire-de-la-Côte	Pôle relais	30
Villeneuve-de-Marc	Pôle relais	41
Culin	Pôle de proximité	24
Gillonay	Pôle de proximité	36
Longechenal	Pôle de proximité	22
Mottier	Pôle de proximité	13
Pajay	Pôle de proximité	49
Saint-Agnin-sur-Bion	Pôle de proximité	32
Saint-Clair-sur-Galaure	Pôle de proximité	9
Saint-Pierre-de-Bressieux	Pôle de proximité	36
Sardieu	Pôle de proximité	37
Thodure	Pôle de proximité	30
Balbins	Pôle scolaire	12
Beaufort	Pôle scolaire	27
Commelle	Pôle scolaire	27
Brion	Pôle scolaire	4
La Forteresse	Pôle scolaire	12
Lieudieu	Pôle scolaire	10
Marcollin	Pôle scolaire	30
Meyrieu-les-Etangs	Pôle scolaire	29
Nantoin	Pôle scolaire	17
Ornacieux	Pôle scolaire	9
Penol	Pôle scolaire	8
Plan	Pôle scolaire	8
Saint-Geoirs	Pôle scolaire	17
Saint-Michel-de-Saint-Geoirs	Pôle scolaire	9
Saint-Paul-d'Izeaux	Pôle scolaire	9
Sainte-Anne-sur-Gervonde	Pôle scolaire	19
Savas-Mépin	Pôle scolaire	26

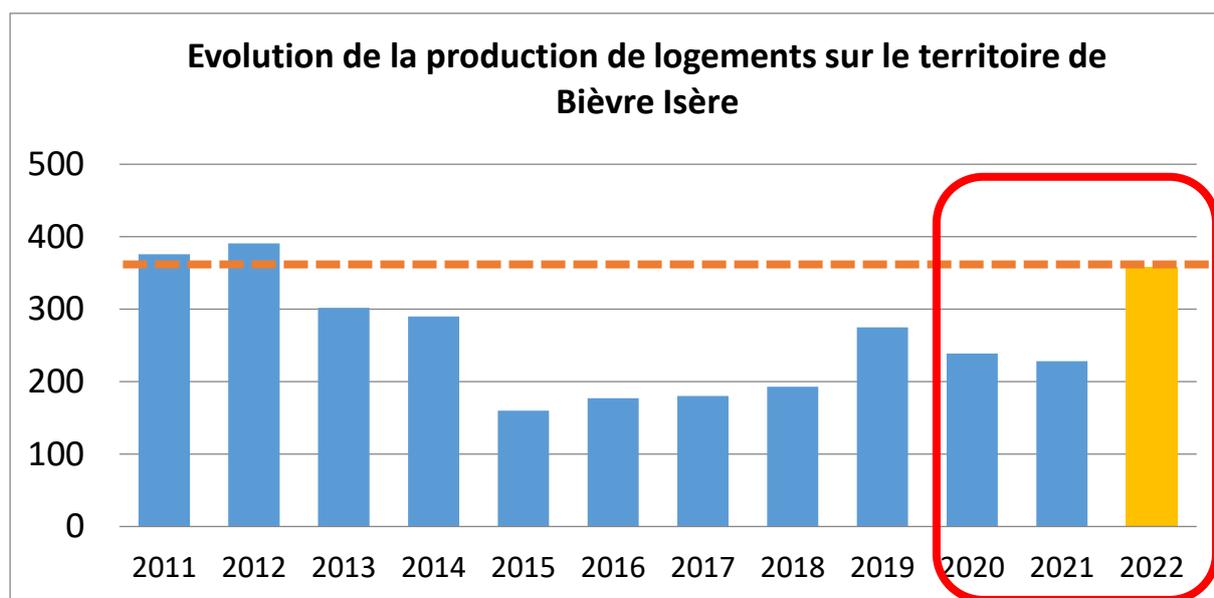
Tramole	Pôle scolaire	19
Bossieu	Village	7
Bressieux	Village	3
Chatenay	Village	16
Lentiol	Village	6
Marnans	Village	7
Montfalcon	Village	4
Royas	Village	11
Semons	Village	11
Arzay	Village	7
Total		2235
	Pôles urbains principaux	491
	Pôles urbains	421
	Pôles secondaires	461
	Pôles relais	210
	Pôles de proximité	288
	Pôle scolaire	292
	Village	72

Bilan de la dynamique de production de logements

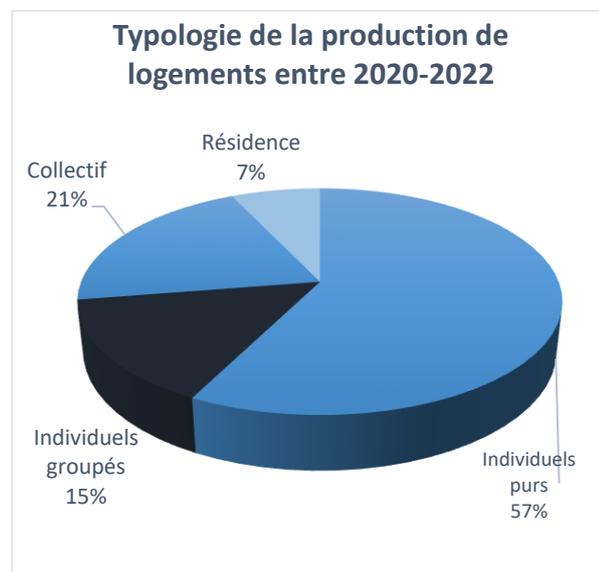
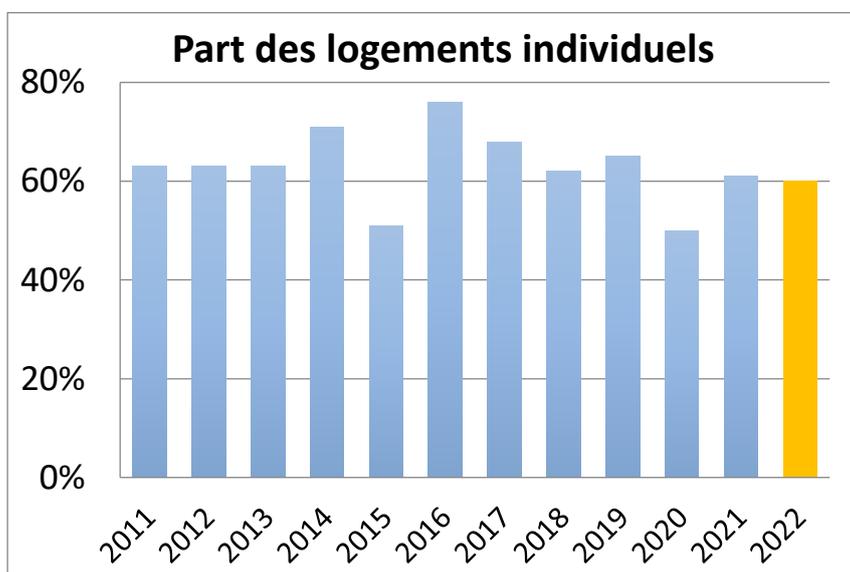
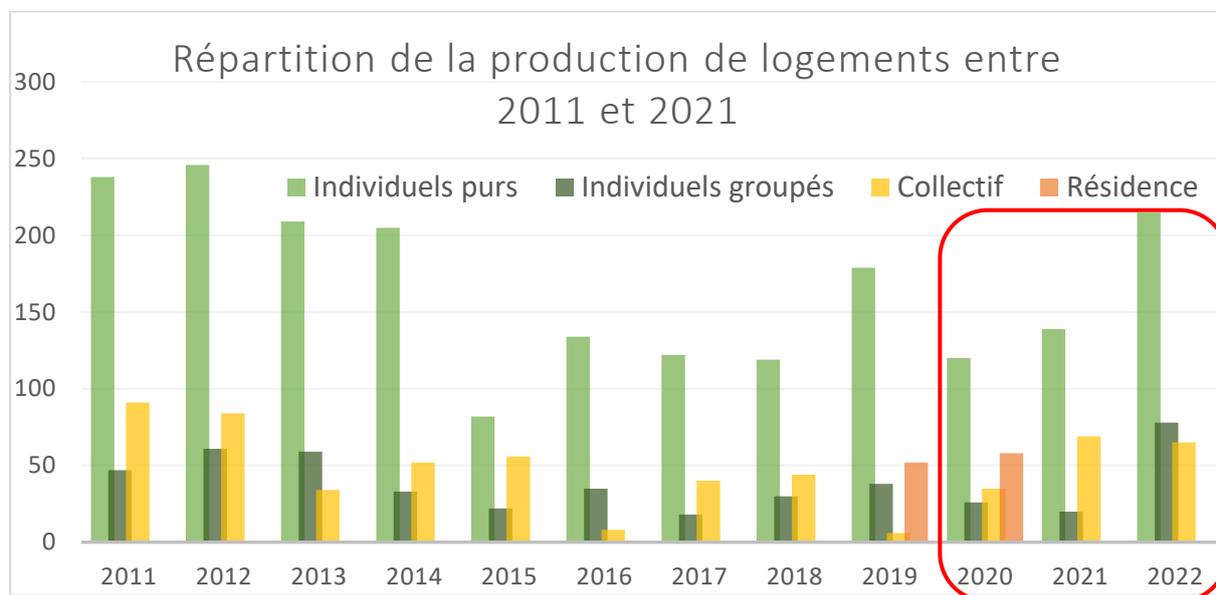
La dynamique de production de logements sur le territoire de Bièvre Isère s'est globalement intensifiée ces depuis 2019, après une période 2015-2018 de fort ralentissement du rythme de construction.

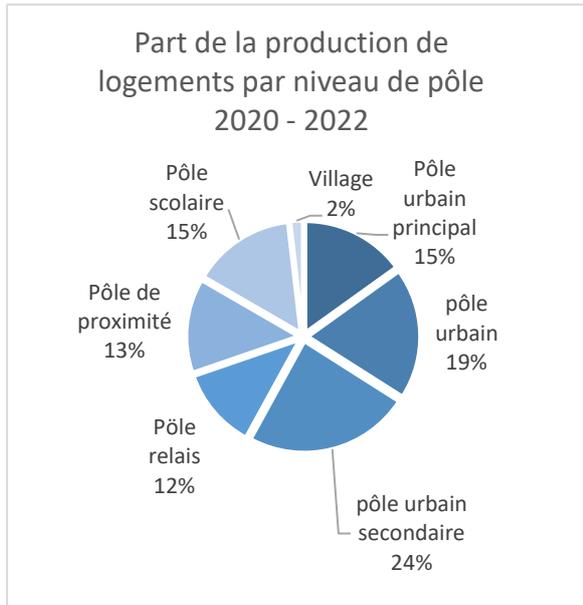
Les données ci-dessous sont issues :

- en 2020 et 2021 : de la base SITADEL et concernant les **logements commencés**.
- en 2022 : **des permis de construire délivrés** (donnée interne service instructeur)



La production de logements sur le territoire de Bièvre Isère **s'effectue prioritairement à travers le logement individuel « pur »** (57 % de la production). Toutefois, **la part de logements collectifs et groupés (43%) semble augmenter en 2020-2022**, après une année 2019 peu concernée par ce type de logements.



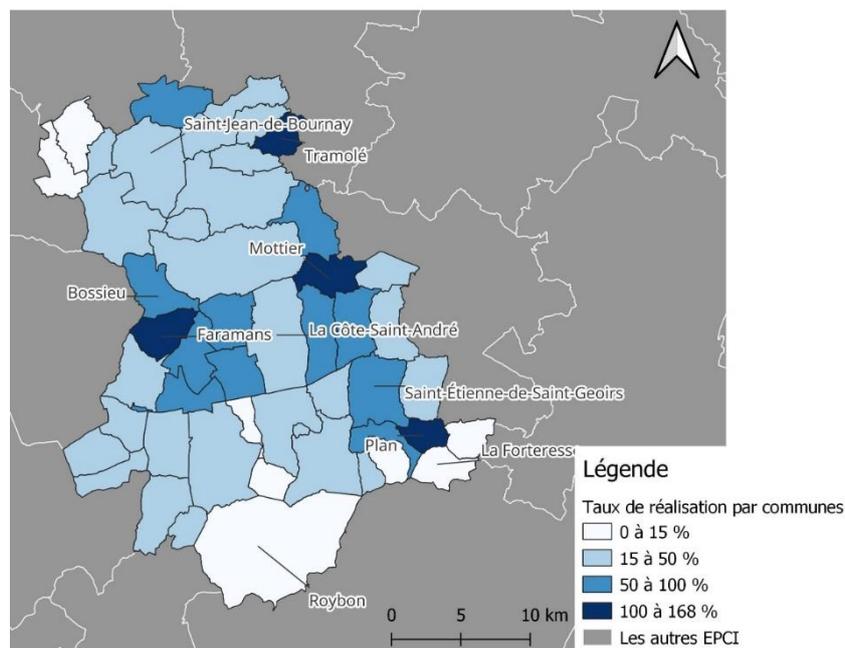


La production de logements sur le territoire entre 2020 et 2022 s’est réalisée **en priorité sur les pôles urbains secondaires (24%)** (Faramans, Sillans, Champier...) **et les pôles urbains (19%)** (St Etienne de St Geoirs, ...).

La dynamique dans les **pôles urbains principaux est plus modérée**, en raison notamment de la trame d’inconstructibilité liée à la saturation de la station d’épuration sur St Jean de Bournay.

	Objectif de production de logement au PLH 2019-2024	Production de logement au PLH 2020-2022	Taux de réalisation 2020-2022 (en %)
Pôles urbains principaux	491	124	25,3
Pôles urbains	421	157	37,3
Pôles secondaires	461	197	42,7
Pôles relais	210	97	46,2
Pôles de proximité	288	113	39,2
Pôle scolaire	292	122	41,8
Village	72	15	20,8

Taux de réalisation de la production de logements prévue au PLH de 2020 à 2022



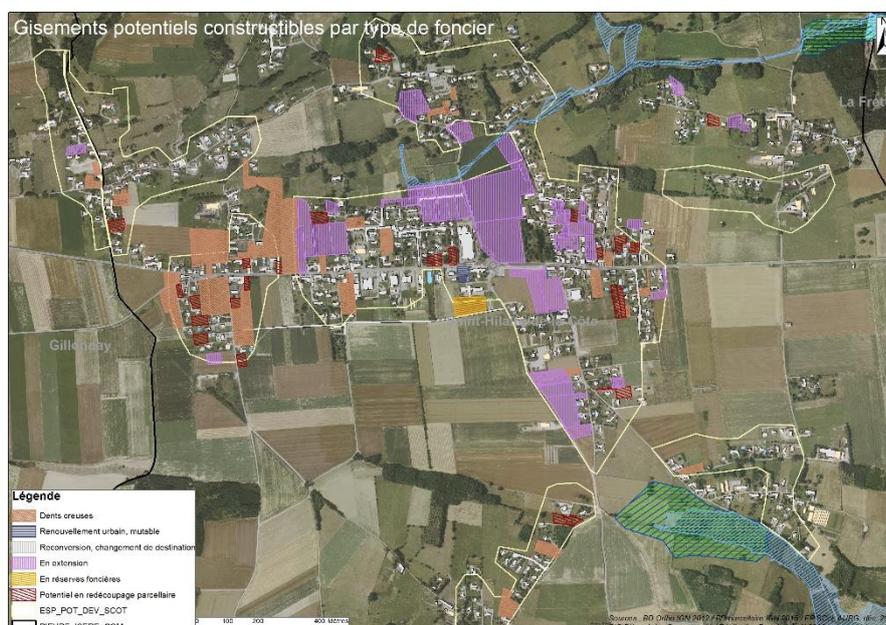
Source : Pôle Habitat Bièvre-Isère, données internes, décembre 2022

L'articulation entre le PLH et le PLUi pour encadrer la production de logements

L'élaboration du PLH et du PLUi a été conduite concomitamment, ce qui a permis de **mettre en cohérence les ambitions et objectif du PLH avec les outils règlementaires du document d'urbanisme**.

Dans ce cadre, plusieurs éléments sont à souligner :

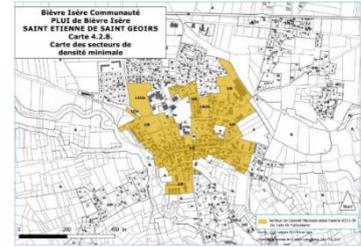
- L'élaboration du PLUi et du PLH a nécessité un travail très fin **d'analyse du foncier, et notamment de ses capacités de densification et de mutation**, qui s'est traduit par :
 - **L'établissement d'un référentiel foncier** qui a permis :
 - De caractériser le foncier disponible sur le territoire d'un point de vue structurel et opérationnel (taille des parcelles, situation par rapport aux espaces déjà urbanisés, état de viabilisation des terrains...)
 - D'anticiper les interventions à venir (découpages parcellaires, desserte par les réseaux...)
 - D'identifier les réserves foncières constituées par les collectivités locales pour répondre aux besoins à venir



- **Une analyse des marchés locaux du logement**, qui a permis de contextualiser la manière dont le potentiel foncier mis en évidence dans le référentiel pourrait, en fonction du profil des communes, être mobilisé. L'analyse a ainsi mis en évidence les différentes dynamiques à l'œuvre sur le territoire, sur les marchés de la construction neuve, de l'acquisition dans l'ancien, de logement locatif et du logement locatif social
- **La mobilisation d'outils de projets et règlementaires** permettant de définir les principes et objectifs d'urbanisation de certains secteurs stratégiques :
 - Les objectifs de production de logements fixés au PLH trouvent en partie leur traduction opérationnelle dans les **164 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** prévues au PLUi. Ces OAP définissent des principes d'aménagement sur des sites à enjeux du territoire. **Elles incitent à la réalisation de formes urbaines et des typologies moins consommatrices d'espace et permettent de fixer des objectifs de densité pour**

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

- Par ailleurs, le zonage du PLUi prévoit, sur les pôles urbains principaux, pôles urbains et pôles secondaires, **des secteurs de densité minimum**, permettant ainsi d'imposer un CES minimum et un R+1 ou R+2.
- Enfin, près de 50 % des objectifs de logements locatifs sociaux prévus sont également envisagés dans des secteurs d'OAP, en mobilisant également des outils réglementaires de type **Servitudes de Mixité Sociale ou Emplacements Réservés**.



L'accompagnement des communes dans leur stratégie foncière

La maîtrise du foncier est un élément central permettant de garantir la qualité des opérations de logements dans les communes. Après avoir réalisé l'analyse foncière dans le cadre de l'élaboration du PLUi et PLH, **il convient de mobiliser les outils de veille et de maîtrise foncière**. Pour cela, plusieurs actions ont été engagées depuis 2020 :

- Instauration d'un périmètre de Droit de Prémption Urbain (DPU), pour l'ensemble des zones U et AU de toutes les communes du territoire.
- Instruction des DIA par le service Urbanisme de l'intercommunalité, afin de faciliter la veille foncière au regard du PLH et du PLUi
- Sensibilisation des communes à l'intérêt de mobiliser l'Etablissement Public Foncier (EPORA)
- Signature de 14 conventions d'étude et de veille foncière avec EPORA sur les centres-bourgs ou secteurs de développement économique

Un projet de convention-cadre avec EPORA est en cours de réflexion, afin d'envisager une action plus coordonnée d'EPORA sur le territoire, avec un ciblage vers les sites à enjeux pouvant nécessiter une veille foncière renforcée, voire un portage foncier. Ce projet de convention-cadre doit néanmoins être questionné au regard des nouveaux enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols.

Synthèse et perspectives :



- ✓ **Une dynamique de production de logements plus élevée** que ces dernières années, **mais qui reste sensiblement inférieure aux objectifs théoriques** (environ 230 logements neufs produits/an au lieu des 370/an prévus au PLH)
- ✓ **Une prédominance de la maison individuelle**, même si **la part de logements collectifs ou groupés est supérieure aux objectifs du SCOT** en la matière
- ✓ Un développement essentiellement réalisé sur **les pôles urbains secondaires et urbains, mais des projets importants en cours sur les principaux pôles** (La Côte St André, St Etienne de St Geoirs, St Jean de Bournay, Roybon ...)
- ✓ **La mise en place d'outils permettant d'encadrer la production de logements et de favoriser la densification** des opérations :
 - Un référentiel foncier dans chaque commune
 - Des outils réglementaires via le PLUi

Action 2. Incitation à l'auto-densification dans les zones pavillonnaires

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- Travail auprès des élus communaux sur de multiples **enjeux** (densification et de la diversification des formes urbaines, opérations d'habitat individuel dense, implication des habitants...)
- Travail auprès de la population (propriétaires, porteurs de projets) par la mise en place de **permanences d'un architecte conseil** (règlement d'urbanisme, la maturation ou optimisation du coût du projet...).
- Bilan de l'application du nouveau règlement d'urbanisme au regard de la densification et propositions éventuelles de modifications (partenariat CAUE/services instructeurs)

ELEMENTS DE BILAN

Le repérage des « potentiels de redécoupage parcellaire »

Lors de l'élaboration du PLUi, un travail de repérage des tènements pouvant faire l'objet d'un potentiel de redécoupage a été effectué dans chaque commune.

Les permanences de l'architecte-conseil du CAUE

Bièvre Isère Communauté propose depuis plusieurs années des permanences d'architectes-conseil du CAUE destinées aux porteurs de projets. Ces permanences permettent d'apporter un conseil en amont, sur différents sujets (construction neuve, rénovation de l'ancien, matériaux, insertion paysagère...).

A ce jour, aucune action spécifique sur l'auto-densification n'a été engagée. Ce travail sera certainement conduit dans le cadre des actions d'accompagnement/sensibilisation qui seront engagées dans le cadre de la mise en œuvre du principe de *Zéro Artificialisation Nette* des sols.

Les règles prévues dans le PLUi pour favoriser l'auto-densification de certains espaces déjà urbanisés

Afin de favoriser la densification, Bièvre Isère a prévu plusieurs outils règlementaires dans le PLUi :

- La création de secteurs de densité minimal imposant un CES mini et un R+1 ou R+2, au sein des zones UA et UB des 12 « principales communes du territoire
- Des possibilités d'implantation en limite au sein des zones UA, UB et UN
- Des cartes de hauteur permettant des constructions à minima en R+1 dans l'ensemble des zones constructibles des communes
- La réalisation de place de stationnement en zone UA qu'à partir de 3 logements (modif2) pour l'aménagement de bâtiments existants.
- La mutualisation des places de stationnement permettant la création de plus de logements pour un même nombre de stationnement.
- L'absence de CES maxi pour les zones UA/UA/UR/UN
- Etc...

PERSPECTIVES POUR LA SUITE DU PLH

Il conviendra, dans le cadre de l'accompagnement des communes à la prise en compte des enjeux du ZAN, **d'actualiser l'analyse des gisements fonciers offrant un potentiel de découpage parcellaire** en fond de jardin.

Un travail de sensibilisation des élus locaux pourra être engagé **avec l'appui du CAUE** pour évaluer la pertinence de ces découpages de fond de jardin (potentiel, bonnes pratiques...).

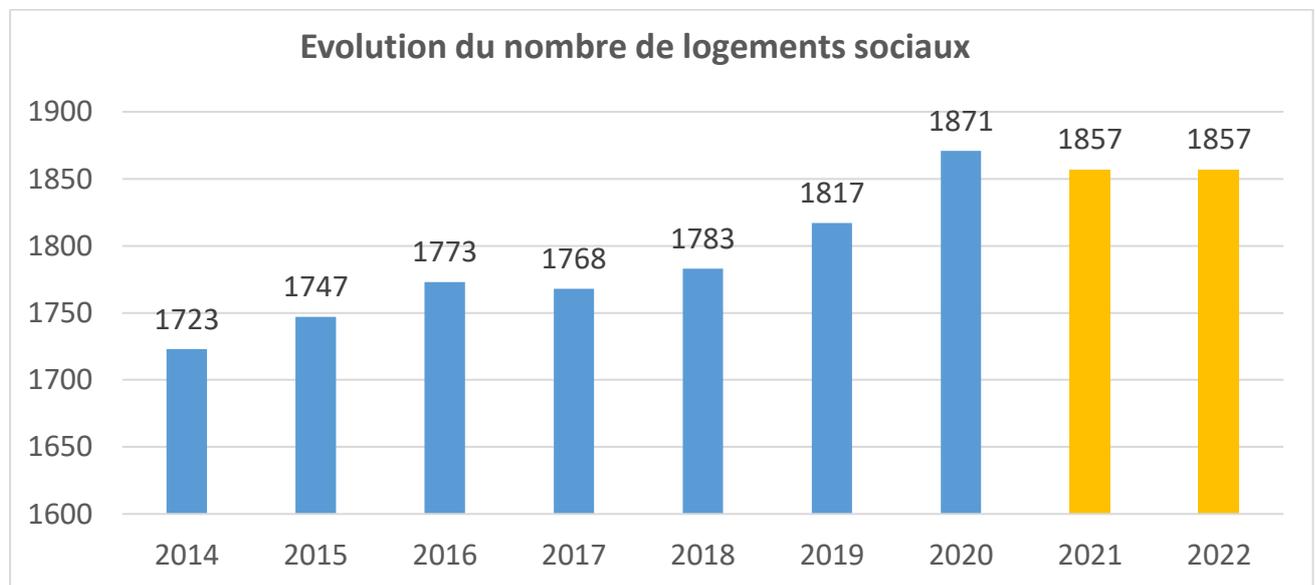
En fonction, **une communication et un accompagnement dédié auprès des propriétaires ou pétitionnaires** concernés par un projet de découpage parcellaire pourra être engagé à travers les permanences des architectes conseil. Des animations plus collectives sur le sujet pourraient aussi être envisagées, afin de travailler sur les « bonnes pratiques » en la matière (associer le CAUE, les constructeurs/promoteurs, les élus...).

Action 3. Coordination et soutien à la production de logements locatif sociaux publics

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- Mise en place d'un mode opératoire, sous la forme d'une **charte de bonnes pratiques**, auquel s'engagent les communes et les bailleurs sociaux pour définir les futures opérations de logement
- La communauté de communes **maintient une garantie partielle à l'emprunt des bailleurs sociaux** à condition que la commune apporte également sa garantie pour la part lui revenant.
- **Objectif de 240 nouveaux logements sociaux sur les 6 ans, soit environ 40 logements sociaux par an.**

ELEMENTS DE BILAN



Source : données RPLS 2021 + données internes Bièvre Isère

Bilan quantitatif de la production de logements sociaux en 2020,2021 et 2022

Commune	Niveau de pôle PLUi	Objectif de production de lgt du PLH	Objectif de production de lgt social en % des nouveaux lgts	Objectif de production de lgts sociaux en valeur absolue	Livraison lgts sociaux 2020 -2022	Production de lgts sociaux (programmés)	Total de production de logements sociaux	Production de PSLA
La Côte-Saint-André	Pôle Urbain Principal	298	20%	59				26
Saint-Jean-de-Bourny	Pôle Urbain Principal	193	20%	39				
St-Etienne-de-St-Geoirs	Pôle Urbain	189	20%	37				39
Roybon	Pôle Urbain	86	15%	13				
Saint-Siméon-de-Bressieux	Pôle Urbain	146	15%	22	27		27	
Viriville	Pôle Urbain Secondaire	81	10%	8		25	25	
Brézins	Pôle Urbain Secondaire	66	10%	6		18	18	
Champier	Pôle Urbain Secondaire	58	25%	15	30		30	
Châtonnay	Pôle Urbain Secondaire	80	10%	8				
Faramans	Pôle Urbain Secondaire	31	15%	5		29	29	
La Frette	Pôle Urbain Secondaire	56	10%	6				
Sillans	Pôle Urbain Secondaire	89	10%	9				4
5 communes	Pôles relais	210	10%	20		12	12	
37 communes	Pôles proximité, scolaires, villages	652	3%	20				
TOTAL		2235	12%	267	57	84	141	69

Bilan entre 2020 et 2022 inclus :

- 57 logements sociaux livrés (à Champier et St Siméon de Bressieux)
- 84 logements inscrits à la programmation du Préfet en 2021-2022
- 69 logements en accession sociale livrés ou programmés
- Une prédominance des logements **PSLA sur les pôles les plus urbains** du territoire

- Une **forte dynamique** de production de logements sociaux **sur les pôles urbains secondaires**, avec des opérations souvent plus importantes que les objectifs de production fixés dans le PLH pour ces communes
- La montée en puissance de projets de logement social **destinés aux seniors**
- **Une dynamique de projets tardive (en 2022)**, après plusieurs années sans programmation nouvelle
 - ⇒ **Un taux de réalisation à mi-parcours du PLH de 50%** si l'on ne retient que les logements locatifs sociaux livrés ou programmés
 - ⇒ **Une moyenne de 47 logements sociaux neufs / an**
 - ⇒ **Une Production conforme aux objectifs du PLH (40 / an)**

Les actions engagées par Bièvre Isère Communauté pour inciter et organiser la production de logements sociaux sur le territoire

- L'animation d'un **partenariat solide avec les bailleurs sociaux** :
 - Rencontres individuelles avec des bailleurs présents sur le territoire (*Société Dauphinoise de l'Habitat* (SDH), *Pluralis*, *Alpes Isère Habitat* (AIH) et *Semcoda*) afin d'échanger sur les besoins, les objectifs de chacun et présenter les aides mobilisables
 - Participation des bailleurs sociaux à l'élaboration de ce bilan triennal
 - Revue de projets régulière avec la DDT (service logement)
- **Objectifs de production de logements sociaux fixés dans le PLUi** (outils règlementaires)
- **Apport de la garantie d'emprunts** à toutes les opérations

Synthèse et perspectives :



- ✓ **Peu de réalisations entre 2020 et 2022, mais une forte dynamique de projets (programmation Etat) permettant d'atteindre les objectifs du PLH**
- ✓ **Une production de logements essentiellement centrée sur les pôles de « rang intermédiaire », au sein des OAP, et donc assez peu sur les bourgs principaux sous contrainte (trame inconstructibilité, priorisation à la rénovation de centre-bourgs et logements existants, réhabilitation de sites en friche...)**
- ✓ Néanmoins, des **projets importants à venir sur les principaux pôles** (La Côte St André, St Etienne de St Geoires, St Jean de Bournay, Roybon ...)
- ✓ **Un mode opératoire à améliorer :**
 - Une meilleure concertation entre les acteurs, notamment dans les projets mixtes avec les promoteurs privés, doit être mise en place dès l'émergence des projets.
 - La réservation de logements dédiés aux publics prioritaires pour la commune et l'intercommunalité doit se généraliser
 - Logements seniors : la nécessité d'avoir une réflexion intercommunale au vu du nombre croissant de projets sur le territoire

Orientation n°2 : Valoriser le bâti ancien et les centres-bourgs

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le contexte mis en avant lors de l'élaboration du PLH se caractérisait par :

- ⇒ Une consommation foncière encore importante et la nécessité de s'orienter vers une offre alternative d'habiter le territoire
- ⇒ Un fort taux de construction neuve et une forte dominance des maisons individuelles
- ⇒ Un parc de logements anciens assez délaissé et une trop faible performance thermique
- ⇒ Un important parc de logements communaux

LES OBJECTIFS DU PLH

Les politiques publiques en matière d'habitat tendent à répondre à plusieurs enjeux :

- Répondre aux besoins de logements par la valorisation de l'existant
- Potentiel des centres-bourgs par leur revitalisation (contexte de politiques spécifiques, contrat ruralité, aide régionale, Petite Ville de Demain...)
- S'engager dans l'amélioration de la rénovation énergétique du bâti
- Lutter contre la vacance de longue durée et adapter le parc privé ancien.

ACTIONS PREVUES AU PLH

Action 4. Renforcement de l'animation locale des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- Convention avec un opérateur du champ de l'amélioration de l'habitat pour réaliser des permanences et mener une communication locale en relai du PIG départemental.
- Mise en œuvre d'une communication spécifique sur le conventionnement des logements privés, les avantages fiscaux associés et le principe de l'intermédiation locative,
- Prise en charge par la CC du coût du conseil-diagnostic en direction des propriétaires bailleurs (action 10) et des accédants à la propriété dans l'ancien (action 12).
- Mise en place des cellules locales de lutte contre l'habitat indigne en partenariat avec le Conseil Départemental 38 et l'opérateur départemental

ELEMENTS DE BILAN

Bièvre Isère Communauté a engagé l'ensemble des dispositifs prévus dans cette action afin de se doter de capacités d'animation, de sensibilisation et d'accompagnement des propriétaires privés, en complémentarité avec le PIG du Département de l'Isère :

La mise en place de la cellule locale du mal-logement en lien avec le PIG fin 2019 a permis :

- D'organiser 2 réunions de sensibilisation à destination des élus communaux sur la lutte contre le mal logement (repérage de l'indécence, insalubrité, gestion des périls...). Suite à ces



réunions, **une augmentation sensible du nombre de situations de mal-logement remontées auprès du PIG a été constatée sur le territoire**

- D'accompagner les élus d'une commune (Thodure) pour le traitement d'une situation complexe de mal-logement en 2020

Situations de mal logement repérées dans le cadre du PIG de 2018 jusqu'à septembre 2022 :

Année	Nombre de signalements
2 018	8
2 019	12
2 020	13
2 021	15
2 022	20
Total général	68

Type de qualification	2018	2019	2020	2021	2022 (septembre)	Total général
Qualification de non décence	4	2	1	5	1	13
Qualification d'insalubrité			2	1	1	4
Total général	4	2	3	6	2	17

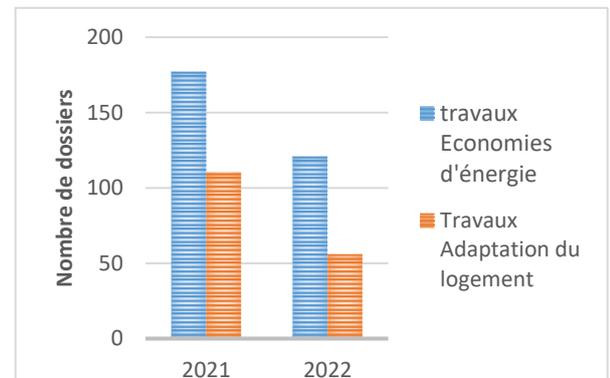
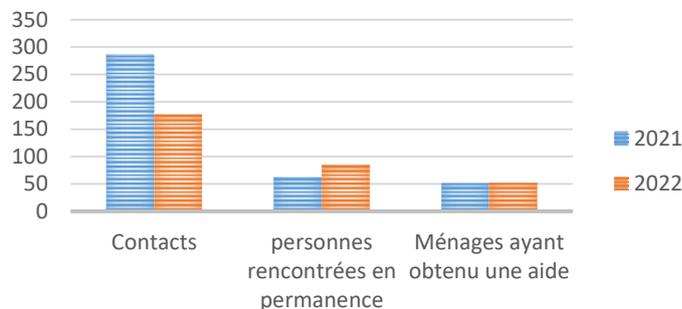
La signature de la convention avec l'opérateur Soliha en Décembre 2020 a permis :

- La mise en place de permanences bimensuelles (une à St Jean de Bournay, une à La Côte St André)
- L'accompagnement des projets locatifs et des nouveaux accédants dans le parc privé situé en centre bourg des 12 communes principales

Bilan des permanences et des contacts :

PERMANENCES BIEVRE ISERE	2021	2022
La Côte St André	38	54
St Jean de Bournay	24	31
Nombre de personnes rencontrées	62	85
Nombre de contacts total	287	177

ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIETAIRES PAR SOLIHA



Synthèse et perspectives :



- ✓ **L'accompagnement de l'opérateur SOLIHA a permis :**
 - D'engager des actions de sensibilisation sur la question de la rénovation ou de l'adaptation des logements
 - De compléter les dispositifs d'accompagnement déjà prévus dans la cadre du PIG départemental
 - D'accompagner certains ménages à faibles ressources dans leur projet de travaux
 - D'accompagner des propriétaires bailleurs dans leur projet de rénovation de logement, soit en vue d'un conventionnement social, soit pour l'obtention d'aides plus classiques.
- ✓ Néanmoins, **plusieurs points d'amélioration** sont à envisager :
 - La **complexité d'accès au bon interlocuteur et à l'information** pour un conseil technique ou financier dans le montage d'un dossier est un frein à la réalisation des projets
 - **Le volume de demandes d'accompagnement** a très fortement augmenté depuis 2 ans, posant la question de la capacité pour le PIG du Département et pour les opérateurs à financer ou réaliser les visites et accompagnements

Action 5 Fonds de soutien aux travaux de lutte contre l'habitat indigne et d'adaptation au handicap lourd

DESCRIPTIF DE L'ACTION

Subvention exceptionnelle aux propriétaires **occupants à très faibles ressources d'un montant pouvant atteindre 5 000 €** par logement pour un montant minimal de travaux de 30 000 €

- Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne
- Dans le cadre de l'adaptation du logement au handicap lourd

BUDGET : 60 000 € pour 6 ans, soit 12 logements, soit 10 000 €/an

ELEMENTS DE BILAN :

Accord d'une subvention d'un montant de 2500 € à un habitant d'Ornacieux-Balbins pour des travaux de sortie d'habitat indigne sur proposition de l'animateur du PIG Soliha et après accord du référent PIG.

Synthèse et perspectives :



- ✓ **Peu de dossiers accompagnés sur ces 3 premières années** (1 dossier sur un objectif de 12 sur 6 ans)
- ✓ **Mais l'importance de cette aide a été rappelée par les opérateurs, car elle peut permettre un réel effet levier pour l'engagement de travaux**
- ✓ **Perspectives pour la suite du PLH** : se questionner sur la possibilité de faire évoluer le critère du plafond de ressources, afin de permettre d'apporter une aide à d'autres propriétaires engagés dans une démarche de sortie d'insalubrité ou d'indécence de leur logement

Action 6. Soutien à la réhabilitation des logements locatifs sociaux

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- Identification des travaux les plus prioritaires pour les 6 années à venir
- Garantie d'emprunt aux travaux d'amélioration par la communauté de communes à condition que la commune apporte également sa garantie pour la part lui revenant
- Subvention de **2 000 € par logement** pour un montant de travaux minimal de 20 000 € par logement **dans la limite de 10 logements par opération aux projets de réhabilitation** s'ils remplissent **au moins l'un des 2** critères suivants :
 - **Améliorer les performances énergétiques des logements** (atteindre, à minima, la classe « D » et un gain énergétique de 35 % après travaux)
 - **Améliorer l'accessibilité et adapter des logements aux personnes à mobilité réduite**

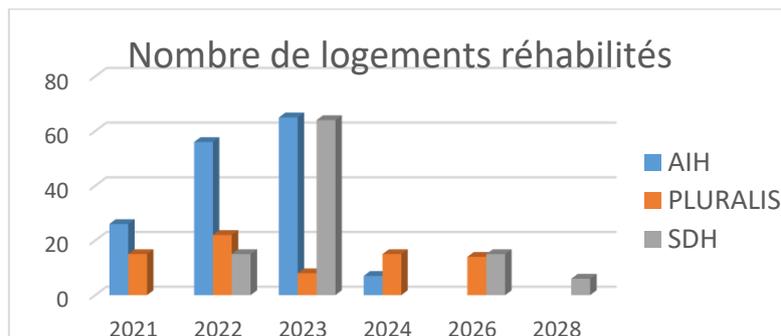
BUDGET : 200 000 € pour 6 ans soit 100 logements réhabilités

ELEMENTS DE BILAN

- Elaboration en 2020 par la commission Habitat de Bièvre Isère **d'un règlement d'attribution des aides** de l'intercommunalité dans lequel **des critères de priorisation** de l'aide ont été définis.
- Adoption d'un règlement pour **l'accord des garanties d'emprunts** des bailleurs pour leurs opérations de rénovation du parc social existant

- Bièvre Isère Communauté a organisé en 2021 **un cycle de rencontre avec les bailleurs sociaux**, afin **d'identifier leurs projets de réhabilitation de leur parc social ancien**, et les informer des modalités d'accompagnement prévues par l'intercommunalité
 - Engagement fin 2022 d'un état des lieux plus précis et actualisé des résidences pour lesquelles aucun projet de rénovation n'a été engagé par les bailleurs sociaux, afin notamment de s'assurer que l'ensemble du parc sera conforme aux exigences issues de la Loi Climat et Résilience
- ⇒ Ce diagnostic, encore en cours de stabilisation, permet néanmoins d'observer que :
- Environ 670 logements, soit **près de 50% du parc social du territoire était en 2022 en étiquette énergétique E, F ou G**
 - Que sur ces 670 logements :
 - Environ 225 logements ont été rénovés énergétiquement ces derniers mois
 - Environ 100 rénovations sont programmées par les bailleurs sociaux entre 2023 et 2025
 - Environ 330 logements ne sont pas encore véritablement programmés par les bailleurs sociaux, malgré leur étiquette énergétique E, F ou G
- **Bilan des réhabilitations :**

De nombreuses réhabilitations ont été engagées et sont à venir sur l'ensemble du territoire :



Au total :

- Près 300 de logements devraient être réhabilités entre 2021 et 2024, ce qui représente environ 16 % du parc total.
 - En 2021 et 2022, cela représente 134 logements rénovés sur cette première partie de PLH, soit **un taux de réalisation de 67%** par rapport à l'objectif de rénovation de 200 logements fixé pour la durée totale du PLH
- **Bilan des aides financières de Bièvre Isère aux projets de réhabilitations** permettant d'atteindre 35% de gain d'énergie et la classe D :

Bailleur	Commune	Résidence	Nombre logements rénovés	Prix de revient prévisionnel	Année	Aide Bièvre Isère
AIH	ST JEAN DE BOURNAY	LES ECHARRIERES	30	1 133 778 €	2023	20 000 €
AIH	BEAUVOIR DE MARC	LA FONTAINE	8	344 080 €	2022	16 000 €
AIH	CHATONNAY	LE CHATEAU VIEUX	15	393 689 €	2023	20 000 €

- **Bilan des garanties d'emprunts apportées par Bièvre Isère aux projets de réhabilitations du parc social**

Projet	Date signature	Commune	Bailleur	Année signature prêt	Durée du prêt	Coût du projet	Montant du prêt	Nombre de logements
Les Genêts 2	2022	Pajay	AIH	2022	25	364 606 €	309 313 €	11
La Fontaine	2023	Beauvoir de Marc	AIH	2023	25	344 212 €	244 824 €	8
Château Vieux	2023	Chatonnay	AIH	2023		393 689 €	284 064 €	15

Synthèse et perspectives :



- ✓ Le PLH avait identifié environ 200 logements à rénover en 6 ans. **134 logements auront été rénovés sur cette première partie de PLH, soit un taux de réalisation de 67%.**
- ✓ Néanmoins, il apparait que **près de 90 logements classés F ou G devraient encore faire l'objet de rénovation notamment énergétique** afin répondre aux exigences de la Loi Climat et Résilience
- ✓ Le PLH prévoyait d'accompagner financièrement la réhabilitation de 100 logements en 6 ans. **Entre 2020 et 2022, 64 logements réhabilités ont fait l'objet d'une subvention et/ou d'une garantie d'emprunts de Bièvre Isère Communauté, garantissant ainsi un gain énergétique de 35% et un passage à l'étiquette D.**
- ✓ **Perspectives pour la suite du PLH :** se questionner sur la possibilité de faire évoluer les critères d'attribution des aides de Bièvre Isère, en envisageant si besoin un ciblage sur les résidences les plus énergivores et/ou celles qui ne sont pas programmées en priorité par les bailleurs sociaux ?

Action 7. Aide à l'amélioration des logements communaux

DESCRIPTIF DE L'ACTION

Maintien de la subvention de la communauté de communes existante :

- ➡ Subvention de 125€/m² de surface utile avec un plafond de 8 000€ par logement et **dans la limite d'un logement aidé** par opération si conventionnement PALULOS.
- ➡ Subvention de 75€/m² de surface utile avec un plafond de 5000 € par logement et **dans la limite d'un logement aidé** par opération hors conventionnement PALULOS
- ➡ Aide destinée aux communes classées dans le PLUI en tant **que pôles « village », « scolaire », « de proximité » ou « relais »**,

BUDGET : 45 000 € pour 6 ans, soit 15 logements

ELEMENTS DE BILAN

- Un travail de **sensibilisation des communes sur l'enjeu de rénovation de leur parc communal** a été engagé par Bièvre Isère, à travers :
 - Un cycle de rencontres collectives avec les communes, par bassin de vie
 - Une information en commission Habitat sur :
 - Les exigences de la loi Climat et Résilience pour les propriétaires bailleurs
 - L'accompagnement proposé par le Département de l'Isère via son opérateur SOLIHA, auprès des communes
- **Au total 19 études d'opportunité (portant sur 37 logements) pour la réhabilitation de logements communaux (AMO)** ont été réalisées par SOLIHA en 2021 et 2022 (pas d'étude réalisée en 2020)
- **Aucun dossier de rénovation de logement communal aidé par Bièvre Isère** sur cette première partie de PLH, même si plusieurs projets sont en cours de préparation pour 2023. Cela s'explique notamment par la nécessité, pour les équipes municipales élues en 2020, de mûrir les projets, de réaliser des études préalables, ...

Synthèse et perspectives :

- ✓ Le PLH avait identifié un besoin de rénovation assez limité, de l'ordre de **15 logements sur 6 ans**
- ✓ Malgré 19 accompagnements réalisés, **aucun logement communal n'a été rénové en 3 ans.**
- ✓ **Perspectives pour la suite du PLH :**
 - **poursuite du dispositif**, plusieurs projets étant cours de préparation pour 2023-2024
 - **action de sensibilisation mi-2023 dédiée aux communes** afin de les accompagner dans leur stratégie patrimoniale (appui du Département pour animer cette réunion)

Action 8. Mise en place d'une prime air bois

DESCRIPTIF DE L'ACTION

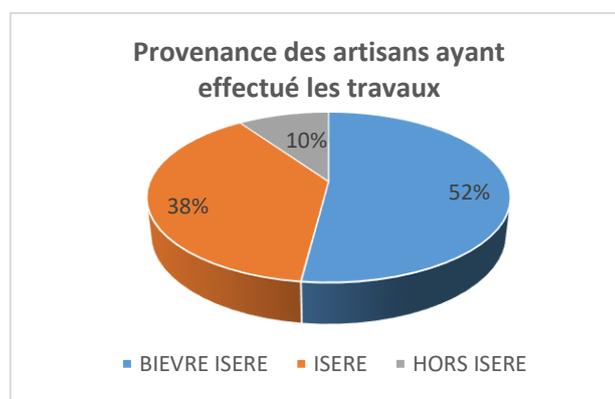
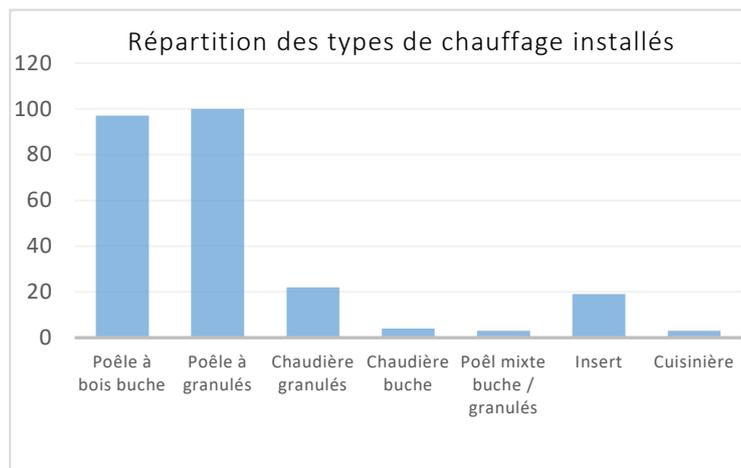
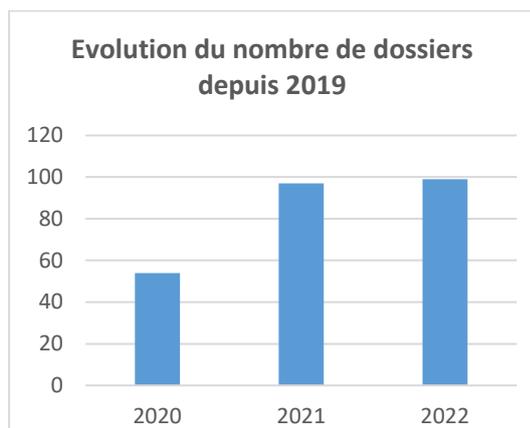
Mise en place de la prime air bois d'un montant de 500 € pour le remplacement d'un système de chauffage au bois ancien par un mode de chauffage au bois plus performant (sans condition de ressources)
 Le PLH prévoit d'accompagner 300 dossiers octroyés sur la durée du PLH (budget de 160 000 €). Cette action s'inscrit également dans les objectifs du PCAET en matière d'amélioration de la qualité de l'air sur le territoire.

ELEMENTS DE BILAN

Un bilan positif de l'action lancée dès 2019 :

- 249 aides accordées entre 2020 et 2022.
- Montant total engagé par Bièvre Isère entre 2020 et 2022: 124 500 €
- Un taux de réalisation de l'action à mi-parcours du PLH : 83 %

Année	2020	2021	2022
Objectif annuel	50	100	100
Primes engagées	54	97	98
Budget engagé	27 000 €	48 500 €	49 000€



Ce sont principalement les **poêles à granulés** qui ont été plébiscités comme nouveau mode de chauffage avec 100 nouvelles installations, devant les **poêles à bois buche** (97). Ces nouvelles installations remplacent principalement les **inserts cheminée** et **poêles à bois** d'anciennes générations. Ce dispositif doit amener à optimiser le rendement énergétique, de manière plus performante (rendement de 15% initialement à jusqu'à 85% pour les modèles les plus performants) et améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur.

Synthèse et perspectives :



- ✓ **Un dispositif fortement mobilisé** par les propriétaires, sur un territoire marqué par la part importante du mode de chauffage au bois
- ✓ Les objectifs envisagés sur 6 ans sont presque **déjà atteints en 3 ans**
- ✓ **Perspectives pour la suite du PLH :**
 - S'interroger sur l'éventuelle évolution des critères d'attribution de cette prime, afin de mieux accompagner les ménages vis-à-vis des évolutions de la loi concernant la fin des foyers ouverts en 2026
 - S'interroger sur l'opportunité de s'engager dans une étude de faisabilité avec l'ADEME, afin de mieux évaluer les besoins du territoire, renforcer l'animation autour de cette problématique et le niveau d'aide à apporter aux propriétaires

Action 9. Animation communautaire dans le domaine de la revitalisation des centres-bourgs

DESCRIPTIF DE L'ACTION :

- Veille communautaire sur des appels à projets portant sur la revitalisation des centres-bourgs et accompagnement des communes sur ces thématiques (habitat) à travers par exemple des commissions (habitat, urbanisme, économie...) et de conférences

ELEMENTS DE BILAN :

- Accompagnement des communes dans la candidature de l'appel à projet *Petites Villes de de Demain* et **participation au COPIL Petite Ville de de Demain de La Côte St André** qui a été retenue
- **Participation et co-signature PVD / OPAH et ORT de La Côte St André**
- Participation au 1^{er} Salon de la Rénovation à La Côte St André
- Accompagnement des communes sur leurs projets communaux (lien avec l'appui du Département)

Synthèse et perspectives :

- ✓ Appui aux démarches engagées par La Côte St André
- ✓ Valorisation auprès des autres bourg-centres de l'expérience de La Côte St André

Action 10. Aide à la production/amélioration de logements locatifs privés dans le bâti ancien des centres bourgs équipés

DESCRIPTIF DE L'ACTION

Aide de 5 000 € par logement aux travaux d'amélioration pour les **propriétaires bailleurs** afin de favoriser la remise sur le marché de logements locatifs à loyer modéré en centre bourg aux conditions suivantes :

- accompagnement du projet par un opérateur spécialisé (action 4 du PLH)
- logement conventionné par l'ANAH
- Travaux pris en compte : travaux « lourds » et montant minimal des travaux de 30 000 €
- **Gain d'économie d'énergie de 35 % et atteindre la classe énergétique « D ».**
- Localisation : centres-bourgs équipés des 12 pôles principaux définis par le PLUI

BUDGET . 150 000 € pour 6 ans, soit 30 logements (dont 20 à La Côte St André dans le cadre de l'OPAH)

ELEMENTS DE BILAN

- Le règlement d'attribution de l'aide a été adopté en décembre 2020
- **7 Propriétaires Bailleurs ont bénéficié d'un accompagnement** assuré par SOLHIA en 2 ans
- **1 seul dossier** devrait faire l'objet d'un conventionnement ANAH et d'une aide financière de Bièvre Isère Communauté (projet en cours de finalisation)

- Ce faible nombre de projets conventionnés peut s'expliquer par :
 - Des aides de l'ANAH désormais ciblées sur les communes « Petites Villes de Demain », malgré des demandes de conventionnement sur certains pôles d'appui du territoire
 - Des craintes de la part des Propriétaires bailleurs de s'engager sur un conventionnement
- Néanmoins, l'accompagnement des Propriétaires Bailleurs, même s'il n'aboutit pas forcément sur un conventionnement ANAH, peut éclairer le propriétaire sur le contenu et la qualité de son projet de travaux

Synthèse et perspectives :



- ✓ Des propriétaires bailleurs sensibilisés, accompagnés... mais **peu de conventionnement ANAH** et donc peu d'aides de Bièvre Isère
- ✓ Des freins au conventionnement, mais un **enjeu fort de rénovation des logements, notamment vacants**
- ✓ **Perspectives pour la suite du PLH :**
 - Une dynamique de rénovation des logements privés qui pourrait s'accélérer :
 - Dans le cadre du lancement de l'OAPH-RU de La Côte St André
 - Dans le cadre d'une **action pro-active de Bièvre Isère et des communes en direction des propriétaires de logements vacants** (diagnostic/repérage des logements vacants, communication...)
 - Dans le cas où l'ANAH poursuivrait du **conventionnement sur des communes hors PVD**, lorsque l'accompagnement de SOLHIA aboutirait à une décision de conventionnement de la part du propriétaire
 - Engagement d'un **repérage précis du parc de logements vacants** (atlas cartographique par commune, identification des propriétaires, ...)

Action 11. Aide à la production de logements locatifs publics dans le bâti ancien des centres bourgs équipés

DESCRIPTIF DE L'ACTION

Bièvre Isère Communauté accorde des subventions sous certaines conditions :

- ➡ **8000 € par logement** pour la production de logements locatifs sociaux PLUS, PLAI ET PSLA en acquisition-amélioration, pour un montant minimal de travaux de rénovation de 20 000 € par logement en moyenne sur l'opération,
- ➡ **Ou 40 % du coût des travaux de démolition** en cas de démolition-reconstruction, **dans la limite de 8000 € par logement**, dans la limite de 20 logements aidés par opération.
- ➡ Tous les projets des bailleurs sociaux portant sur la création de logements sociaux **PLAI, PLUS ET PSLA** en **acquisition-amélioration** ou en **démolition-reconstruction** en Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD) ou en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).
- ➡ **Uniquement dans les zones classées UA et UR des centres-bourgs**

BUDGET : 800 000 € pour 6 ans, soit 100 logements aidés

ELEMENTS DE BILAN

- **Bièvre Isère Communauté a accompagné une opération en démolition-construction portée par le bailleur social AIH en centre-bourg à Brezins** (création de 18 logements sociaux).
L'aide de Bièvre Isère s'est élevée à 32 788 €

Synthèse et perspectives :



- ✓ **Un seul projet soutenu** en 2 ans, mais cette aide porte sur des projets souvent longs, complexes... pour les bailleurs sociaux
- ✓ **Ces projets sont néanmoins stratégiques**, à la fois en terme de production d'une offre nouvelle en logements sociaux, mais aussi dans une logique de reconquête des centres bourgs et de sobriété foncière (perspectives du ZAN).
- ✓ **Perspectives pour la suite du PLH :**
 - **Poursuite de ce dispositif**, avec une probable évolution des critères d'éligibilité de l'aide (élargissement du périmètre éligible, priorisation sur les friches...), afin d'accélérer la réalisation de ce type de projets dans la perspective du ZAN et du renforcement des centralités.

Action 12. Aide aux travaux pour l'accession dans l'ancien en centre-bourg équipé

DESCRIPTIF DE L'ACTION

Subvention d'un **montant forfaitaire de 5 000 €** pour un montant minimal des travaux de 30 000 €.

- ➡ Les propriétaires devront rénover un logement situé dans en **centre-bourg au sein des zonages UA du PLUi dans l'un des 12 pôles principaux**
- ➡ **Le projet devra être accompagné par un opérateur**
- ➡ Les ressources de l'accédant devront être inférieures au plafond du Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans l'ancien.
- ➡ Les travaux pris en compte seront des « travaux « lourds » et devront **permettre un gain de performance énergétique d'au moins 35%**.
- ➡ L'accédant devra s'engager à occuper le logement pendant 6 ans à titre de résidence principale.
- ➡ L'aide sera cumulable aux aides de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et/ou à tout autre dispositif d'aide.

BUDGET : 200 000 € pour 6 ans, soit 40 logements

ELEMENTS DE BILAN

- Le règlement d'attribution de l'aide a été adopté en décembre 2020
- A ce jour, peu de contacts et aucun accédant accompagné ou aidé financièrement
- Plusieurs raisons peuvent expliquer ce bilan :

- Insuffisance de communication
- Difficultés à « capter » les acquéreurs en amont de leur achat
- Critère de ressources (PTZ) qui limite fortement les acquéreurs éligibles

Synthèse et perspectives :



- ✓ **Aucun projet soutenu** en 2 ans, action peu développée dans cette 1ère partie de PLH
- ✓ **Perspectives pour la suite du PLH :**
 - **Poursuite de ce dispositif**, avec une probable évolution des critères d'éligibilité de l'aide (réflexion sur le plafond de ressources...), afin d'accélérer la réalisation de ce type de projets
 - **Renforcement de la communication** en direction des professionnels de l'immobilier (notaires, agences immobilières...)
 - **Evaluation de l'impact de l'OPAH RU de La Côte St André** sur ce type de dispositif André (cumul d'aides, communication renforcée...)

Action 13. Soutien à 1 ou 2 opérations de résorption d'îlots anciens dégradé

DESCRIPTIF DE L'ACTION :

- Soutien financier au déficit de 1 à 2 opérations communales de renouvellement urbain à l'échelle d'un îlot en centre bourg équipé : curetage, remise sur le marché de friches, démolition... Les projets doivent concourir aux objectifs de logement du PLH : petits logements (mais pas exclusivement), logements adaptés aux personnes âgées et handicapés (accès au logement et aménagement intérieur), locatif et accession sociale...

ELEMENTS DE BILAN :

- Bièvre Isère n'a pas encore mobilisé cette aide, qui porte sur des projets complexes de renouvellement urbain
- Une sensibilisation sur ce fond de soutien a été effectuée auprès des communes
- Des projets à venir sur certaines communes ont été identifiés

Synthèse et perspectives :



- ✓ **Aucun projet soutenu** en 2 ans, action peu développée dans cette première partie de PLH
- ✓ **Perspectives pour la suite du PLH :**
 - **Poursuite de ce dispositif**, notamment dans la perspective des enjeux du ZAN
 - **Un diagnostic des gisements fonciers et immobiliers mobilisables va être engagé mi-2023.** Il permettra de repérer ces îlots à traiter.

Orientation n°3 : Accompagner les ménages en difficultés vis-à-vis de leurs conditions d'habitat

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le contexte actuel se caractérise par :

- ⇒ Le vieillissement de la population et une volonté de maintien à domicile
- ⇒ L'augmentation du coût de la vie (notamment au niveau énergétique ; chauffage, déplacements...)
- ⇒ La difficulté de répondre à certains besoins : petits logements et logements adaptés aux personnes âgées et/ou mobilité réduite

LES OBJECTIFS DU PLH

Afin de répondre aux besoins de la population sans discriminations, les politiques publiques en matière d'habitat tendent à faire face à toutes les situations et accompagner au mieux les publics vulnérables et fragilisés (personnes âgées, handicap, précarité...). Cet axe social préoccupe et mobilise les services de la collectivité.

ACTIONS PREVUES AU PLH

Action 14. Orientation des ménages en difficultés vis-à-vis du logement

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- Poursuite du fonctionnement de la Commission Sociale Intercommunale (CSI)
- Mise en place des permanences de prévention des expulsions
- Actions d'information et de sensibilisation destinées aux accédants en difficultés via la publication d'articles réalisés par l'ADIL

ELEMENTS DE BILAN

- **Prévention des expulsions :**
 - Lancement des **permanences de prévention des expulsions avec l'UDAF** en 2019 avec un succès mitigé => arrêt des permanences mais nouvelle action portée par l'Etat en 2021 et réalisée par l'ADIL sur notre territoire
 - Maintien des **permanences de l'ADIL** avec une communication renforcée auprès des élus sur le rôle de l'UDAF
- **La réponse aux demandes de logements des publics fragiles ou spécifiques**
 - Des difficultés pour l'orientation des publics fragiles :
 - Difficultés à satisfaire les demandes pour des **logements accessibles et adaptés PMR**
 - Difficultés à répondre aux **demandes complexes** (violences, dettes de loyer,...)
 - **Peu de logements vacants réservés CLH** pour répondre à la demande des « publics CSI »
 - **Absence de structures adaptées** sur notre territoire pour répondre aux demandeurs avec des problématiques psychiques, addictives,... (=> manque de connaissance des structures hors territoire et collaboration avec le SIAO complexe)

- Difficultés pour certains demandeurs d'avoir accès au logement via la « **location active** »
 - Un partenariat à renforcer avec le **BALD**
 - Environ **600 demandes actives de logement social** sur le territoire pour **moins de 200 attributions par an** (augmentation progressive de la pression locative sur le parc social)
- Des actions fortes conduites autour de la procédure de gestion des demandes de logements sociaux :
- **Amélioration de la gestion de la demande** de logement social (guides, organisation, ...)
 - Animation du **partenariat avec l'ensemble des acteurs** (acteurs sociaux et bailleurs)
 - **Accompagnement des communes** dans leur rôle d'information des demandeurs et développement de l'utilisation du SNE (réunion d'informations, ...)
 - Poursuite de la démarche **d'anonymisation des dossiers examinés en CSI**
 - ✓ 73 situations étudiées par la CSI en 2021 dont 25 attributions de logement social (31 attributions au total au cours de l'année)
 - ✓ 83 situations étudiées par la CSI en 2022 dont 20 attributions de logement social (29 attributions au total au cours de l'année)

Synthèse et perspectives :



- ✓ Une **forte implication de la collectivité** pour structurer, organiser la gestion des demandes de logements pour les publics prioritaires
- ✓ **Perspectives pour la suite du PLH :**
 - Mise en place de la **gestion en flux ?**
 - Engagement d'une **réflexion sur le besoin et l'offre** de logements dédiés aux **séniors**
 - Un **mode opératoire à mettre en place** sur le territoire :
 - Une **meilleure concertation entre les acteurs**, notamment dans les projets mixtes avec les promoteurs privés, doit être mise en place dès l'émergence des projets, pour une meilleure réponse aux besoins (petits logements, logements « accessibles ».)
 - **La réservation de logements dédiés aux publics prioritaires** pour la commune et l'intercommunalité doit se généraliser lors de l'octroi des garanties d'emprunt pour la construction de logement sociaux

Action 15. Relocalisation des 2 logements d'urgence communautaires

DESCRIPTIF DE L'ACTION

Améliorer l'accès de l'ensemble de la population aux logements d'urgence par une meilleure répartition territoriale et envisager la location et l'équipement mobilier de 2 logements familiaux gérés par la communauté de communes en partenariat avec les CCAS des communes concernées.

ELEMENTS DE BILAN

- **Une analyse du besoin a été réalisée**, en lien avec les communes, les acteurs associatifs locaux, le SIAO, le Foyer des Jeunes Travailleurs...
- **Une analyse de l'offre existante** a également été conduite afin de connaître les logements d'urgence existants sur le territoire (communes, FJT...) et leurs critères d'attribution

Synthèse et perspectives :



- ✓ Réalisation **d'une analyse de l'offre et du besoin**
- ✓ Ces analyses ont permis de définir **2 types de besoin** :
 - Un fort besoin **d'accompagnement social** autour des publics hébergés
 - **Une offre de logements équilibrée** géographiquement sur le territoire
 - Un besoin de **mutualiser la gestion de cette offre** de logements à l'échelle du territoire
- ✓ **Perspectives pour la suite du PLH** :
 - Elargissement de l'action sur la problématique de **l'accompagnement social**

Action 16. Accompagnement des projets de résidences pour personnes âgées

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- Création d'une instance partenariale de réflexion réunissant des représentants des communes et les principaux partenaires compétents : service autonomie du département, services d'aide à domicile, résidences dédiées du territoire...
L'instance aura pour mission :
 - La connaissance du territoire et des besoins de la population âgée (données du département)
 - La connaissance de l'offre existante, des projets en cours sur le territoire et territoires voisins
 - Le partage des réflexions avec les communes et les accompagner dans leur projet
 - La possible mise en place d'un outil de repérage des offres et de leurs mises en relation avec les demandes

ELEMENTS DE BILAN

- Forte dynamique de projets communaux dédiés au logement des seniors
- Sensibilisation des communes à la nécessité d'évaluer le besoin et l'offre en logements seniors à l'échelle du territoire

Synthèse et perspectives :



- ✓ Une thématique « nouvelle », peu abordée dans le PLH
- ✓ Une forte dynamique des opérateurs et des communes sur ce sujet, sans réflexion plus globale à l'échelle du territoire sur les besoins et le niveau d'offre
- ✓ Perspectives pour la suite du PLH :
 - Engager une étude avec l'appui du Département pour évaluer le besoin en logements seniors et définir une stratégie à l'échelle du territoire

Action 17. Plan de communication en direction des particuliers dans les différents secteurs d'intervention du PLH

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- Communication diversifiée sur les actions du PLH, les dispositifs ou les acteurs existants (SOLHA, AGEDEN, ADIL, CAUE...) à travers divers articles de presse, site internet, flyers et annonces...
- Sessions d'information à un vaste réseau d'acteurs (agents techniques, assistantes sociales, personnels intervenant à domicile, agences immobilières volontaires...)

ELEMENTS DE BILAN

➤ À destination des habitants :

- Plusieurs articles dans Bièvre Isère Magazine,
- Site internet mis à jour



➤ À destination des communes :

- Edition d'un guide des aides du PLH à l'attention des communes
- Rencontres avec les communes en décembre 2021

➤ Participation au salon de la rénovation de La Côte St André

➤ Organisation d'évènements de sensibilisation à l'adaptation des logements pour les personnes en perte de mobilité (Truck SOLHIA, forum de l'autonomie, semaine bleue...)

Action 18. Pilotage, mise en œuvre, observatoires et suivi du PLH

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- Pérennisation/renforcement des instances de pilotage et de suivi et de l'animation déjà mises en place dans le territoire (Comité de pilotage annuel ouvert aux partenaires locaux de l'habitat, Commission habitat ...)
- Mobilisation de 1,5 ETP (déjà existant actuellement) : suivi et mise en œuvre des actions, réalisation des bilans, plan de communication auprès des partenaires et porteurs potentiels de projet, mise en œuvre des observatoires...

ELEMENTS DE BILAN :

- La réalisation d'un **observatoire de l'habitat et du foncier est en cours de préparation**. Il s'appuiera notamment sur les données issues de l'observatoire départemental, mais aussi les données internes (suivi PLH, suivi autorisations d'urbanisme, évaluation du PLUi...)
- Cet outil s'inscrit dans un contexte et **besoin d'observation plus global**, lié notamment à la question de **la réduction de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols**.
- Par ailleurs, Bièvre Isère Communauté vient d'acter sa **demande d'adhésion à l'OFPI** (Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère)
- Un premier cycle de **3 séminaires dédiés aux élus du territoire** a été organisé, afin de les **sensibiliser aux enjeux du ZAN et échanger sur l'analyse de la consommation d'espace** observée sur les 10 dernières années. Ce travail va se poursuivre avec une **analyse fine des gisements fonciers et immobiliers de chaque commune** (été 2023).

Bilan financier du PLH à mi-parcours (Décembre 2022)

N°	Actions	Bénéficiaires / porteurs de projet	Budget spécifique PLH sur 6 ans	Autre budget "Urbanisme" mobilisé	TOTAL DEPENSES	Réalisation budgétaire en %
1	Planification d'une offre en logement qualitative et stratégie foncière	Aménag./constructeurs		90 000	90 000	100%
2	Incitation à l'auto-densification pavillonnaire	Particuliers		108 000	54 000	50%
3	Coordination et soutien à la production de logements locatifs sociaux	Communes et bailleurs	inclus anim.		-	
4	Renforcement de l'animation locale des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé	Particuliers	120 000		27 400	23%
5	Fonds de soutien aux travaux habitat indigne et adaptation au handicap lourd	Particuliers	60 000		2 500	4%
6	Soutien à la réhabilitation des logements locatifs sociaux	Bailleurs sociaux	200 000		56 000	28%
7	Soutien à la réhabilitation des logements communaux	Communes	75 000		-	0%
8	Mise en place de la prime air-bois	Particuliers	150 000		124 500	83%
9	Animation communautaire dans le domaine de la revitalisation des centres-bourgs	Communes	inclus anim.		-	
10	Aide à la production/amélioration de logements locatifs privés dans le bâti ancien	Particuliers	150 000		-	0%
11	Aide à la production de logements locatifs publics dans le bâti ancien	Bailleurs, asso., com.	800 000		32 788	4%
12	Aide aux travaux pour l'accession dans l'ancien	Particuliers	200 000		-	0%
13	Soutien à 1 ou 2 opérations de résorption d'îlots anciens dégradés	Communes	100 000		-	0%
14	Orientation des ménages en difficultés de logement	Particuliers	30 000		15 808	53%
15	Relocalisation des 2 logements d'urgence communautaires	Particuliers	50 000		11 637	23%
16	Accompagnement des projets de résidences pour personnes âgées	Communes	inclus anim.		-	
17	Plan(s) de communication	Particuliers	20 000		1 000	5%
18	Pilotage, mise en œuvre, observatoires et suivi du PLH	Tous	360 000	9 000	183 000	51%
	TOTAL		2 315 000	207 000	598 633	23,7%

Synthèse :

- ✓ Un taux de **réalisation financier d'environ 20 %**
- ✓ La plupart des actions n'a été engagée qu'en 2021, en raison de la crise sanitaire et du renouvellement des élus en 2020
- ✓ Les dispositifs de conseil et accompagnement ont été engagés et se pérennisent chaque année. Ils sont par ailleurs très utilisés.
- ✓ Les dispositifs d'aides aux travaux ne sont pas pleinement mobilisés, soit parce que les projets sont longs à monter, soit parce que les critères d'éligibilité sont trop restrictifs, soit par manque de communication...
- ✓ Des actions du PLH qui s'articulent avec les politiques et actions en matière d'urbanisme et de foncier, et pour lesquelles des budgets spécifiques (hors PLH) ont été mobilisés.