



GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

AVIS DU CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT ET DU COMITÉ HABITANTS SUR LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

- Mai 2017





SOMMAIRE

- 4** INTRODUCTION
- 5** N°1. AGIR SUR LE PARC EXISTANT
- 8** N°2. RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES
- 10** N°3. ANIMER, INFORMER, ÉVALUER
- 12** N°4. AGIR SUR LA QUALITÉ D'HABITER :
DU LOGEMENT AU QUARTIER
- 13** N°5. PRODUIRE DES LOGEMENTS
- 14** N°6. AVOIR ACCÈS À UN LOGEMENT SOCIAL

INTRODUCTION

LA MÉTROPOLE A SOUHAITÉ CONSTRUIRE SON NOUVEAU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2017-2022 DE MANIÈRE PARTICIPATIVE AVEC LA VOLONTÉ D'ASSOCIER LA SOCIÉTÉ CIVILE ORGANISÉE ET LES HABITANTS DU TERRITOIRE.

Dans ce cadre, le Conseil de développement et le Comité d'habitants ont contribué en 2016 à la rédaction du projet de PLH, en réponse à une saisine du Président de la Métropole, pour le Conseil de développement, et dans le cadre d'ateliers participatifs pour le Comité d'habitants constitué sur la base de volontaires.

Les avis du Conseil de développement et du Comité d'habitants sont téléchargeables sur : participation.lametro.fr

Christine Garnier, vice-présidente en charge de l'habitat, du logement et de la politique foncière, a souhaité réunir les deux instances début 2017 afin d'effectuer une relecture critique du document présenté en Conseil métropolitain en décembre 2016.

Quatre ateliers ont été organisés les 2 et 22 mars, puis les 2 et 12 mai 2017, mobilisant à chaque session une vingtaine de participants. Ils ont permis d'aborder 6 thématiques, en croisant les apports issus des temps participatifs et les fiches actions proposées dans le PLH :

1. Agir sur le parc existant
2. Répondre aux besoins spécifiques
3. Animer, informer, évaluer, participer
4. Produire des logements
5. Agir sur la qualité d'habiter : du logement au quartier
6. Avoir accès à un logement social

Sur chaque thématique, les participants ont pu réagir aux orientations des fiches-actions du PLH, croiser leurs points de vues, débattre, émettre des propositions nouvelles et exprimer des points forts et des points de vigilance.

Cet avis commun entre Conseil de développement et Comité d'habitants a pour ambition de faire la synthèse de ces échanges.

Il a été validé en groupe de travail. Il sera joint en annexe du PLH qui sera définitivement adopté fin 2017.

En introduction, les membres du Conseil de développement et du Comité d'habitants souhaitent porter quelques remarques à l'attention des élus métropolitains et des partenaires du PLH :

- La Métropole n'est pas une « oasis » : il est donc proposé de mettre en place une **articulation entre les trois PLH des trois intercommunalités** que sont le Pays Voironnais, le Grésivaudan et la Métropole grenobloise.
- Les communes de la Métropole comptent des logements vacants ainsi qu'un certain nombre de ménages à faibles ressources. Pour redonner de l'attractivité à ces communes et pour attirer une population diversifiée, le Conseil de développement et du Comité d'Habitants veulent attirer l'attention sur les nécessaires équilibres à trouver entre entretien, réhabilitation des parcs publics et privés et constructions neuves. **L'entretien et la réhabilitation des logements publics et privés demandent un effort important des différents acteurs**, considérant que ce sont des facteurs de l'attractivité du parc, et par extension, du territoire métropolitain lui-même.
- Enfin, la question du **suivi de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat** est aussi posée, notamment pour garantir le **bien-être des habitants** : l'ensemble des acteurs devant être partie prenante de la politique de l'habitat. **La Métropole peut-elle alors jouer le rôle d'animateur ?**

N°1. AGIR SUR LE PARC EXISTANT



Propositions nouvelles








Points de vigilance

RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

Axes du PLH	Points forts	Points de vigilance Propositions nouvelles
Précarité énergétique	Le PLH s'inscrit dans un travail collaboratif avec les communes, le Département et l'État ce qui permet une réactivité plus forte de la Métropole entre le repérage d'une situation et une solution individuelle (ex: en matière de précarité énergétique, croisement avec le dispositif du PIG Mal logement du Département, l'État, le travail avec les communes).	Repérer ce que font les communes en matière de précarité énergétique.
Réhabilitation énergétique du parc privé et accompagnement des copropriétés fragilisées	Le PLH prévoit une importante ingénierie d'accompagnement et des aides aux travaux d'amélioration au travers de la nouvelle campagne MurMur2 et des aides que la Métropole apporte en tant que délégataire des aides à la pierre de l'ANAH.	<p>Définir précisément ce qu'est une copropriété fragilisée (clarification des critères).</p> <p>Dans les projets de réhabilitation, considérer et accompagner les situations individuelles des propriétaires bailleurs, dont les niveaux de ressources ne sont pas pris en compte a contrario des propriétaires modestes et très modestes occupant leur logement (ANAH).</p> <p>Intervenir en priorité sur les logements les moins bien isolés (les « passoires thermiques »).</p> <p>Partir du reste à vivre des ménages pour calculer les aides.</p> <p>Mener une réflexion autour du niveau d'aide à apporter aux bailleurs individuels pour faciliter leur prise de décision lors des assemblées de copropriétaires.</p> <p>Apporter une ingénierie financière et notamment des préfinancements (aujourd'hui, les aides arrivent une fois les travaux réalisés).</p>
Habitat indigne	Le PLH marque sa volonté de mieux repérer les situations de mal logement, notamment des situations de non décence qui peuvent traduire elles-mêmes des situations de précarité énergétique.	<p>Ne pas évacuer la question des logements insalubres.</p> <p>Face à un problème de dégradation de l'habitat, aider les locataires et propriétaires à réaliser des diagnostics.</p> <p>Informers les syndicis.</p>



RÉHABILITATION DU PARC PUBLIC

Axes du PLH	Points forts	Points de vigilance Propositions nouvelles
<p>Poursuivre le soutien à la réhabilitation énergétique des logements locatifs sociaux</p>	<p>L'ambition de réhabiliter 1000 logements sociaux par an est un bel effort en termes de volume même si cela reste relativement faible face aux besoins de notre territoire.</p>	<p>L'isolation thermique et phonique doit aller ensemble et notamment en intérieur.</p> <p>Mesurer la consommation énergétique après travaux, afin de mesurer les économies faites.</p> 
<p>Prioriser les réhabilitations dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans les communes qui ont atteint les 25 % de logements locatifs sociaux</p>	<p>Appréciation positive de l'action du PLH en faveur d'un accompagnement aux usages mené auprès des fédérations de locataires, puis du partage annuel des résultats de l'observation sur le suivi des consommations énergétiques.</p>	<p>Veiller à l'efficacité du référentiel technique des travaux de réhabilitation du parc public défini par la Métropole et aux résultats produits qui engagent la responsabilité du bailleur.</p> <p>Prioriser les logements sociaux dégradés, indépendamment du nombre de logements sociaux sur la commune, en sachant que normalement, les bailleurs doivent entretenir régulièrement les logements.</p> <p>S'assurer que les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux sont bien mis en œuvre.</p> <p>Anticiper et mener à bien les travaux à réaliser sur le parc social (parties communes) afin de garder un patrimoine entretenu et aux normes.</p> <p>Mieux anticiper les contraintes techniques induites par les réhabilitations.</p> <p>Ne pas faire porter par les locataires tout ou partie du coût des réhabilitations des logements.</p> <p>Identifier le retour des populations sur les quartiers ou habitats anciennement délaissés, comme indicateur d'impact des réhabilitations.</p>   
<p>Accompagner les communes, bailleurs et copropriétaires dans la mise en œuvre du volet habitat des projets de renouvellement urbain</p>	<p>Appréciation positive du plan d'accompagnement social du relogement des ménages concernés.</p>	<p>Mettre systématiquement en place un accompagnement social en amont et en aval de chaque opération, puis au moins un an après, pour en vérifier les retombées.</p> 





**MOBILISER LE PARC PRIVÉ POUR DÉVELOPPER
DES LOGEMENTS ABORDABLES**

Axes du PLH	Points forts	Points de vigilance Propositions nouvelles
<p>Lutter contre la vacance</p>	<p>La réflexion en cours de la Métropole sur la réquisition des logements vacants.</p> <p>La mise en place d'un observatoire de la vacance à l'échelle de la Métropole, utile pour identifier les zones de vacance et pour informer les propriétaires sur les moyens de la résorber.</p>	<p>La réquisition est encore une prérogative de l'État. Elle est difficile à manier.</p> <p>Travailler avec les différents partenaires (FNAIM, Chambre des Notaires,...) à la mise en place d'un programme de lutte contre la vacance.</p> <p>Informers les propriétaires pour remettre les logements sur le marché de la location.</p> <p>Proposer à des agences immobilières de créer un « pack gestion » pour accompagner les propriétaires dans la location de leur bien.</p>
<p>Développer une offre locative sociale supplémentaire dans le parc privé</p>	<p>Appréciation positive sur l'ambition de récupérer 100 logements conventionnés privés pour développer une offre locative sociale dans le parc privé.</p>	<p>L'objectif des 200 logements sociaux en acquisition-amélioration: comment les bailleurs vont-ils pouvoir atteindre cet objectif? Quelle aide financière ou accompagnement de la Métropole aux bailleurs?</p> <p>Développer le conventionnement de logements privés pour favoriser le logement social dans le diffus.</p> <p>Renforcer la communication sur le conventionnement et sur les leviers afin de faire davantage connaître l'intérêt du procédé auprès des propriétaires.</p> <p>Préciser les leviers incitateurs pour les propriétaires:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abattement fiscal de 85 % si gestion par association agréée (loi) - « Pack » gestion: le gestionnaire s'occupe de tout -Garantie impayés de loyers et dégradation proposée au propriétaire -Le versement d'une prime lors de la signature de la convention est très souhaitable






N°2. RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES



AUTONOMIE ET LOGEMENT ADAPTÉ

Axes du PLH	Points forts	Points de vigilance Propositions nouvelles
Améliorer la connaissance	La volonté de la Métropole d'agir en faveur d'une territorialisation de l'offre de logements adaptés , avec le Schéma d'autonomie du Département	
Développer une offre adaptée de logements pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap	La diversification de l'offre en types de logements pour être au plus près de la demande: adaptation des logements existants, développement de la production de logements réservés aux seniors et résidences pour personnes âgées, développement de solutions innovantes intergénérationnelles (DIGI)	<p>Mettre en application la loi « Adaptation de la Société au Vieillissement (A S V) » dans ses articles 18 à 22 « Territoires, Habitats et Transports »</p> <p>Mettre en place, sur le territoire métropolitain, une coordination sur ce sujet entre les acteurs (État, département, Métropole, caisses de retraite, associations...)</p>  
Favoriser la mise en relation offre adaptée – demande	La mise en place d'un système de bourse aux logements sociaux adaptés qui garantit davantage d'égalité et de facilité à l'accès aux logements ainsi qu'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande.	<p>Produire des outils d'information autour de l'offre en logements adaptés et assurer leur diffusion en priorité auprès des personnes vulnérables, âgées ou en situation de handicap, au-delà, des supports numériques.</p> <p>Assurer, aussi pour le parc ancien, les moyens nécessaires pour garantir l'accessibilité aux bâtiments (ascenseurs), ainsi que l'adaptation intérieure des logements existants.</p>  

ÉTUDIANTS ET JEUNES




Axes du PLH	Points forts	Points de vigilance Propositions nouvelles
Offre nouvelle pour les jeunes	La volonté de la Métropole d'œuvrer en faveur d'un rééquilibrage de l'offre entre le public (CROUS) et le privé (Résidences étudiantes) en matière de logements étudiants, pour un meilleur accès au parc existant.	<p>Éviter les « ghettos étudiants ».</p> <p>Veiller à mieux territorialiser les logements étudiants sur la Métropole.</p> <p>Monter des opérations agréées de logements publics dans des zones offrant les aménités nécessaires aux étudiants.</p> <p>Valoriser les avantages de la colocation et rendre plus visibles l'offre et la demande de colocation par la mise en place d'un outil pour les jeunes et les étudiants.</p>   
Accès au logement des jeunes	La volonté de la Métropole de mieux faire connaître l'offre existante en matière de logement des jeunes (ex: présence et information sur divers salons).	

TROUBLES MENTAUX



Axes du PLH	Points forts	Points de vigilance Propositions nouvelles
L'accès au logement à des publics spécifiques		<p>Sur ce sujet, le rôle de l'hôpital est essentiel.</p> <p>S'inspirer d'expériences innovantes d'autres territoires (comme la Métropole lyonnaise ou Aix-Marseille) pour envisager les solutions possibles en associant les acteurs selon les pistes identifiées.</p> <p>Impliquer aussi l'ARS (Agence régionale de la santé) et le CHAI (Centre hospitalier Alpes Isère) et la DDCS (Direction Départementale de la Cohésion Sociale) afin de développer conjointement des projets précis (ex: résidence d'accueil de personnes en souffrance psychique ...)</p>  

N°3. ANIMER, INFORMER, ÉVALUER

INFORMATION, COMMUNICATION

Axes du PLH	Points forts	Points de vigilance Propositions nouvelles
<p>Accompagner les communes dans la mise en œuvre et le suivi de leurs projets d'habitat.</p> <p>Réalisation d'un « référentiel Habitat »</p>	<p>Placer les communes comme des partenaires de la politique métropolitaine en matière d'habitat.</p> <p>Proposer des outils pour expliquer aux habitants les enjeux du PLH et de la production de logements sociaux (mise à disposition d'une boîte à outils).</p> <p>Accompagner les projets de concertations</p>	<p>Inciter les promoteurs privés à s'insérer dans une démarche de qualité architecturale et de concertation.</p> <p>L'aménageur doit aussi veiller à la qualité architecturale dans chaque opération, jusqu'au stade de la réalisation.</p> 
<p>Proposer une information grand public</p>	<p>La volonté de la Métropole de diffuser une information pédagogique sur le PLH afin de favoriser la compréhension d'une politique publique complexe au plus grand nombre.</p>	<p>Communiquer sur le PLH commune par commune (guide de programmation) et quartier par quartier.</p> <p>Être plus transparent et veiller à une information claire et juste en amont des projets (pour les nouvelles constructions comme pour les changements d'utilisation de bâtiments)</p> <p>Monter en pédagogie sur les questions d'habitat et de logement jusque dans une dimension métropolitaine.</p> <p>Faire vivre le PLH au travers de débats publics thématiques. Aller vers les publics (Habitants et élus).</p> 
<p>Donner accès à l'information dans un lieu unique</p>	<p>Une maison de l'Habitat comme point ressource d'information sur le PLH, ses enjeux pour le territoire, ses actions et son avancement.</p>	<p>Envisager un système mobile pour être au plus près des usagers.</p> 

CONCERTATION, PARTICIPATION

Axes du PLH	Points forts	Points de vigilance Propositions nouvelles
<p>Impliquer le Comité d'Habitants et le Conseil de développement dans les instances de pilotage et de suivi du PLH</p>	<p>Pré-identifier des indicateurs de suivi qualitatifs (lien avec la grille d'évaluation participative du PLH)</p>	<p>Veiller au niveau d'information et de discours pour permettre au plus grand nombre de s'y associer et de contribuer.</p> 
<p>Impliquer les habitants dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat</p>	<p>Rechercher la vitalité du PLH au travers l'organisation de grands rendez-vous participatifs.</p> <p>L'observation du PLH: Le prolongement du recours à des évaluations qualitatives sur les usages auprès des habitants</p>	<p>Veiller à la mobilisation de toutes les catégories d'acteurs (associations de propriétaires, de locataires et d'habitants...) sur les temps forts du PLH: Forum habitat, réunion publique PLH fin 2017/début 2018</p> 

N°4. AGIR SUR LA QUALITÉ D'HABITER : DU LOGEMENT AU QUARTIER

INNOVER

Axes du PLH	Points forts	Points de vigilance Propositions nouvelles
<p>Promouvoir la qualité des logements</p>	<p>La volonté de la Métropole de promouvoir la qualité urbaine et architecturale des projets d'habitat.</p> <p>La volonté de faire évoluer la conception des logements; l'objectif étant de construire un référentiel qualitatif.</p>	<p>La qualité des logements, c'est faire en sorte que ces derniers intègrent différentes nécessités de protections prenant en compte les risques naturels et industriels.</p> <p>Le poids de l'incivilité et de l'insécurité dans l'image de la Métropole est important: il est donc proposé de croiser l'approche habitat avec celle de la prévention contre la délinquance (en interrogeant la place du CISPD).</p> <p>Veiller à l'intégration du projet dans son environnement construit: garantir la qualité de vie dans le logement et le quartier (prévention et traitement de l'incivilité, sécurité, services, espaces partagés, intégration paysagère et accès à la nature...)</p> <p>Clarifier le rôle des interlocuteurs de proximité dont la police municipale et les bailleurs (agents de proximité). La question du bien-être dans son logement et son quartier fait aussi appel aux politiques de déplacements, d'emploi, d'éducation, de santé, de culture...</p> <p>Fabriquer des référentiels ambitieux pour faire évoluer la production de logements publics et privés.</p> <p>Faire évoluer des appartements adaptés au parcours résidentiel.</p>
<p>Développer l'habitat participatif</p>		<p>Epiphénomène dans la production de logements à l'échelle de la Métropole.</p> <p>Favoriser ce type d'habitat participatif en mixant logement privé et locatif social.</p> <p>Faire émerger des projets intergénérationnels.</p>



N°5. PRODUIRE DES LOGEMENTS

RESPECTER LES OBJECTIFS DE PRODUCTION, ÉQUILIBRER LA PRODUCTION

Axes du PLH	Points forts	Points de vigilance Propositions nouvelles
Définir la production de logements sociaux commune par commune	Les guides de programmation avec des objectifs de production par commune.	Accompagner des bailleurs privés dans la transformation de logements privés en sociaux notamment dans les petites communes. Actualiser les guides de programmation. Informers les habitants des communes notamment via les bulletins municipaux.
Équilibrer la production de logements sociaux	La volonté de définir à l'échelle des communes les outils permettant la traduction des orientations de mixité sociale du PLH. Cibler la localisation des nouveaux logements sociaux en priorité dans les communes en déficit de logement social.	Veiller à un bon équilibre et à une bonne répartition des logements sociaux sur le territoire de chaque commune.
Respecter les objectifs de production	La volonté d'accompagner les communes dans la mise en œuvre et le suivi de leurs projets d'habitat, notamment pour le logement social. Le soutien financier de la Métropole à la production de logements locatifs sociaux. La capacité à mobiliser du foncier à un coût adapté.	Passer une convention entre la métropole et chaque commune, et si non-respect de la convention, déterminer des pénalités possibles. Les financements dédiés à la production des logements locatifs sociaux sont-ils suffisants pour répondre à l'ampleur des besoins ? Relayer les politiques de la Métropole dans les conseils municipaux et auprès les habitants.



N°6. AVOIR ACCÈS À UN LOGEMENT SOCIAL

FAIRE UNE DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Axes du PLH	Points forts	Points de vigilance Propositions nouvelles
<p>Proposer une meilleure information</p>	<p>La Métropole s'engage à travers son Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, à rendre plus lisible l'offre existante de logement social et le parcours d'attribution pour les demandeurs.</p>	<p>Être vigilant sur l'attribution de logements sociaux aux personnes en fin de droits.</p> <p>Créer et publier des indicateurs annuels sur le profil social des entrants dans les logements.</p> <p>Assurer le suivi de la bourse au logement adapté.</p> <p>Accompagner les personnes en difficulté dans leur demande d'attribution: aider à remplir un dossier, garantir la confidentialité, avoir une écoute personnalisée.</p>
<p>Un meilleur traitement des demandes</p>	<p>La location active (ou location voulue) permet de répondre à une annonce de mise en location d'un logement locatif social visible sur internet.</p>	<p>Accompagner physiquement les demandeurs, humaniser en tenant compte de la composition familiale.</p>







LE FORUM
3 rue Malakoff
38 031 Grenoble cedex 01
T. 04 76 59 59 59 – F. 04 76 42 33 43

-
lametro.fr

-
c2d.lametro.fr