

COMMUNAUTÉ
DU **PAYS VOIRONNAIS**

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2026-2031





ÉDITO

Le **logement est au cœur des préoccupations de nos concitoyens**. Il est un déterminant de la santé des populations, et marqueur des inégalités sociales. **Permettre à chacun de se loger dans des conditions décentes, à chaque étape de la vie, doit être une priorité des politiques publiques**. Le Pays Voironnais s'y atèle en menant une politique volontariste et de long terme, renouvelée dans le cadre de son 5ème PLH.

Continuer à produire une offre suffisante, accessible et diversifiée est la priorité du PLH 2026-2031 :

- pour **permettre aux habitants de rester sur le territoire**, en leur offrant des possibilités de parcours résidentiel,
- pour **permettre d'être attractif**, notamment vis-à-vis des familles, des primo-accédants et des jeunes, qui sont en majorité exclus du marché de l'accession,
- pour **répondre à l'évolution des besoins résidentiels**, liés au notamment au vieillissement et au desserrement des ménages : avec notamment des besoins accrus de petits logements en locatif,
- et pour **répondre à la demande locative sociale**, en hausse.

L'accessibilité financière de l'offre est plus que jamais un enjeu dans un contexte de hausse des prix et de dégradation des conditions d'accès à la propriété.

Ainsi, **les objectifs globaux du PLH 2026-2031 sont de 600 logements/an**, dont 129 logements locatifs sociaux/an et 46 logements en accession sociale/an, répartis au niveau des pôles urbains et d'appui, et à l'échelle des bassins de vie. Ces objectifs sont en légère baisse par rapport au PLH précédent, pour prendre en compte les évolutions démographiques et la forte production des années passées. Pour autant, ils restent ambitieux et sincères, en cohérence avec les projets et gisements recensés avec les communes, largement associées à la co-construction du PLH.

Pour **répondre aux impératifs de sobriété foncière et de neutralité carbone**, et aux objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial, **ce 5ème PLH initie un véritable changement de cap** visant à intensifier la mobilisation du parc ancien et à reconstruire la ville sur la ville. Il prévoit pour la première fois des **objectifs de réinvestissement du bâti existant (10 %) et de renouvellement urbain (25 %)**.

L'atteinte de ces objectifs implique une adaptation de nos modes de production :

- pour d'abord **mobiliser le parc existant** : acquisition-amélioration, remises sur le marché des logements vacants, transformation d'usage...
- tout en **continuant la production neuve**, mais en **priorisant les opérations de renouvellement urbain, la mobilisation des friches**.

Ces modèles de production, plus vertueux, mais aussi plus complexes et plus coûteux, s'inscrivent dans un temps long et doivent être accompagnés : ils appellent à la **mise en place de stratégies foncières, immobilières et d'aménagement plus volontaristes**, à des nouveaux outils et montages financiers, des partenariats à renforcer...

Les **7 opérations d'aménagement structurantes en cours**, sous maîtrise d'ouvrage communautaire, contribueront déjà à **1/3 des objectifs de ce 5ème PLH**, majoritairement en secteur de renouvellement urbain.

ÉDITO

Aussi, **le Pays Voironnais intensifie son intervention sur le parc privé** à travers un **nouveau dispositif, le Pacte territorial**, qui s'appuie sur des enveloppes en augmentation de l'ANAH.

Cette politique vise également à accompagner la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience et la sortie des passoires énergétiques du marché, notamment pour limiter la pression sur les marchés locatifs, dont la contraction est déjà visible.

La **reconquête des centres-villes**, qui concentrent une part importante des problématiques et notamment la vacance, est également un enjeu majeur. Elle nécessite une intervention publique volontariste, à privilégier dans le cadre d'approches globales (habitat, espaces publics, commerces...), sur les modèles d'Action Cœur de Ville (Voiron) ou Petites Villes de Demain (Tullins). Si le Pays Voironnais pilote 2 OPAH Renouvellement Urbain sur ces 2 communes, les problématiques concernent l'ensemble des pôles urbains et nous devons définir des modalités d'intervention sur ces périmètres stratégiques.

Répondre à la diversité des besoins en logements, notamment des besoins spécifiques, reste notre priorité. A travers ce PLH il s'agit notamment de poursuivre une politique d'hébergement volontariste, accompagner le vieillissement de la population, favoriser l'accès au logement des jeunes, piloter une politique d'attribution lisible, équitable et équilibrée.

Dans un contexte de plus en plus contraint pour les collectivités, les élus communautaires ont pris un engagement fort en reconduisant une **politique de l'habitat volontariste**. Pour autant la question des moyens est déterminante. Si la volonté locale est renouvelée, elle ne pourra se concrétiser sans un engagement fort de chacun, et notamment l'accompagnement de l'État, à travers les aides de l'ANAH mais aussi sur des dispositifs en faveur de la sobriété foncière et contribuant aux déficits fonciers. C'est ensemble que nous pourrons mettre en œuvre une politique de l'habitat répondant aux enjeux sociaux, environnementaux et climatiques.

Bruno Cattin

Président



Édito	2
Sommaire	4
Préambule	6
1. Le contexte territorial du pays voironnais	8
2. Portrait des logements du Pays Voironnais	9
3. La construction du nouveau PLH 2026-2031	12
4. Un cadre législatif et réglementaire renforcé	16
DIAGNOSTIC TERRITORIAL	
Chapitre 1 / Quantifier les besoins en logements dans un contexte résidentiel renouvelé	25
Synthèse du chapitre 1	27
1. Un positionnement stratégique, en interdépendance avec les territoires voisins	28
2. Un tassement démographique et une évolution des modes de vie impactant les besoins en logements	30
3. Un besoin de logements abordables qui se maintient malgré une progression de l'offre	34
4. Une consommation foncière à maîtriser	37
5. Un nouveau contexte législatif pour le PLH 2026-2031	38
Chapitre 2 / Observer l'évolution des parcours résidentiels et de la mixité sociale	40
Synthèse du chapitre 2	42
1. Des situations socio-économiques hétérogènes	44
2. Un marché du logement de plus en plus cher renforçant le besoin d'une offre abordable	45
3. Logement locatif social : des efforts à poursuivre pour répondre aux besoins	50
4. Un enjeu d'équilibre territorial élargi	53
5. Des publics aux besoins spécifiques à accompagner	56
Chapitre 3 / Estimer les besoins en réhabilitation, publics et privés	64
Synthèse du chapitre 3	66
1. Un parc ancien avec des besoins de requalification importants	67
2. Une affirmation de la vacance qui questionne l'adaptation des logements à la demande	69
3. Des passoires énergétiques à traiter rapidement	71
4. Des besoins en réhabilitation à accompagner	73
Chapitre 4 / Agir sur la qualité des logements pour répondre aux attentes des habitants	75
Synthèse du chapitre 4	77
1. La qualité des logements, vecteur de santé et d'attractivité	79
2. Une attention renforcée vis-à-vis de la qualité des logements	80
3. Des actions ciblées pour répondre aux besoins et attentes des habitants	82
Chapitre 5 / Évaluer le précédent PLH et identifier les nouvelles attentes	87
1. Bilan du PLH 2019-2024	89
2. Enjeux résidentiels remontés par les communes et les partenaires	100



ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Les ambitions du PLH	107
Orientation 1 / Répondre aux besoins en logements par la production d'une offre abordable et attractive	108
Orientation 2 / Inscrire le pays voironnais dans une trajectoire de sobriété foncière et de neutralité carbone	117
Orientation 3 / Accompagner les parcours résidentiels des habitants aux besoins spécifiques	124
Orientation 4 / Consolider la gouvernance partagée avec les communes, l'animation partenariale et l'évaluation du PLH	131

PROGRAMME D' ACTIONS

Orientation 1 / Répondre aux besoins en logements par la production d'une offre abordable et attractive	139
Orientation 2 / Inscrire le pays voironnais dans une trajectoire de sobriété foncière et de neutralité carbone	152
Orientation 3 / Accompagner les parcours résidentiels des habitants aux besoins spécifiques	161
Orientation 4 / Consolider la gouvernance partagée avec les communes, l'animation partenariale et l'évaluation du PLH	174
Engagements financiers prévisionnels	179

GUIDES DE PROGRAMMATION COMMUNAUX

Pôles urbains	187
<i>Voiron, Moirans, Rives, Tullins, Voreppe</i>	
Pôles d'appui du Sud	214
<i>La Buisse, Coublevie, Saint-Jean de Moirans</i>	
Cœur Vert	230
<i>Charnècles, La Murette, Réaumont, Saint-Blaise-du-Buis, Saint-Cassien, Vourey</i>	
Haute Morge	255
<i>La Sure en Chartreuse, Saint-Aupre, Saint-Étienne-de-Crossey, Saint-Nicolas-de-Macherin</i>	
Tour du Lac	272
<i>Bilieu, Charancieu, Charavines, Montferrat, Villages du Lac de Paladru</i>	
Valdaine	294
<i>Chirens, Massieu, Merlas, Saint-Bueil, Saint-Geoire-en-Valdaine, Saint-Sulpice-des-Rivoires, Velanne, Voissant</i>	
Glossaire habitat	329

COMMUNAUTÉ
DU **PAYS VOIRONNAIS**



**PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
2026-2031**

Préambule

- 1. Le contexte territorial du pays voironnais ----- 8**
 - Le Pays Voironnais, pôle d'équilibre pour le territoire

- 2. Portrait des logements du Pays Voironnais ----- 9**
 - Le territoire en quelques chiffres
 - Un territoire diversifié en matière d'habitat et de peuplement

- 3. La construction du nouveau PLH 2026-2031 ----- 12**
 - Objectifs et Contenu du PLH
 - Modalités d'élaboration du PLH
 - Le calendrier d'élaboration

- 4. Un cadre législatif et réglementaire renforcé ----- 16**
 - De nouvelles réglementations depuis le PLH 2019-2024
 - Le PLH au regard des documents-cadres

1 LE CONTEXTE TERRITORIAL DU PAYS VOIRONNAIS

LE PAYS VOIRONNAIS, PÔLE D'ÉQUILIBRE POUR LE TERRITOIRE

Caractéristiques géographiques du Pays Voironnais



Situé au Nord de la métropole grenobloise, au Sud-Est de la métropole lyonnaise et au Sud-Ouest de Chambéry, le Pays Voironnais représente un bassin de vie de **31 communes** et **94 000 habitants**.

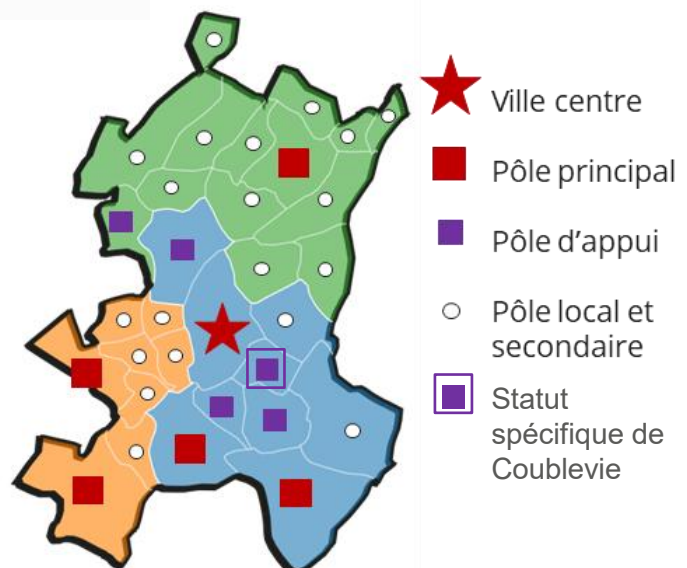
Outre sa localisation stratégique lui conférant une excellente accessibilité, le territoire bénéficie d'un **environnement naturel de qualité**, avec des **paysages diversifiés** :

> la **plaine alluviale de l'Isère** par laquelle transitent les principales infrastructures de communication reliant Lyon, Grenoble et Valence et qui offre de vastes espaces propices au développement économique,

> les **collines du Voironnais** qui accueillent un habitat riche et diversifié ainsi qu'une ville centre, Voiron, de 20 000 habitants,

> le **Val d'Ainan, le lac de Paladru et les contreforts de la Chartreuse** réputés pour leur potentiel touristique et leur patrimoine.

Niveau de polarités des communes selon le SCOT de la GreG



Le pays Voironnais se structure autour d'un **réseau de villes hiérarchisées** (Voiron, Voreppe, Moirans, Tullins et Rives), de **communes résidentielles** (Coublevie, La Buisse, Chirens) et de **villages plus ruraux**, au Nord du territoire.

Qualifié de **pôle d'équilibre** dans le SCOT de la GreG, le territoire accueille l'ensemble des grandes fonctions urbaines et de services à la population (enseignement, santé, commerce, etc.) grâce à la ville centre et aux principaux pôles urbains. Il bénéficie par ailleurs de la présence de la **zone d'activités de Centr'Alp**, l'un des principaux pôles économiques de développement de la région urbaine grenobloise.

2 PORTRAIT DES LOGEMENTS DU PAYS VOIRONNAIS

LE TERRITOIRE EN QUELQUES CHIFFRES

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



31 communes
De 240 à près de
21 000 habitants



95 600 habitants, soit
7,4% de la population
de l'Isère



+0,4% par an
entre 2015 et 2021

PARC DE LOGEMENTS



47 580
Logements, dont 88% de
résidences principales



27 550 maisons
(58%)



19 520 appartements
(41%)



Près de 3 logements sur 4 disposent de **4 pièces ou plus**

Près de **2 ménages sur 3** sont **propriétaires** de leur logement (65%)

Près d'**1 résidence principale sur 5** a été construit avant 1945



8,2%
De **logements vacants**, soit près
de **3 430 logements** en 2022



2,8%
De **logements vacants depuis plus de**
2 ans, soit environ **1 160 logements**



Environ 1 300 passoires thermiques locatives

Estimation des **logements étiquetés G ou F** dans le **parc locatif privé**, concernés par l'interdiction de mise en location (respectivement à horizon 2025 et 2028) fixée par la loi Climat et Résilience.

FOCUS SUR LE PARC SOCIAL



6 450
Logements sociaux en 2023, soit
16% des résidences principales



3
demandes en instance pour 1
attribution en 2023 (2,7 en 2019)



2 246
Demandes actives de logements
sociaux au 31 décembre 2023

40% de demandes de mutation au sein
du parc

60% de demandes de premier accès
à un logement social

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



520
Logements produits par an entre
2019 et 2023,
dont **235 logements sociaux/an**



24 ha / an
consommés par des espaces
urbains mixtes (habitat,
équipements, voiries) entre 2010 et
2020, sur 29 ha / an au total

2 PORTRAIT DES LOGEMENTS DU PAYS VOIRONNAIS

LE TERRITOIRE EN QUELQUES CHIFFRES

POPULATION

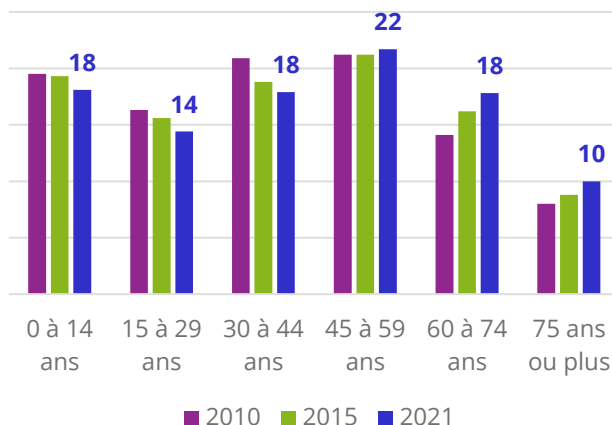


10 %
d'habitants de **+ de 75 ans**, avec
une augmentation de 15,5% entre
2015 et 2021
8,9% en Isère



32,6 %
d'habitants de **- de 30 ans**, avec
une baisse de 4,5% entre 2015 et
2021
36,6% en Isère

Evolution de la population par
tranches d'âge (en %)



CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

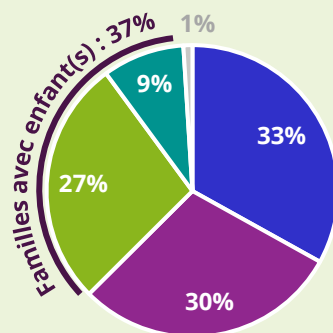


2,23
personnes par ménage en
moyenne en 2021 (2,33 en 2015)
2,23 en Isère



33,1 %
Des **ménages composés d'une
personne** (+2,7 points par rapport à
2015)
35,6% en Isère

Ménages selon leur composition



- Ménages d'une personne
- Un couple sans enfant
- Un couple avec enfant(s)
- Une famille monoparentale
- Autres ménages sans famille

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES



83,6
Emplois sur le territoire **pour 100 actifs**
ayant un emploi résidant dans la zone,
soit 34 780 emplois pour 41 590 actifs
118,5 pour la Métropole de Grenoble,
81,2 pour la CC Le Grésivaudan



39 900 €
Revenu médian disponible par
ménage en 2021
37 950 € en Isère



9,5 %
De ménages dont le **niveau de vie est
inférieur au seuil de 60% du revenu
médian disponible** de l'ensemble de la
population
11,8 % en Isère



8,7 %
Taux de chômage en 2021
(-1,9 point par rapport à 2015)
9,8% en Isère

UN TERRITOIRE DIVERSIFIÉ EN MATIÈRE D'HABITAT ET DE PEUPEMENT

Les communes et Iris peuvent être regroupés en 5 catégories :

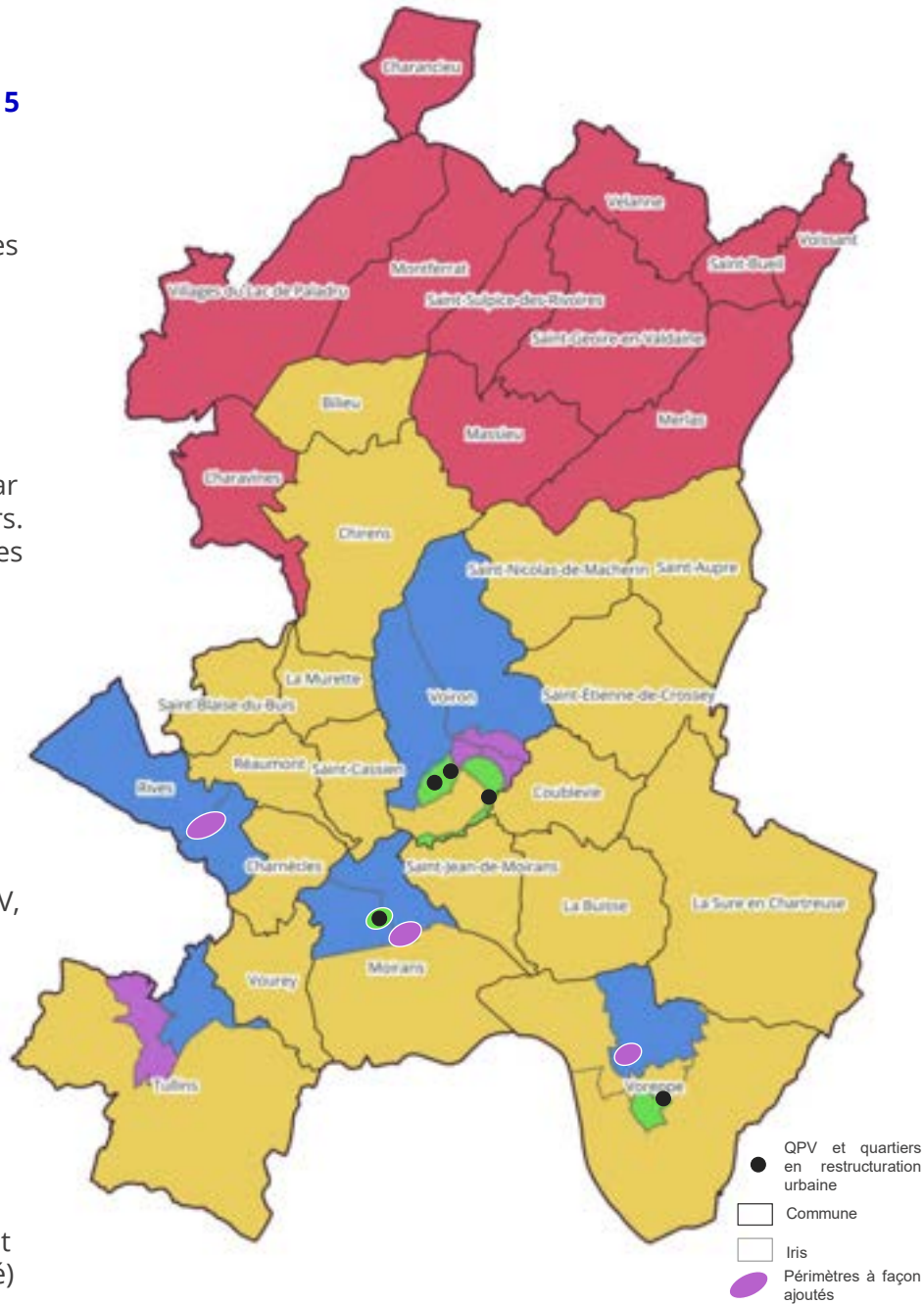
Plutôt aisés (immobilier cher, maisons occupées par des familles de cadres aux revenus élevés, propriétaires de longue date)

Dominante rurale (maisons anciennes, souvent des passoires thermiques, occupées par des propriétaires ouvriers. Un peu plus de résidences secondaires qu'ailleurs)

Urbain à forte rotation (beaucoup de transactions, surtout du locatif, avec des occupants récents, appartements des 30 Glorieuses)

Urbain à dominante sociale (présence de QPV, parc social des 30 Glorieuses, chauffage collectif, présence plus importante de ménages sans emploi)

Centre-bourg à enjeu (petits appartements du parc privé, occupés par des personnes seules, avec une forte rotation et un taux de vacance élevé)



MÉTHODOLOGIE

Cette carte est une typologie à l'iris résultant d'une analyse statistique visant à qualifier les principales dominantes habitat/peuplement des territoires de la CAPV. La typologie repose sur un croisement d'indicateurs (Habitat : type d'habitat, période de construction, parc privé/social, vacance, rotation, énergie... Peuplement : types de ménages, âges, revenus, CSP, activité...) Deux méthodes de statistiques descriptives ont été mises en œuvre : l'Analyse en Composante Principale (ACP) et la Classification Ascendante Hiérarchique (CAH). L'ACP permet de réduire le nombre de variables du jeu de données et la CAH permet de regrouper les iris qui se ressemblent. Ici, 3 composantes principales (expliquant 63 % de la variance) et 5 groupes ont été choisis. L'analyse statistique ne permet cependant pas de représenter certaines réalités territoriales, aussi des périmètres à façon ont été ajoutés (centres bourgs à enjeux et quartier à dominante sociale).



OBJECTIFS ET CONTENU DU PLH

Le PLH, un document qui programme et territorialise la production de logements pour 6 ans

D'après l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation, le Programme Local de l'Habitat (PLH) «définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements».

Il s'agit ainsi d'un **document stratégique** de programmation, qui définit pour les 6 prochaines années l'ensemble de la **politique locale de l'habitat** du territoire. Il doit permettre :

- De mieux **répondre aux besoins** de la population et à leurs évolutions,
- De **traiter l'ensemble de la chaîne du logement** : développement de l'offre nouvelle, intervention sur le parc existant, interaction parc public / parc privé, etc.
- D'assurer la **cohérence avec les différents projets** de développement locaux,
- De **coordonner et impliquer les différents acteurs** mobilisés autour des problématiques du logement.

Le PLH, support de délégation des aides à la pierre

Les aides à la pierre sont l'ensemble des aides accordées par l'Etat destinées à favoriser l'investissement immobilier sous forme de prêts aidés ou de primes. Les bénéficiaires sont les maîtres d'ouvrages qui s'engagent à construire, acquérir, réhabiliter, rénover des logements aidés, publics ou privés, ainsi que des places d'hébergement. Depuis 2004, les EPCI dotés d'un PLH peuvent demander la prise de délégation de ces aides, ce qui leur permet de décider de leur attribution. L'EPCI devient ainsi l'interlocuteur privilégié du bailleur social pour la programmation, le montage et la bonne exécution des opérations, et s'impose comme la principale autorité pour la définition et la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Le Pays Voironnais est délégataire des aides à la pierre depuis 2006. L'un des enjeux du PLH est ainsi de permettre un renouvellement de la délégation pour la période 2026-2031.

Le PLH comporte :

- Un **diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et sur la situation de l'hébergement du territoire, incluant une analyse des deux composantes du marché local de l'habitat que sont l'offre et la demande afin de mettre en évidence les dysfonctionnements et inadéquations existants. Il dresse également un bilan des politiques locales en matière d'habitat,
- Un **document d'orientation** qui énonce, au vu du diagnostic et des enjeux identifiés, les principes et objectifs du programme local de l'habitat,
- Un **programme d'actions** détaillé pour l'ensemble du territoire et pour chaque commune, qui définit les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il définit également des objectifs quantifiés et territorialisés de l'offre nouvelle (privée ou publique), les actions à mettre en place pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existant. Enfin, le document définit les modalités de suivi et d'évaluation du PLH, ainsi que les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier.

3 LA CONSTRUCTION DU NOUVEAU PLH 2026-2031

MODALITÉS D'ÉLABORATION DU PLH

Une démarche partenariale d'élaboration du PLH 2026-2031

Le Pays Voironnais a mis en place une **démarche partenariale avec les communes, les partenaires institutionnels et acteurs de la politique locale de l'Habitat**, afin de coconstruire un PLH partagé et opérationnel.

- **Un comité de direction resserré et transversal**

L'élaboration du PLH est conduite sous la **responsabilité du Président du Pays Voironnais**. Un **comité de direction resserré** a été mis en place pour la définition des besoins en logements, des objectifs par commune, des stratégies foncières et d'aménagement. Il se compose de la manière suivante :

- Bruno Cattin, Président,
- Valérie Zulian, Vice-présidente du Pôle Solidarité,
- Nadine Reux, Vice-présidente du Pôle Transition Énergétique,
- Alyne Motte, Vice-présidente chargée de l'Habitat, du Logement, de l' Hébergement, des Gens du Voyage et du Développement Social et Urbain,
- Christine Guttin, Vice-présidente chargée de l'Aménagement.

Le comité de direction est le **porteur du projet** et permet d'assurer le lien entre le PLH et les politiques transversales : enjeux liés à la mise en œuvre du ZAN et du PCAET, défi vieillissement, etc.

- **Un comité de pilotage PLH copiloté pour assurer la transversalité**

Le comité de pilotage PLH a été renouvelé en 2020. Ses membres sont les **représentants du pays Voironnais** (Présidents et élus référents des pôles Solidarité et Transition Énergétique), des **communes** (adjoints chargés de l'urbanisme et des solidarités, ou Maire), ainsi que de **l'État**. Le Comité de pilotage a été élargi aux **partenaires et acteurs locaux de l'habitat**, suivants les sujets abordés.

Le **COPIL s'est réunit à 6 reprises** entre 2023 et 2024 pour **suivre et valider les différentes étapes du projet** :

Copil 1 20/10/2023	Copil 2 24/11/2023	Copil 3 24/01/2024	Copil 4 07/06/2024	Copil 5 27/09/2024	Copil 6 25/10/2024
Lancement, présentation du diagnostic et des enjeux	Attribution et révision CIA et PPDDID	Démographie et besoins en logements	Contributions des acteurs	Réhabilitation du parc privé	Objectifs territorialisés et moyens

Les **instances communautaires ont également été mobilisées aux étapes clefs**, notamment la conférence communautaire du 11/03/2025 durant laquelle le projet de PLH a été débattu.

3 LA CONSTRUCTION DU NOUVEAU PLH 2026-2031

MODALITÉS D'ÉLABORATION DU PLH

Une démarche partenariale d'élaboration du PLH 2026-2031

- **Une co-construction avec les communes**

Les communes ont largement contribué à la démarche :

- en tant que **membres des instances** (Comité de Pilotage du PLH, Conférence Intercommunale du Logement, Atelier PLH, conférence communautaire),
- dans le cadre de **réunions par bassins de vie**, pour partager le diagnostic, les problématiques spécifiques et enjeux avec les communes :
 - **Le 28/03/24 avec les communes de la Valdaine** (Massieu, Chirens, St-Bueil, St-Geoire-en-Valdaine, Velanne, Voissant, Merlas, St-Sulpice-des-Rivoires)
 - **Le 29/04/24 avec les pôles urbains** (Voiron, Voreppe, Moirans, Tullins, Rives),
 - **le 02/05/24 avec la Haute Morge** (St-Etienne-de-Crossey, St Aupre, St-Nicolas de Macherin, La Sure en Chartreuse),
 - **le 06/05/24 avec les Cœur Vert** (Charnècles, La Murette, St-Blaise-du-Buis, St-Cassien, Vourey, Réaumont),
 - **le 16/05/24 avec le Tour du Lac** (Charavines, Biliou, Montferrat, Charancieu, Villages du Lac de Paladru),
 - **le 21/05/24 avec les pôles d'appui du Sud** (Coublevie, La Buisse, St-Jean-de-Moirans).
- Pour le **volet foncier** du PLH avec le recensement des projets et gisements fonciers et immobiliers pour l'habitat,
- Dans le cadre de **rendez-vous bilatéraux avec les pôles urbains pour le volet foncier** ainsi que la **définition des objectifs de logements par commune**, début juillet 2024.

- **Une mobilisation des partenaires locaux**

Les partenaires ont été mobilisés dans le cadre :

- des **comités de pilotage élargis**, de **l'atelier PLH** du 08 décembre 2023,
- de **contributions** sollicitées pour partager le diagnostic et les enjeux, débattues lors du comité de pilotage n°4 du 07 juin 2024,
- d'un **débat sur le projet d'actions opérationnelles** en comité de direction le 07 février 2025.

Les partenaires mobilisés sont les suivants : partenaires institutionnels (État, Département, CCAS, EP SCoT,...), association des bailleurs sociaux de l'Isère, Fédération des Promoteurs de l'Isère, Pôle Habitat Fédération Française du Bâtiment, Établissement Public Foncier du Dauphiné, Fédération Nationale de l'Immobilier, Union Nationale des Propriétaires Immobiliers 38, Notaires, Action Logement Service, Un Toit Pour Tous, Groupement des Possibles.

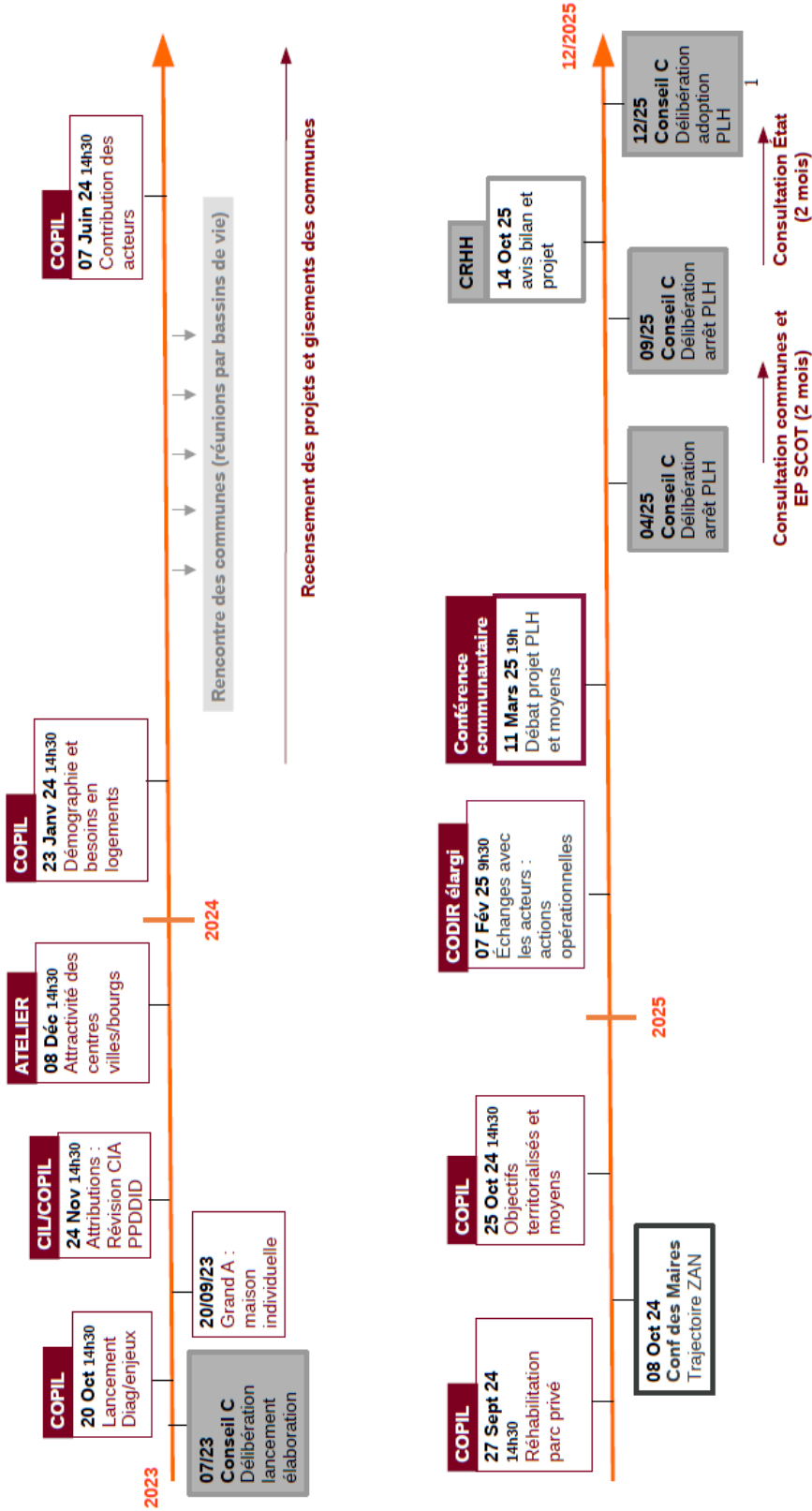
- **L'association de l'État**

L'État a participé à toute la démarche en tant que **membre du Comité de Pilotage**. Par ailleurs, il a formulé ses attendus dans le cadre du **porter à connaissance du 13 octobre 2023**, en application de l'article L302-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été confiée à l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise pendant toute la durée d'élaboration et de validation du document.

LE CALENDRIER D'ÉLABORATION

Les temps forts de l'élaboration du PLH



4 UN CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE RENFORCÉ

DE NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS DEPUIS LE PLH 2019-2024

Afin de répondre aux besoins en termes de logement mais aussi aux enjeux environnementaux, de **nouvelles réglementations concernant l'habitat sont intervenues depuis le PLH 2019-2024**, qui modifient le cadre dans lequel s'inscrivent les réflexions pour le nouveau PLH du Pays Voironnais.

Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) du 23 novembre 2018

Elle s'articule autour de 4 grands axes :

- **Construire plus, mieux et moins cher,**
 - Transformation de bureaux vides en logements facilitée,
 - Développement des projets partenariaux d'aménagement, des Grandes Opérations d'Urbanisme.
- **Faire évoluer le logement social,**
 - Regroupement ou fusion des organismes HLM (bailleurs comptant moins de 12 000 logements ou un chiffre d'affaires d'au moins 40 millions d'euros),
 - Accélération de la vente de logements sociaux aux locataires occupants.
- **Répondre aux besoins de chacun,**
 - Création d'un bail dit de « mobilité » : contrat de location d'une durée d'un à dix mois non renouvelable et sans dépôt de garantie pour les logements meublés, à destination des personnes en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, ou en mission temporaire dans le cadre de leur activité professionnelle,
 - Renforcement de l'encadrement des locations de courte durée à des fins touristiques,
 - Réquisition de locaux vacants depuis plus de 12 mois à des fins d'hébergement de personnes sans abri,
 - Transparence des attributions : cotation des demandes et gestion en flux des réservations,
 - Généralisation des observatoires des loyers, expérimentation de l'encadrement des loyers.
- **Faire évoluer le cadre de vie**
 - Revitaliser les villes moyennes, en articulation avec le programme Action Cœur de Ville, les Opération de revitalisation des territoires (ORT),
 - Lutte contre l'habitat indigne, les marchands de sommeil.

Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat

La loi énergie et climat du 8 novembre 2019 vise à **répondre à l'urgence écologique et climatique**. Elle inscrit cette urgence dans le code de l'énergie ainsi que **l'objectif d'une neutralité carbone en 2050**, en divisant les émissions de gaz à effet de serre par six au moins d'ici cette date.

Un important volet de la loi porte sur les passoires thermiques (logements étiquetés F ou G) , avec l'objectif de les rénover toutes d'ici dix ans.

4 UN CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE RENFORCÉ

DE NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS DEPUIS LE PLH 2019-2024

Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et Résilience)

La loi s'articule autour des **cinq thématiques** sur lesquelles la Convention citoyenne pour le climat (CCC) a débattu et présenté ses propositions en juin 2020 : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger et se nourrir. Elle renforce aussi les sanctions en cas d'atteintes à l'environnement.

En matière de logement et d'artificialisation des sols, il faut retenir les dispositions suivantes :

- **La rénovation écologique des bâtiments est accélérée, avec des mesures pour éradiquer les passoires thermiques :**
 - Consécration du DPE et des étiquettes énergétiques, de l'audit énergétique,
 - Service public de la performance énergétique de l'habitat
 - Interdiction d'augmenter les loyers des passoires énergétiques, et interdiction progressive de les louer (G en 2025, F en 2028, E en 2034).
- **Parallèlement, la bétonisation des terres est encadrée :**
 - Le rythme d'artificialisation devra être divisé par deux d'ici 2030. Le zéro artificialisation nette (ZAN) devra être atteint d'ici 2050. Cet objectif sera décliné dans les territoires. Un principe général d'interdiction de création de nouveaux centres commerciaux qui entraîneraient une artificialisation des sols est posé.

Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS)

- **Logement social :**
 - Pérennisation des obligations SRU au-delà de 2025, évolution et modulation possible des taux de rattrapage,
 - Évolution du contrat de mixité sociale : ouvert à toutes les communes déficitaires, doit être annexé au PLH,
 - Évolution des critères d'exemption des communes aux obligations SRU.
- **Compétence :**
 - Élargissement des délégations de compétences possibles pour les EPCI en matière d'aide au logement et d'hébergement,
 - Création du statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH) pour renforcer le rôle des collectivités.

Décret n° 2022-1309 du 12 octobre 2022 relatif aux observatoires de l'habitat et du foncier

Évolution des dispositifs d'observation de l'habitat adossés aux PLH en observatoires de l'habitat et du foncier. Ces observatoires assurent le suivi des prix du foncier et l'optimisation de son utilisation, pour permettre la production de logements à prix maîtrisés, tout en veillant à une gestion économe des espaces et à limiter l'artificialisation des sols.

Le décret détermine les modalités d'instauration de ces observatoires, en précisant les analyses, les suivis et les recensements qu'ils assurent. La loi Climat et Résilience (article 205) fait évoluer les anciens dispositifs d'observation, renommés "observatoires de l'habitat et du foncier" (OHF), et dont l'installation doit se faire au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire. Les observatoires sont ainsi rendus obligatoires pour tous les EPCI dotés d'un PLH.

4 UN CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE RENFORCÉ

DE NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS DEPUIS LE PLH 2019-2024

La loi ZAN du 20 juillet 2023

La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ajuste les dispositions de la loi "climat résilience" du 22 août 2021, afin de donner davantage de marges de manœuvre aux territoires. Parmi les principaux apports de la loi figurent les points suivants :

- **Le report des délais des échéances d'évolution des documents** régionaux (SRADDET) de 9 mois et des documents d'urbanisme (PLU - PLUI) de 6 mois pour leur permettre d'intégrer et de décliner la trajectoire de sobriété foncière,
- Le remplacement de la conférence des SCoT par une **conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols** afin de favoriser la concertation locale. Pilotée par le président de région, et associant les collectivités concernées ainsi que l'État, cette conférence est consultée sur la déclinaison des objectifs et leur suivi, ainsi que sur l'identification des projets d'envergure nationale ou européenne,
- La **consommation foncière des projets d'envergure nationale ou européenne et d'intérêt général majeur** (listés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme) sera **comptabilisée au niveau national**, et non au niveau régional ou local,
- Afin de tenir compte des besoins de l'ensemble des territoires, **une surface minimale d'un hectare de consommation est garantie à toutes les communes couvertes par un document d'urbanisme** prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026, pour la période 2021-2031. Cette "garantie communale de développement" peut être mutualisée au niveau intercommunal à la demande des communes,
- Afin d'encourager les projets de renaturation, les **opérations de renaturation d'espaces urbanisés** pour en faire des espaces naturels, agricoles ou forestiers peuvent être **comptabilisées** dans l'atteinte des objectifs au cours de la période 2021-2031,
- Définition d'**outils pour faciliter la mise en œuvre du ZAN** : **extension du droit de préemption urbain**, possibilité d'opposer un **sursis à statuer** aux demandes d'autorisation d'urbanisme lorsqu'un projet pourrait compromettre la trajectoire de sobriété foncière des collectivités.

La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement

Entrée en vigueur le 11 avril 2024, elle vise à **accélérer et simplifier la rénovation de l'habitat dégradé**. Elle s'articule autour de trois chapitres :

- Chapitre 1 : **intervention en amont** d'une dégradation définitive,
- Chapitre 2 : accélérer les procédures de recyclage et de transformation des **copropriétés** et les **opérations d'aménagement stratégiques**,
- **Chapitre 3 : mesures incitatives.**

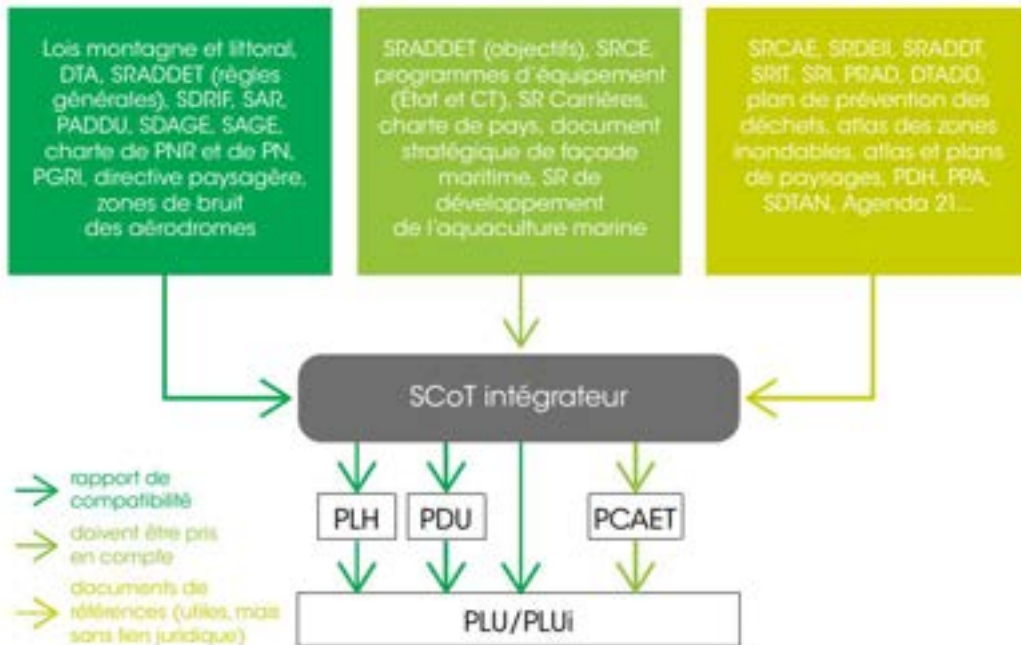
Elle vise à agir **sur plusieurs axes**, notamment :

- **Les copropriétés** : amélioration du fonctionnement courant, accompagnement des copropriétés en difficulté, facilitation du financement des travaux,
- **L'habitat indigne** : renforcement des outils mobilisables, renforcement des sanctions contre les marchands de sommeil, lutte contre l'habitat informel,
- **Les outils d'intervention publique** : élargissement du champ d'intervention des opérations de restauration immobilière (ORI), accélération et facilitation des grandes opérations d'aménagement.

4 UN CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE RENFORCÉ

LE PLH AU REGARD DES DOCUMENTS-CADRES

Le PLH n'est pas un document opposable aux tiers, il s'inscrit dans une hiérarchie des normes qui est présentée dans le schéma qui suit :



Source : Porter à connaissance de l'Etat - Extrait du 4 pages intitulé : « Le schéma de cohérence territoriale (SCoT), Un projet stratégique partagé pour l'aménagement durable d'un territoire », Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région Urbaine Grenobloise

Approuvé le 21 décembre 2012, et exécutoire depuis fin mars 2013, il définit les orientations à long terme de l'aménagement du territoire et notamment de l'habitat. Le PLH doit être compatible avec ces orientations. Le SCoT de la Région Urbaine Grenobloise vise à :

- Permettre au Pays Voironnais de conserver un statut de pôle d'équilibre au sein de la région grenobloise,
- Réguler le développement résidentiel,
- Promouvoir un développement urbain qualitatif.

A noter que la **révision du SCoT a été prescrite en novembre 2024**, pour une **approbation attendue courant 2029**.

Le Schéma de secteur du Pays Voironnais

Approuvé le 24 octobre 2015, il décline les orientations du SCoT de la région urbaine grenobloise pour les préciser à l'échelle du Pays Voironnais. **Ce document s'impose au PLH** et s'inscrit dans un **rapport de compatibilité** avec celui-ci. Le volet relatif au développement résidentiel dans le schéma de secteur propose plusieurs axes de travail :

- Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire,
- Développer une offre d'habitat diversifiée, en faveur d'une moindre consommation d'espaces agricoles et naturels,
- Articuler l'offre d'habitat avec les infrastructures de déplacement,
- Mettre en place des stratégies foncières et urbaines au service d'une offre en logements abordable, durable et innovante.

LE PLH AU REGARD DES DOCUMENTS-CADRES

Les Plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes

Le PLH fixe les orientations en termes de production de logements pour les 6 prochaines années. La commune arrête quant à elle sa stratégie en matière d'urbanisme à travers la définition de secteurs de développement et de mixité de l'offre, retranscrits dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette stratégie et les outils mobilisés doivent permettre de justifier d'une **compatibilité entre les capacités fixées dans le PLU et la mise en œuvre des objectifs du PLH**.

Pour rappel, le cas échéant, les PLU ont un délai de 3 ans pour se mettre en compatibilité avec le PLH.

Le PLH doit par ailleurs **prendre en compte les autres plans nationaux et documents locaux** de référence :

Le Plan Climat Air Énergie Territorial 2019-2025

En 2019, la Communauté du Pays Voironnais, conformément à la loi de transition énergétique, a adopté son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) .

Le PCAET s'inscrivant dans un contexte mondial d'urgence climatique, doit accompagner et apporter une réponse opérationnelle locale aux défis environnementaux, sociaux et économiques posés par la problématique climat-air-énergie. Il s'organise en 4 axes stratégiques, déclinés en 25 actions et 155 sous-action :

- Organisation, gouvernance et mobilisation des acteurs,
- Utilisation rationnelle de l'énergie et performance climatique,
- Accélération de la production d'énergies renouvelables locales,
- Territoire résilient.

Il implique une **diversité d'acteurs** : collectivités, entreprises, associations et citoyens. Le PCAET a fait l'objet d'un **bilan à mi-parcours en 2023**.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées en Isère (PALHDI) 2022-2028

Les orientations du PALHDI 2022-2028 sont les suivantes :

- **Accompagner le développement et l'adaptation de l'offre pour les plus fragiles** : de l'urgence au logement autonome,
- **Partager la connaissance et l'articulation des dispositifs d'accompagnement,**
- **Fluidifier l'accès au logement social des publics prioritaires,**
- Poursuivre les actions en matière de **prévention des expulsions locatives,**
- **Assurer la coordination et la lisibilité des actions de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique** en ciblant les ménages les plus complexes.

Le PALHDI s'inscrit également dans la stratégie nationale de renforcement de la démarche «Logement d'abord» et la lutte contre le sans-abrisme.

Au-delà des publics prioritaires pour le logement social, les partenaires du PALHDI ont souligné la situation de certains **publics pour lesquels les modalités de prise en charge actuelles ne sont pas suffisamment efficaces** et pour lesquels des nouvelles pratiques partenariales doivent être particulièrement mises en œuvre : **les publics jeunes de moins de 25 ans**, notamment en rupture parentale et sans revenus stables, **les personnes souffrant de troubles psychiques** avec des problèmes d'autonomie dans le logement, **les personnes victimes de violence**, **les familles monoparentales**, de plus en plus nombreuses et de plus en plus exposées à la pauvreté, **les ménages à la rue**, **les personnes âgées précaires** et **populations vieillissantes en perte progressive d'autonomie**.

4 UN CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE RENFORCÉ

LE PLH AU REGARD DES DOCUMENTS-CADRES

Le contrat de ville « Engagements Quartiers 2030 »

Renouvelé en 2024, il fédère l'ensemble des partenaires institutionnels, économiques et associatifs, et inscrit dans un document unique leurs actions au bénéfice du quartier Brunetière, à Voiron, seul QPV du territoire.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) est en cours d'élaboration, son adoption est prévue début 2025. Il déterminera les nouvelles obligations pour le Pays Voironnais.

Le Contrat Local de Santé 2024-2029

Le Contrat Local de Santé permet aux Agences Régionales de Santé (ARS), créées par la loi « Hôpital Patients Santé Territoire » (HPST) du 21 juillet 2009, de contractualiser avec les collectivités locales ou leurs groupements volontaires, pour améliorer la santé et les conditions de vie des citoyens.

En 2024, **le Pays Voironnais a renouvelé son Contrat Local de Santé (CLS)**, dont l'objectif est de **garantir la pérennité d'une démarche locale de santé** au service d'une réponse plus adaptée aux besoins de la population. Outil d'aide au pilotage des politiques sociales du territoire, il permet de cerner, notamment en matière de santé, les atouts, les manques et les leviers d'actions pour le territoire. Il s'articule ainsi autour de **5 axes** :

- Axe 1 : Bien Vieillir
- Axe 2 : La santé-environnement
- Axe 3 : La santé mentale
- Axe 4 : L'éducation et promotion à la santé des jeunes publics
- Axe 5 : L'accès à la santé des populations vulnérables

COMMUNAUTÉ
DU **PAYS VOIRONNAIS**



**PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
2026-2031**

Diagnostic territorial



Chapitre 1 / Quantifier les besoins en logements dans un contexte résidentiel renouvelé	25
Synthèse du chapitre 1	27
1. Un positionnement stratégique, en interdépendance avec les territoires voisins	28
• Un bassin d'habitat plus large que le pays voironnais	
• Des besoins en logements aussi alimentés par les projets économiques	
2. Un tassement démographique et une évolution des modes de vie impactant les besoins en logements	30
• Une croissance démographique en perte de vitesse	
• Une tendance au vieillissement de la population	
• Des projections démographiques induisant des besoins en logements moindres	
3. Un besoin de logements abordables qui se maintient malgré une progression de l'offre	34
• Une forte dynamique de construction ces dernières années	
• Un contexte de crise du logement	
4. Une consommation foncière à maîtriser	37
• Une consommation foncière dominée par l'habitat	
5. Un nouveau contexte législatif pour le PLH 2026-2031	38
• Un développement résidentiel encadré	
• Une inscription dans une trajectoire de sobriété foncière	
Chapitre 2 / Observer l'évolution des parcours résidentiels et de la mixité sociale	40
Synthèse du chapitre 2	42
1. Des situations socio-économiques hétérogènes	44
• Des situations socio-économiques communales hétérogènes	
2. Un marché du logement de plus en plus cher renforçant le besoin d'une offre abordable	45
• Des logiques locatives différenciées entre le privé et le social	
• Un marché immobilier de plus en plus cher	
• Une solvabilité des ménages mise à mal par l'augmentation récente des prix de l'immobilier et des taux d'intérêt	
3. Logement locatif social : des efforts à poursuivre pour répondre aux besoins	50
• Une tension moyenne, des demandes et une ancienneté en hausse	
• Des demandeurs précaires mais en situation d'emploi	
• Une tension sur les petits logements	
4. Un enjeu d'équilibre territorial élargi	53
• Une politique d'attribution historique et partenariale	
• Une organisation partenariale autour des ménages prioritaires	
• Des demandeurs prioritaires majoritaires, peu de DALO	
5. Des publics aux besoins spécifiques à accompagner	56
• Des besoins liés au vieillissement de la population	
• Un enjeu d'attractivité pour les jeunes	
• Une demande d'hébergement en légère hausse	
• Une offre d'hébergement à adapter aux besoins	
• L'accueil des gens du voyage	
• Les besoins des saisonniers	



Chapitre 3 / Estimer les besoins en réhabilitation, publics et privés ----- 64

Synthèse du chapitre 3 ----- 66

- 1. Un parc ancien avec des besoins de requalification importants ----- 67**
 - Un parc relativement ancien, présentant des besoins en requalification thermique importants
 - Des besoins hétérogènes, concentrés sur le parc privé
- 2. Une affirmation de la vacance qui questionne l'adaptation des logements à la demande ----- 69**
 - Une vacance en augmentation dans le parc privé
- 3. Des passoires énergétiques à traiter rapidement ----- 71**
 - Les passoires thermiques : de forts besoins en réhabilitation au cours du prochain PLH
- 4. Des besoins en réhabilitation à accompagner ----- 73**
 - Un besoin d'accompagnement des copropriétés
 - Les enjeux de lutte contre l'habitat indigne

Chapitre 4 / Agir sur la qualité des logements pour répondre aux attentes des habitants ----- 75

Synthèse du chapitre 4 ----- 77

- 1. La qualité des logements, vecteur de santé et d'attractivité ----- 78**
 - Le logement comme déterminant de santé des habitants
 - La qualité des logements, vecteur de santé et d'attractivité
- 2. Une attention renforcée vis-à-vis de la qualité des logements ----- 80**
 - Une évolution qualitative dans la production récente
 - Des divisions parcellaires à accompagner
- 3. Des actions ciblées pour répondre aux besoins et attentes des habitants ----- 82**
 - Des moyens renforcés sur les 4 principaux quartiers d'habitat social du territoire
 - Les centres bourgs, à la croisée de nombreux enjeux
 - Des opérations structurantes pour stimuler la production de logements

Chapitre 5 / Évaluer le précédent PLH et identifier les nouvelles attentes ----- 87

- 1. Bilan du PLH 2019-2024 ----- 89**
 - Orientation 1- Encourager l'attractivité du territoire par un développement résidentiel équilibré, durable et diversifié
 - Orientation 2 - Renforcer l'attractivité du parc existant à travers l'amélioration, la réhabilitation et l'adaptation des logements
 - Orientation 3 - Conforter l'offre de logements abordables, faciliter les trajectoires résidentielles et consolider la mixité sociale
 - Orientation 4 - Gouvernance, observation et animation : faire vivre le PLH sur l'ensemble du territoire
 - Zoom sur le bilan de la production de logements par commune
 - Zoom sur le bilan de la production de logements locatifs sociaux par commune
- 2. Enjeux résidentiels remontés par les communes et les partenaires ----- 100**
 - Synthèse par thématique des enjeux remontés par les communes
 - Constats et enjeux remontés par les partenaires

COMMUNAUTÉ
DU **PAYS VOIRONNAIS**



CHAPITRE 1

QUANTIFIER LES BESOINS EN
LOGEMENTS DANS UN CONTEXTE
RÉSIDENTIEL RENOUVELÉ

CHAPITRE 1

QUANTIFIER LES BESOINS EN LOGEMENTS DANS UN CONTEXTE RÉSIDENTIEL RENOUVELÉ

- 1. UN POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE, EN
INTERDÉPENDANCE AVEC LES TERRITOIRES
VOISINS**
- 2. UN TASSEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET UNE
ÉVOLUTION DES MODES DE VIE IMPACTANT LES
BESOINS EN LOGEMENTS**
- 3. UN BESOIN DE LOGEMENTS ABORDABLES QUI SE
MAINTIENT MALGRÉ UNE PROGRESSION DE L'OFFRE**
- 4. UNE CONSOMMATION FONCIÈRE À MAITRISER**
- 5. UN NOUVEAU CONTEXTE LÉGISLATIF POUR LE PLH
2026-2031**

1 QUANTIFIER LES BESOINS EN LOGEMENTS

SYNTHÈSE DU CHAPITRE 1

> Un tassement démographique et une évolution des modes de vies...

Depuis 1975, **la croissance démographique diminue**, atteignant son plus bas niveau en 2021 (0,4% par an). Cette baisse est due à une **diminution de la natalité et du solde migratoire**. Cependant, certaines communes, notamment celles des pôles d'appui (La Buisse, Charavines, Chirens, Coublevie et Saint-Jean-de-Moirans) restent attractives.

Le **vieillessement de la population est la principale cause de la baisse du solde naturel**, tant au niveau local que national. On observe également une **évolution dans la structuration des ménages**, avec plus de personnes seules et une diminution de la taille moyenne des ménages. Les projections de l'Insee prévoient une **poursuite de ces tendances à l'avenir**.

> ... Ayant une incidence sur les besoins en logements

Le **tassement démographique, les changements dans les modes de vie influencent les demandes en logements**. La diminution de la taille des ménages, l'évolution des parcours résidentiels, plus fragmentés, nécessitent ainsi davantage de **petits logements locatifs**, tant privés que sociaux, ainsi que des **logements adaptés aux personnes âgées**.

> Une dynamique de production ralentie par la crise immobilière

Depuis 2017, le Pays Voironnais a connu une **forte dynamique de construction de logements**, surtout collectifs, concentrée sur la ville centre, les pôles principaux et les pôles d'appui. Cette dynamique inclut une **augmentation des logements locatifs sociaux**, particulièrement dans les communes les plus peuplées, où se concentre la demande.

Cependant, depuis fin 2022, la **crise du logement a sévèrement impacté la construction neuve**, augmentant la tension sur les parcs locatifs privés et sociaux. Cette tension pourrait s'affirmer à l'avenir avec la sortie des passoires thermiques du marché locatif. En parallèle, les **prix immobiliers restent élevés** (dans le neuf comme dans l'ancien) **et continuent à augmenter**, renforçant le **besoin en logements abordables**.

> Un PLH qui s'inscrit dans un cadre réglementaire nouveau

La **consommation foncière passée du Pays Voironnais (286 ha) a principalement été consacrée au développement de l'habitat** (72% entre 2011 et 2021) et une grande majorité de la consommation d'espaces agricoles et naturels est due au développement de maisons individuelles.

La **loi Climat et Résilience** du 22 août 2021 impose désormais de s'inscrire dans une **trajectoire de sobriété foncière**. Il existe alors un enjeu pour le PLH à continuer à répondre aux besoins en logements, tout en réduisant la consommation foncière. Plusieurs leviers peuvent alors être activés (mobilisation du bâti existant, des friches, adaptation des formes urbaines, etc.).

1.1 UN POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE, EN INTERDÉPENDANCE AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

UN BASSIN D'HABITAT PLUS LARGE QUE LE PAYS VOIRONNAIS

QUELQUES CHIFFRES CLES



56 %
de déménagements internes entre
2019 et 2023



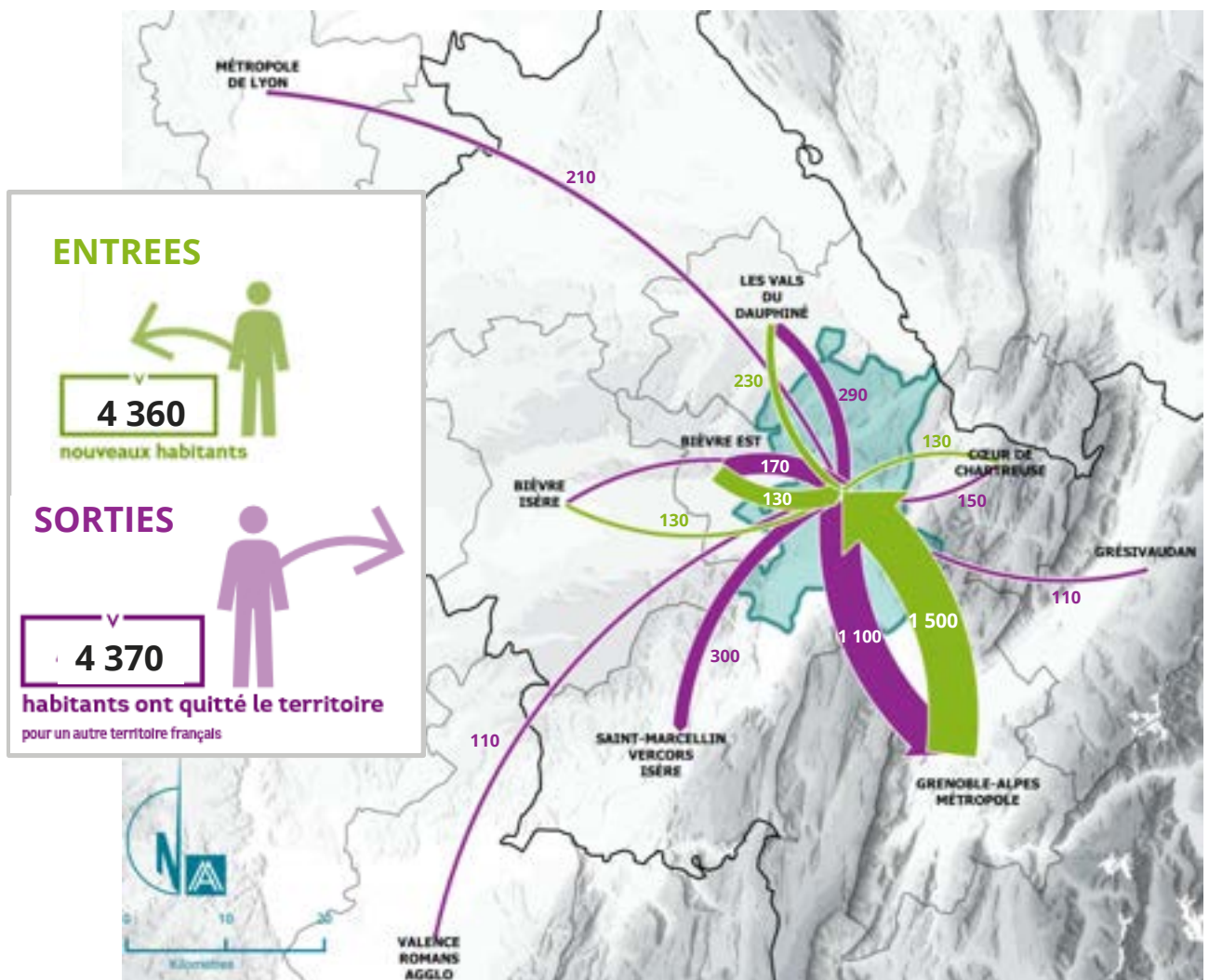
43 %
d'acquéreurs externes (2019-2023)

Une interdépendance aux territoires voisins

Bien que la moitié des déménagements soit réalisée en interne, le fonctionnement du marché résidentiel du Pays Voironnais se fait également en **interdépendance avec les territoires voisins** :

- > **Les flux résidentiels entre le Pays Voironnais et la Métropole Grenobloise sont les plus importants**, au bénéfice du Pays voironnais (*plus d'un tiers des entrants proviennent de la Métropole Grenobloise en 2020*).
- > Dans une moindre mesure, les migrations résidentielles du Pays voironnais s'étalent également sur les EPCI environnants tels que **Bièvre Est, SMVIC ou les Vals du Dauphiné**.

Migrations résidentielles du Pays Voironnais entre 2019 et 2020



1.1 UN POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE, EN INTERDÉPENDANCE AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

DES BESOINS EN LOGEMENTS AUSSI ALIMENTÉS PAR LES PROJETS ÉCONOMIQUES

QUELQUES CHIFFRES CLES



34 776
Emplois en 2021



+1 675
Entre 2015 et 2021



50 %
des flux domicile-travail
sont internes à la CAPV

Un bassin d'emploi attractif

La proximité entre le travail et le lieu d'habitation se joue à l'échelle d'un bassin de vie, dépassant les limites du Pays Voironnais. Avec près de 34 000 emplois présents et un actif sur deux travaillant au sein du territoire, le Pays Voironnais reste un **bassin d'emplois attractif**. L'analyse des flux domicile-travail démontre l'**intérêt des EPCI voisins pour les emplois présents dans le Pays Voironnais**. Cette dynamique se caractérise par l'attrait des actifs entrants de Bièvre Est (37%), Cœur de Chartreuse (20%), la Métropole Grenobloise (16%), Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté (14%).

A l'inverse, **les actifs sortants du Pays Voironnais vont majoritairement travailler au sein de la Métropole grenobloise**, puis dans une bien moindre mesure, au sein des EPCI environnants tels que les deux Bièvres à l'Est, les Vals du Dauphiné au Nord ou le Grésivaudan à l'Ouest.

Les emplois du Pays Voironnais sont aujourd'hui **concentrés principalement dans la ville centre, Moirans et Voreppe**.

Des projets économiques pouvant créer environ 1 000 emplois supplémentaires dans le Pays Voironnais sur la période du prochain PLH

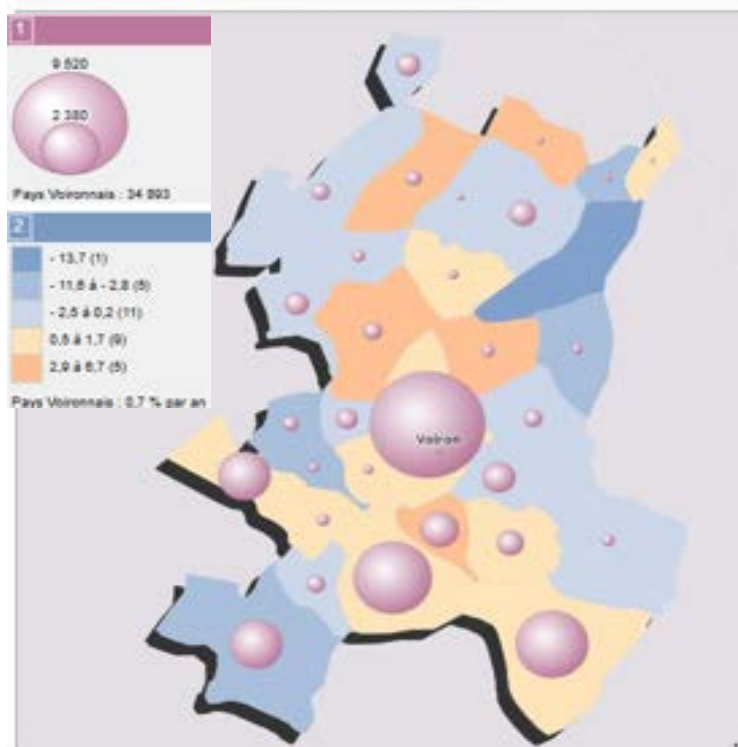
De **nouveaux projets économiques** sont également en cours de développement sur le territoire :

- **Extension de la ZA Bièvre Dauphiné à Rives** : 16 ha, soit environ **600 emplois**
- **Densification / extension de Centr'Alp** (2 ha à Voreppe en particulier)
- **Autres projets économiques identifiés** :
St Etienne de Crossey (*friche Rossignol, 40 emplois*),
Moirans (*quartier gare, 30 emplois*), Charancieu (*ZA les Eplagnes, 100 emplois*),
Voiron (*Parvis 2, 35 emplois*), Coublevie (*ZA le Roulet, 50 emplois*),
Réaumont (*artisanat*), Vourey (*Chantarat, 60 emplois*), La Murette (*ZAE Vercors, 1,2 ha*)

Ces projets économiques pourront attirer des actifs du Pays Voironnais mais également des actifs externes et peuvent donc **impacter les besoins en logements du territoire**.

Évolution de l'emploi dans le Pays Voironnais entre 2015 et 2021

- 1 Nombre total d'emplois, 2021
Source : INSEE, RP (exploitation complémentaire au lieu de travail)
- 2 Variation annuelle moyenne de l'emploi (% par an), 2015-2021
Source : INSEE, RP (exploitation complémentaire au lieu de travail)



UN TASSEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET UNE ÉVOLUTION DES MODES DE VIE IMPACTANT LES BESOINS EN LOGEMENTS

1.2

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE EN PERTE DE VITESSE

QUELQUES CHIFFRES CLES



95 590
Habitants en
2021



+ 380
Habitants / an
entre 2015 et
2021



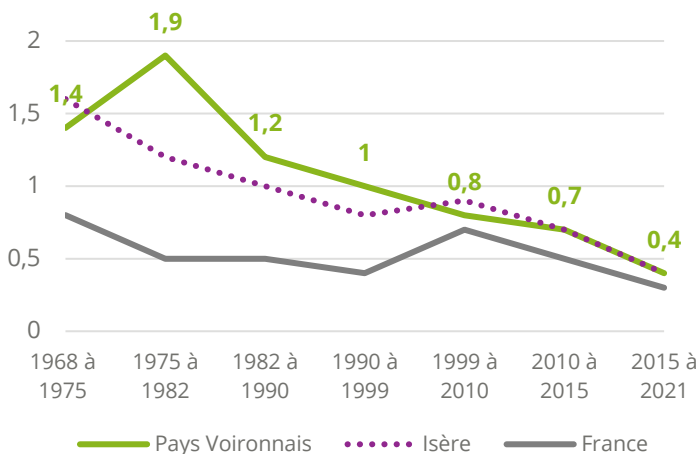
+ 0,4%/an
Variation moyenne de la
population entre 2015 et 2021
+0,4%/ an en Isère

Un ralentissement continu de la croissance démographique

En 2021, le Pays Voironnais compte **95 590 habitants** sur son territoire, avec une augmentation annuelle moyenne de 0,4%. La **croissance démographique est cependant en baisse continue depuis 1975**. Elle est inférieure à la dynamique départementale depuis 1999 et, sur la période récente, atteint son seuil le plus bas en 2021.

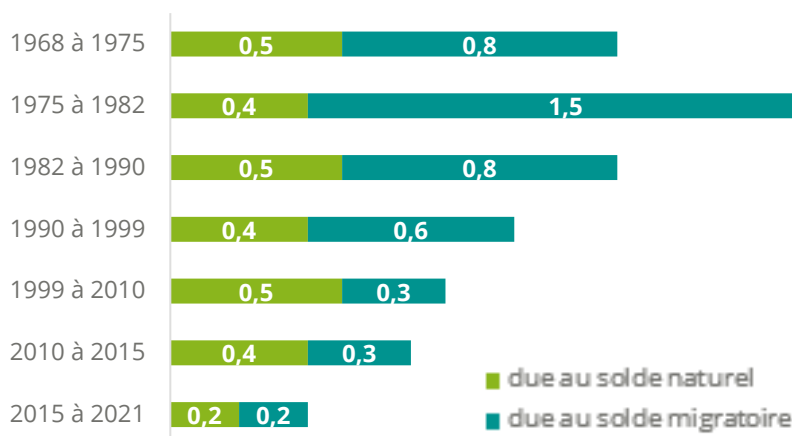
Si le **dynamisme démographique des années 1970** était propre au Pays Voironnais, le tassement démographique est également observé aux échelles nationale et départementale.

Croissance démographique par période (en % par an)



Une dynamique démographique essentiellement portée par le solde naturel

Variation annuelle de la population dans le Pays Voironnais



Et à l'échelle du Département ?

A l'échelle de l'Isère, la **variation annuelle moyenne de la population est de 0,4%** entre 2015 et 2021, portée essentiellement par le **solde naturel**, qui tend cependant à diminuer ces dernières années. Ce phénomène n'est pas propre au territoire. Il s'observe à l'échelle nationale et s'est accentué depuis 2015.

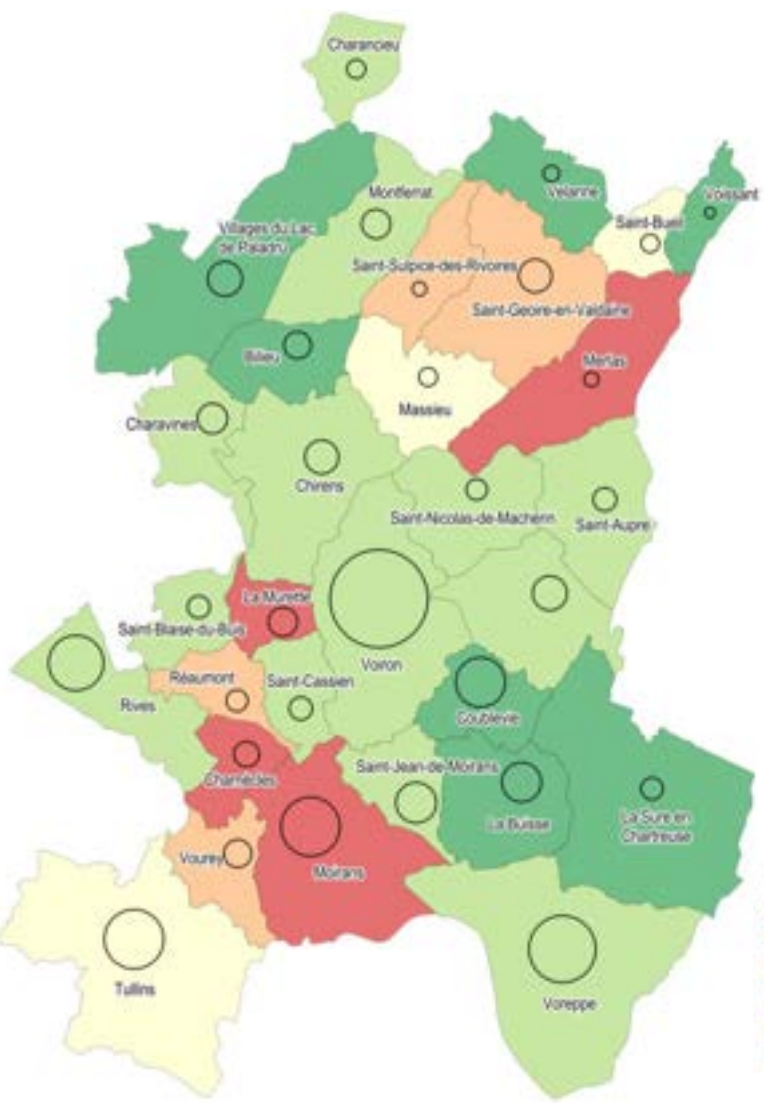
Le **solde migratoire est positif depuis les années 60** dans le Pays Voironnais mais **en diminution continue** depuis 1975, du fait d'une périurbanisation moindre, qui profite de moins en moins au territoire. Le **solde naturel**, excédent des naissances sur les décès, était relativement stable ces dernières années mais **tend à diminuer** sur la période observée.

Les **deux moteurs de la croissance démographique** du territoire, la natalité et le solde migratoire, sont donc de moins en moins puissants, limitant ainsi la croissance démographique.

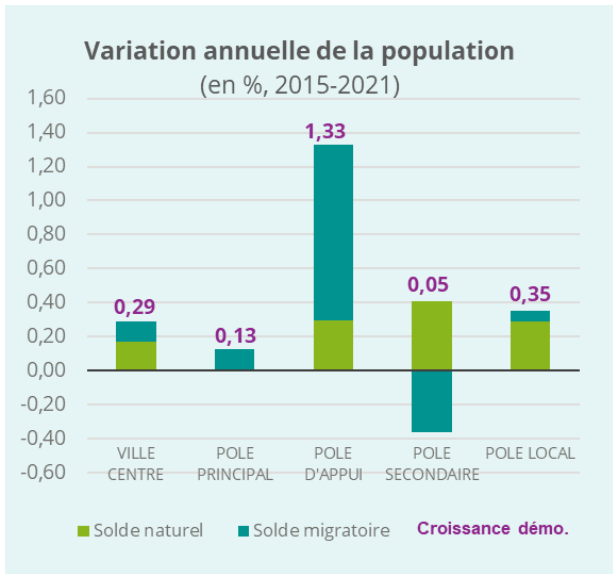
1.2 UN TASSEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET UNE ÉVOLUTION DES MODES DE VIE IMPACTANT LES BESOINS EN LOGEMENTS

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE EN PERTE DE VITESSE

Des dynamiques démographiques contrastées suivant les communes



Répartition des habitants et variation annuelle moyenne de la population entre 2015 et 2021



Variation annuelle moyenne de la population entre 2015 et 2021

- 1.1% à -0.8%
- 0.8% à -0.2%
- 0.2% à 0.2%
- 0.2% à 1%
- 1% à 2.2%

Population en 2021

- 20891
- 20000
- 15000
- 10000
- 5000

L'évolution annuelle moyenne de la population varie suivant les communes du Pays Voironnais, allant de -1,1% pour Charnècles à 2,1% pour Coublevie entre 2015 et 2021. On constate par ailleurs une **plus forte attractivité des pôles d'appui** tandis que la plupart des **pôles urbains** (ville centre et pôles principaux) **voient leur population se stabiliser, voire baisser** (0,3% pour Voiron, 0,5% pour Voreppe, 0,1% pour Tullins, -0,2% pour Saint-Geoire-en-Valdaine et -1% pour Moirans).

Près d'une commune sur deux se situe en deçà de la tendance départementale sur la période observée.

Synthèse :

Une **croissance démographique en baisse continue** depuis 1975, atteignant 0,4% par an en 2021. Cette baisse s'explique par une **perte de dynamisme des deux moteurs de la croissance démographique** que sont la natalité et le solde migratoire. Les **dynamiques varient cependant suivant les communes**, avec une plus forte attractivité des pôles d'appui (La Buisse, Charavines, Chirens, Coublevie, Saint-Jean-de-Moirans).

1.2 UN TASSEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET UNE ÉVOLUTION DES MODES DE VIE IMPACTANT LES BESOINS EN LOGEMENTS

UNE TENDANCE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

QUELQUES CHIFFRES CLES



10 %

Part des plus de 75 ans (+15,5% entre 2015 et 2021)



33,1 %

Part des personnes seules (+17% entre 2015 et 2021)



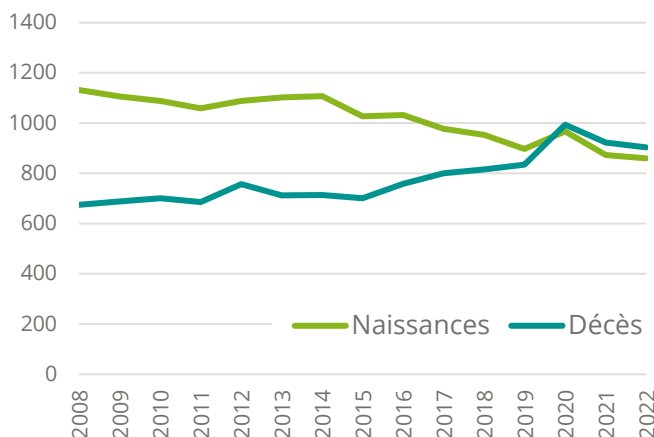
2,23

Personnes par ménage en moyenne en 2021

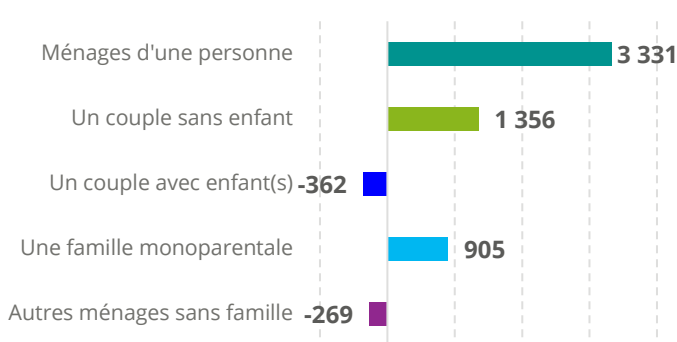
Un vieillissement de la population

Comme vu précédemment, le Pays Voironnais, voit son **solde naturel baisser** ces dernières années. A l'instar des tendances nationales, cela s'explique principalement par un **vieillissement de la population**, qui induit une **augmentation du nombre de décès** (personnes âgées plus nombreuses) et une **baisse du nombre de naissances** (baisse du nombre de femmes en âge de procréer et de la fertilité). Ce **phénomène de vieillissement est cependant plus marqué dans le Pays Voironnais que dans les territoires voisins**. Au sein de l'intercommunalité, certaines communes sont également plus concernées, c'est notamment le cas de Voiron, Saint Bueil, Voissant, St Cassien.

Evolution des naissances et des décès dans le Pays Voironnais



Evolution de la composition des ménages entre 2010 et 2021



Une forte croissance des ménages d'une personne

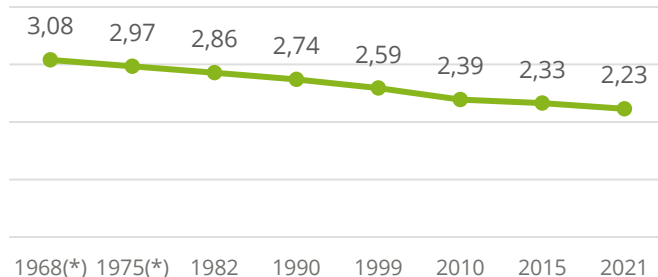
En 2021, le Pays Voironnais compte **42.100 ménages** sur son territoire. Entre 2015 et 2021, **2.855 ménages supplémentaires** ont été accueillis.

En termes de composition des ménages, on note une **forte croissance des ménages d'une personne**. En parallèle, si la **part des familles avec enfant(s)** reste importante (37%), elle est en **diminution**. Parmi ces familles, on constate une **baisse des couples avec enfant(s)**, au profit de la **progression des familles monoparentales**.

Une diminution de la taille des ménages

Comme à l'échelle nationale, le Pays Voironnais connaît une **diminution de la taille moyenne des ménages**. Celle-ci est passée de 2,4 personnes par ménage en 2010 à 2,23 en 2021. Ce phénomène de desserrement des ménages est à mettre en lien avec l'**évolution des structures familiales et démographiques** (séparations, mises en couple plus tardives, diminution des familles nombreuses, vieillissement de la population, etc.). Cela se traduit par des **besoins portant davantage sur des petits logements**.

Evolution du nombre moyen de personnes par ménage



1.2 UN TASSEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET UNE ÉVOLUTION DES MODES DE VIE IMPACTANT LES BESOINS EN LOGEMENTS

DES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES INDUISANT DES BESOINS EN LOGEMENTS MOINDRES

Certitudes et incertitudes des projections démographiques

Des futurs connus, déjà inscrits dans la pyramide des âges :

- Le **ralentissement de la croissance démographique française**, jusqu'à une baisse du nombre d'habitants, qui démarrerait plus ou moins tôt selon les scénarios (de 2025 à 2070 en France),
- Le **vieillessement de la population** avec une augmentation considérable des personnes âgées de plus de 60 ans,
- La **réduction du solde naturel** qui contribuera de moins en moins à la croissance démographique.

Des incertitudes demeurent cependant :

- L'évolution démographique française future dépend surtout des variations **sur la fécondité et sur le solde migratoire**.
- **Au niveau local**, les échanges avec les territoires voisins et les autres départements français peuvent évoluer sensiblement d'une période à l'autre.

3 scénarios de projections démographiques de l'INSEE à horizon 2037

- **Scénario population haute** : si toutes les hypothèses favorables se combinaient (forte fécondité, gain d'espérance de vie, hausse de l'excédent migratoire) : **stabilisation de la croissance démographique à 0,5% par an**,
- **Scénario central** : **faible croissance de la population** du Pays Voironnais,
- **Scénario population basse** : si toutes les hypothèses défavorables se réalisaient (fécondité, espérance de vie et migrations plus faibles) : **légère baisse de la population à horizon 2037**.

En termes d'âge, les projections démographiques de l'Insee prévoient une **affirmation du phénomène de vieillissement de la population à horizon 2040** (scénario central), avec une augmentation des plus de 70 ans et une diminution des jeunes, en particulier des 4-16 ans.

Projections démographiques Insee à l'horizon 2031

Scénario démographique bas	Scénario démographique central	Scénario démographique haut
Stabilisation de la pop. (0,1 %/an) = 97 000 hab	Croissance mesurée de la pop. (0,3 %/an) = 98 500 hab	Dynamisme démographique (0,5 %/an) = 100 000 hab
+ 320 nouveaux ménages / an	+ 370 nouveaux ménages / an	+ 410 nouveaux ménages / an
↳ +50 ménages +270 ménages	↳ +140 ménages +230 ménages	↳ +230 ménages +180 ménages
Les projections démographiques prennent en compte les nouveaux ménages dus à la croissance démographique mais aussi au desserrement		

A noter que les projections démographiques sont l'un des volets permettant d'estimer les besoins en logements et les objectifs de production. Doivent également être pris en compte les besoins liés à l'évolution des ménages, l'accessibilité financière des logements, la demande en logements locatifs sociaux, aux mutations dans le parc existant.

Synthèse :

Dans le Pays Voironnais comme à l'échelle nationale, le **vieillessement de la population** représente la **première cause de la baisse du solde naturel**. En parallèle, on note une **évolution de la structure des ménages** (augmentation de la part des personnes seules, diminution de la taille moyenne des ménages), ayant des impacts sur les besoins en logements.

A l'avenir, les **projections démographiques** de l'Insee prévoient une **affirmation de ces tendances**.

UN BESOIN DE LOGEMENTS ABORDABLES QUI SE MAINTIENT MALGRÉ UNE PROGRESSION DE L'OFFRE

1.3

UNE FORTE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION CES DERNIÈRES ANNÉES

QUELQUES CHIFFRES CLES (EN 2023)



748
Logements autorisés



354
Logements commencés



+770
Logements vacants entre 2015 et 2021

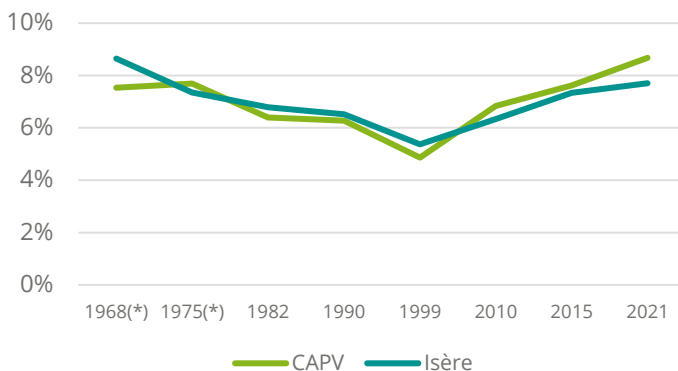


224
Logements locatifs sociaux agréés par an entre 2019 et 2023

Une vacance résidentielle en augmentation

On observe une **affirmation de la vacance résidentielle** depuis 1999 dans le Pays Voironnais. **Entre 2015 et 2021, le nombre de logements vacants a ainsi augmenté en moyenne de 3,8% par an**, passant de 7,6% à 8,7% selon l'Insee. Cette augmentation de la vacance a des impacts négatifs sur la dynamique démographique, affectant le nombre de résidences principales mobilisables pour les ménages.

Evolution du taux de vacance



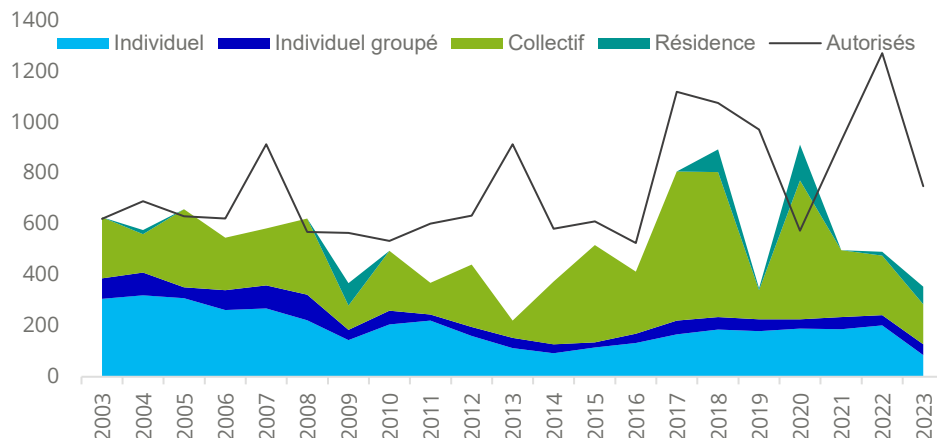
Une forte dynamique de construction depuis 2017

La production de logements dans le Pays Voironnais a connu une forte diminution après la crise économique de 2008, avec un point bas en 2012 (moins de 400 logements). Depuis, s'est opérée une nette reprise des volumes de production de logements, et entre 2017 et 2020, le Pays Voironnais s'est détaché nettement au sein de l'Isère par le **dynamisme de sa production** en lien notamment avec la livraison des opérations structurantes. Toutefois, après s'être stabilisée à un niveau plus faible en 2021 et 2022, la production de logements diminue encore en 2023 en écho à la crise immobilière nationale.

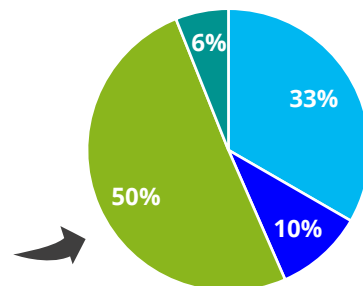
Depuis 2021 le **décalage se creuse entre le nombre de logements autorisés (PC acceptés) et commencés (mis en chantier)** : cela met en évidence les difficultés de mise en œuvre des projets immobiliers (recours, difficultés de commercialisation, ...) dans le Pays Voironnais, comme dans toute l'Isère.

On observe également un changement dans la nature des logements construits dans le Pays Voironnais : la **part du collectif dans la construction neuve est dominante**, notamment depuis 2015, même si l'individuel a légèrement progressé entre 2017 et 2022.

Construction de logements neufs selon la typologie



Entre 2021 et 2023 :



UNE FORTE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION CES DERNIÈRES ANNÉES

Une production de logements collectifs concentrée

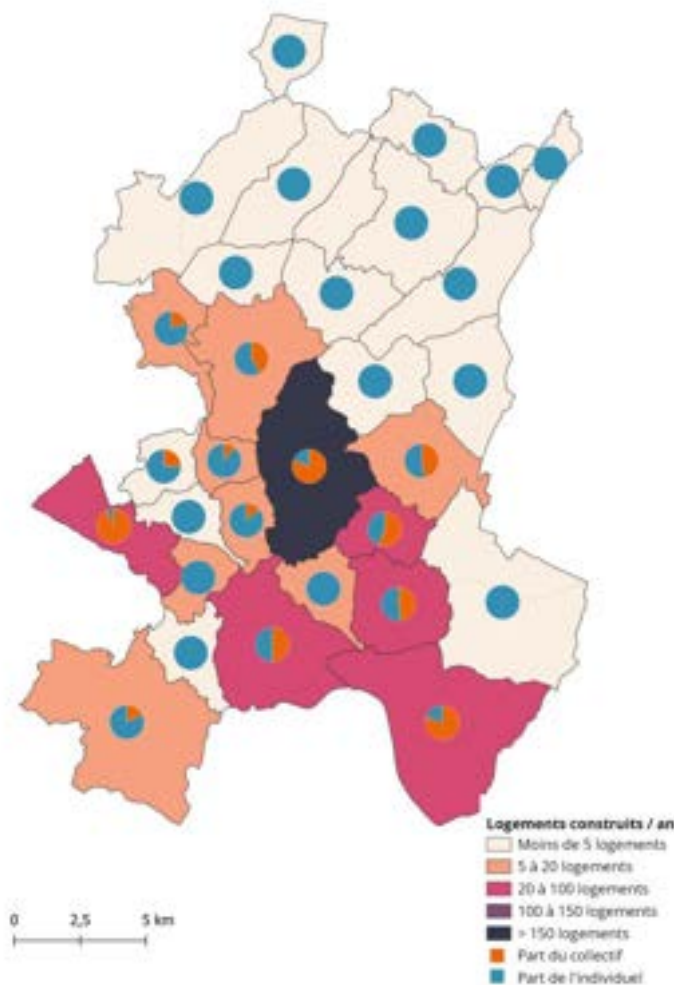
Entre 2019 et 2023, la **production de logements se concentre sur la ville centre** (169 logements/an), les **pôles principaux** (160 logements/an) et les **pôles d'appui** (111 logements/an), qui accueillent également la majorité des logements collectifs produits. Plus la polarité est urbaine, plus la part de collectif dans la construction neuve est importante.

A noter le rôle des **7 opérations structurantes** mises en place depuis 2012 à Voiron, Moirans, Voreppe, Paladru et Chirens, qui ont un poids déterminant dans l'atteinte des objectifs du précédents PLH. Ces opérations représentaient **56% des objectifs de production de logements sur la période 2019-2024** et 67% de la production du logement locatif social.

Une augmentation marquée de la production de logements locatifs sociaux

Le **parc de logements sociaux est en hausse** ces dernières années (en particulier sur la période 2015-2021) grâce à une **forte dynamique de construction**. Les logements locatifs sociaux nouvellement construits se **concentrent dans les communes peuplées** du Pays Voironnais, là où la demande est également la plus importante. Cette production participe dès lors au **rééquilibrage du parc social**, avec des **logements plus petits et davantage de PLAI** (plus d'un tiers des logements agréés entre 2019 et 2023), mais dans des proportions encore insuffisantes.

Volume et type de logements construits par an entre 2019 et 2023



FOCUS SUR LES IMPACTS DÉMOGRAPHIQUES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

En 2022, la CA du Pays Voironnais a sollicité l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise pour évaluer les impacts démographiques de la construction neuve et du renouvellement du parc de logements. Il apparaît qu'entre 2013 et 2018, **pour accueillir un habitant supplémentaire dans le Pays Voironnais, il a fallu augmenter le parc de près d'1,4 logements**. En parallèle, la production importante de logements depuis 2017, portée par le logement collectif et diversifiée, a permis de répondre à une pluralité de besoins résidentiels.

Pour aller plus loin : étude sur les impacts démographiques de la production de logements réalisée par l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise (2022)



Synthèse :

On note une **forte dynamique de construction** de logements dans le Pays Voironnais ces dernières années, avec une affirmation de la part du collectif. Cette production nouvelle se concentre sur la ville centre, les pôles principaux et les pôles d'appui. Cette dynamique de construction concerne également le **parc de logements locatifs sociaux, en hausse** ces dernières années, en particulier dans les **communes peuplées du Pays Voironnais où se concentre la demande**.

UN BESOIN DE LOGEMENTS ABORDABLES QUI SE MAINTIENT MALGRÉ UNE PROGRESSION DE L'OFFRE

1.3

UN CONTEXTE DE CRISE DU LOGEMENT

QUELQUES CHIFFRES CLES



-40%

Baisse du **nombre de logements réservés** sur un an en 2023 sur la CAPV



-28%

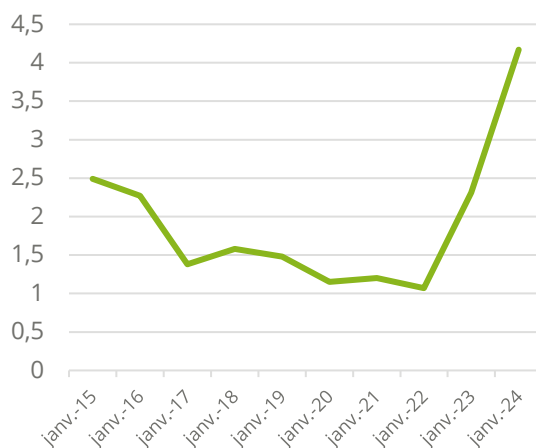
Baisse des **misés en chantier** sur un an en 2023 sur la CAPV

Une crise du logement qui touche particulièrement le secteur du neuf

Jusqu'à fin 2022, les **conditions ont été particulièrement favorables à la construction** (taux d'intérêt des prêts immobiliers historiquement bas, coûts de construction relativement stables) et **ont permis le développement d'opérations résidentielles à un rythme soutenu**. Cette période favorable laisse aujourd'hui place à une **crise du logement**, qui **touche plus particulièrement le secteur du neuf**, et qui s'explique par **plusieurs facteurs** :

- Un **durcissement des conditions de crédit immobilier**, avec une hausse des taux amorcée en 2022,
- Une **hausse des coûts de construction** du fait du contexte international mais aussi des normes nationales,
- Une **compétition sur le foncier**, accentuée avec la loi Zéro Artificialisation Nette,
- Des **restrictions sur le Prêt à Taux Zéro** en 2024.

Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées (hors renégociations)



A l'échelle du Pays Voironnais, **les réservations de logements neufs ont ainsi très largement diminué entre 2022 et 2023**, et la tendance semble se poursuivre en 2024. A noter également des **impacts sur l'offre de logements sociaux**, aujourd'hui majoritairement produits par les promoteurs privés. En parallèle, **les prix immobiliers restent élevés** (dans le neuf comme dans l'ancien) et continuent à augmenter (cf. chapitre 2), renforçant le **besoin en logements abordables**.

Des impacts sur les capacités des ménages à se loger

Cette crise immobilière touche l'ensemble de la chaîne de l'immobilier et a des **incidences sur les capacités des ménages à se loger**. L'accès à la propriété étant complexifié, la rotation des ménages au sein du parc de logements est freinée, renforçant alors la tension sur le parc locatif privé comme social.

A l'avenir, cette tension pourrait s'affirmer avec l'interdiction progressive de location des passoires énergétiques introduite par la loi Climat et Résilience, qui risque d'entraîner une réduction du parc locatif privé et, un potentiel report sur le parc social.

A noter une **baisse des taux d'intérêt enclenchée depuis septembre 2024**, qui donne de nouvelles perspectives aux ménages.



Synthèse :

La crise du logement depuis fin 2022 impacte sévèrement la construction neuve et **accroît la tension sur les parcs locatifs privés comme sociaux**. Cette tension pourrait s'affirmer encore à l'avenir avec la sortie du marché locatif des passoires thermique.

1.4 UNE CONSOMMATION FONCIÈRE A MAITRISER

UNE CONSOMMATION FONCIÈRE DOMINÉE PAR L'HABITAT

QUELQUES CHIFFRES CLES



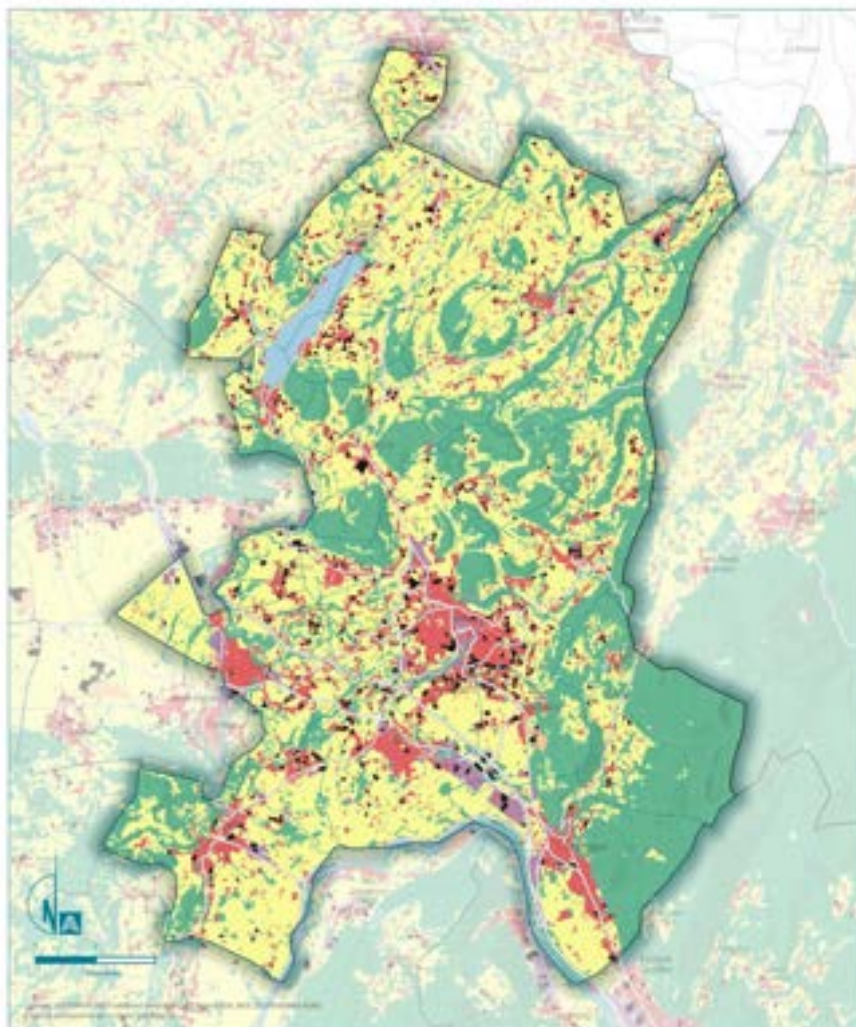
286 ha

Consommés entre
2011 et 2021
Soit **28,6 ha / an**



79 % de la consommation foncière habitat
est le fait de l'habitat individuel entre 2015 et 2020
pour seulement **31% des logements construits**

Consommation foncière du Pays Voironnais (MOS 2020)



Une consommation foncière passée principalement consacrée au développement de l'habitat

Selon le MOS 2020 (Mode d'Occupation des Sols), entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'élevait à 286 ha, dont 206,7 ha dédiées au développement de l'habitat (72%).

Selon les fichiers fonciers 2022, entre 2015 et 2020, 79% de la consommation foncière habitat est le fait de l'habitat individuel, pour seulement 31% des logements construits.

Autrement dit, la construction de maisons individuelles contribue encore fortement à la consommation d'ENAF du territoire.

Par ailleurs, la consommation masquée (perte d'usage agricole) entre 2019 et 2023 est de 38 ha/an, dans les mêmes ordres de grandeur de le Grésivaudan (37 ha/an) mais moins importante que des territoires comme SMVIC (45 ha/an).

Mode d'occupation du sol en 2020

- Espaces urbanisés (habitat, équipement, espaces récréatifs et de loisirs)
 - Espaces d'activités (infrastructures et zones d'activité)
 - Espaces en mutation (dents creuses urbaines, chantiers, ...)
 - Espaces agricoles
 - Espaces naturels
 - Surfaces en eau
- Espaces consommés entre 2010 et 2020 :
il s'agit des espaces agricoles, naturels et forestiers
ayant été consommés entre les deux millésimes.

CONSOMMATION MASQUÉE

La consommation masquée correspond à la consommation des espaces productifs agricoles par les non-agriculteurs qui se rendent propriétaires de terres, soit lors d'un achat résidentiel, soit lors d'achats d'agréments. Ces terrains ne sont pas soustraits de «l'espace nature», car ils ne sont pas urbanisés, mais ils acquièrent un usage de loisirs difficilement réversibles.

UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ENCADRÉ

Des objectifs de mixité sociale encadrés par la loi SRU

Les objectifs de mixité résidentielle par commune sont encadrés par le Schéma de Cohérence territoriale de la région urbaine grenobloise et l'article 55 de la loi SRU. Le SCoT fixe ainsi un **objectif de progression de la part de logements locatifs sociaux** sur la durée du PLH de **+0,7%**.

De plus, **au titre de la Loi SRU, 7 communes doivent aujourd'hui atteindre un taux de 20% de logements sociaux** dans leur parc total de résidences principales. Ce taux est cependant susceptible de remonter en -2031, a minima pour l'unité urbaine de Grenoble (qui inclut Voreppe). A noter également le cas particulier de La Buisse, proche des 3500 habitants et qui s'inscrit donc dans une logique d'anticipation.

Au 1^{er} janvier 2023, les taux SRU pour les communes astreintes et La Buisse sont les suivants :

- | | | |
|---------------------|---------------------------------|--------------------|
| • Coublevie : 11,4% | • Saint-Jean-de-Moirans : 24,2% | • Voreppe : 22,9% |
| • Moirans : 20,6% | • Tullins : 21,5% | • La Buisse : 15%* |
| • Rives : 22,5% | • Voiron : 25,5% | |

Un développement résidentiel encadré par le SCoT

Approuvé le 21 décembre 2012 et exécutoire depuis fin mars 2013, le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande région grenobloise** vise à :

- **Permettre au Pays Voironnais de conserver un statut de pôle d'équilibre** au sein de la région grenobloise,
 - en confortant Voiron, les communes de la centralité voironnais (Coublevie, Moirans, Voreppe, la Buisse, Saint-Jean de Moirans),
 - en maillant le territoire autour de ses pôles principaux (Voiron, Voreppe, Rives, Tullins, Saint-Geoire-en-Valdaine).
- **Réguler le développement résidentiel**
 - en confortant en priorité les capacités de développement résidentiel dans les pôles urbains,
 - revitalisant les centre-bourgs,
 - en maîtrisant plus fortement le développement dans les secteurs non urbains.
- **Promouvoir un développement urbain qualitatif**
 - Limiter l'étalement urbain, favoriser le renouvellement urbain,
 - Proposer des formes urbaines renouvelées,
 - Assurer la mixité des fonctions et la mixité sociale.

Les **objectifs du SCoT** sont précisés par le **Schéma de secteur du Pays Voironnais**, approuvé le 24 novembre 2015.

Hiérarchie urbaine de la CAPV (SCoT)



- ★ Ville centre
- Pôle principal
- Pôle d'appui
- Pôle local et secondaire

UNE INSCRIPTION DANS UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Répondre aux besoins résidentiels en réduisant la consommation foncière

La **loi Climat et Résilience** du 22 août 2021 impose de s'inscrire dans une trajectoire de **sobriété foncière**. En effet, pour atteindre le **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** en 2050, elle impose de diviser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 par deux par rapport à la décennie précédente (2011-2021). Si la loi Climat et Résilience ne flèche pas les PLH comme outils de mutualisation de la trajectoire ZAN, il s'agit là du rôle des documents d'urbanisme (SCoT puis PLU / PLUi ou carte communale), le document s'inscrit dans un contexte nouveau, avec l'enjeu de continuer à répondre aux besoins en logements, tout en réduisant la consommation foncière.

Différents leviers à activer pour s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière

Dans ce contexte, différents leviers peuvent être activés :

- Limiter l'urbanisation en dehors de la tache urbaine,
- Mobiliser largement le bâti existant,
- Identifier les possibilités de renouvellement urbain (friches) et de densification des tissus résidentiels,
- Renaturer les sols artificialisés,
- Produire des formes urbaines compatibles avec le ZAN et les enjeux climatiques.

A noter qu'une trajectoire de sobriété foncière est d'ores et déjà engagée à l'échelle du Pays Voironnais. En effet, alors que 28,6 ha d'Espaces Naturels et Forestiers (Enaf) étaient consommés par an entre 2011 et 2021 pour l'habitat, les projets 2026-2031 impliqueraient une consommation de 5,2ha d'Enaf/an. Il s'agit alors d'objectiver les capacités foncières du territoire permettant de répondre aux différents besoins et projets exprimés. En ce sens, les communes sont actuellement accompagnées par le Pays Voironnais pour la réalisation d'un bilan triennal 2021-2024 et la définition d'objectifs par commune en vue de la modification simplifiée du SCoT (approbation prévue fin 2025).

La déclinaison des objectifs ZAN dans les documents structurants :



COMMUNAUTÉ
DU **PAYS VOIRONNAIS**



CHAPITRE 2

OBSERVER L'ÉVOLUTION DES
PARCOURS RÉSIDENTIELS ET DE LA
MIXITÉ SOCIALE

CHAPITRE 2

OBSERVER L'ÉVOLUTION DES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET DE LA MIXITÉ SOCIALE

- 1. DES SITUATIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES HÉTÉROGÈNES**
- 2. UN MARCHÉ DU LOGEMENT DE PLUS EN PLUS CHER RENFORÇANT LE BESOIN D'UNE OFFRE ABORDABLE**
- 3. LOGEMENT LOCATIF SOCIAL : DES EFFORTS À POURSUIVRE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS**
- 4. UN ENJEU D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ÉLARGI**
- 5. DES PUBLICS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES À ACCOMPAGNER**

SYNTHÈSE DU CHAPITRE 2

> Des situations socio-économiques qui varient suivant les communes et quartiers

Le **revenu médian** des ménages du Pays Voironnais s'élève à près de **40 000 €**, avec des **disparités suivants les communes** : les ménages aux plus bas revenus sont plus nombreux dans la ville centre, au nord et dans le sud-est du territoire tandis que les ménages des communes périurbaines sont plus aisés. A noter également une **légère augmentation du taux de pauvreté** entre 2015 et 2021. Au sein du Pays Voironnais, **certaines quartiers présentent des enjeux spécifiques** et bénéficient des **projets de restructuration urbaine** portés par le Pays Voironnais. C'est notamment le cas du quartier Brunetière à Voiron, quartier prioritaire au titre de la politique de la ville, et des quartiers Baltiss à Voiron, Bourg Vieux à Voreppe et Champlong-les Fleurs à Moirans (cf. Chapitre 4).

> Des prix de l'immobilier en constante augmentation

Le **parc locatif**, privé comme social, **se concentre au sud du territoire**, dans les communes les plus peuplées. Le parc social présente des loyers environ moitié moins élevés que dans le privé.

Concernant **l'accession en ancien**, on observe une **augmentation constante des prix immobiliers** ces dernières années, tous segments confondus. Les prix sont plus élevés à proximité de la Métropole et sur le quart sud-est du territoire. Le **marché du collectif neuf est quant à lui concentré** sur la moitié sud du territoire, avec des **prix en augmentation** mais qui demeurent relativement accessibles à l'échelle iséroise. En parallèle, **l'augmentation des taux d'intérêt** en 2023-24 a fortement **limité les capacités d'achat des ménages**, et notamment des primo-accédants.

> Dans le parc locatif social, une mobilité en baisse et une tension croissante sur les petits logements

Le nombre de **demandes de logement social est en hausse** en 2022 et 2023. La **production dynamique** de ces dernières années permet cependant de contenir le niveau de tension à **3 demandes pour une attribution en 2023** (4,8 demandes pour une attribution en Isère la même année). À noter que plus de la moitié des demandeurs de logements sociaux sont des publics prioritaires.

La **crise immobilière** actuelle tend par ailleurs à **complexifier les parcours résidentiels** des ménages, en particulier dans le parc locatif. Cela se traduit par une **baisse du taux de rotation**, qui connaît son taux le plus bas depuis des années en 2023, et une **hausse de l'ancienneté moyenne**.

On constate également une **évolution de la demande**, davantage orientée sur des **petits logements accessibles**. Les efforts sont donc à poursuivre pour produire une offre suffisante et adaptée (localisation, typologies et loyers), tout en répondant à l'enjeu d'équilibre territorial des communes et quartiers en restructuration urbaine.

> Publics spécifiques et précaires

Personnes âgées

Le **Pays Voironnais voit sa population vieillir ces dernières années**, de manière plus marquée que sur les autres territoires. Face à ce constat, le **maintien à domicile représente le premier enjeu**. Il s'agit également de prendre en compte les besoins résidentiels des seniors par le **développement d'une offre accessible, à proximité des services et commerces**. En ce sens, la ville centre est particulièrement attractive vis-à-vis des seniors. A noter également le développement ces dernières années d'une **offre diversifiée d'habitat à destination des plus âgés** (résidences, habitat inclusif), à l'initiative des communes. Un enjeu de complémentarité à l'échelle des bassins de vie est alors à souligner.

SYNTHÈSE DU CHAPITRE 2

> **Publics spécifiques et précaires****Jeunes de moins de 30 ans**

Les jeunes de moins de 30 ans sont aujourd'hui **de moins en moins nombreux** sur le territoire et se concentrent dans la ville centre et les pôles principaux. Avec de faibles niveaux de ressources et étant plus mobiles professionnellement, ces derniers se tournent majoritairement vers le parc locatif privé, qui connaît déjà une tension et qui pourrait se restreindre à l'avenir avec l'interdiction de location des passoires thermiques. L'accession à la propriété est quant à elle plus complexe, en particulier pour les primo-accédants, dans un contexte de hausse des prix et des taux d'intérêt, de durcissement des conditions d'accès au crédit. Il s'agit donc aujourd'hui de favoriser l'accès au logement des jeunes sur les marchés locatifs et de la primo-accession.

A noter également l'existence d'une **offre d'hébergement à destination des jeunes diversifiée** (Pôle Jeunes) ainsi que plusieurs **partenariats pour l'accompagnement à l'emploi et la formation**, qui participent à l'attractivité du territoire vis à vis de ce public.

Hébergement

La **demande d'hébergement d'insertion est en hausse** ces dernières années. Parmi les demandeurs, la majorité sont des **personnes seules**. On note également une **surreprésentation des moins de 30 ans et des séniors**, soulignant un enjeu d'adaptation des dispositifs au vieillissement. En parallèle, **l'offre d'hébergement, complète et diversifiée**, répond à une diversité de besoins et sera prochainement complétée avec la **livraison d'une nouvelle pension de famille à Coublevie en 2026**. Un **enjeu de restructuration de l'offre** est cependant à souligner, certains dispositifs étant financièrement déficitaires, bien qu'ils apportent une réponse indéniable aux besoins.

La **demande d'hébergement d'urgence tend elle aussi à augmenter** et provient principalement de **personnes seules**, avec une surreprésentation des **femmes victimes de violence** parmi les femmes demandeuses par rapport à la moyenne iséroise. Des difficultés pour répondre aux urgences localement sont à souligner, malgré la création récente de 260 places de Résidences Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS).

Gens du voyage

Les **obligations du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage 2019-2024 sont en partie remplies** avec d'importants travaux engagés sur l'ensemble des aires d'accueil existantes, désormais toutes réhabilitées. 7 logements locatifs sociaux adaptés ont été créés à Moirans et des études sont toujours en cours pour la transformation de l'aire sédentarisée de Rives et pour la création d'une aire de Grand Passage avec une capacité d'accueil de 150 places.

Un nouveau Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage 2024-2030 est attendu pour début 2025.

Logements saisonniers

4 communes sont classées « touristiques » : Voiron, Charavines, Billeu et les Villages du Lac de Paladru. Les diagnostics menés précédemment dans le cadre des contractualisations entre l'Etat et les communes avaient permis de démontrer une absence de besoin sur Billeu et Voiron, et un faible besoin sur Charavines. Le recrutement saisonnier n'était pas un frein aux activités touristiques et économiques sur le Pays Voironnais.

2.1 DES SITUATIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES HÉTÉROGÈNES

DES SITUATIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES COMMUNALES HÉTÉROGÈNES

QUELQUES CHIFFRES CLES (EN 2021)



39 900 €

Revenu disponible médian mensuel d'un ménage



9,5 %

Taux de pauvreté (au seuil de 60 % du revenu médian)

Revenus médians du Pays Voironnais



Revenu disponible médian mensuel d'un ménage en 2021 (EPCI = 39 900 €)

- 33700 € - 37000 €
- 37000 € - 40000 €
- 40000 € - 42000 €
- 42000 € - 50000 €

TAUX DE PAUVRETÉ

C'est la proportion d'individus appartenant à des ménages dont le niveau de vie (après transferts, impôts et prestations sociales) est inférieur au seuil de 60 % de la médiane du revenu disponible de l'ensemble de la population.

Le taux de pauvreté étant soumis au secret statistique, il n'est disponible que pour quelques communes de la CAPV.

Une ville-centre et des communes périphériques aux revenus bas, versus un périurbain plutôt aisé

Le **revenu médian** du Voironnais s'élève à 39 900 €, contre environ 35 600 € dans la Métropole et 45 500 € dans le Grésivaudan.

C'est autour de la ville-centre que la part des ménages les plus aisés est la plus élevée. Ainsi, les ménages de Coulevie et Réaumont ont un revenu médian disponible qui approche 50 000 €/mois.

A contrario, Voiron est l'une des communes avec le revenu médian le plus bas (33 650 €) et le taux de pauvreté le plus élevé (15 %). Mais c'est aussi la commune avec le plus fort écart entre les plus riches et les plus pauvres.

Enfin, au Nord et au Sud-Ouest de la CAPV, les ménages ont un niveau de vie plus faible.

Le **taux de pauvreté** se situe légèrement en-dessous de 10 % (15 % pour la Métropole, 6 % pour le Grésivaudan).

Il a légèrement augmenté dans le Voironnais, passant de 9,3 % en 2015 à 9,5 % en 2021. L'augmentation a été forte pour Rives et Voreppe (près de 2 points supplémentaires en 6 ans), tandis que ce taux a baissé d'un point pour Saint-Jean de Moirans.

UN MARCHÉ DU LOGEMENT DE PLUS EN PLUS CHER

2.2 RENFORÇANT LE BESOIN D'UNE OFFRE ABORDABLE

DES LOGIQUES LOCATIVES DIFFÉRENCIÉES ENTRE LE PRIVÉ ET LE SOCIAL

QUELQUES CHIFFRES CLES (EN 2023)



10 à 13,6 €/m²

Fourchette de loyer médian d'annonce (appartements du parc privé)



5,3 à 6,9 €/m²

Fourchette de loyer médian du parc social (tous logements du parc social)

Un parc locatif principalement au Sud

Le parc locatif, privé comme social, se concentre dans quelques communes (Voiron, Voreppe, Tullins, Moirans et Rives).

Les logements sociaux sont environ moitié moins chers que dans le privé. C'est à proximité de la Métropole que les loyers privés sont les plus élevés.

Les loyers du parc privé sont fixés librement. Néanmoins, l'évolution des loyers est encadrée chaque année pour les communes tendues (décret du 25/08/2023), à savoir Voreppe dans le Pays Voironnais.

Les loyers du parc social sont fixés par les bailleurs et dépendent du mode de financement des logements lors de leur construction.

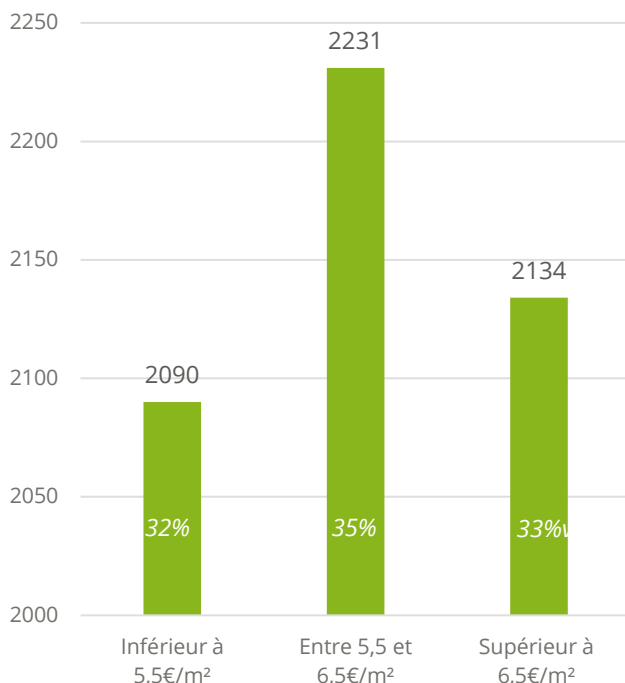
CARTE DES LOYERS

Ce sont des **données d'annonces**, qui mesurent donc des loyers de flux uniquement. Les logements peuvent ne pas être effectivement loués ou faire l'objet d'une négociation avant la signature du bail. Les loyers s'entendent charges comprises pour des appartements types non meublés mis en location au 3ème trimestre 2023 sur Leboncoin et le groupe SeLoger.

Loyers d'annonces du parc privé (appartements)



Répartition des loyers des logements locatifs sociaux du Pays Voironnais au 01/01/2023



2.2 UN MARCHÉ DU LOGEMENT DE PLUS EN PLUS CHER RENFORÇANT LE BESOIN D'UNE OFFRE ABORDABLE

UN MARCHÉ IMMOBILIER DE PLUS EN PLUS CHER

QUELQUES CHIFFRES CLES



287 000 €
Prix médian d'une maison ancienne en 2023



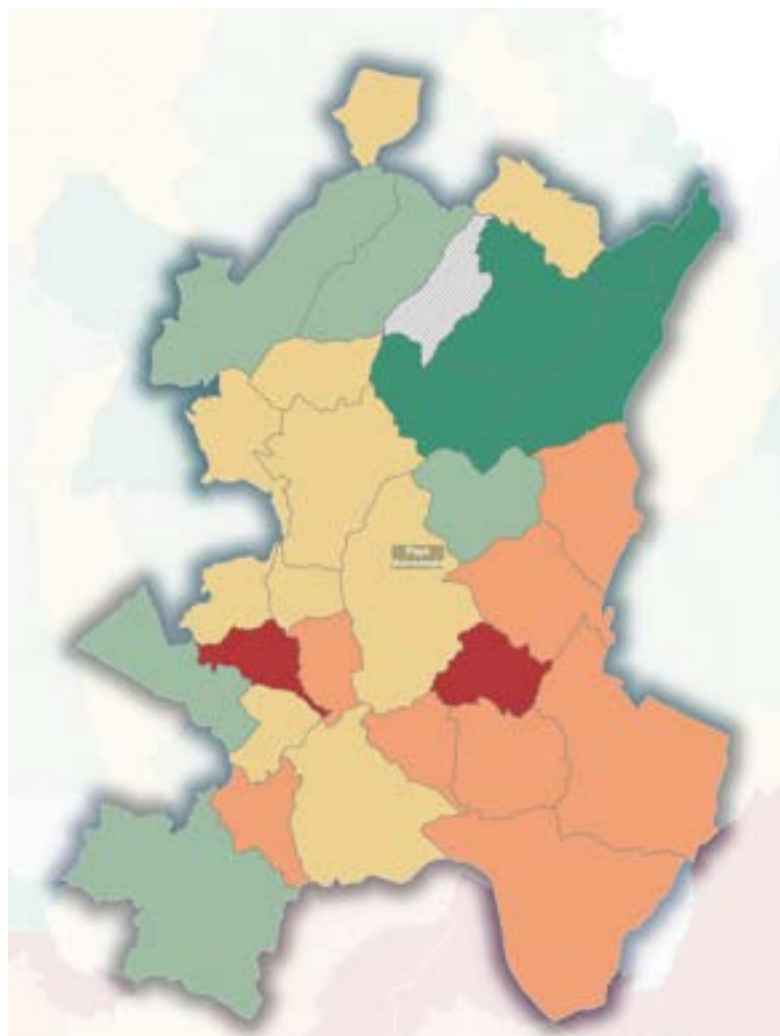
2 220 €/m²
Prix médian d'un appartement ancien en 2023



20% des ménages peuvent acquérir un appartement neuf de 65 m² * en 2023 (40 à 50% en 2018)

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

Répartition des prix immobiliers par rapport à l'Isère (neufs et anciens entre 2021 et 2023)



Répartition des prix



Un marché résidentiel marqué par des disparités communales

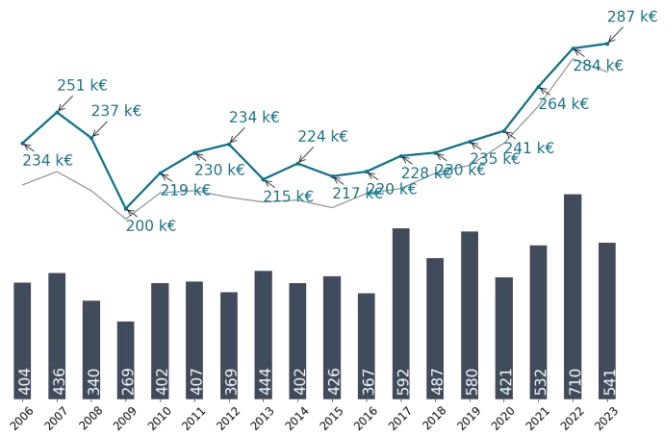
Le Pays Voironnais présente une grande diversité de prix immobiliers, reflétant l'hétérogénéité des biens échangés sur le territoire. Entre 2021 et 2023, le quart sud-est de l'EPCI affiche des prix supérieurs à la médiane iséroise, en raison de la proximité avec la Métropole de Grenoble et de l'offre disponible dans ces communes. Par exemple, Coulevie affiche un prix médian supérieur de 25 % à la médiane iséroise, avec une majorité de maisons anciennes échangées.

Sans surprise, la ville centre se situe autour de la médiane iséroise avec un marché essentiellement porté par le collectif ancien, tandis que le nord-est du territoire est plus abordable, avec des prix bien inférieurs à la médiane départementale et un marché davantage porté par l'individuel ancien.

De manière générale, les prix immobiliers dans le Pays Voironnais sont en constante augmentation, quel que soit le segment de marché.

UN MARCHÉ IMMOBILIER DE PLUS EN PLUS CHER

Prix médian des maisons anciennes et nombre de transactions entre 2021 et 2023



Un marché de l'individuel ancien de plus en plus cher

Un marché des maisons anciennes **dynamique depuis 2017**, avec une envolée des volumes mais surtout des prix depuis la crise sanitaire. L'augmentation est particulièrement élevée entre 2020 et 2022 (+ 43 000 €) et tend à se stabiliser en 2023 avec un prix médian de 287000 €. Le volume de transactions, quant à lui, chute en 2023.

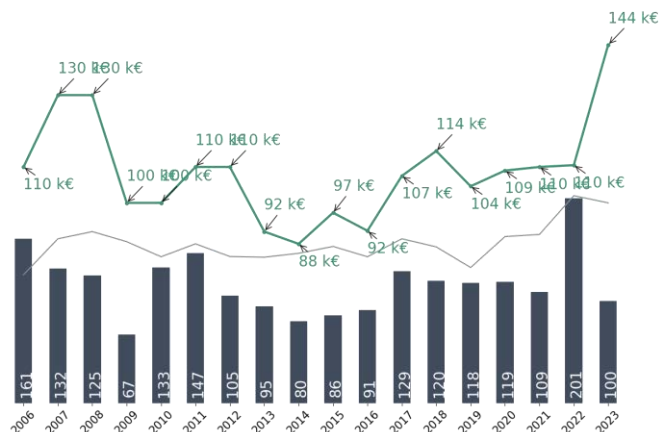
Prix des terrains à bâtir et nombre de transactions entre 2021 et 2023



Des prix des terrains à bâtir particulièrement élevés en 2023

Alors que les prix se stabilisaient autour de 110.000 € entre 2018 et 2022, on observe une **explosion en 2023**, avec un **prix médian atteignant un niveau record de 144 000 €**. Les **volumes de transactions**, quant à eux, **poursuivent la baisse entamée en 2018**, malgré une année 2022 particulièrement dynamique.

Que ce soit concernant les maisons individuelles anciennes ou les terrains à bâtir, les valeurs sont les plus élevées à proximité de l'agglomération grenobloise et de Voiron, et plus abordables dans le Nord du Pays Voironnais.

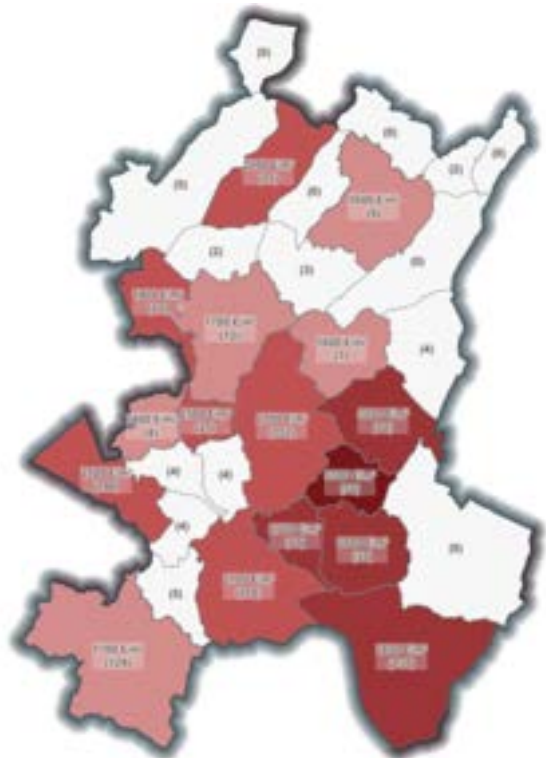


UN MARCHÉ DU LOGEMENT DE PLUS EN PLUS CHER

2.2 RENFORÇANT LE BESOIN D'UNE OFFRE ABORDABLE

UN MARCHÉ IMMOBILIER DE PLUS EN PLUS CHER

Prix médian des appartements anciens et nombre de transactions entre 2021 et 2023



Prix médian des appartements neufs et nombre de transactions entre 2021 et 2023



Un marché des appartements anciens également en hausse

Un marché du collectif ancien également très dynamique dans le Pays Voironnais depuis 2018, avec une **envolée en volume et en prix des transactions depuis la crise sanitaire**. Comme pour les maisons anciennes et les terrains à bâtir, on note une chute du nombre de transactions en 2023 après une année record en 2022.

Le marché du collectif ancien est présent dans les communes urbaines et périurbaines du Pays Voironnais, avec des prix dépassant la barre des 3.000 €/m² à Coublevie entre 2021 et 2023.

Un marché des appartements neufs concentré dans le sud du territoire

Le marché des appartements neufs du Pays Voironnais se concentre dans **la moitié sud du territoire**, avec des **programmes en accession libre mais également sociale**.

Entre 2021 et 2023, les communes les plus chères sont Voiron, Coublevie et Voreppe, communes sur lesquelles la **construction de logements collectifs neufs a été particulièrement intense au cours des dernières années**.

A l'instar du marché de l'ancien, le prix médian des appartements neufs est en augmentation mais demeure **plutôt accessible à l'échelle iséroise**.

L'accession sociale (en TVA réduite) représente 18 % des logements réservés entre 2021 et 2023. Ces derniers sont **près de 600 €/m² moins chers** qu'en accession libre (3.330 €/m² pour l'accession libre contre 2.720 €/m² en accession sociale).

2.2 UN MARCHÉ DU LOGEMENT DE PLUS EN PLUS CHER RENFORÇANT LE BESOIN D'UNE OFFRE ABORDABLE

UNE SOLVABILITÉ DES MÉNAGES MISE À MAL PAR L'AUGMENTATION RÉCENTE DES PRIX DE L'IMMOBILIER ET DES TAUX D'INTÉRÊT

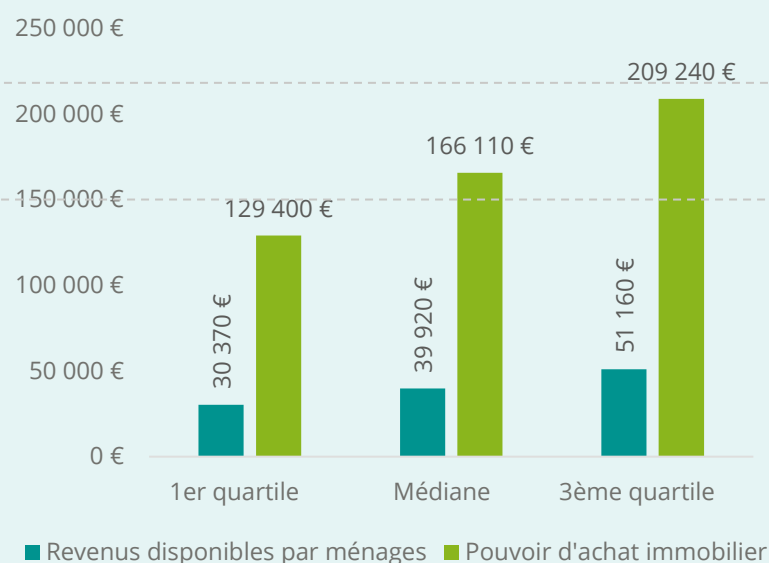
L'achat immobilier de plus en plus difficile pour les ménages de la CAPV

Les niveaux de revenus de la CAPV sont hétérogènes au sein du territoire, en cohérence avec la disparité des prix immobiliers. Toutefois, la **solvabilité des ménages est mise à mal ces dernières années avec l'augmentation récente des valeurs immobilières et des taux d'intérêt**. En effet, alors que les revenus disponibles des ménages ont peu augmenté entre 2018 et 2023, leur pouvoir d'achat immobilier théorique s'est érodé.

Entre 2018 et 2023, le prix médian des appartements anciens a connu une hausse de 25 000€ et le prix des maisons anciennes a augmenté de 57 000€, passant de 230 000€ à 287 400 €. Avec la hausse des taux d'intérêt opérée à partir de 2022, le budget théorique médian d'un ménage de la CAPV pour l'achat d'un logement est passé de 190 000 € en 2018 (taux d'intérêt à 1,5%) à 165 000€ (taux d'intérêt à 4%), soit **l'équivalent d'une pièce en moins**.

Ainsi, en 2023, plus d'un ménage sur 2 pouvait acquérir un appartement ancien, mais **seulement 20% des ménages pouvaient acquérir un appartement neuf** de 65m² avec un apport de 20 000 € et un endettement sur 20 ans (40 à 50% en 2018). Dans ces mêmes conditions, **l'acquisition d'une maison ancienne se restreint à moins de 10% des ménages** (contre 30 à 40% en 2018).

Budget théorique* par décile pour l'achat d'un logement dans la CAPV en 2023



287 000 €

Prix médian d'une maison ancienne en 2023



219 000 €

Prix médian d'un appartement neuf de 65 m² en 2023



150 000 €

Prix médian d'un appartement ancien en 2023

* Budget théorique calculé sur la base d'un endettement sur 20 ans, d'un apport de 20 000 € et un taux d'intérêt 4% en 2023, à partir des revenus de 2021 (dernières données disponibles de l'INSEE)

Notes de lecture : les quartiles partagent la population en 4 classes de même taille. Le seuil du 1^{er} quartile correspond aux 25 % des ménages les plus pauvres ayant un revenu annuel inférieur à 30 370€. À l'inverse, 25% des ménages les plus aisés ont un revenu annuel supérieur à 51 160€ pour le 3^{ème} quartile. Le budget théorique pour l'achat d'un logement est estimé à 129 400 € pour un ménage du Pays Voironnais du 1^{er} quartile contre 209 240€ pour un ménage du dernier quartile.



Synthèse

Le parc locatif est concentré dans le sud du territoire, dans les pôles urbains, avec des prix moitié moins élevés dans le parc social que dans le parc privé.

A l'accession, l'augmentation continue des prix de l'immobilier et le durcissement récent des conditions d'accès aux crédits immobiliers ont fortement réduit le pouvoir d'achat des ménages. L'accès à la propriété s'est ainsi complexifié, en particulier pour les primo-accédants.

2.3 LOGEMENT LOCATIF SOCIAL : DES EFFORTS À POURSUIVRE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

UNE TENSION MOYENNE, DES DEMANDES ET UNE ANCIENNETÉ EN HAUSSE

QUELQUES CHIFFRES CLES



6 455

Logements
locatifs sociaux
au 01/01/23



2 246

Demandes actives (EPCI choix 1)
dont **60%** en accès au 31/12/23

737

Attributions en 2023
dont **67%** en accès

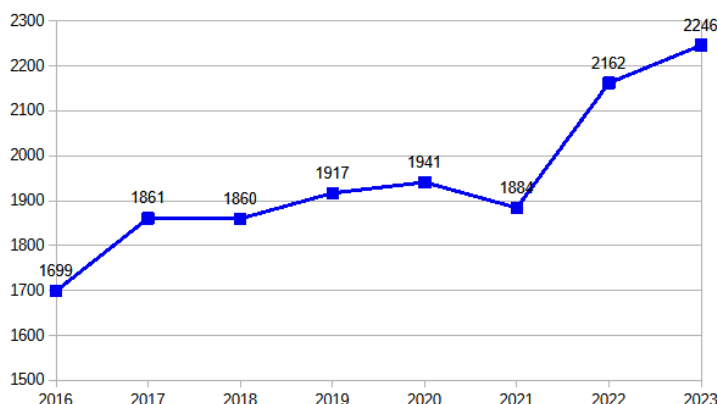
Un parc en hausse grâce à une production soutenue

Grâce à une production dynamique, accompagnée dans les PLH successifs, le Pays Voironnais compte **6455 logements locatifs publics**. Depuis 2018, **200 logements sociaux sont agréés en moyenne chaque année**.

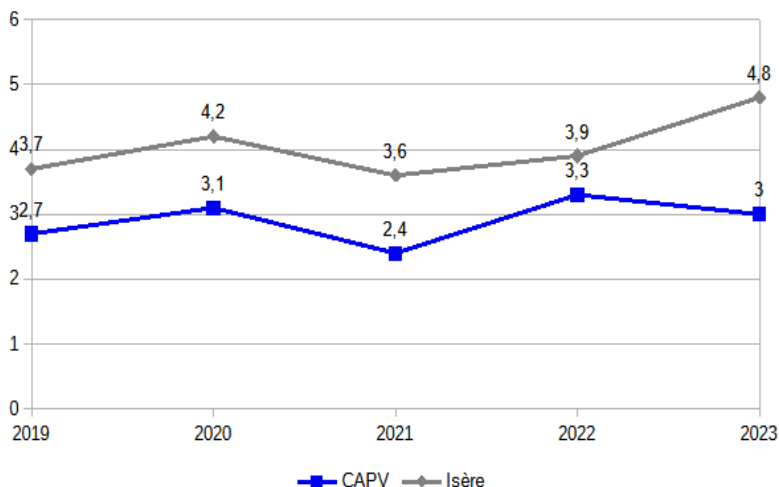
Une demande sociale en hausse

Si la hausse de la demande était contenue jusqu'en 2021, le nombre de demandeurs augmente fortement depuis 2022, amenant à **2246 demandeurs de logements sociaux** qui souhaitent une commune du Pays Voironnais en choix n° 1 au 31/12/2023.

Évolution du nombre de demandes actives (EPCI - choix 1 - SNE)



Évolution de la tension locative



Un taux de rotation en baisse

Avec **9,9 % en 2023**, la rotation connaît son taux le plus bas depuis des années (excepté 2021 année exceptionnelle COVID). La mobilité devient donc plus compliquée pour les locataires du parc social.

Une tension qui reste moyenne

Avec **3 demandes pour une attribution**, la tension de la demande reste à un **niveau contenu** sur le Pays Voironnais, contrairement à la tendance à la hausse constatée à l'échelle départementale (pression moyenne iséroise en 2023 : 4,8 demandes pour une attribution).

Une ancienneté moyenne en hausse

L'ancienneté moyenne des demandes est passée de 12 mois en 2017 à **15 mois en 2023**. Elle atteint **19 mois** en moyenne pour les demandes de mutation.

2.3 LOGEMENT LOCATIF SOCIAL : DES EFFORTS À POURSUIVRE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

DES DEMANDEURS PRÉCAIRES MAIS EN SITUATION D'EMPLOI

QUELQUES CHIFFRES CLES



59%

Des demandeurs relèvent du plafonds PLAI



40 %

Des demandeurs sont déjà locataires du parc social



44%

Des demandeurs souhaitent Voiron en choix n°1

Un parc à bas loyers, une production récente qui permet d'offrir des capacités d'accueil dans le neuf

Le parc se distingue avec une part importante de logements à bas loyers : **26 % de loyers sont inférieurs à 5,5 €/m²** contre 22 % à l'échelle iséroise. La production récente dynamique, composée à près de **40 % de PLAI**, contribue à développer des capacités d'accueil pour les ménages modestes dans le neuf.

Des demandeurs à faible ressources, bien pris en compte dans les attributions

En 2023, **59 % des demandeurs relèvent des plafonds PLAI** (soit 12 452 €/an pour 1 personne seule). Ils représentent **68 % des attributaires**.

40 % des demandeurs sont déjà locataires du parc social

Si la part des demandes de mutations est en baisse (43 % en 2021), leur part est stable dans les attributions (34 % des attributions) : la mobilité au sein du parc est encore effective.

1/4 des demandeurs n'ont pas de domicile personnel

Les demandeurs sans domicile personnel représentent 34 % des attributaires. Pour les demandes en accès, 40 % des demandeurs n'ont pas de logement personnel.

Une hausse de la part des ménages en situation d'emploi qui se poursuit

La part des demandeurs en situation d'emploi a augmenté, passant de 46 % en 2018 à **56 % en 2023**. Ils représentent 61 % des attributaires.

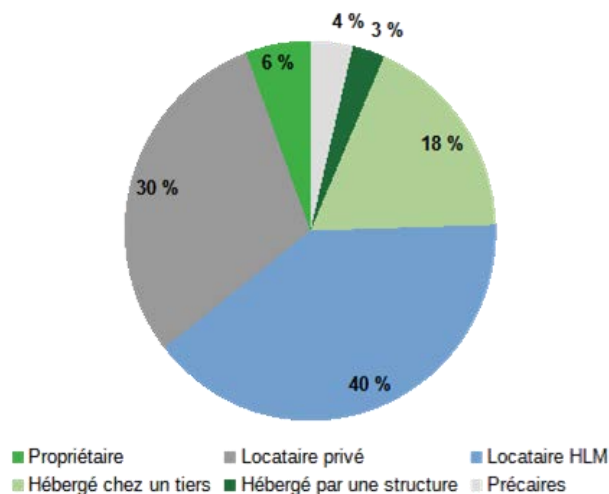
Une demande concentrée sur la ville centre et les pôles urbains

Plus de **80 % des demandes concentrées sur les pôles urbains**.

En 2023, **44 % des demandeurs souhaitent Voiron en choix n° 1**, soit 987 demandes. Les attributaires ayant bénéficié d'un logement à Voiron représentent 34 % des attributions globales, mettant en exergue une tension plus forte sur la ville centre : 4 demandes pour une attribution.

37 % des demandeurs souhaitent un des 4 autres pôles urbains (Moirans, Rives, Tullins, Voreppe) en choix n° 1.

Statut d'occupation des demandeurs



UNE TENSION SUR LES PETITS LOGEMENTS


50 %

Des ménages demandeurs se composent d'1 pers.


23 %

Des logements du parc locatif social sont des T1/T2


22 %

Des demandeurs ont 60 ans et plus

Un besoin important pour les familles monoparentales, bien pris en compte

Les familles monoparentales représentent plus d'1/4 des demandeurs et 35 % des attributaires.

Des ménages de petites tailles de plus en plus nombreux, une tension importante sur les T2

La moitié des demandeurs sont des isolés (44 % en 2016), et 22 % sont des ménages de 2 personnes.

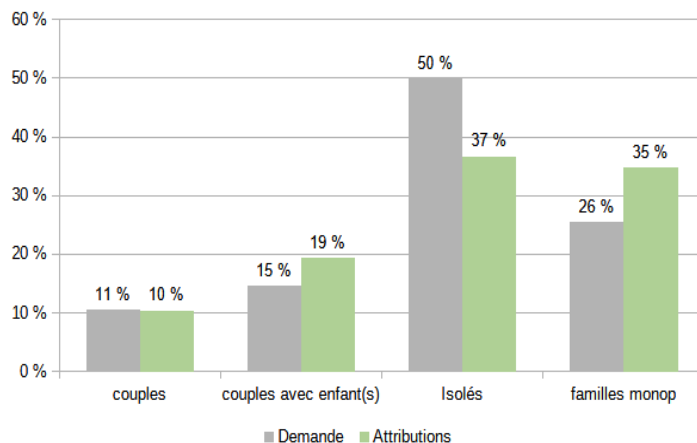
Les isolés représentent seulement 37 % des attributaires. Même si la production neuve permet un rééquilibrage en termes de typologies (+1/3 des logements agréés sont des T2), le parc de T1/T2 représente seulement 23 % des logements sociaux, et ne permet pas de répondre à la demande.

Des demandeurs de plus en plus âgés, sous-représentés dans les attributaires

22 % des demandeurs ont 60 ans et plus. Cette part est en hausse, les seniors, représentaient 17 % des demandeurs en 2016. Ils représentent seulement 13 % des attributaires.

A l'inverse, les moins de 30 ans, représentent seulement 19 % des demandeurs mais 27 % des attributaires.

Composition des ménages



Une hausse des demandes anciennes

Si la majorité des demandes ont toujours une ancienneté inférieure à 1 an, leur part est en forte baisse : 72 % en 2016 à 63 % en 2023. Ces demandes datant de moins d'un an représentent 3/4 des attributaires : une gestion de l'urgence et des priorités, des demandeurs acteurs (location active).

A l'inverse, alors qu'elles représentaient 12 % des demandes en 2016, les demandes de 2 ans et plus, correspondant aux délais anormalement longs, représentent 17 % des demandes en 2023.

Zoom sur les demandes de 4 ans et plus

Les demandes les plus anciennes sont majoritairement des demandes de personnes isolées (54%), de 60 ans et plus (39%), déjà locataires du parc social (60%).



Synthèse :

La tension de la demande est contenue grâce à une production importante ces dernières années. Pour autant, la baisse du taux de rotation et la hausse des durées d'ancienneté laissent entrevoir une baisse de la mobilité. L'évolution de la demande entraîne déjà une pression effective sur les petits logements, et plus particulièrement sur les logements accessibles aux seniors en centre-ville. Les efforts sont donc à poursuivre pour produire une offre suffisante et adaptée (localisation, typologies et loyers).

2.4 UN ENJEU D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ÉLARGI

UNE POLITIQUE D'ATTRIBUTION HISTORIQUE ET PARTENARIALE

QUELQUES CHIFFRES CLES



737
attributions en 2023



1 Quartier prioritaire de la Ville
4 Quartiers Restructuration Urbaine

Une 3ème Convention Intercommunale du Logement 2024-2030

Dès 2015 le Pays Voironnais a mis en place la Conférence Intercommunale du Logement, instance de gouvernance partenariale qui définit les objectifs et moyens de la politique d'attribution, contractualisés à travers la CIA (Convention Intercommunale d'Attribution).

La **3ème version de la CIA**, qui couvre la période 2024-2030, a pour principaux objectifs :

- De respecter l'équilibre territorial des communes et des quartiers restructuration urbaine, en renforçant l'attractivité de ces quartiers et en continuant à développer le parc social dans les autres secteurs équipés et desservis,
- De continuer à répondre à la prise en compte efficiente des demandes prioritaires, dans un nouveau cadre partenarial,
- De continuer à produire une offre locative sociale suffisante et adaptée aux besoins.

L'équilibre territorial : des enjeux au-delà de l'unique QPV de Brunetière

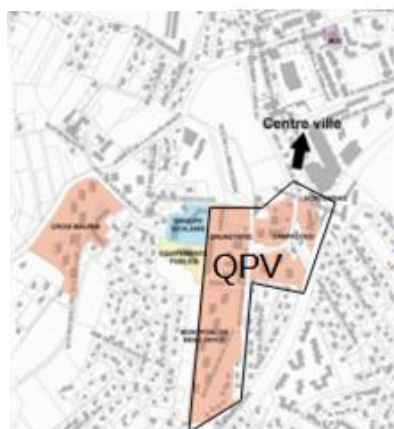
La loi Égalité et Citoyenneté prévoit des objectifs d'équilibrage considérant les Quartiers Prioritaires à savoir :

- 25 % des attributions hors QPV doivent être réalisées en direction des ménages appartenant au 1^{er} quartile de ressources
- 50 % des attributions dans les QPV doivent être réalisées en faveur des ménages des 3 quartiles de ressources supérieurs.

Ces objectifs réglementaires sont respectés.

Pour autant, l'enjeu d'équilibre se situe à l'échelle des 4 quartiers de Brunetière et Baltiss à Voiron, Bourg Vieux à Voreppe ainsi que Champlong-les Fleurs à Moirans, faisant l'objet de projets de Restructuration Urbaine depuis 2012 visant à améliorer leur attractivité.

Les 4 quartiers Restructuration urbaine

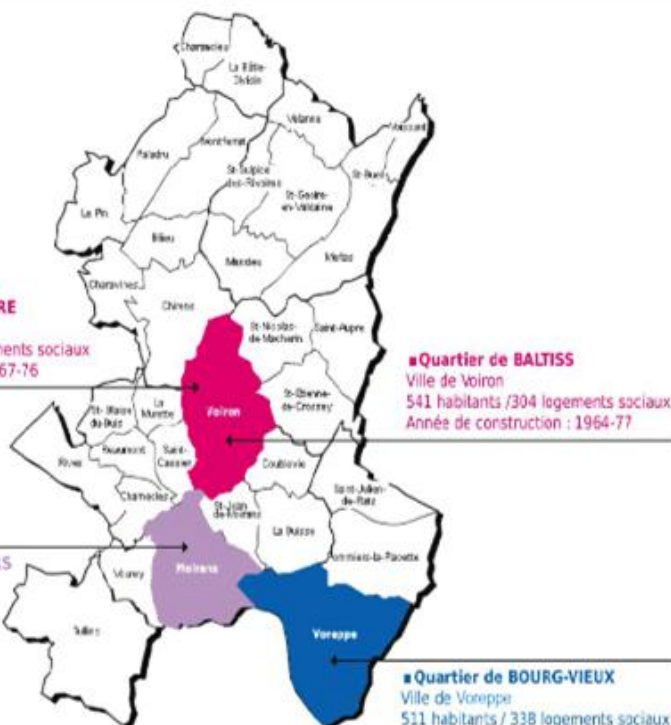


■ **Quartier de BRUNETIÈRE**
Ville de Voiron
1425 habitants / 684 logements sociaux
Année de construction : 1967-76

■ **Quartier de BALTISS**
Ville de Voiron
541 habitants / 304 logements sociaux
Année de construction : 1964-77

■ **Quartier de CHAMPLONG-LES FLEURS**
Ville de Moirans
560 habitants / 211 logements sociaux
Année de construction : 1967-76

■ **Quartier de BOURG-VIEUX**
Ville de Voreppe
511 habitants / 338 logements sociaux
Année de construction : 1969



2.4 UN ENJEU D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ÉLARGI

UNE ORGANISATION PARTENARIALE AUTOUR DES MÉNAGES PRIORITAIRES

QUELQUES CHIFFRES CLES



56 %
Des attributions à des ménages prioritaires



48%
Des attributions pour des demandes déposées dans l'année

Une organisation partenariale et des outils pour répondre à la demande prioritaire

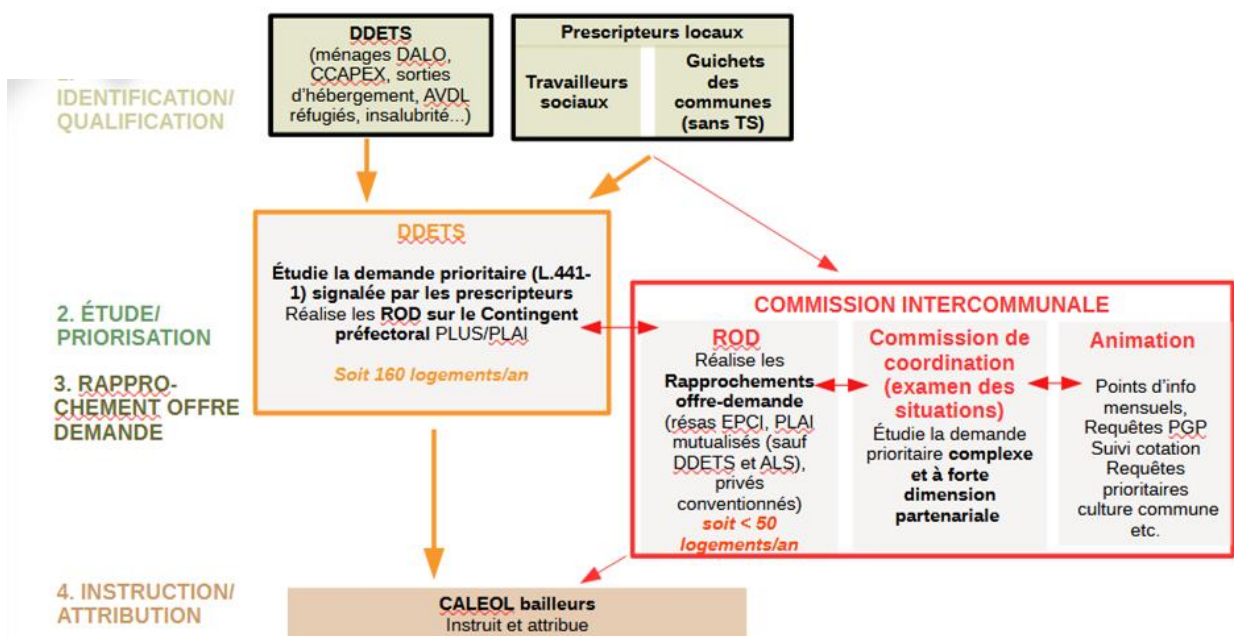
À la suite de la reprise de la gestion du contingent préfectoral par la DDETS, le Pays Voironnais a mis en place une **commission de coordination** avec l'option « examen des situations » en 2019 pour maintenir une dynamique partenariale autour des situations prioritaires. Cette commission pilotée par l'EPCI réunit les bailleurs, les CCAS, les communes, l'État, le Département, les hébergeurs. Elle a **3 missions principales** :

- **Le rapprochement offre/demande** sur une offre mutualisée représentant plus de 50 logements/an (réservations EPCI, PLAI mutualisés, PLAI dans le diffus et logements privés conventionnés),
- **L'étude de situations prioritaires** pour un diagnostic partagé, une mobilisation du partenariat,
- **L'animation du partenariat local** autour des attributions (culture partagée...).

La mise en place de la **Gestion en flux** en 2024 permet de consolider l'activité de rapprochement offre/demande grâce au partenariat avec le Conseil départemental pour la gestion d'une partie de ses réservations.

La **Cotation de la demande**, mise en place en 2022, est également un outil supplémentaire d'aide à la décision.

NOUVELLE ORGANISATION DU TRAITEMENT DES PRIORITAIRES EFFECTIVE DEPUIS 2023



NB : la commission de coordination, conformément à l'article L441-1-6 du CCH a pour mission de suivre et évaluer la CIA. A ce titre, elle sera convoquée spécifiquement et intégera l'ensemble des partenaires (action logement...).

2.4 UN ENJEU D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ÉLARGI

DES DEMANDEURS PRIORITAIRES MAJORITAIRES, PEU DE DALO

Le contingent préfectoral dédié aux prioritaires

Avec environ **150 logements/an**, le contingent préfectoral représente la majorité de l'offre dédiée aux prioritaires. **En 2023, 104 situations ont été signalées à la DDETS** par les prescripteurs, pour aboutir à **54 attributions**. Optimiser la mobilisation de ce contingent est donc un objectif.

Peu de demandeurs DALO

Le volume de demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO reste faible : **une quinzaine/an** en moyenne (après un pic à 30 DALO en 2022 suite à la crise sanitaire), dont environ 34 % de ménages qui souhaitent le Pays Voironnais en choix 1, et 26 % qui habitent déjà le territoire. Les ménages reconnus prioritaires DALO ont donc moins d'ancrage territorial que la demande globale.

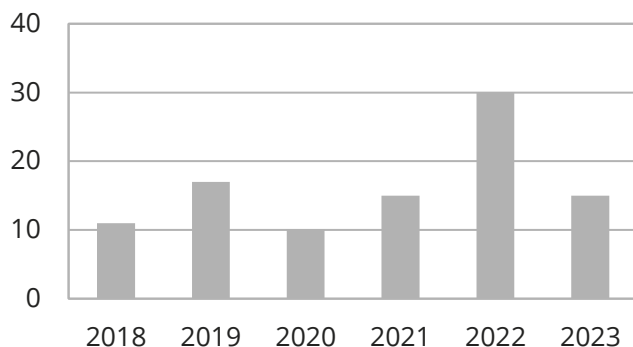
32 % des attributaires DALO ont été logés sur le Pays Voironnais.

Plus de la moitié des demandeurs sont des publics prioritaires

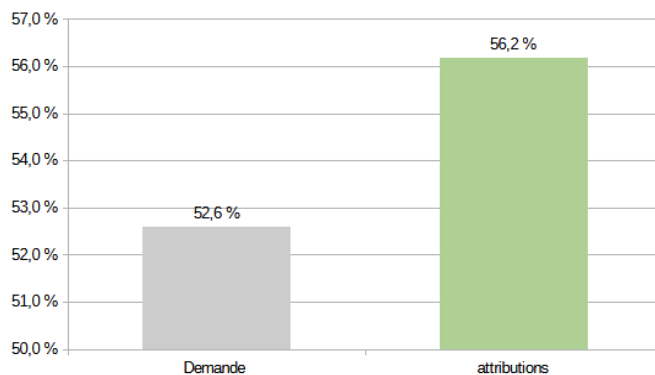
Les demandeurs prioritaires au titre de l'article L-441.1 du CCH représentent **53% des demandes**. Elles sont bien prises en compte puisque légèrement surreprésentées dans les attributions : **56 % des attributaires**.

L'obligation réglementaire appliquée à chaque réservataire de dédier au moins 25 % des attributions aux publics prioritaires, et 100 % pour le contingent préfectoral, est globalement respectée.

Nombre de ménages reconnus DALO/AN (SNE – EPCI tout choix)



Part des publics prioritaires dans la demande et les attributions en 2023



Synthèse :

Avec un **unique QPV**, l'enjeu d'équilibre territorial s'applique à une échelle plus large, prenant notamment en compte les **4 quartiers en Restructuration Urbaine** qui font l'objet de projets d'ampleur (démolitions, reconstructions, réhabilitations...) visant à renforcer leur attractivité. **Le maintien d'une production suffisante et adaptée** reste un objectif majeur à poursuivre pour **assurer l'équilibre territorial**. Le partenariat local autour des situations prioritaires est à consolider, notamment entre les 2 filières prioritaires (DDETS et la commission intercommunale).

2.5 DES PUBLICS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES À ACCOMPAGNER

DES BESOINS LIÉS AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

QUELQUES CHIFFRES CLES



10 %

De plus de 75 ans en 2021 (+14,5% entre 2015 et 2021)

365

Personnes de plus de 65 ans ayant emménagé au sein de la CAPV en 2020, pour 280 sortants



29%

Des logements du parc privé sont occupés par un propriétaire âgé de +65 ans

Un vieillissement qui s'affirme

Le Pays Voironnais n'échappe pas à la tendance observée à l'échelle nationale en termes de vieillissement de la population. En 2021, les **plus de 75 ans représentent ainsi 10% de la population**, soit une **augmentation de 14,5% depuis 2015**. Ce vieillissement de la population est cependant plus marqué que dans les territoires voisins, les plus de 75 ans représentant 8,9% de la population du Département la même année. Ce **vieillissement est amené à se poursuivre** avec les « baby boomers », nés entre 1945 et 1960, qui auront plus de 75 ans autour de 2030, l'allongement de l'espérance de vie, l'érosion de la fécondité.

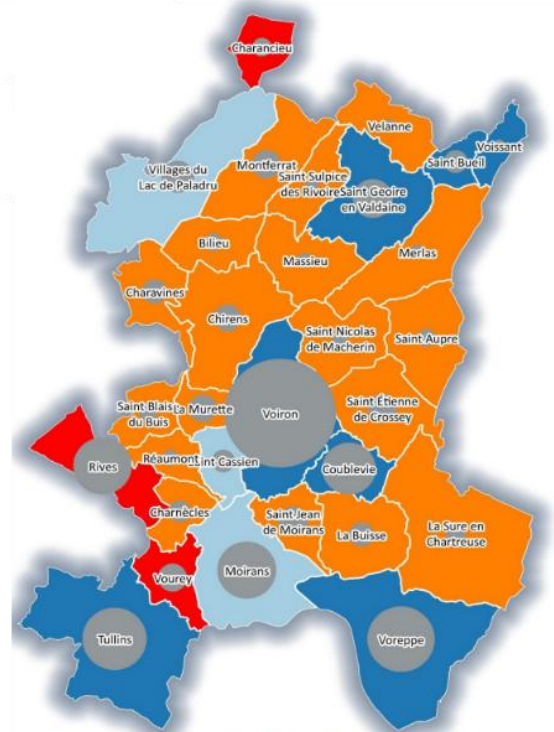
A noter que les **pôles urbains** concentrent une part plus élevée de **plus de 75 ans** (11,1%) et de **personnes seules** (38,1%).

Un vieillissement qui impacte les besoins résidentiels

A l'heure où **90% des séniors souhaitent vivre le plus longtemps possible dans le logement qu'ils occupent actuellement**, l'adaptation des logements au **maintien à domicile est un enjeu majeur**. Ce dernier, déjà accompagné dans le cadre des dispositifs successifs d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, concerne l'ensemble du territoire intercommunal.

Au-delà du maintien à domicile, le vieillissement a également des impacts sur les **choix résidentiels des ménages**. La **proximité des services et des commerces, l'accès aux soins, l'accessibilité des logements** sont également des critères déterminants. En ce sens, **la ville centre est particulièrement attractive** et cumule les 2 phénomènes : vieillissement marqué sur place et attractivité pour les séniors des communes alentours. De manière plus globale, le territoire « gagne » des séniors. Ce constat est cependant moins marqué ces dernières années (+260 séniors en 2014 contre +87 séniors en 2020).

Typologie des communes selon la part des +75 ans et le taux d'évolution des 60-74 ans



Source : INSEE RP 2019 – réalisation CD38

Typologie des communes du Pays Voironnais :

- Communes plutôt "jeunes" qui vont beaucoup vieillir
- Communes plutôt "jeunes" qui vont beaucoup vieillir
- Communes plutôt "âgées" qui ne vont pas beaucoup vieillir
- Communes plutôt "jeunes" qui ne vont pas beaucoup vieillir
- Nombre de personnes de +75 ans

FLUX RÉSIDENTIELS DES +65 ANS EN 2020

Globalement, les personnes âgées déménagent peu. Le Pays Voironnais représente toutefois un territoire attractif vis-à-vis des séniors. En 2020, on compte ainsi près de 365 entrants de plus de 65 ans. Parmi eux, près d'un tiers a déménagé dans un appartement à Voiron. En parallèle, près de 470 personnes de +65 ans habitaient déjà la CAPV et ont déménagé au sein de l'intercommunalité en 2020. Parmi eux, 38% ont emménagé au sein d'un appartement à Voiron.

2.5 DES PUBLICS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES À ACCOMPAGNER

DES BESOINS LIÉS AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

QUELQUES CHIFFRES CLES



45%

Des entrants de +65 ans ont emménagé en EHPAD en 2020, soit environ **160 personnes**

37%

Des sortants de +65 ans ont emménagé en EHPAD en 2020, soit environ **100 personnes**



15

Projets d'habitat adaptés aux séniors en projet ou en activité (a minima)

Des flux résidentiels des séniors portés par les départs en EHPAD

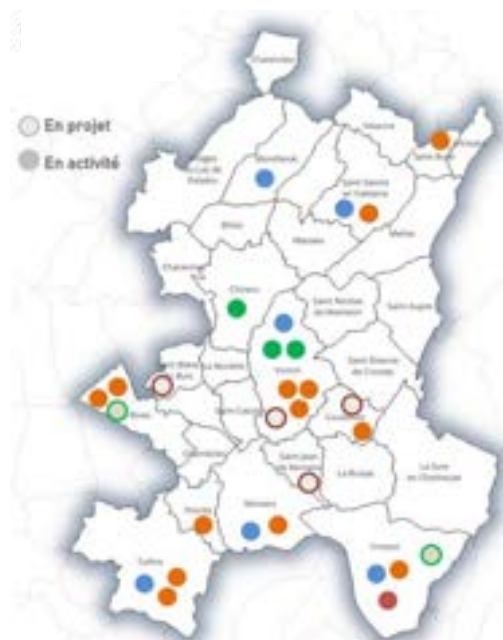
D'après la cellule conseil logement du Département de l'Isère, les **flux résidentiels des séniors sont en partie portés par les départs en EHPAD**. En effet, à l'échelle de l'intercommunalité, **plus d'un tiers des personnes de +65 ans ayant déménagé en 2020 est entré en EHPAD**, souvent à plus de 85 ans.

A noter également une **forte augmentation de la part des sortants en recherche d'EHPAD** entre 2013 et 2020 (37% en 2020 contre 15% en 2013), pouvant traduire une **tension sur ce type de structure sur le territoire**.

Le développement d'une offre de logements dédiée aux séniors

Outre les EHPAD (7 sur le territoire), **l'offre de logements dédiés aux séniors s'est développée ces dernières années**. La première résidence senior du Département a été livrée à Voreppe en 2021. Depuis **les projets se sont multipliés, à l'initiative des communes** : 2 projets sur Voiron, Rives, Coublevie, Saint-Blaise-du-Buis ou encore Saint-Jean-de-Moirans. L'offre proposée ou envisagée est **diversifiée** et souvent **mixte** : logement social (PLUS, PLAI, PLS), logement libre et accession, permettant de répondre à la diversité des profils.

Pour assurer une cohérence avec les besoins et une couverture territoriale, une **organisation de la réponse à l'échelle des bassins paraît pertinente**.



Offre d'habitat adapté sénior sur la CAPV (non exhaustive, au 13/11/24)

EHPAD	Résidences autonomes
Rives (60 + 88)	Montferrat (62)
Saint-Bueil (53)	Moirans (39)
Saint-Geoire (151)	Saint-Geoire (25)
Tullins (121 + 40)	Tullins (52)
Voiron (60 + 123 + 102)	Voiron (68)
Voreppe (72)	Voreppe (40)
Vourey (50)	Rives (projet)
Résidences privées	Habitat inclusif
Chirens (Age et Vie, 16)	St-Blaise-du-Buis (projet en locatif privé)
Rives (projet - Maison de Blandine, 30)	Saint-Jean-de-Moirans (projet en locatif social, 10 dans ensemble de 25 logements)
Voiron (Aquaretia, 88 + Girandières, 131 dont 30 logements sociaux PLS)	Voiron (projet en locatif social- SDH-Zac rossigno)
Voreppe (projet de colocation Senioritya, 24)	Voreppe (résidence AIH Hoirie - 54 logements dont 28 séniors)
	Coublevie (projet en locatif social + BRS)

Synthèse :

Pour accompagner le vieillissement de la population le Pays Voironnais a renforcé ses moyens dans le cadre du « **Défi Vieillessement** » qui vise notamment à coordonner plusieurs politiques publiques : accès aux services et aux soins, lutte contre l'isolement, maintien à domicile, offre de logement adaptée... La poursuite de **l'adaptation du parc existant**, avec un enjeu de massification reste une priorité. La **production d'offre accessible**, dans les **secteurs équipés et desservis** est aussi un enjeu, associé à la **connaissance fine des besoins**.

2.5 DES PUBLICS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES À ACCOMPAGNER

UN ENJEU D'ATTRACTIVITÉ POUR LES JEUNES

QUELQUES CHIFFRES CLES



14,4%

De jeunes de 15 à 30 ans en 2021



21 420€

Revenu médian annuel des moins de 30 ans
25 310 € pour la CAPV



55%

Des ménages de moins de 30 ans sont locataires du parc privé

Des jeunes de moins en moins nombreux

Entre 2010 et 2021, la **part des jeunes** de 15 à 30 ans est passée de 16,3% à **14,4% dans le Pays Voironnais**, et s'avère plus faible qu'à l'échelle départementale (18% en 2021).

Cette tranche d'âge est davantage présente au sein de la **ville centre** mais également des **pôles principaux** de l'intercommunalité.

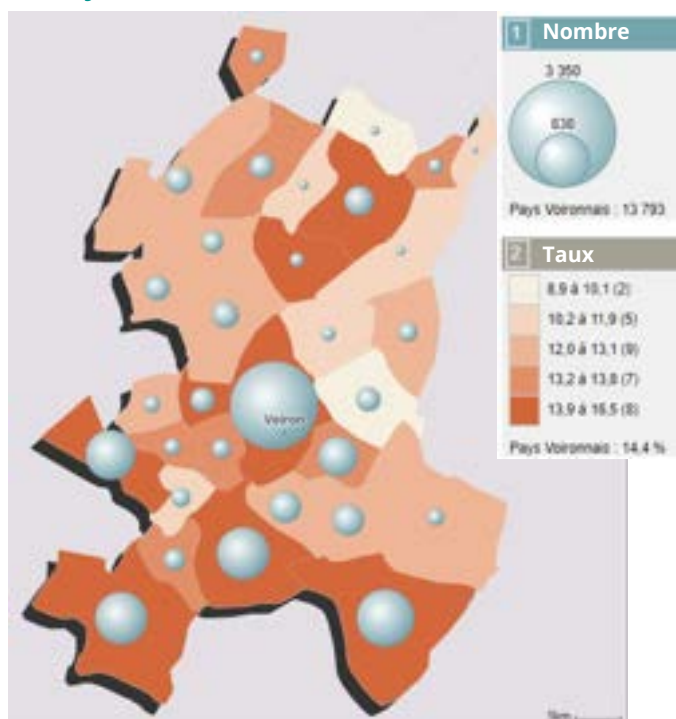
Une population qui cumule les difficultés d'accès au logement

Avec un **revenu médian annuel de 21 420€** contre 25 310€ pour l'ensemble de la CAPV en 2021, les **jeunes de moins de 30 ans** peuvent avoir plus de difficultés à subvenir aux besoins du quotidien, à épargner pour de futurs projets. Ces derniers peuvent également être amenés à **déménager plus fréquemment** pour répondre à des opportunités professionnelles, alors même qu'ils sont plus susceptibles de se heurter à des **difficultés administratives** pour pouvoir se loger (nécessité de trouver un garant, être en CDI, etc.). Les jeunes de moins de 30 ans sont donc plus susceptibles de rencontrer des difficultés pour se loger, en location comme à l'accession.

L'accès à la propriété compliqué pour les primo-accédants

L'attractivité d'un territoire pour les jeunes dépend de multiples facteurs : enseignement, emploi, services publics en direction des enfants, mais aussi accès à un logement. Les prix de l'immobilier, en forte hausse, excluent cependant **une partie de la population de l'accès à la propriété**, en particulier les primo-accédants. Ces derniers sont en effet plus sensibles que le reste des acquéreurs aux évolutions des conditions de crédit (taux d'intérêt, conditions d'accès au crédit, faible apport personnel, etc.). Il peut également être plus difficile pour eux d'acquérir un logement s'ils n'ont pas un emploi stable.

Répartition des jeunes de 15 à 30 ans dans le Pays Voironnais en 2021



Des jeunes souvent locataires du parc privé

Les jeunes de moins de 30 ans sont **majoritairement locataires du parc privé** dans le Pays Voironnais (55%). Le parc locatif privé connaît une **tension accrue, qui pourrait s'accroître** dans les années à venir du fait de l'interdiction de location des passoires thermiques. Les jeunes seront ainsi potentiellement plus **confrontés aux difficultés d'accès au logement dans les années à venir**.

2.5 DES PUBLICS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES À ACCOMPAGNER

UN ENJEU D'ATTRACTIVITÉ POUR LES JEUNES

QUELQUES CHIFFRES CLES



3
Dispositifs dédiés
aux moins de 25
ans



61 places
Dédiées aux jeunes

10
Formations post-bac
disponibles via Parcoursup
en 2023 sur la CAPV

Une offre d'hébergement diversifiée répondant à plusieurs besoins

Le **Pôle Jeunes** est une structure accueillant des jeunes de 16 à 30 ans. Elle propose **deux modalités d'accueil** avec des logements individuels regroupés et des logements dans des appartements de droit commun, répartis sur **3 dispositifs** :

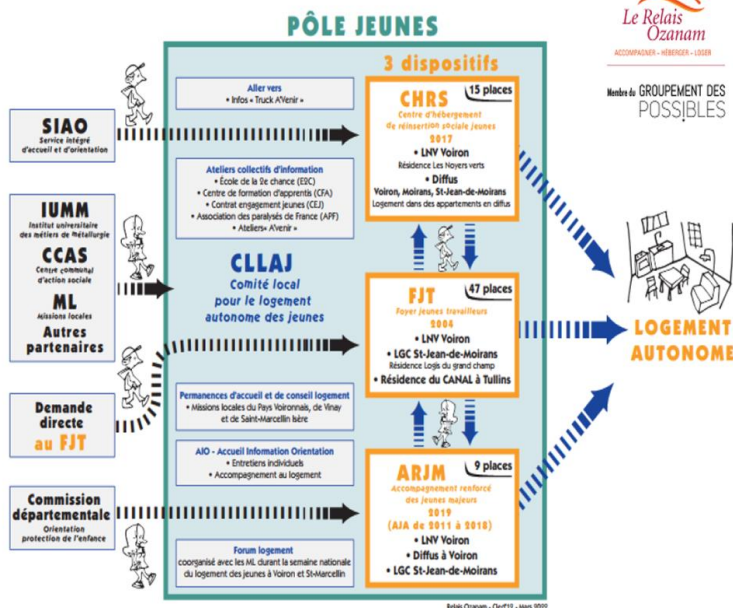
- Le **Foyer Jeunes Travailleurs** (FJT), permet d'accueillir les jeunes en insertion professionnelle (stage, alternance, emploi...) = 36 places,
- Le **Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale** (CHRS) est un dispositif dédié aux jeunes ayant besoin d'un accompagnement global = 15 places,
- Le **dispositif « Accompagnement Renforcé Jeune Majeurs »** (ARJM) permet d'accompagner les jeunes sortant du parcours de l'Aide Sociale à l'Enfance dès leurs 17 ans = 9 places.

Le **Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes**, est un service d'information et de conseils en direction des jeunes, et l'interlocuteur de référence pour les professionnels.

Le **pôles jeunes** est un modèle **atypique** permettant des **réponses diversifiées** et **décloisonnées** en faveur des jeunes.

Parcours des jeunes vers un logement adapté

PARCOURS DES JEUNES VERS UN LOGEMENT AUTONOME



Un accompagnement à l'emploi et à la formation

A noter l'existence de **partenariats efficaces pour l'accompagnement à l'emploi et la formation** dans le cadre de plusieurs dispositifs : Contrat d'Engagement Jeunes en Rupture porté par le pôle jeunes, STEPS, Cohérence... un **accompagnement global et décloisonné** pour l'insertion professionnelle des jeunes.

Des besoins étudiants à objectiver

Si l'offre de formation supérieure sur le territoire est aujourd'hui limitée (10 formations post-bac disponibles via Parcours Sup en 2023, soit environ 200 places), elle **tend à se développer**, notamment au sein des lycées de Voiron et Coublevie. Cela pourra à l'avenir **créer des besoins en logements étudiants**, qu'il s'agira d'objectiver.

2.5 DES PUBLICS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES À ACCOMPAGNER

UNE DEMANDE D'HÉBERGEMENT EN LÉGÈRE HAUSSE

QUELQUES CHIFFRES CLES



106

Demandes d'hébergement d'insertion/logement adapté (2023)



30 %

Moins de 30 ans

18 %

Plus de 60 ans



82

Demandes distinctes d'hébergement d'urgence (2023)

Une demande d'insertion/logement adapté en hausse

Avec près de 110 demandes en 2023, la hausse de la demande constatée après la période de crise sanitaire est confirmée. A cette demande recensée par le SIAO, s'ajoute la demande des jeunes hébergés par le pôle jeunes dans le cadre des dispositifs FJT (accès direct – 70 demandes/an) et ARJM (commission du département).

Une majorité de personnes seules, en lien avec la structure de l'offre

86 % de demandes de personnes seules (55 % hommes et 31 % de femmes en 2023, part des femmes en hausse – 22 % en 2019), en cohérence avec la structure de l'offre.

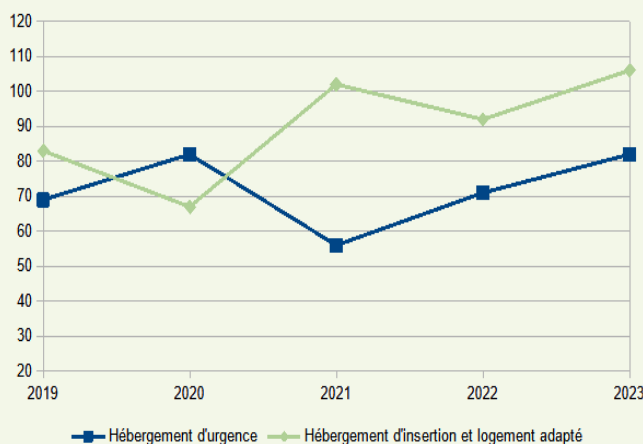
Surreprésentation des demandeurs jeunes ou seniors

Près de 30 % de la demande formulée auprès du SIAO en 2023 concerne des jeunes de moins de 30 ans (19 % à l'échelle de l'Isère) - (hors demande FJT et AJA). Aussi, 18 % des demandeurs ont plus de 60 ans (seulement 7 % en Isère), avec un enjeu fort d'adaptation des dispositifs au vieillissement.

Des prescripteurs locaux

Les CCAS orientent plus de la moitié des demandes, suivis du Département qui oriente un peu moins d'1/4 des demandes. A noter une forte hausse des orientations émanant des établissements de santé : de 9 demandes en 2019 à 22 en 2023, soit 20 % des demandes. La prise en charge des problématiques de santé mentale est notamment un enjeu croissant.

Évolution de la demande (SIAO)



Plus de 80 demandes d'urgence/an

Retour au niveau atteint en 2020 avec 82 demandes enregistrées auprès du 115 en 2023. La moitié sont formulées par des hommes seuls, puis 18 % par des femmes seules. Les familles monoparentales représentent 20 % des demandes d'urgence. Des demandeurs plus âgés (23 % > 50 ans contre 13 % à l'échelle de l'Isère).

Des femmes victimes de violence surreprésentées

44 % des femmes (avec ou sans enfant) ayant formulé une demande d'urgence ont déclaré être victime de violence, contre 30 % à l'échelle de l'Isère.

Une forte surreprésentation des demandes de personnes de nationalité française

63 % des demandeurs sont de nationalité française, contre seulement 1/4 à l'échelle départementale.

2.5 DES PUBLICS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES À ACCOMPAGNER

UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT A ADAPTER AUX BESOINS

QUELQUES CHIFFRES CLES



> 190

Places d'hébergement d'insertion/logement adapté

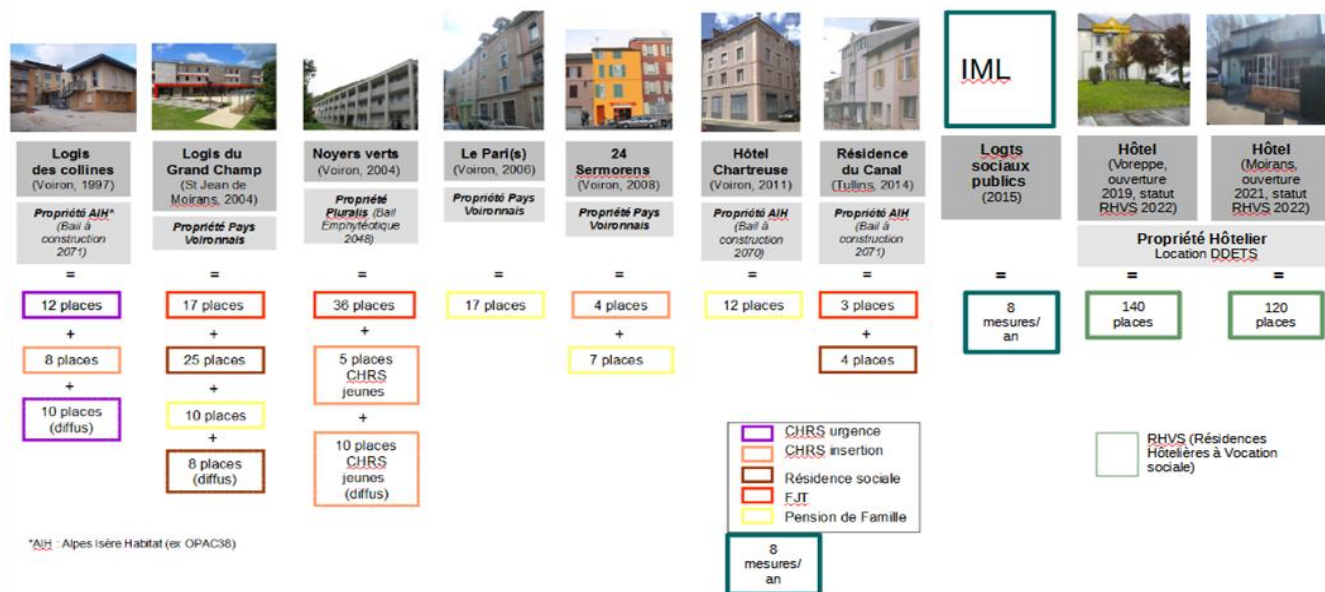


232

Places d'hébergement d'urgence

Illustration XX Le dispositif au 01/01/2023

Près de 190 places réparties sur 5 dispositifs, gérés par le Relais Ozanam



*AIH : Alpes Isère Habitat (ex OPAC38)

Une offre complète et diversifiée

Dans le cadre d'une politique volontariste, le Pays Voironnais a accompagné le développement du dispositif d'hébergement, tant sur le développement de l'offre (investissement) que sur le soutien aux dispositifs (fonctionnement). L'intercommunalité est également engagée dans l'adaptation du dispositif aux besoins, avec notamment la réhabilitation-extension du CHRS urgence et insertion le Logis des collines livrée en 2022, et le projet de pension de famille.

Une nouvelle pension de famille

Pour répondre aux besoins, une pension de famille de 25 places ouvrira mi-2026 sur Coublevie. Construite sur un foncier intercommunal mis à bail à l'euro symbolique au bailleur Pluralis, cette pension de famille permettra de compléter l'offre de 15 places.

En effet, pour faire face à la demande, l'État a financé 10 places dès 2019 dans le cadre du Plan National pour le Logement d'abord, situées temporairement au Logis du grand champs.

Une restructuration de l'offre à accompagner

La livraison de la pension de famille va poser la question de la réaffectation des places, dans un contexte où les dispositifs de Résidence sociale « PALHDI » et le Foyers de jeunes travailleurs présentent un modèle économique structurellement déficitaire, tout en apportant une réponse indéniable aux besoins. Il s'agira donc d'accompagner une transformation de l'offre, en cohérence avec la politique nationale du Logement d'abord et tout en s'assurant de continuer à répondre aux besoins.

Des difficultés pour répondre aux urgences locales

L'ouverture des 260 places RHVS en 2021 n'a pas amélioré le traitement des urgences locales, qui reste un enjeu pour le territoire. Actuellement c'est une offre en logements communaux qui permet de répondre à ces besoins.

2.5 DES PUBLICS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES À ACCOMPAGNER

L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

QUELQUES CHIFFRES CLES



5
Aires d'accueil



37
Places pour l'accueil
des itinérants



7
Logements sociaux
adaptés

Des obligations inscrites au Schéma Départemental

Le **schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2019-2024** a été approuvé le 17 février 2019. Il **précise les besoins en termes d'accueil des gens du voyage vivant en caravane ou sédentarisés** et fixe les objectifs d'accueil et de développement d'un habitat adapté et de terrains familiaux répondant aux besoins des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation. Les prescriptions pour la CAPV sont les suivantes :

- **Création d'une aire de grand passage** avec un volume de 150 places,
- **Aires d'accueil de 55 places** (40 à Voiron et 15 à Rives) à dédier à l'accueil itinérant,
- **Tullins** : formalisation de la transformation de l'aire d'accueil en **terrain familial ou en habitat adapté**,
- **Rives** (10 places) : transformation de l'aire sédentaire en **habitat adapté**,

- **Moirans** : Création d'un **habitat adapté** pour 7 familles sur la commune. Concernant cette prescription, la CAPV a accompagné la sédentarisation de ces 7 familles avec le bailleur social AIH, en financement PLAI Adapté.

Un **nouveau Schéma 2024-2030** attendu pour début 2025.

Des obligations en partie remplies

Le Pays Voironnais s'est organisé dès le transfert de compétence en 2017 pour assurer l'atteinte des objectifs. Des travaux importants ont été engagés sur l'ensemble des aires, désormais toutes réhabilitées. **7 logements locatifs sociaux adaptés ont été créés à Moirans** (bailleur AIH). Les études sont toujours en cours pour la transformation de l'aire sédentarisée de Rives et pour la création d'une aire de Grand Passage.

ÉTAT DES LIEUX AU 31/09/2024

	Terrain recensé au Schéma Départemental 2018-2024 – gestion EPCI					Terrains hors Schéma Départemental. Gestion communale
	Aires permanentes d'accueil			Logement adapté	Aire permanente d'accueil sédentarisée	Aire de Grand passage
Localisation	Voiron	Tullins	Rives	Moirans	Rives	Moirans
Mise en service	2005	2005	2005	2021	2005	2005
Précisions	Réhabilitation 2024	Réhabilitation 2022	Réhabilitation 2023	Bailleur AIH	Aire sédentarisée. Étude technique et financière pour transformation en Terrain Familial Locatif	Gestion co-financée EPCI/commune. Étude Pays Voironnais en cours pour réalisation d'une aire de 150 places.
Nombre d'emplacements	20	10	7	2 T2, 2 T3 et 3 T4	5	80

NB : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2024-2030 en cours d'élaboration

2.5 DES PUBLICS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES À ACCOMPAGNER

LES BESOINS DES SAISONNIERS

QUELQUES CHIFFRES CLES



4

Communes touristiques



3

Conventions signées avec l'Etat visant à répondre aux besoins des travailleurs saisonniers.

Des obligations pour 4 communes touristiques sur le territoire

Sur le Voironnais, **4 communes sont classées « touristiques »**, Voiron, Charavines, Biliou et les Villages du Lac de Paladru, et sont tenues d'établir un plan d'actions pour répondre aux besoins en logement des travailleurs saisonniers.

3 communes ont signé une convention avec l'État, en décembre 2019 (Voiron-Biliou) et février 2020 (Charavines).

La commune **Villages du Lac de Paladru** a été déclarée commune touristique par arrêté préfectoral du 10 avril 2020. Elle n'a pas à ce jour contractualisé avec l'État.

En application la **loi Montagne 2**, les **communes touristiques sont tenues de conclure une convention avec l'État** pour une durée de 3 ans, en vue de **répondre aux besoins en logement des travailleurs saisonniers** par l'élaboration d'un plan d'actions. Ces besoins sont préalablement identifiés par un diagnostic établi par la commune, en lien avec l'intercommunalité.

Des besoins faibles voire nuls

Les diagnostics menés avaient permis de démontrer une **absence de besoin sur Biliou et Voiron**, et un **faible besoin sur Charavines**, le recrutement saisonnier n'était pas un frein aux activités touristiques et économiques sur le Pays Voironnais.

Les conventions signées entre l'Etat et les communes concernées étant arrivées à échéance, **les communes doivent aujourd'hui dresser le bilan/évaluation** dans le cadre de l'écriture d'une nouvelle convention.

Lac de Paladru et église Saint-Bruno (Voiron)



COMMUNAUTÉ
DU **PAYS VOIRONNAIS**



CHAPITRE 3

ESTIMER LES BESOINS EN
RÉHABILITATION, PUBLICS ET PRIVÉS

CHAPITRE 3

ESTIMER LES BESOINS EN RÉHABILITATION, PUBLICS ET PRIVÉS

- 1. UN PARC ANCIEN AVEC DES BESOINS DE REQUALIFICATION IMPORTANTS**
- 2. UNE AFFIRMATION DE LA VACANCE QUI QUESTIONNE L'ADAPTATION DES LOGEMENTS À LA DEMANDE**
- 3. DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES À TRAITER RAPIDEMENT**
- 4. DES BESOINS EN RÉHABILITATION À ACCOMPAGNER**

SYNTHÈSE DU CHAPITRE 3

> Un parc ancien, présentant un potentiel de requalification important

Près de **40% des logements du Pays Voironnais ont été construits avant 1971** et les premières réglementations thermiques. Certains de ces logements, concentrés dans les pôles urbains et le Nord-Est du territoire, ne sont **pas adaptés aux normes et attentes contemporaines** en matière d'accessibilité, de confort, de performance énergétique, voire de sécurité ou de salubrité et peuvent cumuler les problématiques de dégradation du bâti. Ils présentent alors un **potentiel de requalification important**, accompagné depuis plusieurs années à travers les différents dispositifs de soutien à la réhabilitation du Pays Voironnais. L'un des **enjeux du futur PLH** sera de **poursuivre et de renforcer les efforts engagés en termes de réhabilitation du parc existant** et de **mise en adéquation avec les attentes des ménages**. Cela passera par l'accompagnement des ménages pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique, mais aussi par la mise en œuvre d'actions ciblées sur certains immeubles ou îlots nécessitant une intervention publique plus forte, en particulier dans les centres anciens.

Sur le **parc public**, aujourd'hui **majoritairement réhabilité** du fait des politiques de réhabilitation des bailleurs soutenues par une succession de dispositifs intercommunaux, les **efforts sont à poursuivre sur les résidences les moins attractives**.

> Les passoires thermiques, un défi à horizon 2034 pour l'ensemble du territoire

A l'échelle du Pays Voironnais, près de **7 000 logements du parc privé sont potentiellement étiquetés F ou G**. La présence de ces passoires thermiques peut participer à **l'aggravation de situations de précarité énergétique**. En outre, **l'interdiction progressive de location des passoires thermiques**, à horizon 2028 pour les logements étiquetés F et G et 2034 pour les logements étiquetés E aura potentiellement des impacts sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité : contraction du parc locatif privé à vocation sociale, tension accrue sur le locatif social en effet report, augmentation de la vacance, du mal logement, etc. Les risques induits par cette interdiction sont alors à anticiper et à prévenir par un accompagnement à la réhabilitation adapté.

> Des enjeux en termes de requalification particulièrement marqués sur les centralités

Les logements les plus anciens sont davantage susceptibles d'être concernés par la vacance. Si l'augmentation de la vacance touche toutes les communes, elle est particulièrement marquée dans les **pôles urbains et leurs centralités historiques**. Ces secteurs concentrent également un nombre important, de **logements étiquetés F ou G**. **L'accompagnement à la réhabilitation des logements des centres villes**, notamment en copropriété, **représente un enjeu important du futur PLH**.

> La lutte contre le mal logement comme enjeu pour le futur PLH

Outre les problématiques de rénovation énergétique ou de vacance, **la lutte contre le mal logement** représente également un enjeu pour le Pays Voironnais. Près de **600 logements occupés** présentent en effet de potentielles situations d'habitat indigne. Là encore, ces logements se concentrent dans les **pôles urbains**, mais aussi dans les secteurs plus ruraux, au **Nord du territoire**. Le **repérage, l'accompagnement des ménages concernés, la requalification d'îlots dégradés** ont ainsi vocation à être poursuivis et renforcés.

> La qualité des logements comme vecteur d'attractivité

La vacance, les passoires thermiques, le mal logement sont au cœur de la politique de réhabilitation des logements. Plus globalement, une telle politique de requalification de l'habitat, dans l'ensemble de ses dispositifs, et combinée à d'autres interventions (sur l'espace public, le commerce, les équipements...) doit être envisagée comme un ingrédient majeur de l'attractivité des centralités et de l'ensemble du territoire.

3.1 UN PARC ANCIEN AVEC DES BESOINS DE REQUALIFICATION IMPORTANTS

UN PARC RELATIVEMENT ANCIEN, PRÉSENTANT DES BESOINS EN REQUALIFICATION THERMIQUE IMPORTANTS

QUELQUES CHIFFRES CLES

36 %
Des résidences principales construites avant 1970
37 % en Isère

38 %
Des logements du parc privé construits avant 1970
39 % en Isère

32 %
Des logements du parc locatif social construits avant 1970
28 % en Isère

Plus d'1 logement sur 3 a été construit avant 1970

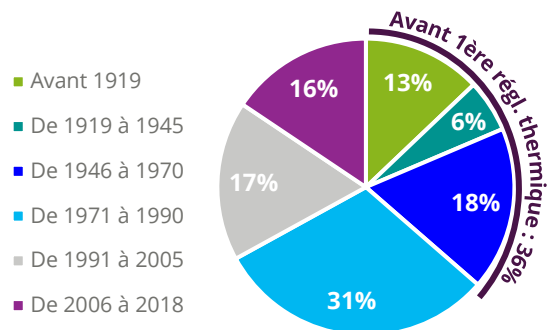
Près de **40% des résidences principales** du Pays Voironnais datent d'**avant 1970** et les premières réglementations thermiques de 1975. Parmi ces logements, **13% sont très anciens** (avant 1919) et près de **20% ont été construits après-guerre**, dans un contexte de perte des savoirs-faires traditionnels et de construction massive. Cela représente environ **7200 logements**. Si les efforts de réhabilitation passés ne sont pas pris en compte dans ces chiffres, cela donne un premier ordre de grandeur du potentiel de requalification du parc existant.

Après 1975, les qualités constructives des bâtiments s'améliorent progressivement, au fil des différentes réglementations thermiques. A noter que **près d'un tiers du parc de logements** a été construit entre **1970 et 1990**, la deuxième réglementation thermique datant de 1988.

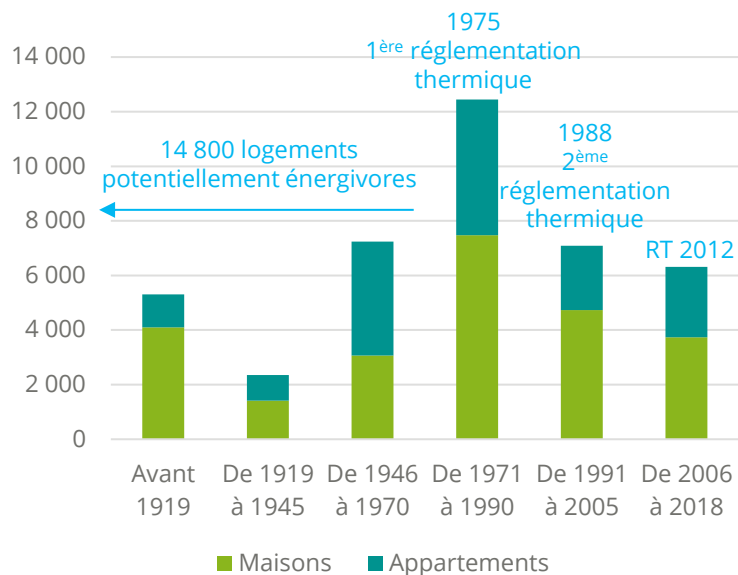
Un enjeu qui concerne plus particulièrement les grands logements

A l'échelle du Pays Voironnais, près de **40% des appartements** datent d'**avant 1970**. Il s'agit essentiellement de **grands appartements** (près de 40% sont des T4 et plus). Concernant les **maisons**, 35% d'entre elles datent d'avant 1970 et près de **20% d'avant 1919**.

Période de construction des résidences principales



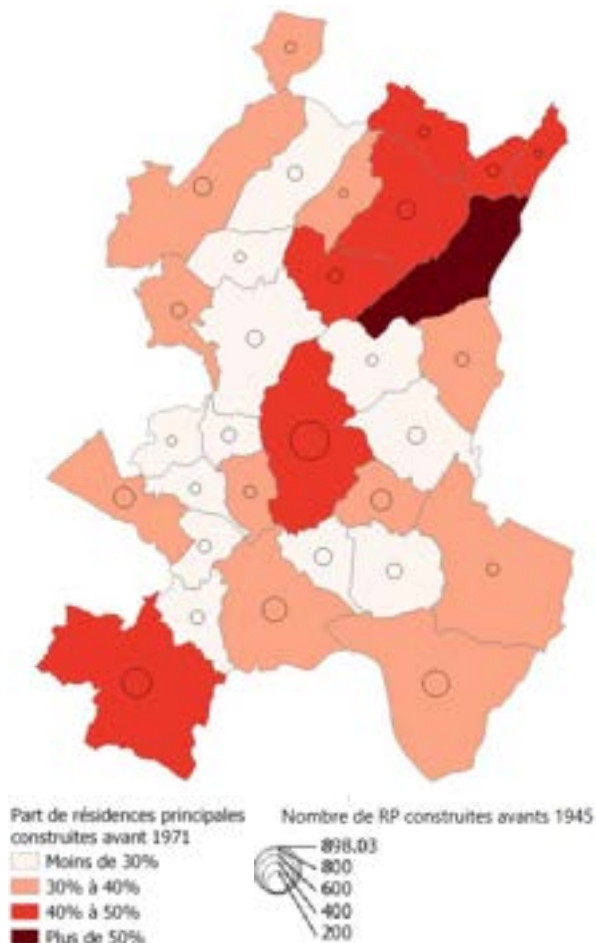
Période de construction des résidences principales selon le type de logements



FOCUS SUR L'ÉVOLUTION DES RÉGLEMENTATIONS THERMIQUES

La réglementation thermique des bâtiments vise à encadrer la performance thermique des bâtiments neufs. A ce jour, **5 réglementations thermiques se sont succédées** (RT1974, 1988, 2000, 2005 et 2012), suivies récemment de la RE2020, ces dernières fixant des **objectifs en termes de performance énergétique de plus en plus ambitieux**. L'analyse de la date de construction d'un logement permet de le situer sur la temporalité de ces réglementations.

Part des résidences principales construites avant 1971



Un potentiel de requalification des résidences principales plus marqué au Nord-Est du territoire et dans les pôles urbains

Le Pays Voironnais a mis en place depuis plusieurs années des dispositifs incitatifs visant à accompagner la requalification de l'habitat privé (OPAH). Malgré tout, **il subsiste un important potentiel de logements anciens ne répondant ni aux enjeux écologiques et sociaux d'une moindre consommation énergétique, ni aux attentes résidentielles contemporaines**, et qui peuvent nécessiter une requalification thermique, voire une restructuration plus globale.

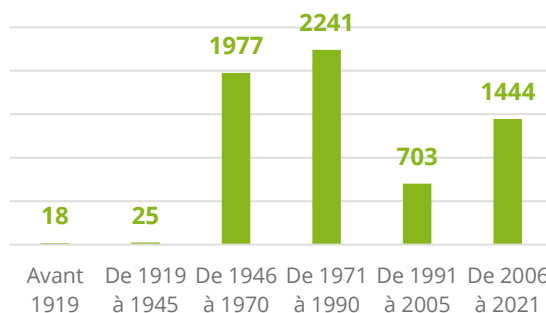
Le **potentiel de requalification des logements varie en fonction des communes**, comme l'illustre la carte ci-contre. Des communes rurales présentent en effet un parc particulièrement ancien, à dominante individuelle. C'est notamment le cas des communes de la Valdaine. Les pôles urbains de Voiron et Tullins présentent une part de logements anciens supérieure à la moyenne intercommunale (respectivement 44% et 43%).

Les **cœurs historiques des principaux pôles urbains se composent d'un tissu d'habitat ancien privé**, qui a encore peu fait l'objet de rénovation et devient dans certains quartiers pour partie obsolète (configurations inadaptées, faible confort, manque d'accessibilité), voire dégradé et durablement vacant, ce qui amène à développer des politiques plus coercitives et ciblées de restructuration d'immeubles, d'ilots (Opérations de Restauration Immobilière, interventions foncières...).

Un parc public ancien, ayant bénéficié de politiques de réhabilitation

Si près d'un tiers du parc de logements sociaux a été **construit avant 1970**, les politiques de réhabilitation des bailleurs, soutenues par une succession de dispositifs intercommunaux (quartiers de Restructuration urbaine, aides à la rénovation thermique), permettent aujourd'hui d'avoir un parc social en **majorité réhabilité**. Des efforts restent cependant à poursuivre sur les résidences les moins attractives.

Nombre de logements sociaux par année de construction



Synthèse

Le parc de logements du Pays Voironnais est relativement ancien, **40% des résidences principales ayant été construites avant 1971**, soit près de **15 000 logements**. Les logements anciens sont concentrés dans les **pôles urbains** et le **Nord-Est du territoire**. Ils représentent ainsi des **enjeux en termes de requalification** et, plus largement, d'attractivité du territoire. Ces **enjeux sont concentrés sur le parc privé**, la majorité du parc public ayant déjà fait l'objet de réhabilitations.

3.2 UNE AFFIRMATION DE LA VACANCE QUI QUESTIONNE L'ADAPTATION DES LOGEMENTS À LA DEMANDE

UNE VACANCE EN AUGMENTATION DANS LE PARC PRIVÉ

QUELQUES CHIFFRES CLES



8,2%
De logements privés vacants, soit près de 3 430 logements



2,8%
De logements vacants depuis plus de 2 ans, soit environ 1 160 logements



52%
Logements vacants situés en centre-bourg

Une vacance en augmentation, concentrée sur la ville centre et les pôles principaux

Le Pays Voironnais compte environ **3 400 logements vacants dans le parc privé en 2022**, avec une **tendance à l'augmentation** ces dernières années (+ 25% entre 2014 et 2020, soit environ 825 logements supplémentaires). Les **situations de vacance sont hétérogènes** suivant les territoires, avec des taux oscillants entre 3,1% pour Saint-Jean-de-Moirans et 13,7% pour Tullins. Les **logements vacants sont concentrés sur la ville centre** (1 000 à Voiron) et les **pôles principaux**, en particulier à Tullins (450 logements), Voreppe (250 logements) et Moirans (280 logements). **6 communes** présentent des **taux de vacance supérieurs à 10%**.

Une vacance structurelle qui touche principalement les logements anciens et de petite taille

La vacance dite structurelle (de plus de 2 ans) concerne environ **1 200 logements**, soit près d'un tiers des logements vacants, pouvant représenter des « points durs » et des opportunités pour le territoire pour répondre aux besoins en logements. La **vacance longue durée touche toutes les communes**, dans des **proportions variables**. A Chirens, seuls 0,9% des logements sont vacants depuis plus de 2 ans, contre 7% des logements à Saint-Sulpice-des-Rivoires. A l'échelle intercommunale, environ **350 logements du parc privé sont vacants depuis plus de 10 ans**.

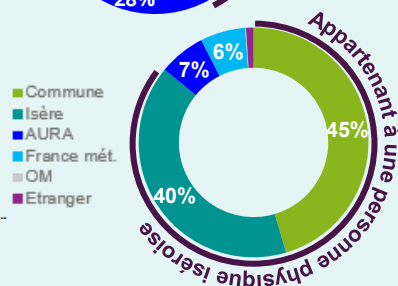
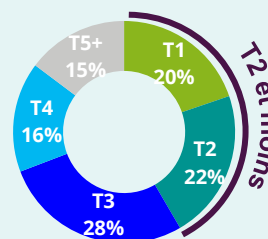
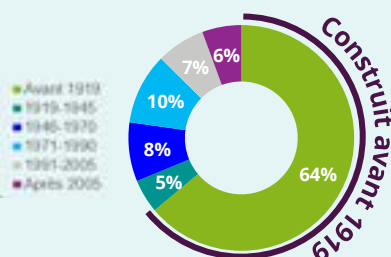
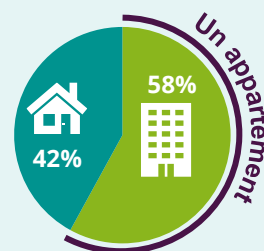
Cette vacance structurelle concerne principalement les **logements très anciens, construits avant 1919** (64% des logements vacants depuis plus de 2 ans alors qu'ils représentent 29% des logements du parc privé). Il apparaît également que la vacance structurelle concerne plus particulièrement **les logements de petite taille** : 42% des logements vacants depuis plus de 2 ans sont des T2 ou moins, alors qu'ils représentent 16% des logements du parc privé. Ce constat est cependant à nuancer suivant les communes, au nord de l'intercommunalité, la vacance structurelle concerne majoritairement les grands logements individuels.

Ce phénomène de vacance peut avoir des causes diverses : inadaptation des logements à la demande (en termes de confort, surface, localisation), blocage du logement (indivision, succession en cours), désintérêt du propriétaire, etc.

Les **propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans** sont pour la plupart des **personnes physiques** (68%) et **originaires du département** (87%).

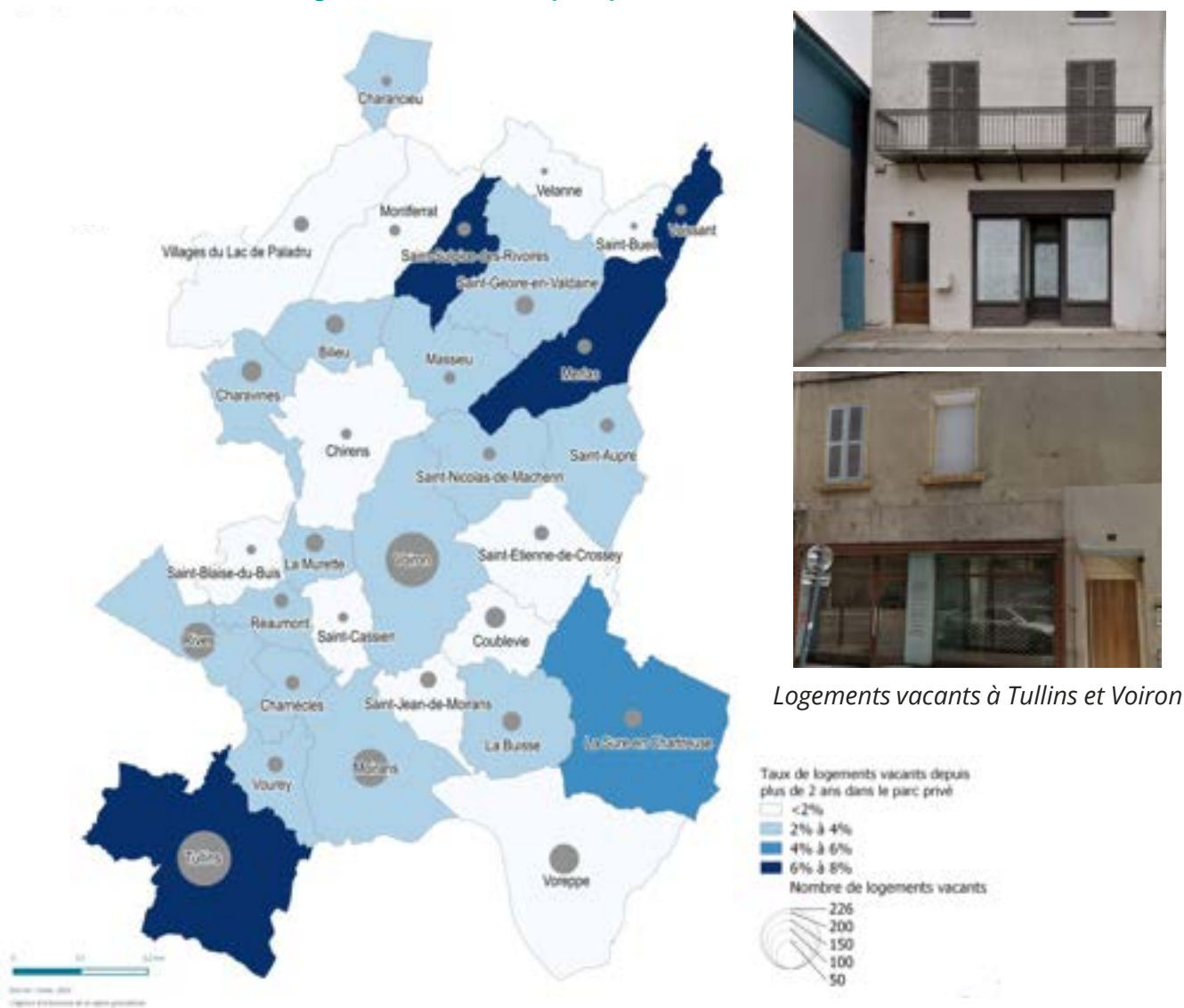
Pour aller plus loin : l'Atlas de la vacance résidentielle réalisé par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise en 2023

PORTRAIT-ROBOT D'UN LOGEMENT VACANT DEPUIS PLUS DE 2 ANS DANS LE PARC PRIVÉ SUR LA CAPV



UNE VACANCE EN AUGMENTATION DANS LE PARC PRIVÉ

Taux et nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans



Logements vacants à Tullins et Voiron

Pas de vacance notable dans le parc public, un phénomène concentré sur quelques résidences

Au 1^{er} janvier 2022, le taux de vacance dans le parc social est relativement bas : **1,6% des logements locatifs sociaux sont vacants depuis plus de 3 mois**, soit environ 100 logements. A noter que cette vacance inclut la vacance technique liée aux projets de renouvellement urbain (démolition et relogement) et se concentre dans **quelques résidences moins attractives**.

Synthèse

A l'instar des tendances nationales, une **augmentation de la vacance résidentielle** est observée ces dernières années sur le Pays Voironnais. La vacance de plus de 2 ans touche environ 1.200 logements, majoritairement des **petits appartements du parc privé**, et concerne **toutes les communes de l'intercommunalité**, dans des proportions variables. La remise sur le marché de ces logements pourrait contribuer à **répondre aux besoins en logements tout en économisant le foncier**.

3.3 DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES À TRAITER RAPIDEMENT

LES PASSOIRES THERMIQUES : DE FORTS BESOINS EN RÉHABILITATION AU COURS DU PROCHAIN PLH

QUELQUES CHIFFRES CLES



17%

du parc de logements privé potentiellement étiquetés F ou G, soit **environ 7 000 logements**



10,1%

De ménages du Pays Voironnais en situation de précarité énergétique liée à leur logement en 2021

LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE ET LA LUTTE CONTRE LES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 interdit progressivement à la location les logements avec une forte consommation d'énergie, dits « passoires thermiques ». Le critère de performance énergétique a été aussi modifié au 1^{er} juillet. Ainsi :

- > Au 1^{er} janvier 2023, interdiction de louer les logements très énergivores (plus de 450 kWh / m²/an),
- > En 2025, interdiction de louer les logements étiquetés G,
- > En 2028, interdiction de louer les logements étiquetés F,
- > En 2034, interdiction de louer les logements étiquetés E.

Une interdiction de location des passoires à anticiper dans le parc locatif privé

Dans le parc privé, environ **7.000 logements** sont de **potentielles passoires thermiques** dans le Pays Voironnais. Ces passoires sont notamment des **logements d'avant 1975** (87% des passoires thermiques contre près 50% de l'ensemble du parc privé) et des **maisons** (70% des passoires thermiques contre 63% de l'ensemble du parc privé). On note également une part légèrement plus importante de **logements vacants** parmi les passoires thermiques que dans l'ensemble du parc privé (13% contre 9%).

Parmi ces 7.000 logements, environ **1.300 appartiennent à des propriétaires bailleurs** (18%) et seront potentiellement interdits à la location d'ici 2028, renforçant encore davantage l'enjeu de réhabilitation du parc existant.

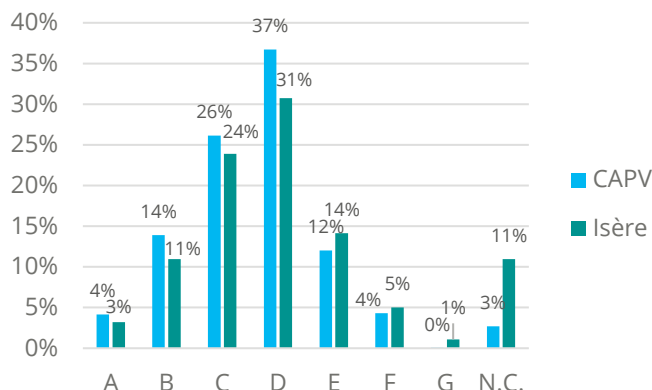
Si la dynamique de réhabilitation haute performance ne s'enclenche pas, de **possibles impacts négatifs** des mesures posées par la loi Climat et Résilience pourraient s'appliquer :

- Une **contraction du parc locatif privé** notamment à vocation sociale, avec, en effet-report, une **tension accrue sur le parc locatif social**,
- Une progression de la **vacance**,
- Une accentuation du **mal logement**,
- Une **fragilisation de certaines copropriétés**.

Un parc public concerné dans une moindre mesure

Grâce à une **politique de réhabilitation de logements menée depuis plusieurs années** par les bailleurs sociaux et soutenue par les dispositifs intercommunaux, **les logements locatifs publics sont plus performants énergétiquement**. Pour ces derniers, l'enjeu réside principalement dans la réhabilitation des logements étiquetés E (en termes de volume et de faisabilité). Il s'agira ainsi de poursuivre et d'amplifier la dynamique de réhabilitation déjà enclenchée, afin d'atteindre l'objectif 2050 (passer le parc entier en étiquette A et B) mais aussi limiter les charges pour les locataires HLM.

Répartition du parc en fonction du DPE (RPLS 2022)

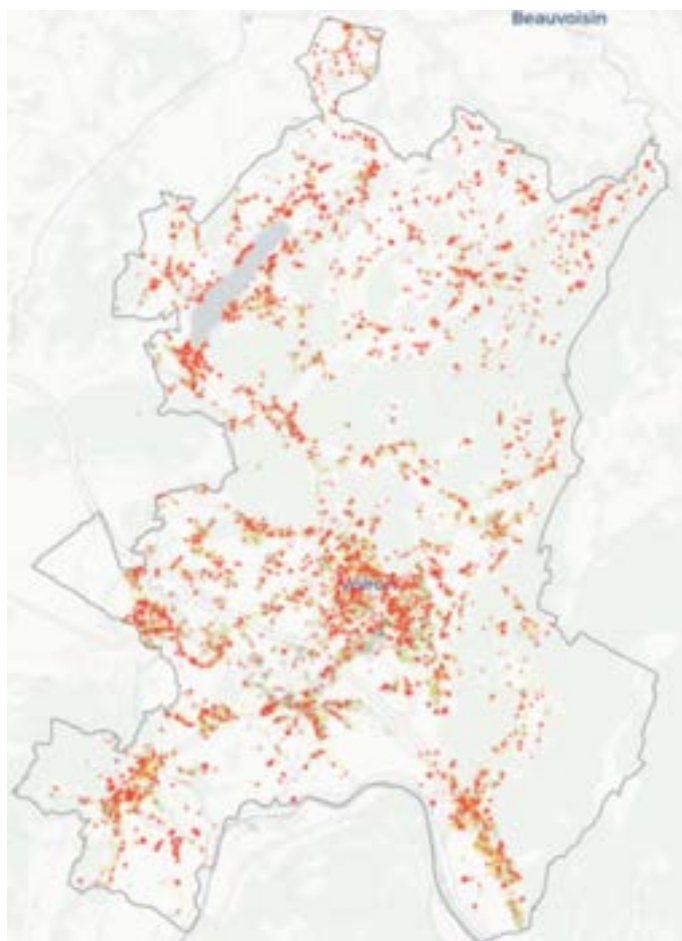


3.3 DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES À TRAITER RAPIDEMENT

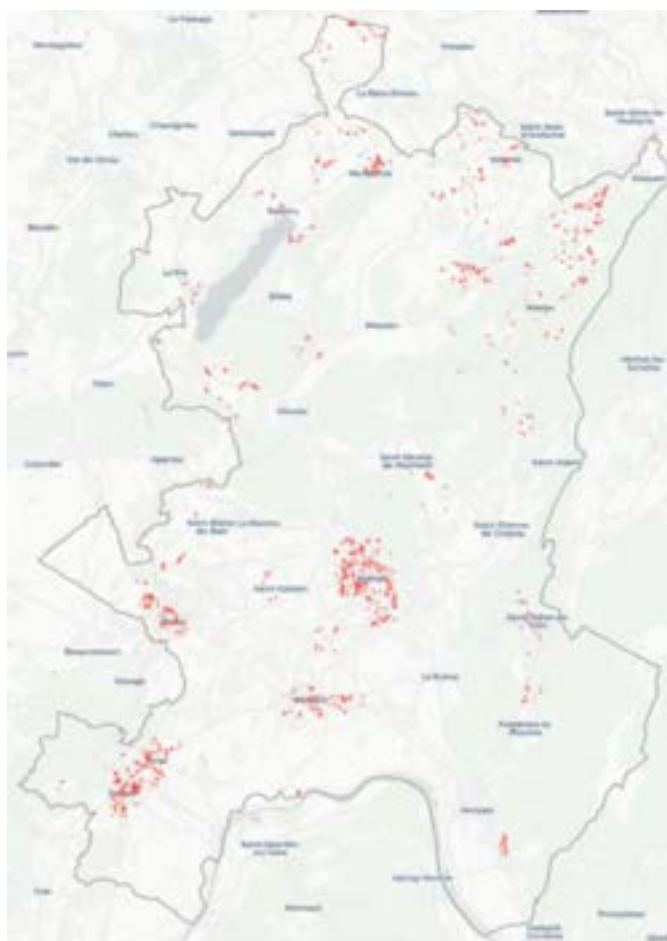
LES PASSOIRES THERMIQUES : DE FORTS BESOINS EN RÉHABILITATION AU COURS DU PROCHAIN PLH

Des logements passoires concentrés dans les pôles urbains

Logements en classes énergétiques F et G



Passoires thermiques et faibles ressources



Les logements considérés comme de potentielles passoires thermiques sont disséminés sur l'ensemble du Pays Voironnais. Cependant, les **communes urbaines de Voiron, Tullins, et Rives, concentrent un nombre important de logements étiquetés F ou G.**

En parallèle, d'après le croisement des logements passoires thermiques et des revenus des ménages, plus de 2 800 logements sont concernés par de potentielles **situations de précarité énergétique.** Ces derniers sont **principalement localisés dans les centres anciens des pôles urbains** ou dans les **secteurs ruraux plus isolés au nord du territoire.**

Synthèse

Outre les logements vacants, les **passoires thermiques** représentent également un enjeu fort, à l'heure où près de **1 300 logements seront potentiellement interdits à la location d'ici 2028.** Les passoires thermiques sont majoritairement des **logements anciens et des maisons.** Les bailleurs publics sont également concernés par cette problématique, dans une moindre mesure. Pour ces derniers, l'enjeu réside principalement dans la résorption des logements étiquetés E, représentant près de 800 logements.

3.4 DES BESOINS EN RÉHABILITATION À ACCOMPAGNER

UN BESOIN D'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

QUELQUES CHIFFRES CLES



16%

De copropriétés comportant des logements F ou G



590

logements présentant des situations potentielles d'habitat indigne



119

Signalements mal logement de locataires (2018-2023)

Des besoins en termes de rénovation énergétique

A l'échelle du Pays Voironnais, **près de 200 adresses en copropriété privée comporteraient des logements passoires thermiques**, soit 16% des copropriétés du territoire. Ces copropriétés datent pour la plupart d'avant les premières réglementations thermiques (92%) et se situent essentiellement à Voiron, Rives, Tullins, Voreppe, Moirans et Charavines.

A **Voiron et Tullins**, cette problématique concerne principalement les **cœurs de ville** :

- A Voiron, 58% des copropriétés avec des logements passoires thermiques sont situés dans le périmètre d'OPAH-RU,
- A Tullins, près de 50% des copropriétés avec des logements passoires thermiques sont situés en centre ancien.

En parallèle, le territoire compte **plusieurs petites copropriétés, peu ou pas organisées**, complexifiant les prises de décisions et l'enclenchement de travaux de rénovation énergétiques.

Copropriétés avec des logements passoires thermiques



Des petites copropriétés potentiellement fragiles à accompagner

Au-delà des problématiques de rénovation énergétique, **70 petites copropriétés potentiellement fragiles** ont été identifiées*. Ces dernières sont composées majoritairement de logements locatifs privés et pour près de 40% d'entre elles le syndic n'est pas connu ou bénévole. En outre, 30 copropriétés présentent plus de 25% d'impayés.

Cette **problématique est particulièrement marquée à Voiron et Tullins**, notamment dans le centre ancien.

* Copropriétés composées de moins de 10 logements et présentant 8% d'impayés ou plus

LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES : QUELS ENJEUX ?

L'ANAH considère que les copropriétés fragiles se définissent par la présence de « **signes de premières fragilités** sur le plan technique, financier, social ou juridique et risquent d'entrer dans une **spirale de déqualification** à la fois technique, de gestion et de fonctionnement pouvant à terme les rendre en difficulté ». Il existe donc un enjeu à apporter à ces copropriétés un accompagnement adapté afin de freiner cette spirale.

3.4 DES BESOINS EN RÉHABILITATION À ACCOMPAGNER

LES ENJEUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Logements cadastrés 7 ou 8 et ménages sous le seuil de pauvreté



Des situations d'habitat indigne concentrées

A l'échelle du Pays Voironnais, près de **600 logements occupés** présentent de **potentielles situations d'habitat indigne** (inconfort des logements associé à de faibles revenus des ménages qui les occupent). Ces logements sont **concentrés dans les pôles urbains** (Voiron, Tullins, Voreppe, Rives) et dans les **secteurs plus ruraux au Nord du territoire**.

Parmi ces logements, près de **60% sont des appartements** et **30% sont de potentielles passoires thermiques**.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH souligne un **enjeu de repérage et d'accompagnement** des ménages concernés par des situations d'indignité, en tout point du territoire. La lutte contre le mal logement reste donc un enjeu pour le Pays Voironnais.

Afin de lutter contre le mal logement, plusieurs dispositifs sont mis en place par le Pays Voironnais (permis de louer à Voiron, intervention foncière à l'îlot ou à l'immeuble, mise en place de mesures coercitives). La mobilisation du réseau professionnels, particulièrement des syndicats représente également un enjeu majeur pour concrétiser les projets

UN ENJEU DE REPÉRAGE ET DE CONNAISSANCE DES SITUATIONS D'INDIGNITÉ

La notion d'**habitat indigne** peut avoir des **causes et des réalités diverses**. Elle englobe pour tout ou partie les notions d'indécence, de péril, d'insalubrité, relevant de réglementations différentes et ayant pour point commun les **risques générés pour la santé et la sécurité des occupants**¹.

Ces situations complexes touchent davantage les **ménages modestes**, avec des moyens limités pour y mettre fin (manque de moyens financiers pour engager des travaux, locataires ayant peu de prise sur la situation) et soulèvent des **enjeux de repérage**. Le **travail de terrain** est alors essentiel, ainsi que la **mobilisation d'acteurs divers** (acteurs institutionnels, sociaux, services de sécurité et d'urgence, services de soin et d'aide à la personne, milieu associatif, etc.). Plusieurs **dispositifs peuvent être mobilisés** pour repérer les situations d'habitat indigne : **dispositifs opérationnels dédiés** (OPAH, PIG), **permis de louer**, mise en place d'un **guichet unique** pour centraliser les remontées de terrain...

Synthèse

Plusieurs copropriétés du territoire présentent de **forts enjeux en termes d'accompagnement à la rénovation énergétique**, en particulier à Voiron, Rives, Tullins, Voreppe, Moirans et Charavines. Au-delà des problématiques de rénovation énergétique, **l'accompagnement des petites copropriétés fragiles et des situations d'indignité** représente également un enjeu pour le territoire. En ce sens, plusieurs dispositifs de lutte contre le mal logement, d'accompagnement des ménages ont été mis en place. La coordination des partenaires, le renforcement du lien avec les communes sont aussi essentiels.

COMMUNAUTÉ
DU **PAYS VOIRONNAIS**



CHAPITRE 4

AGIR SUR LA QUALITÉ URBAINE ET
ARCHITECTURALE POUR RÉPONDRE
AUX ATTENTES DES HABITANTS

CHAPITRE 4

AGIR SUR LA QUALITÉ DES LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES DES HABITANTS

- 1. LA QUALITÉ DES LOGEMENTS, VECTEUR DE SANTÉ
ET D'ATTRACTIVITÉ**
- 2. UNE ATTENTION RENFORCÉE VIS-À-VIS DE LA
QUALITÉ DES LOGEMENTS**
- 3. DES ACTIONS CIBLÉES POUR RÉPONDRE AUX
BESOINS ET ATTENTES DES HABITANTS**

4 AGIR SUR LA QUALITÉ DES LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES DES HABITANTS

SYNTHÈSE DU CHAPITRE 4

> Des attentes croissantes sur la qualité du logement et du cadre de vie

L'état de santé des habitants est influencé par divers facteurs, parmi lesquels figure la qualité du cadre de vie. **L'habitat représente donc un déterminant majeur de la santé et du bien-être des habitants**, en particulier au regard de l'évolution climatique. Cela soulève différents enjeux et problématiques : qualité des opérations neuves et des réhabilitation (logements traversants, éclairage naturel végétalisation, ventilation, rafraîchissement, environnement apaisé...), lutte contre les passoires et bouilloires thermiques, résorption de l'habitat indigne, accessibilité des logements, etc. Plus globalement, la **qualité des logements, construits et rénovés, représente un enjeu pour répondre aux attentes des habitants** (en termes de qualité d'usage, d'aménités, de performances énergétiques, etc.) et **participe pleinement à l'attractivité du territoire**.

> Une attention renforcée vis-à-vis de la qualité des logements

L'analyse des opérations immobilières récentes montre une **attention croissante portée à la qualité des logements construits ou réhabilités**. Dans le neuf, la RE2020, entrée en vigueur en janvier 2022, vise des performances autour de trois cibles : l'énergie, le carbone et le confort d'été. En parallèle, des aides financières mises en place par le Pays Voironnais s'inscrivent dans cette dynamique et ont pour objectif de favoriser les logements rénovés ou neufs moins énergivores, mais aussi d'accélérer la sortie du recours aux énergies fossiles dans les nouvelles constructions. Des expérimentations réalisées sur le territoire participent également à cette réflexion sur des modes de construction plus sobres.

Dans les tissus pavillonnaires, une attention particulière est à porter sur le processus de densification par division parcellaire, qui, tout en créant de nouvelles opportunités de logement, pose des enjeux d'intégration.

> Des interventions renforcées sur des secteurs à enjeux

L'amélioration de la qualité de l'habitat passe également par des actions ciblées sur des secteurs à enjeux :

- Les quatre **principaux quartiers d'habitat social** du territoire (Brunetière et Baltiss à Voiron, Bourg Vieux à Voreppe et Champlong les Fleurs à Moirans) font ainsi l'objet de **projets de restructuration urbaine globale**. Lancés en 2012, en partenariat avec les communes et bailleurs sociaux, ils se poursuivront sur la durée du PLH 2026-2031. L'objectif est d'en faire des quartiers mieux intégrés à leur commune et plus agréables à vivre pour leurs habitants ;
- Les **cœurs historiques des bourgs concentrent plusieurs problématiques habitat** (parc privé vieillissant, énergivore, immeubles ou îlots dégradés, population fragile, etc.), nécessitant une **action publique renforcée**, conduite en articulation avec d'autres thématiques (commerce, espace public, etc.) ;
- **Les sept opérations d'aménagement structurantes**, portées par le Pays Voironnais, jouent un rôle essentiel dans la **production de logements et de mixité**. Elles participent également à **l'amélioration de la qualité de l'habitat** (diversité de typologie de logements, accès à des espaces extérieurs privatifs, stationnements privatifs et espaces de stockage, etc.).

4.1 LA QUALITÉ DES LOGEMENTS, VECTEUR DE SANTÉ ET D'ATTRACTIVITÉ

LE LOGEMENT COMME DÉTERMINANT DE SANTÉ DES HABITANTS

QUELQUES CHIFFRES CLES



590

logements présentant des situations potentielles d'habitat indigne



10 %

De ménages du Pays Voironnais en situation de précarité énergétique liée au logement en 2021

Une diversité de facteurs influençant la santé et le bien-être des habitants

Les individus sont exposés à un ensemble de **facteurs, les déterminants de santé, qui vont positivement ou négativement influencer leur santé, leur bien-être, leur longévité**. Si les conditions socio-économiques sont prégnantes, **la qualité de l'environnement et du cadre de vie**, est le second facteur qui pèse dans l'état de santé des populations, bien au-delà du patrimoine génétique individuel ou même de l'accès au soin. Contribuant à améliorer la qualité des logements et du cadre de vie, la **politique de l'habitat a un impact positif sur la santé des habitants et le PLH est aussi un outil** pour réduire les inégalités territoriales de santé.

La qualité de l'habitat au service de la santé des habitants

Les **liens entre santé et logements sont multiples**. Ils s'expriment notamment dans la **construction neuve** : logements traversants, ventilés, construits avec des matériaux sains, situés en dehors des zones à risques, bruyantes ou polluées, à proximité des transports publics, des équipements et des services, etc.

La **réhabilitation des logements améliore également la santé physique et mentale des occupants**. L'humidité, la mauvaise qualité de l'air intérieur, le bruit, l'insuffisance d'isolations thermiques (inconfort d'hiver, d'été) ont des impacts négatifs majeurs sur la santé de leurs occupants. À l'inverse, un logement bien adapté, sûr et confortable est un vecteur important de prévention des maladies et de promotion du bien-être. Les actions menées sur la restructuration des quartiers, la revitalisation des centres bourgs participent ainsi pleinement à la santé des habitants.

LES DÉTERMINANTS DE SANTÉ



4.1 LA QUALITÉ DES LOGEMENTS, VECTEUR DE SANTÉ ET D'ATTRACTIVITÉ

LA QUALITÉ DES LOGEMENTS, VECTEUR DE SANTÉ ET D'ATTRACTIVITÉ

QUELQUES CHIFFRES CLES



30%

Ecart de prix entre les biens étiquetés A,B,C et E,F,G vendus entre 2019 et 2023



75%

Des biens vendus entre 2019 et 2023 disposaient d'un espace extérieur



27%

Ecart de prix entre un bien vendu avec et sans extérieur entre 2019 et 2023

Des attentes résidentielles des ménages impactées par la crise sanitaire et l'évolution des modes de vie

Outre les enjeux de santé, le logement a également des impacts sur l'attractivité d'un territoire, sa capacité à répondre aux attentes de ses habitants actuels et futurs. La crise sanitaire, la **montée en puissance des enjeux environnementaux** et plus globalement l'**évolution des modes de vie** ont en effet des **impacts sur les attentes des ménages vis-à-vis de leur logement**, visibles dans les marchés immobiliers. La qualité d'usage représente ainsi un critère de choix : surfaces habitables plus généreuses, modulables, accessibilité, etc. Les espaces privés extérieurs, tels que les jardins, patios, terrasses et balcons sont de plus en plus plébiscités.

Ces tendances s'observent également sur le Pays Voironnais : près **des trois quarts des biens anciens vendus entre 2019 et 2023 disposaient d'un espace privatif extérieur**. C'est nettement visible dans les prix pratiqués : **les prix médians des biens vendus avec un extérieur** sur la même période sont près de **30% plus élevés** que ceux des biens sans extérieur.

Une attractivité des logements qui va de pair avec la performance énergétique

Les attentes des ménages portent également sur la **performance énergétique** de leur logement. Les préoccupations vis-à-vis des **coûts induits, de l'environnement et de la santé** sont plus fortes et orientent les recherches immobilières. Ainsi les **maisons et les appartements avec des bonnes performances énergétiques se vendent nettement plus chers**. Entre 2019 et 2023, les biens étiquetés A, B et C se sont vendus **30% plus chers** que les biens étiquetés E,F,G.



Synthèse

Le **logement et le cadre de vie** dans lequel il s'inscrit représentent un **déterminant majeur de l'état de santé de la population** et l'un des leviers de prévention sur lesquels l'action publique peut agir. La **qualité des logements**, construits et rénovés, est pleinement prise en compte dans le choix des logements par les habitants et représente un **enjeu pour la conception de l'habitat de demain**. Ainsi, la qualité des logements contribue globalement à l'attractivité des territoires, positivement comme négativement.

4.2 UNE ATTENTION RENFORCÉE VIS-À-VIS DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

UNE ÉVOLUTION QUALITATIVE DANS LA PRODUCTION RÉCENTE

QUELQUES CHIFFRES CLES



23 %

Des émissions de GES nationales produites par le secteur du bâtiment



40 millions

De tonnes de déchets produites par le bâtiment, dont moins de 1 % sont réemployés

Améliorer les performances énergétiques et environnementales des logements

L'enjeu de qualité des logements concerne aussi bien le secteur du neuf que de l'ancien et des évolutions en la matière sont à noter ces dernières années. Une **nouvelle Réglementation Environnementale, la RE2020**, est en effet entrée en vigueur depuis janvier 2022. Cette réglementation repose sur une **transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques**, afin de maîtriser les coûts de construction et de garantir la montée en compétence des professionnels. **Cette réglementation vise des performances autour de trois cibles : l'énergie, le carbone et le confort d'été.**

Concernant l'énergie, **le Pays Voironnais a également mis en place des subventions incitatives pour la réhabilitation énergétique des logements individuels.** Cette aide financière est conditionnée à l'utilisation de matériaux isolants « biosourcés » (matériaux issus de la biomasse animale ou végétale, garantissant un impact moindre en termes de santé humaine). En parallèle, le **Contrat Chaleur Renouvelable vise à favoriser des opérations de logement collectif avec une chaufferie biomasse.** L'objectif de ces aides est de **favoriser des logements existants ou neufs moins énergivores**, mais aussi à **accélérer la sortie du recours aux énergies fossiles dans les nouvelles constructions.**

Il s'agit de **poursuivre cette réflexion vers des modes de construction plus sobres** en s'appuyant sur des **expérimentations de logement collectif et individuel** dense comme par exemple, le projet « Le Préau des Colibris » à Voiron. Ce projet d'habitat partagé comprend une partie rénovée et une partie nouvelle avec l'installation solaire photovoltaïque et thermique en tiers financement. Une autre expérimentation à Tullins, porte sur la rénovation d'un ancien bâtiment agricole en une maison bioclimatique en utilisant les propriétés du pisé. Ces deux types d'opérations cherchent à promouvoir une **approche globale de la construction et à dépasser les exigences environnementales actuelles.**

« Le préau des colibris » à Voiron, rénovation et extension d'une grange à Tullins



4.2. UNE ATTENTION RENFORCÉE VIS-À-VIS DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

DES DIVISIONS PARCELLAIRES À ACCOMPAGNER

QUELQUES CHIFFRES CLES



43%

Des logements construits entre 2021 et 2023 sont des logements individuels (purs ou groupés)



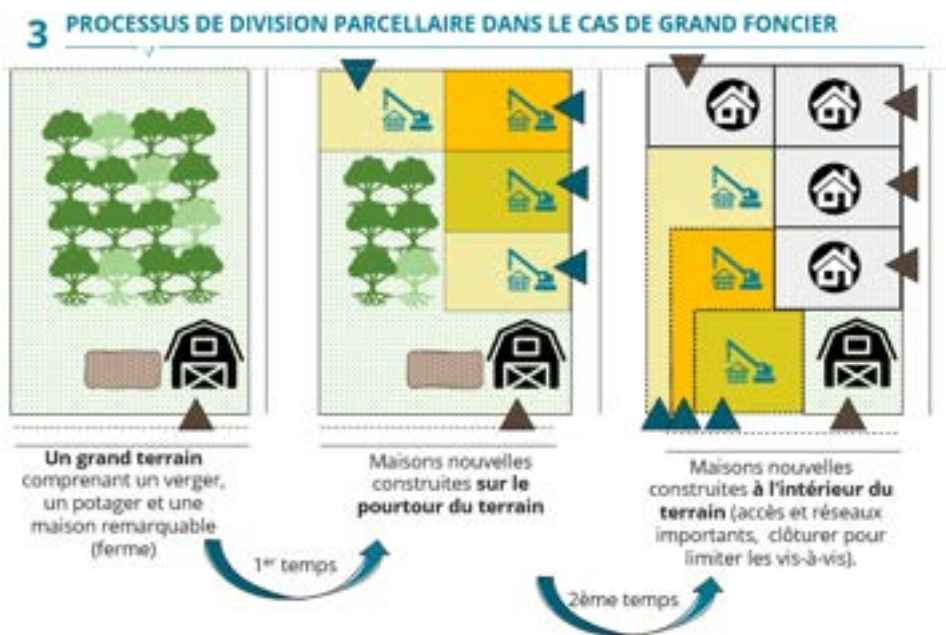
+ 12 000€

Différence de prix entre les maisons construites entre 1990 et 2005 et les maisons construites après 2005 (2019-2023)

Particularité de la division parcellaire

Les divisions parcellaires se situent autant dans les centres anciens que dans les espaces ruraux. Elles produisent des maisons aux formes contemporaines ou bien d'une architecture plus classique.

Le processus de division parcellaire peut cependant favoriser une dégradation, voire une disparition de certaines trames pavillonnaires par une densification non maîtrisée. Ce processus s'accompagne en effet souvent d'un mitage, voire d'une disparition des trames végétales (grands fonciers comprenant des fermes connectés à des massifs montagneux et à des réseaux hydrographiques). Il se crée ainsi une perte de qualité des ambiances et du confort du quartier. Ce processus de division produit également fréquemment une perte de qualité de la maison existante, qui se retrouve face à des arrières de maisons neuves, avec une forte diminution de la qualité des terrasses et de l'ensoleillement des pièces de vie. L'encadrement et l'accompagnement des divisions parcellaires sur le territoire représente donc un enjeu.



Synthèse

L'analyse de la production récente de logements met en évidence :

- Pour le collectif : des expérimentations qui sont intéressantes et à valoriser. Une optimisation des ressources des matériaux dans les projets, permettant une déclinaison à différentes échelles et temporalités (construction neuve, rénovation, réhabilitation,...) est cependant à rechercher.
- Pour l'individuel : une densification qui répond aux attentes de nombreux habitants mais qui manque de qualité urbaine et paysagère à l'échelle du lotissement.

4.3 DES ACTIONS CIBLÉES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ET ATTENTES DES HABITANTS

DES MOYENS RENFORCÉS SUR LES 4 PRINCIPAUX QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL DU TERRITOIRE

QUELQUES CHIFFRES CLES



4
Quartiers concernés par des projets de restructuration urbaine



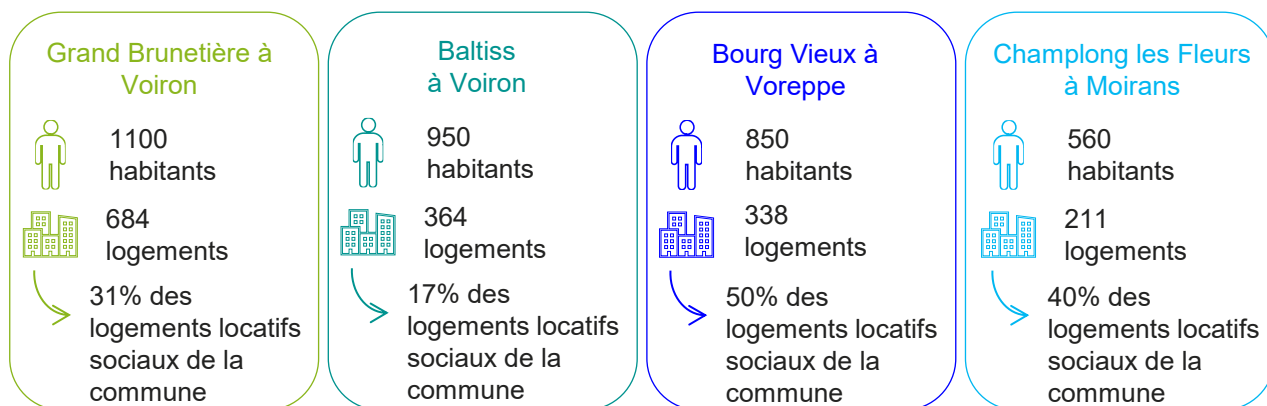
5%
De la population du Pays Voironnais, soit environ 4 500 habitants



33%
De l'habitat social du territoire, soit environ 1600 logements

Des projets de restructuration urbaine dans quatre quartiers du Pays Voironnais

Le Pays Voironnais a lancé en 2010, en lien avec les communes de Voiron, Voreppe, Moirans et les bailleurs Pluralis et Alpes Isère Habitat, une **démarche de restructuration urbaine des 4 principaux quartiers d'habitat social du territoire** : Brunetière et Baltiss à Voiron, Bourg Vieux à Voreppe et Champlong les Fleurs à Moirans. Construits dans les années 60-70, ces quartiers nécessitent d'importantes transformations en termes de rénovation des bâtiments, des équipements, mais également d'aménagement des espaces extérieurs, d'amélioration des déplacements. Les projets de restructuration en cours ont pour objectifs de permettre une **meilleure intégration de ces quartiers** à leur commune, de les **rendre plus agréables à vivre** pour leurs habitants, de **renforcer leur attractivité**.



Des projets partenariaux, qui se poursuivront sur la durée du PLH 2026-2031

Ces 4 projets de restructuration urbaine sont **copilotés par les communes, les bailleurs sociaux et le Pays Voironnais**. Ce dernier coordonne l'ensemble des démarches et participe financièrement à hauteur de **18 millions d'euros** sur 12 ans. Les projets sont aujourd'hui en **phase opérationnelle**, avec plus de **10 millions d'euros déjà engagés**, et **se poursuivront sur la durée du PLH 2026-2031**, avec **8 millions d'euros** mobilisés par le Pays Voironnais.

Bilan des opérations de restructuration urbaine en 2024

	démolitions		reconstitution offre sociale sur site			reconstitution offre sociale hors site			diversification de l'offre sur site			réhabilitations		
	prévues	Effectuées	prévues	en cours	Effectuées	prévues	en cours	Effectuées	prévues	en cours	Effectuées	prévues	en cours	Effectuées
Baltiss Pluralis	80	0	45	0	0	54	0	24	15 acc.soc	0	0	224	0	224
Bourg Vieux Pluralis	47	10	0	0	0	71	0	15	0	0	0	274	0	114
Champlong AIH	28	28	15	15	0	28	0	28	15	15	0	56	0	56
Champlong Pluralis	64	0	78	8	0	18	18	0	20 acc.soc	0	0	63	0	0
Brunetière AIH	33	33	0	0	0	36	0	0	29 acc.soc	0	0	182	0	182
Brunetière Pluralis	0	0	0	0	0	0	0	0	Vente HLM	0	9	460	0	121

4.3 DES ACTIONS CIBLÉES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ET ATTENTES DES HABITANTS

FOCUS SUR BRUNETIÈRE, SEUL QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE DU TERRITOIRE

QUELQUES CHIFFRES CLES



1 QPV

Brunetière (Voiron)



1 096

Habitants en 2020

QPV Brunetière à Voiron



Une restructuration urbaine plus large que le QPV

Le **Contrat de ville 2024-2030** rappelle qu'en 2023, la reconduite des critères permettant la définition de la géographie prioritaire a abouti à la désignation **d'un seul quartier prioritaire : le quartier de Brunetière** à Voiron. **3 autres quartiers** bénéficient également des **projets de restructuration urbaine portés par le Pays Voironnais** : Baltiss à Voiron, Bourg Vieux à Voreppe ainsi que Champlong-les Fleurs à Moirans (cf. chapitre 4).

D'importants enjeux sur le quartier voironnais Brunetière

Le **quartier politique de la ville Brunetière** compte **1 096 habitants** en 2020, soit 5,4 % de la population totale de Voiron.

Il a des caractéristiques propres aux QPV : les 0-24 représentent près de 4 personnes sur 10 (contre 27 % pour Voiron) et les familles (notamment monoparentales) sont plus nombreuses.

Le **taux de pauvreté s'élève à 36 %** (contre 14 % pour Voiron). Le revenu médian disponible est bien plus bas (15 300 € par UC, contre 22 600 € à Voiron) et provient plus fréquemment des prestations sociales. La part des allocataires CAF est également élevée (10 points de plus).

Le taux d'emploi est plus faible, les emplois à durée limitée sont plus fréquents.

Les étrangers sont deux fois plus nombreux que dans l'ensemble de la commune (15 % contre 7 %) et moins fréquemment en emploi.

Enfin, le parc de logements est très majoritairement collectif, occupé par des locataires et avec une très faible vacance.

Brunetière se trouve donc au **croisement d'enjeux importants**, consistant notamment à garantir un accès à un logement abordable pour les populations les plus fragiles, tout en préservant l'équilibre socio-démographique et la mixité sociale du quartier. *Ces enjeux locaux sont détaillés dans le Contrat de ville 2024-2030.*

QUARTIERS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (QPV)

En 2014, la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine crée le Contrat de ville et définit les quartiers prioritaires de la politique de la ville à partir de 2 critères : les revenus et le nombre d'habitants. La géographie prioritaire de la ville a été mise à jour au 1^{er} janvier 2024.

LES CENTRES BOURGS, À LA CROISÉE DE NOMBREUX ENJEUX

QUELQUES CHIFFRES CLES



2

Communes lauréates des programmes ACV et PVD



40%

De personnes seules parmi les habitants des centres bourgs



52%

Des logements vacants du Pays Voironnais sont situés en centre-bourg

Une concentration de diverses problématiques, nécessitant une action publique renforcée

Les **centres anciens concentrent** un parc privé vieillissant, énergivore, une part de logements vacants et/ou potentiellement indignes plus conséquente que sur le reste du territoire, des copropriétés en difficulté ou inorganisées, des immeubles ou ilots dégradés, une population plus fragile. Pour y faire face, une **intervention publique forte est nécessaire**.

2 communes du Pays Voironnais sont ainsi lauréates de programmes nationaux en faveur de la revitalisation des centralités, Action Cœur de Ville (ACV) à Voiron et Petites Villes de Demain (PVD) à Tullins, et sont engagées dans une **Opération de Revitalisation des Territoires (ORT)**. L'objectif est de **concentrer les moyens** sur ces secteurs, d'**agir de manière transversale** pour renforcer leur attractivité et améliorer le quotidien des habitants.

D'autres **centres anciens, non couverts par des dispositifs nationaux**, présentent également des problématiques similaires (Voreppe, Moirans notamment).

FOCUS SUR LE PEUPEMENT DES CENTRES BOURGS

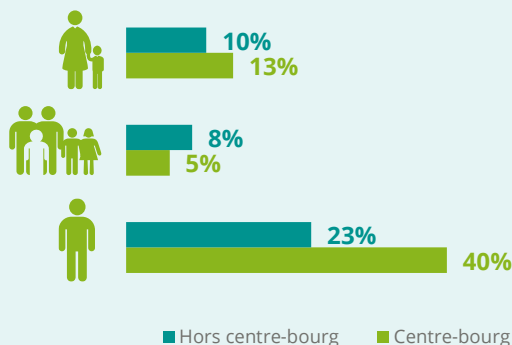
En 2023, le Pays Voironnais a sollicité l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise pour la réalisation d'une **étude consacrée à l'attractivité résidentielle des centres bourgs**. Il s'agissait d'identifier les **dynamiques de peuplement** dans le Pays Voironnais, par une analyse des **facteurs et freins à l'attractivité des centres bourgs**, une mise en évidence des **enjeux de cadre de vie et d'habitat** liés à ces espaces. L'étude réalisée comportait **2 volets** :

- Un **volet quantitatif** visant notamment à **caractériser les profils des ménages et des marchés résidentiels des centres bourgs**, à l'échelle du Pays Voironnais.
- Un **volet qualitatif**, réalisé sur les communes de Voiron et Moirans, visant à comprendre les **logiques des choix résidentiels** des ménages, caractériser **l'expérience habitante** des centres bourgs.

Le premier volet de l'étude met en évidence une **part de ménages potentiellement plus fragiles en centre-bourg** qu'en dehors.

Les centres bourgs se caractérisent en effet par une part légèrement plus importante de **personnes de plus de 80 ans** en leur sein qu'en dehors. On constate également une **faible part de ménages propriétaires** (52% des habitants en centre-bourg contre 73% des habitants hors centre-bourg), une **part plus importante de petits ménages** (40% de ménages de 1 personne et 13% de familles monoparentales contre respectivement 23% et 10% hors centre-bourg) et de **ménages pauvres** (11% en centre-bourg contre 8% en dehors).

Composition des ménages en centre-bourg et en dehors



Pour aller plus loin : étude de peuplement des centres bourgs du Pays Voironnais réalisée par l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise (2023)

4.3 DES ACTIONS CIBLÉES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ET ATTENTES DES HABITANTS

LES CENTRES BOURGS, À LA CROISÉE DE NOMBREUX ENJEUX

Des actions ciblées pour améliorer le parc existant et l'attractivité des centres bourgs

Les besoins d'amélioration et d'adaptation du parc sont particulièrement marqués en centre ancien. Il est alors nécessaire de mettre en place un **accompagnement et une communication renforcés** pour mobiliser les acteurs et propriétaires, ainsi que des actions ciblées pour débloquer ou traiter les situations les plus critiques.

Le Pays Voironnais accompagne les communes de Voiron et Tullins en portant la maîtrise d'ouvrage de **deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain** (Voiron Rénov' et Tullins Rénov'). Ces opérations portent une diversité d'objectifs, et notamment :

- La **remise sur le marché de logements vacants** (23% des logements dans le périmètre de l'OPAH-RU à Tullins),
- La **lutte contre l'habitat indigne** :
 - des situations présumées ou avérées d'habitat indigne à qualifier et traiter,
 - des ilots sur lesquels une maîtrise foncière publique serait pertinente (ilot Boule d'Or à Tullins, faubourg Sermorens à Voiron),
 - la mise en place du permis de louer (de manière expérimentale à Voiron depuis octobre 2023).
- **L'accompagnement des petites copropriétés**,
- **L'amélioration d'un parc ancien pour des propriétaires modestes** (passoires thermiques, adaptation pour les propriétaires vieillissants).

Ces interventions s'inscrivent en **complémentarité avec les autres politiques publiques** (mobilité, qualité urbaine et paysagère, valorisation du patrimoine, dynamique commerciale, animation ...) afin de produire un réel effet sur l'attractivité de ces secteurs.

FOCUS SUR L'ATTRACTIVITÉ DES CENTRES BOURGS ET LES CHOIX RÉSIDENTIELS

En termes de stratégie résidentielle, le volet qualitatif de l'étude de peuplement des centres bourgs souligne le fait que la **maison individuelle continue de représenter un idéal** d'habitat, synonyme de vie de famille avec enfants. Elle **reste plébiscitée, à condition d'être accessible financièrement et pratique d'accès**.

Ce modèle tend toutefois à être contrebalancé par des **considérations pratiques**. L'augmentation des coûts de l'énergie, les préoccupations environnementales et la recherche de gain de temps au quotidien tendent à **conférer un nouvel intérêt aux localisations en centre-bourg**. Cela questionne cependant l'adéquation de l'offre aux aspirations contemporaines. Le volet qualitatif de l'étude souligne en effet un **déficit de (grands) logements familiaux, des problématiques de confort au quotidien et de fonctionnalité, des inquiétudes autour des consommations énergétiques**.

Pour aller plus loin : étude de peuplement des centres bourgs du Pays Voironnais réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la région grenobloise (2023)

Synthèse

Les **centres anciens du Pays Voironnais concentrent diverses problématiques et enjeux** (logements vieillissants, vacants, potentiellement indignes, population plus fragile que sur le reste du territoire, etc.), **nécessitant une intervention publique renforcée**. Voiron et Tullins bénéficient ainsi de programmes nationaux pour renforcer leur attractivité. Dans le cadre des 2 OPAH-RU, un accompagnement renforcé des propriétaires et des **actions ciblées sont également mis en place pour améliorer le parc existant et l'attractivité des centres bourgs**.

4.3 DES ACTIONS CIBLÉES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ET ATTENTES DES HABITANTS

DES OPÉRATIONS STRUCTURANTES POUR STIMULER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

QUELQUES CHIFFRES CLES



7
Opérations d'aménagement structurantes en cours



72 M€
D'investissement sur 20 ans

Un rôle essentiel dans l'atteinte des objectifs de production de logement et de mixité

Depuis 2012, le **Pays Voironnais mène des opérations d'aménagement structurantes** visant à accroître la maîtrise publique des opérations stratégiques, **favoriser l'émergence de projets répondants aux ambitions du PLH** ainsi que de maîtriser les coûts publics et privés.

Aujourd'hui, **7 opérations d'aménagement structurantes sont en cours** au sein de **5 communes** (Voiron, Moirans, Voreppe, Chirens et Village du Lac de Paladru). Cela représente **67 ha de surface aménagée** et un investissement de **72 M€ sur 20 ans**. 90% de cette surface était déjà urbanisée et certaines opérations comprenaient des friches comme celles du Champ de la Cour à Voreppe.

Afin de conforter l'attractivité résidentielle du territoire, ces opérations proposent **une diversité de typologies de logement** : habitat individuel, collectif et intermédiaire au sein de la même opération, que ce soit **en accession libre, sociale, ou en location**. La promotion immobilière a **amélioré les aménités des logements** : accès à un espace extérieur privatif (balcons, terrasses), un stationnement privatif et parfois aussi à des espaces de stockage.

Ces opérations jouent un **rôle essentiel dans le développement du territoire** puisqu'elles ont permis de **contribuer fortement à l'atteinte des objectifs de production de logements** inscrits dans le PLH précédent (2019-2024) mais également aux **objectifs de mixité**, en proposant des logements locatifs sociaux et d'accession sociale (30% de LLS parmi les logements livrés entre 2019 et 2023). La livraison des logements des opérations structurantes d'aménagement se poursuivra au cours du PLH 2026-2031.

Localisation des opérations structurantes d'aménagement

Cœur de village Chirens



Quartier Gare Moirans



L'Hoirie Voreppe



Cœur de village Paladru



Rossignol Voiron



Diversité Voiron



Chapays Champs de la Cour Voreppe



COMMUNAUTÉ
DU **PAYS VOIRONNAIS**



CHAPITRE 5

ÉVALUER LE PRÉCÉDENT PLH ET
IDENTIFIER LES NOUVELLES ATTENTES

CHAPITRE 5

EVALUER LE PRÉCÉDENT PLH ET IDENTIFIER LES NOUVELLES ATTENTES

1. **BILAN DU PLH 2019-2024**
2. **ENJEUX RÉSIDENTIELS REMONTÉS PAR LES
COMMUNES ET LES PARTENAIRES**

5.1 BILAN DU PLH 2019-2024

ORIENTATION 1- ENCOURAGER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE PAR UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ÉQUILIBRÉ, DURABLE ET DIVERSIFIÉ

Un recentrage de la production de logements sur les pôles équipés et desservis effectif

- **75% des constructions** réalisées sur la **ville centre, les pôles principaux et Coublevie**,
- Une **dynamique de production importante**, notamment dans les pôles, portée par le **collectif** :
 - Au total, près de **900 logements autorisés/an**, dont **674 dans les pôles**,
 - **70%** de la production relève du **collectif**.
- Mais un développement résidentiel qui reste important en **secteurs périurbain et rural** :
 - **223 logements autorisés/an**
- Globalement un **volume de logements individuels qui ne faiblit pas** :
 - Environ **200 logements/an**

	Objectif annuel PLH	Lgts commencés/an	Lgts autorisés/an
Ville centre	167 mini	169	239
Pôles principaux	280 mini	161	354
Coublevie	50 mini	52	81
Pôles d'appui	58 max	59	85
Bassins de vie	128 max	79	138
Total	684	520	897

Et pour le futur PLH ? *Un enjeu de maîtrise du développement résidentiel dans les pôles d'appui et bassins de vie, en lien avec les objectifs de sobriété foncière et la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette).*

Des politiques d'aménagement et foncières qui participent à l'atteinte des objectifs

- Les **opérations d'aménagement structurantes** contribuent aux objectifs de construction et de mixité, et permettent de développer une stratégie Habitat (définition de publics cibles et de produits, cahier des charges de prescriptions et de recommandations, appels à projets...)
 - **628 logements livrés** au sein des 7 opérations structurantes sur la **période 2019-2023**.

Et pour le futur PLH ? *Étudier l'opportunité technique et financière d'une **8ème opération d'aménagement structurante** à Coublevie (« route de Grenoble » - entrée de ville de Voiron)*

- Le **fonds de concours Cœur de ville cœur de village** : une 15aine de communes qui souhaitent être accompagnées pour leurs projets de centre-bourg.

Et pour le futur PLH ? *Étudier l'opportunité technique et financière pour un **dispositif d'accompagnement et de soutien aux projets d'aménagement et de requalification des centres anciens***

5.1 BILAN DU PLH 2019-2024

ORIENTATION 1- ENCOURAGER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE PAR UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ÉQUILIBRÉ, DURABLE ET DIVERSIFIÉ

- Des **fonciers stratégiques identifiés**, une veille foncière pro-active effective,
- La **mobilisation de l'EPFL** (Établissement Public Foncier Local) pour les études, le proto-aménagement, les portages fonciers dont avec décote, pour la création de PLAI dans le diffus (convention EPFL-UTPT-CAPV).

Et pour le futur PLH ?

Développer une **stratégie foncière et immobilière** pour soutenir la production et accompagner le réinvestissement du bâti existant, notamment en centre-ville (améliorer le repérage et qualification des gisements immobiliers, consolider le partenariat EPFL, développer les partenariats public/privé...).

Des démarches engagées

- Pour la **promotion de l'Habitat intermédiaire** : partenariat CAUE, guide, ingénierie aux communes, appels à projets dans les opérations d'aménagement structurantes,
- Pour le **passage à l'opérationnalité des OAP** (Opération d'Aménagement et de Programmation) : production d'un guide, un accompagnement de 5 communes
- Pour la **mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière et la définition de la trajectoire ZAN** : séminaires aux élus, groupes de travail technique, accompagnement des communes pour la réalisation des bilans triennaux.



5.1 BILAN DU PLH 2019-2024

ORIENTATION 2 - RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU PARC EXISTANT À TRAVERS L'AMÉLIORATION, LA RÉHABILITATION ET L'ADAPTATION DES LOGEMENTS

La poursuite des projets de Restructuration Urbaine des quartiers

- Des projets engagés en 2012 pour améliorer la qualité et renforcer l'attractivité des quartiers, tous en phase opérationnelle : Brunetière (QPV) et Baltiss à Voiron, Bourg Vieux à Voreppe et Champlong les Fleurs à Moirans :
 - Au 31/10/24, **697 logements réhabilités** (+ 170 en cours), **71 logements démolis**, **67 logements reconstitués hors site** (+ 24 en cours),
 - **18M€ d'aides du Pays Voironnais** prévues sur 12 ans, plus de 10M€ déjà engagés.

Et pour
le futur
PLH ?

Lancement du **contrat de ville 2024-2030 sur Brunetière** et réécriture de la **convention sur Bourg-Vieux**

Un accompagnement à la réhabilitation du parc public

- Des aides communautaires pour **accompagner la réhabilitation du parc public** en perte d'attractivité (hors RU).
 - De 2016 à 2021 engagement d'**1,4M€ pour la réhabilitation de 10 résidences** correspondant à 628 logements.
 - Des crédits de paiement jusqu'en 2024

Et pour
le futur
PLH ?

Des **besoins à réinterroger** en considérant les impacts de la loi Climat et Résilience, en lien avec les bailleurs et la réactualisation de leurs Plans Stratégiques de Patrimoine.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, un soutien du Pays Voironnais à la réhabilitation du parc privé

- **Bilan de l'OPAH** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) qui représente 4,7M€ de travaux sur 5 ans, dont 3,2M financés par l'ANAH :
 - **Précarité énergétique** : une activité forte avec **336 propriétaires occupants modestes et très modestes accompagnés** pour des travaux visant à réduire leurs charges. **7,9M€ de travaux financés**.
 - **Lutte contre l'habitat indigne** : une **organisation partenariale pour les situations complexes** dans le cadre de la cellule mal logement jusqu'en 2019. **119 signalements** dont 2 logements classés au titre du péril et 16 au titre de l'insalubrité. Financement de **17 dossiers de travaux lourds** (1,4M€ de travaux).
 - **Rénovation thermique** : un **dispositif incitatif** pour accompagner les propriétaires pour leurs travaux d'isolation et de conversion de mode de chauffage dans le cadre de la plateforme de rénovation thermique. **Plus de 14,5M€ de travaux financés pour les propriétaires de maisons**. **23 copropriétés accompagnées** dont 4 copropriétés avaient voté les travaux. Un contexte difficile qui est venu bloquer un processus décisionnel long à mettre en place. Des enjeux à concilier la dimension patrimoniale.
 - **Lutte contre la vacance** : une **faible production de logements privés conventionnés** (17 avec travaux et 5 sans travaux) liée à manque d'attractivité du dispositif pour les propriétaires bailleurs. 17 logements étaient vacants.

5.1 BILAN DU PLH 2019-2024

ORIENTATION 2 - RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU PARC EXISTANT À TRAVERS L'AMÉLIORATION, LA RÉHABILITATION ET L'ADAPTATION DES LOGEMENTS

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, un soutien du Pays Voironnais à la réhabilitation du parc privé

- Mise en place en 2022 d'une **OPAH-RU à Voiron** dans le cadre d'Action Cœur de Ville (ACV) à Voiron, et des dispositifs coercitifs complémentaires : **RHI** (résorption de l'habitat insalubre), **ORI** (opération de restauration immobilière) et **Permis de Louer**.
- Une **OPAH-RU à Tullins** pilotée par le Pays Voironnais mise en place en octobre 2024 dans le cadre du programme Petites Villes de Demain (PVD)
- Un dispositif parc privé globalement incitatif, des objectifs atteints, un potentiel encore important sur le territoire.

Et pour
le futur
PLH ?

Définition en 2024 d'un **nouveau dispositif d'intervention : le pacte territorial** couvrant l'ensemble du territoire.



Quartier Baltiss à Voiron



5.1 BILAN DU PLH 2019-2024

ORIENTATION 3 - CONFORTER L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES, FACILITER LES TRAJECTOIRES RÉSIDENIELLES ET CONSOLIDER LA MIXITÉ SOCIALE

Un accompagnement à la production de logements sociaux

- Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, **le Pays Voironnais accompagne la production de logements sociaux** (1M€ annuels de l'État et 1,2M€ annuels de subventions EPCI). Sur la période 2019-2023 :
 - **1122 logements agréés** dont 588 PLUS, 406 PLAI et 128 PLS (essentiellement des opérations spécifiques seniors),
 - **88 % de la production** localisée sur la **ville centre, les pôles principaux et Coublevie**,
 - Plus de 3/4 des logements produits en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), avec un enjeu à sortir de la dépendance au privé, a fortiori dans un contexte de crise immobilière,
 - Une **simplification du système d'aides intercommunale**. Aide EPCI entre 4500 et 5500€/logement.

Et pour le futur PLH ?

Une de production soutenue et adaptée, une dynamique d'agrément qui va contribuer au prochain PLH. Une **évolution des objectifs SRU en 2022** : des communes astreintes dépassant leurs obligations sauf Voreppe (objectif resté à 25%) et Coublevie (signature d'un contrat de mixité social abaissant pour le rattrapage).

Une **réforme du système d'aides à prévoir**, pour soutenir la production en Maîtrise d'Ouvrage Directe par les bailleurs et développer les opérations en Acquisition-amélioration.

Des actions en faveur de l'accession des ménages modestes

- Pour favoriser la primo-accession aux ménages modestes et particulièrement aux jeunes, le Pays Voironnais encadre les dispositifs PSLA et BRS (prix de vente inférieur au plafond national B1) en contrepartie des garanties d'emprunts.
 - **200 PSLA agréés sur la période 2019-2023**
 - **4 opérations BRS** (Bail Réel Solidaire) en cours de commercialisation (Voiron, Moirans, Chirens), soit 55 logements.
 - Une programmation 2024 qui prévoit 124 BRS.

Et pour le futur PLH ?

BRS : suivre la commercialisation et l'adaptation du dispositif au contexte du marché local et animer le réseau de partenaires pour créer une culture commune.

Le Pays Voironnais, pilote de la politique d'attribution des logements sociaux

- L'année 2023 a été consacrée à la **révision des 2 documents cadres**, dans le cadre d'une démarche partenariale : **la CIA** (Convention Intercommunale d'Attribution) et le **PPGDID** (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur), qui ont été **adoptés début 2024**.
- Les **objectifs législatifs** d'équilibre (25 % des attributions hors QPV aux ménages les plus modestes) et d'attribution aux publics prioritaires **sont atteints**.
- La location active se poursuit sur 25 % des offres pour rendre le demandeur acteur de sa demande.

5.1 BILAN DU PLH 2019-2024

ORIENTATION 3 - CONFORTER L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES, FACILITER LES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES ET CONSOLIDER LA MIXITÉ SOCIALE

- La **commission d'attribution partenariale** pilotée par le Pays Voironnais a été **réformée en 2019** suite à la reprise de la gestion direct du contingent préfectoral par l'État. Elle permet la **pré-attribution partenariale d'une cinquantaine de logements/an**, ainsi que la mobilisation des acteurs autour des situations urgentes ou complexes,
- La **mise en place de la gestion en flux** des contingents en 2024 permet de consolider l'activité Rapprochement Offre-demande de la commission grâce à un partenariat avec le conseil départemental (gestion de 90 % des réservations du conseil départemental dans la commission intercommunale),
- **Mise en place de cotation de la demande** dès 2022, comme outil de hiérarchisation de la demande et d'aide à la décision,
- En tant que **pilote du service d'accueil et d'information du demandeur, le Pays Voironnais anime le réseau d'acteurs** : instances d'animation, production de la « boîte à outils accueillants », bilan partagé avec les guichets et partenaires en 2019.
- Mise à jour de la plaquette de communication aux demandeurs.

Et pour le futur PLH ? *Un partenariat local mobilisé autour des attributions partagées, qui a permis la mise en place des obligations réglementaires dans des délais courts. Un enjeu de **consolider le partenariat commission EPCI/DDETS** pour le traitement des ménages prioritaires.*

Un soutien au développement du dispositif d'hébergement

- Dans le cadre d'une politique volontariste, le **Pays Voironnais a accompagné le développement du dispositif d'hébergement** (près de 190 places réparties sur 5 dispositifs). Le **soutien financier aux dispositifs est renouvelé** (165 000€/an + 55 000€/an pour 1,5 ETP de veilleur de nuit), et l'intercommunalité engagée dans l'adaptation du dispositif aux besoins :
 - La **réhabilitation-extension du CHRS le Logis des collines**, a été livrée en 2022, bénéficiant des crédits ANAH (385 000€) au titre de l'Humanisation des foyers. Intervention EPCI = cession gratuite du foncier via bail à construction à Alpes Isère Habitat, aides à la pierre intercommunales de 121000€ et subvention d'équilibre de 200 000€.
 - **Projet de développement d'une Pension de famille de 25 places à Coublevie** sur un foncier intercommunal (MO Pluralis). Aides à la pierre EPCI de 243 750€ et accord pour une subvention d'équilibre exceptionnelle de 200 000€ maximum pour sécuriser le projet.

Et pour le futur PLH ? *Une **mobilisation des financeurs importante** pour équilibrer le projet de pension de famille (État, Département, commune, Fondation pour le Logement des défavorisés (ex-fondation Abbé Pierre), Action logement, mécénat CCAH). **Lancement des travaux 1er trimestre 2025.***

- La **centralisation de la gestion des demandes et des orientations** à l'échelle départementale en 2019 via le **SIAO unique** (Service Intégré Accueil Orientation) a éloigné les territoires de la gouvernance, de l'observation et la mise en œuvre de la politique d'hébergement.

Et pour le futur PLH ? *Des **partenariats à consolider** avec le SIAO, les prescripteurs locaux... Un Comité Stratégique Partenarial mis en place par le SIAO en 2024. Le Pays Voironnais intégré au Collège « collectivité » mais non membre du CSP.*

5.1 BILAN DU PLH 2019-2024

ORIENTATION 3 - CONFORTER L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES, FACILITER LES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES ET CONSOLIDER LA MIXITÉ SOCIALE

Un soutien au développement du dispositif d'hébergement

- Fin 2021, **l'État a développé 260 places de RHVS** (Résidence Hôtelière à Vocation Sociale) préfet Voreppe et Moirans, dispositif d'urgence pour l'accueil des publics vulnérables gérés par AJHIRALP. Des partenariats développés avec les communes (scolarité, CCAS...).

Et pour le futur PLH ?

Des places orientées par le 115 qui ne permettent pas de répondre à l'ensemble des urgences locales

- Des **dispositifs avec un modèle économique structurellement déficitaire**, mais répondant à un besoin (taux d'occupation > 90%) : Résidence sociale « PALHDI » et Foyers de jeunes travailleurs.
 - Des COPIL PLH CAPV dédiés en 2023, une interpellation des copilotes du PALHDI (Plan d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Défavorisés en Isère) afin de réengager la réflexion partenariale, et un groupe de travail dès 2024 sur la restructuration de l'offre (devenir des 10 places Pension de famille libérées au LGC en 2026), piloté par la CAPV avec les financeurs et le RO.

Accueil des gens du voyage

- Pour accueillir les Gens du Voyage dans de bonnes conditions, le Pays Voironnais a réalisé des **travaux de mise aux normes et d'amélioration dans les aires d'accueil**.
- La **sédentarisation de 7 familles** a été permise dans le cadre d'une opération spécifique de logements sociaux à Moirans (Canal – AIH), avec un co-financement de l'accompagnement (Etat/Dpt/Commune/Bailleur/EPCI) permettant de garantir l'intégration des ménages.
- Dans le cadre de l'étude menée par le Pays Voironnais, **8 terrains ont été proposés au préfet** en vue de la création d'une aire de grand passage, conformément aux obligations du Schéma Départemental.
 - 3 terrains ont été écartés, les études se poursuivent
- Sur 2019-2023, les dépenses nettes de l'intercommunalité s'élevaient à 73 000€ en fonctionnement, et 475 000€ en investissement.
- Le transfert de la mise en œuvre de la compétence au SAGAV (Syndicat d'Aménagement et de Gestion des Aires pour les Voyageurs) n'a pas abouti.

Et pour le futur PLH ?

En attente du prochain Schéma d'accueil départemental

Le développement de réponses aux besoins des seniors et ménages en situation de handicap

Un développement qui s'est concrétisé par plusieurs actions :

- Dans le **parc public** :
 - **Livraison de la première résidence seniors** l'Hoirie à Voreppe. Conventionnement de 26 logements libres (typologies et loyers inadaptés) à la suite de difficultés de commercialisation.

Et pour le futur PLH ?

Le diagnostic des besoins et le calibrage des opérations (prix, typologies...) comme enjeux majeurs.

5.1 BILAN DU PLH 2019-2024

ORIENTATION 3 - CONFORTER L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES, FACILITER LES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES ET CONSOLIDER LA MIXITÉ SOCIALE

Le développement de réponses aux besoins des seniors et ménages en situation de handicap

Un développement qui s'est concrétisé par plusieurs actions :

- Dans le **parc public** (suite) :
 - **Multiplication des projets** :
 - Agréments de 30 PLS et 30 LLS dédiés aux seniors à Voiron, et 18 LLS à St-Jean-de-Moirans.
 - Projets en cours sur St-Blaise-du Buis, Rives et Coublevie, avec une diversité d'offre dédiée (sociale PLUS/PLAI/PLS, privée ou accession).

Et pour le futur PLH ? *Sensibiliser les porteurs des futurs projets (diagnostic des besoins, type de produits, programmation...). Une réponse à organiser à l'échelle des bassins de vie.*

- Dans le **parc privé via l'OPAH** :
 - 220 ménages accompagnés pour des travaux de maintien à domicile.
 - 1,6M€ de travaux.

Et pour le futur PLH ? *Une action prioritaire du Pays Voironnais dans le cadre de la politique Défi Vieillessement*



5.1 BILAN DU PLH 2019-2024

ORIENTATION 4 - GOUVERNANCE, OBSERVATION ET ANIMATION : FAIRE VIVRE LE PLH SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

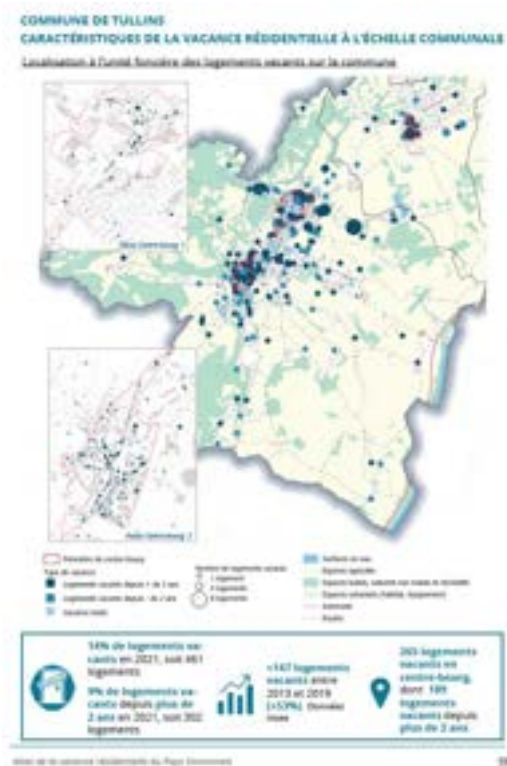
Une connaissance du territoire renforcée et partagée

- La mise en place de l'observatoire du foncier avec notamment le recensement des gisements fonciers et immobiliers réalisé sur les pôles urbains en 2021 et l'observatoire dynamique des friches.

Et pour le futur PLH ? Définir l'organisation pour la mise en place de l'observatoire du foncier, avec un enjeu fort d'observation dans la définition et la mise en œuvre du ZAN, sur la qualification des gisements immobiliers, une organisation à définir avec les moyens associés.

- Une amélioration de la connaissance des dynamiques via des études réalisées par l'AURG :
 - Impacts démographiques de la construction (2022),
 - Habiter les centres-villes (2023).
- La mobilisation des acteurs dans différentes instances partenariales, permet une gouvernance partagée. Les ateliers marchés, réunissant élus et acteurs de la construction et de l'immobilier sont organisés chaque année.

Et pour le futur PLH ? Lancement de la démarche d'élaboration du 5ème PLH dès fin 2023 : comités de pilotages, ateliers d'acteurs, tournée des communes... pour la co-construction de la future politique de l'Habitat.



Extrait de l'atlas de la vacance résidentielle (Lovac 2021, AURG)



Extrait de l'observatoire dynamique des friches (2022)

5.1 BILAN DU PLH 2019-2024

ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR COMMUNE

	Logements autorisés					Logements commencés					Part de collectif parmi les logements commencés	
	Auto. 2019	Auto. 2020	Auto. 2021	Auto. 2022	Auto. 2023	Com. 2019	Com. 2020	Com. 2021	Com. 2022	Com. 2023	Com. 2021- 2023	% lgts coll. 2021-2023
Voiron	243	124	221	381	228	95	314	123	131	184	438	81%
Ville centre	243	124	221	381	228	95	314	123	131	184	438	81%
Moirans	16	65	235	163	13	18	13	96	59	16	171	59%
Rives	204	7	37	55	109	6	128	70	7	33	110	94%
Tullins	45	15	38	48	181	23	4	6	9	15	30	0%
Voreppe	27	14	124	325	21	79	120	14	64	6	84	68%
Saint-Geoire- en-Valdaine	5	1	6	11	4	2	1	2	7	4	13	0%
Coublevie	196	103	40	52	16	24	98	23	106	11	140	53%
Pôles ppaux + Coublevie	493	205	480	654	344	152	364	211	252	85	548	61%
La Buisse	65	30	23	4	8	10	83	14	9	4	27	0%
Saint-Jean-de- Moirans	25	22	10	22	10	12	25	9	7	9	25	0%
Charavines	23	13	5	9	29	7	21	6	4	8	18	0%
Chirens	18	43	9	47	11	8	41	10	4	2	16	0%
Pôles d'appui	131	108	47	82	58	37	170	39	24	23	86	0%
Saint-Aupre	9	1	1	3	7	7	6	1	1	3	5	0%
Saint-Étienne- de-Crossey	17	5	52	9	36	13	7	54	3	2	59	59%
La Sure en Chartreuse	8	5	9	9	1	3	3	5	3	1	9	0%
Saint-Nicolas- de-Macherin	6	3	8	1	1	3	2	5	6	2	13	0%
Charnècles	5	4	23	12	12	4	6	16	11	2	29	0%
La Murette	4	6	11	21	2	3	4	8	14	14	36	17%
Réaumont	5	2	11	6	2	0	4	7	4	5	16	0%
Saint-Blaise- du-Buis	4	1	7	12	2	4	1	1	5	10	16	38%
Saint-Cassien	15	8	12	11	7	4	4	5	8	12	25	12%
Vourey	3		1	26		3		0	1		1	0%
Billieu	6	10	3	23	3	6	7	1	3	1	5	0%
Charancieu	2	5	0	1	22	2	2	2	1	0	3	0%
Montferrat	1	6	15	3	13	2	5	6	7	0	13	0%
Villages du Lac de Paladru	7	65	12	8	2	6	1	3	5	3	11	0%
Massieu	2	8	5	1	1	0	3	7	2	4	13	0%
Merlas	3	0	4	1		0	2	2	3		5	0%
Saint-Bueil	1	6	1	1	5	0	2	0	1	1	2	0%
Saint-Sulpice- des-Rivoires			1	1	0			0	1	1	2	0%
Velanne	4	1	2	4	2	3	1	1	3	1	5	0%
Voissant	1	1		0		0	3		2		2	0%
Bassins de vie	103	137	178	153	118	63	63	124	84	62	270	19%
TOTAL	970	574	926	1270	748	347	911	497	491	354	1342	55%

5.1 BILAN DU PLH 2019-2024



ZOOM SUR LE BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR COMMUNE

2019				2020				2021				2022				2023			
PLUS	PLAI	PLS	Total	PLUS	PLAI	PLS	Total	PLUS	PLAI	PLS	Total	PLUS	PLAI	PLS	Total	PLUS	PLAI	PLS	Total

Ville centre et pôles principaux

Voiron	27	16	33	76	5	3	7	15	26	22	22	70	77	46	11	134	11	6		17
Moirans	25	16	0	41	0	0	0	0	91	65	28	184	0	0	0	0	0	0	0	0
Voreppe	21	19	0	40	8	6	0	14	0	5	0	5	32	16	6	54	0	0	0	0
Rives	18	12	0	30	39	22	3	64	22	15	0	37	5	3	0	8	0	0	0	0
Tullins	0	2	0	2	0	0	0	0	9	6	0	15	22	9	0	31	24	19	7	50

Pôles d'appui

Coublevie	26	13	2	41	18	8	2	28	0	1	0	1	4	27	0	31	0	0	0	0
La Buisse	0	0	0		0	0	0	0	0	2	3	5	0	0	2	2	0	0	0	0
St-J-M	0	0	0		0	0	0		0	0	0		0	0	0		16	9		
Charavines	0	0	0		0	0	0		0	0	0		0	0	0		16	11		
Chirens	8	4	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	5	3	0	8	0	0	0	0

Bassins de vie

Charnècles	0	0	0		0	0	0	0				0	5	3	0	8	0	0	0	0
St-E-de-C	0	0	0		0	0	0	0	8	6	2	16	0	0	0	0	6	3		9
Vourey	0	0	0		0	0	0		0	0	0		0	0	0		3	2		
VDL Paladru	4	2	0	6	7	4	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	129	84	35	248	77	43	12	132	156	122	55	333	150	107	19	276	76	50	7	133

Dont 33 PLS
Séniors à
Voiron

Dont 39 RS à Voiron
(15 PLS, 10 PLUS, 14
PLAI)

Dont Voiron 45
reconstit Baltiss et
Coublevie 25 PDF PLAI

SYNTHÈSE PAR THÉMATIQUE DES ENJEUX REMONTÉS PAR LES COMMUNES

Une diversification de l'offre en logements

La majorité des communes du Pays Voironnais partage un **objectif de maintien de leur population, voire de légère hausse**, en lien avec le maintien des équipements.

Cet objectif s'accompagne d'un besoin de **diversification de l'offre de logements, à la location comme à l'accession**, notamment pour attirer des familles avec enfants, des primo-accédants. Avec un parc de logements composé à près de 70% de logements de plus de 4 pièces, un **besoin de petits logements** est également remonté par les bassins de vie du Pays Voironnais, notamment à destination :

- des séniors désirant quitter leur maison principale et souhaitant se rapprocher des centres-villes, des équipements et services de proximité,
- des jeunes souhaitant quitter le foyer familial,
- des familles monoparentales

Les pôles urbains disposent d'une offre plus diversifiée, notamment Voiron qui dispose d'une offre locative importante, et jouent un véritable rôle de porte d'entrée vers le Pays Voironnais en matière de parcours résidentiel.

La remobilisation du parc existant

La **résorption de la vacance et la réhabilitation du parc immobilier existant** constituent une priorité commune à l'ensemble des communes du Pays Voironnais. L'enjeu autour de **l'amélioration de la performance énergétique des logements** est également bien perçu par les communes, avec le risque d'accentuer la vacance résidentielle et de réduire l'offre locative privée. La **réhabilitation du parc individuel** représente également un enjeu fort, à accompagner. Certains secteurs comme le Tour du Lac sont particulièrement concernés.

La **restructuration des bâtiments anciens**, notamment des bâtiments communaux, est souvent complexifiée par des **contraintes liées au financement**, les **enjeux patrimoniaux** et à la **difficulté à trouver des opérateurs**.

Si ces nouveaux modes de production sont plus vertueux, ils sont également plus complexes et coûteux et impliquent ainsi des besoins en ingénierie et financements renforcés.

Au-delà des projets en renouvellement urbain et des réhabilitations accompagnées par le Pays Voironnais, la réhabilitation du parc social reste à poursuivre sur les résidences économes en perte d'attractivité.

L'accompagnement au vieillissement

L'accompagnement au vieillissement est un enjeu partagé par l'ensemble des communes. Cet enjeu se traduit par la volonté **d'adapter les logements au maintien à domicile** des personnes âgées, de proposer des services adaptés. Cela implique également de proposer des **alternatives résidentielles** et de **coordonner les actions à l'échelle intercommunale** afin de permettre une complémentarité à l'échelle des bassins de vie.

Des projets de résidences en cours, avec un rayonnement à l'échelle de chacun des bassins de vie :

- 2 résidences séniors ont récemment été livrés à Voiron
- Un projet de résidence intergénérationnelle à St-Jean de Moirans, (Pôles d'appui sud)
- Un projet de résidence séniors à Saint-Blaise-du-Buis (projet privé dans le Cœur Vert)
- Un projet en cours de définition à Coublevie

SYNTHÈSE PAR THÉMATIQUE DES ENJEUX REMONTÉS PAR LES COMMUNES

Une inscription dans une trajectoire de sobriété foncière

L'objectif de sobriété foncière est un **impératif partagé par l'ensemble des communes**. L'intégration de ces objectifs dans les PLU représente un défi complexe, qui nécessite une **meilleure connaissance des potentialités foncières des communes** et une **approche plus économe en foncier**. Une **meilleure maîtrise et un accompagnement des divisions parcellaires**, qui peuvent entraîner une consommation accrue de foncier, est également recherchée.

Les pôles urbains sont caractérisés par une tension foncière exacerbée et une raréfaction des gisements fonciers disponibles. La revitalisation des centres villes est une priorité, avec une volonté d'encadrer la densification urbaine, notamment en encadrant la construction d'immeubles collectifs à la place de maisons, afin de préserver la qualité urbaine de certains secteurs.

Un besoin d'accompagnement et d'ingénierie

A l'échelle du Pays Voironnais, un **soutien en ingénierie et en financement** est nécessaire pour définir et mettre en œuvre les projets de réhabilitation et de revitalisation des centres-bourg. L'accompagnement par l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné (EPFL-D) est particulièrement mentionné par la majorité des communes comme étant une solution pouvant **permettre l'acquisition des terrains stratégiques mais également faciliter la réalisation de projets**.

Les communes situées en zones détendues peinent à attirer des opérateurs ou bien se heurtent à des difficultés de commercialisation et dépendent fortement des accompagnements financiers et/ou en ingénierie.

Les bassins de vie du Tour du Lac, du Cœur vert, de la Haute Morge et de la Valdaine sont particulièrement concernés par ces difficultés et expriment le besoin d'un accompagnement au montage de projets complexes, en réhabilitation comme en construction neuve.

L'offre en logements d'urgence

Les communes du Pays Voironnais sont diversement dotées d'une offre en logements communaux. Pour autant, l'ensemble des pôles urbains disposent de logements communaux ou ont un projet de développement, et l'ensemble des bassins de vie sont concernés. Les logements communaux sont souvent utilisés comme logements d'urgence. En effet, les dispositifs d'urgence (CHRS / RHUS) gérés par le 115 ne permettent pas toujours de répondre aux urgences locales.

2 communes du bassin de vie du Tour du lac portent des projets de création de logements d'urgence et 2 communes des Pôles urbains, Rives et Moirans, mènent des réflexions à ce sujet.

CONSTATS ET ENJEUX REMONTÉS PAR LES PARTENAIRES

Synthèse du COPIL PLH n°3 « Contribution des acteurs », organisé le 07 juin 2024

2 tables rondes ont été organisées lors du COPIL n°3, avec une **diversité d'intervenants** :

- Maud Changeur, Gérante Immobilière Changeur – FNAIM,
- Frédéric Delajudie, Gérant les Voironnelles - Vice-président FFB pôle habitat,
- Patricia Dudonne, DG SDH – Présidente ABSISE,
- Nicolas Julliard, Notaire,
- Arthur Lhuissier, Directeur Un Toit Pour Tous,
- Chrystel Tarricone, DG Groupement des Possibles,
- Matthieu Tovenatti, Directeur régional OGIC – FPI.

Les deux tables rondes ont permis d'aborder les **évolutions actuelles en termes de besoins en logements** et les **réponses à apporter**. Les interventions et échanges sont synthétisés ci-dessous :

- **Un marché du collectif neuf en difficulté, des investisseurs absents du marché :**
 - **Freins** : hausse des coûts des matériaux et des taux d'intérêt, crise immobilière, nombre de places de stationnement par logement, acceptabilité de la densité, fin du dispositif Pinel, forte hausse des prix post-Covid évinçant certains ménages du marché de l'accession (primo-accédants en particulier)
 - **Leviers** :
 - **Mettre en place des stratégies foncières et d'aménagement pour maîtriser les coûts du foncier,**
 - **Renforcer le rôle des organismes bancaires** pour permettre la solvabilité des ménages,
 - Permettre une **logique de péréquation** entre les opérations neuves et de réhabilitation,
 - **Des normes environnementales** qui pèsent sur les coûts, à intégrer,
 - **Diversifier les produits** (BRS notamment),
 - Privilégier les **secteurs en développement** (DiverCité et Rossignol à Voiron),
 - **Veiller à un développement cohérent des résidences seniors**, à proximité des services et à l'échelle des bassins de vie.
- **Un marché de l'individuel neuf également en difficulté, divisé par 3 en 3 ans à l'échelle nationale :**
 - **Freins** : conjoncture immobilière qui a d'importantes conséquences sur les capacités d'emprunt des ménages, hausse du prix de construction, augmentation du nombre de refus de permis de construire, restrictions sur le PTZ, déficit d'image, complexité des documents d'urbanisme.
 - **Leviers** :
 - Un **modèle qui reste plébiscité**, notamment par les familles avec enfant(s), les ménages modestes,
 - Une **évolution du modèle de l'habitat individuel** ces dernières années, permettant de répondre aux besoins de densification (mixité de formes urbaines).

CONSTATS ET ENJEUX REMONTÉS PAR LES PARTENAIRES

Synthèse du COPIL PLH n°3 « Contribution des acteurs », organisé le 07 juin 2024

- **La rénovation et l'adaptation du parc comme enjeu phare du futur PLH** pour répondre aux besoins des ménages et limiter la contraction de l'offre locative suite à l'interdiction progressive de location des passoires thermiques :
 - **Freins** : coûts des travaux, difficulté pour faire voter les travaux en copropriété, des dispositifs d'aides perçus comme trop complexes, contraintes techniques et patrimoniales
 - **Levier** :
 - **Des partenariats à poursuivre et à développer**, avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) mais aussi avec les syndicats de copropriété, qui ont un rôle à jouer dans le relais des dispositifs d'aides et d'accompagnement,
 - **Encourager les propriétaires à valoriser et réhabiliter leurs biens** via différentes mesures : soutien financier, incitations fiscales pour les propriétaires bailleurs, guichet unique d'information et d'accompagnement, sécurisation des relations locatives entre propriétaires et locataires, adaptation des réglementations locales, accompagnement technique aux propriétaires tout au long du processus de réhabilitation, partenariats avec des artisans et entreprises locales spécialisées dans la rénovation énergétique, actions de sensibilisation et formation vis-à-vis des propriétaires,
 - **Recourir aux dispositifs de défiscalisation** pour favoriser la rénovation (Denormandie dans l'Ancien),
 - **Adapter les logements existants aux besoins des seniors**,
 - **Développer les partenariats avec les syndicats**,
 - **Développer la communication** sur les aides et dispositifs existants.
- **Des besoins en logements locatifs sociaux et en accession sociale qui restent importants, dans un contexte de crise immobilière et de baisse de la promotion privée.**
 - **Freins** : un développement des VEFA qui a éloigné les bailleurs sociaux du foncier, des opérations d'acquisition améliorées complexes et un modèle économique à trouver,
 - **Leviers** :
 - **Maintenir un objectif suffisant de logements locatifs sociaux par an** pour continuer à répondre aux besoins en hausse,
 - **Sortir de la « VEFA dépendance »** en donnant aux bailleurs les conditions de produire en maîtrise d'ouvrage directe grâce à une politique foncière ambitieuse et un système d'aides adapté,
 - **Produire majoritairement du PLUS/PLAI** pour correspondre aux ressources des ménages. Une mobilisation du PLS pour faciliter la sortie d'opérations,
 - **Accompagner l'acquisition améliorée**, avec un modèle économique adapté. Des **passoires thermiques qui représentent des opportunités**, avec un repérage à organiser,
 - **Accompagner la production d'accession sociale** afin de répondre aux besoins des primo-accédants et d'agir sur l'ensemble de la chaîne du logement, adapter les plafonds de redevance du BRS pour permettre la sortie d'opérations dans les secteurs tendus.
- **Une production de logements très sociaux dans le diffus, en acquisition améliorée et souvent à l'unité, qui permet la mobilisation de dents creuses, bâtis à réhabiliter, passoires thermiques, etc. et répond ainsi à des enjeux sociaux, urbains et environnementaux.**
 - **Leviers** :
 - Un modèle permis par le bénévolat de l'association Un Toit Pour Tous (UTPT), le soutien de la Fondation pour le Logement des défavorisés (ex-Fondation Abbé Pierre), les aides de l'Etat, du Département, du Pays Voironnais, de l'EPFL-D et de certaines communes.
 - L'aide supplémentaire mise en place par le Pays Voironnais sur le foncier, indispensable à l'équilibre des opérations,
 - Une **nécessaire identification des gisements** mobilisables par les communes.

CONSTATS ET ENJEUX REMONTÉS PAR LES PARTENAIRES

- Un **accompagnement de l'EPFL-D** pour atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements, tout en limitant la consommation foncière.
 - Leviers et axes d'intervention prioritaires pour répondre aux besoins en logements :
 - Revitaliser les **centres bourgs anciens**, qui concentrent des problématiques de vacance, précarité énergétique, habitat dégradé, etc. Une intervention complexe, nécessitant une action sur le temps long et des coûts élevés,
 - **Assurer l'opérationnalité des projets de production de logements** par une réflexion en amont sur la programmation et sa faisabilité économique, le financement des opérations déficitaires,
 - **Contribuer à l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie foncière**, notamment par l'identification et la hiérarchisation des gisements fonciers et immobiliers stratégiques au regard de leur localisation, de la faisabilité économique.
- En termes d'hébergement, un enjeu à **continuer à accompagner les personnes en situation de vulnérabilité**
 - Freins : De nouvelles difficultés à prendre en compte (santé somatique, santé mentale, adaptation des bâtiments aux publics vieillissant, réponse aux besoins des jeunes, etc.), des dispositifs structurellement déficitaires.
 - Leviers :
 - Poursuivre les partenariats pour une analyse des besoins,
 - Se projeter collectivement dans une perspective de transformation de l'offre, tout en continuant à répondre aux besoins.

Les partenaires et acteurs de l'habitat ont également été sollicités lors du comité **de direction du PLH élargi du 07 février 2025** dédié aux actions opérationnelles.

Les acteurs présents étaient en accord avec la majorité des termes du projet d'actions proposé, fruit d'une co-construction. S'ils ont **réaffirmé les freins et leviers** évoqués lors du COPIL PLH n° 3, ils ont pu apporter des **précisions** :

- **Poursuivre la production de logements locatifs sociaux pour répondre à la hausse de la demande**, développer des opérations en **Maîtrise d'Ouvrage Directe** pour permettre d'adapter la granulométrie des programmes aux besoins : **besoins de T2 mais aussi de grands logements T5**,
- **Continuer à diversifier l'offre en accession sociale** en proposant plusieurs produits : BRS mais aussi PSLA, vente HLM, etc. et d'adapter le plafond local de redevance du BRS pour continuer à produire dans les secteurs tendus,
- **Développer des stratégies foncières** : faciliter l'accès au foncier, développer de nouveaux outils notamment pour réinvestir le parc ancien (nouveau modèle d'acquisition-amélioration, hausse des durées des baux emphytéotiques/ baux à réhabilitation, portage à long terme via une foncière etc.),
- **Un parc locatif privé en décalage avec la demande** (en hausse). Nécessité de rendre plus lisible les dispositifs de réhabilitation du parc privé, et d'accompagner les ménages, notamment les copropriétés.
- **Affiner la connaissance des besoins en logements** et la prospective.

COMMUNAUTÉ
DU **PAYS VOIRONNAIS**



**PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
2026-2031**

Orientations stratégiques



Les ambitions du PLH	107
1. Orientation 1 / Répondre aux besoins en logements par la production d'une offre abordable et attractive	108
• Produire une offre suffisante pour répondre aux besoins résidentiels	111
• Continuer à répondre aux besoins de logements abordables	113
• Accompagner la production de logements conventionnés dans le parc privé	114
• Accompagner la production et la qualité des logements pour répondre aux attentes des ménages	115
2. Orientation 2 / Inscrire le pays voironnais dans une trajectoire de sobriété foncière et de neutralité carbone	117
• Renforcer l'accompagnement à la réhabilitation et l'adaptation du parc existant aux besoins des ménages	120
• Concentrer les moyens et outils pour la revitalisation des centralités	121
• Définir une stratégie foncière et immobilière lisible et partagée au service de l'habitat	123
3. Orientation 3 / Accompagner les parcours résidentiels des habitants aux besoins spécifiques	124
• Offrir des choix résidentiels diversifiés aux personnes âgées et en situation de handicap, de manière coordonnée à l'échelle du territoire et des bassins de vie	127
• Assurer le maintien des jeunes sur le territoire par le développement d'une offre adaptée et accessible	128
• Favoriser l'équilibre social de l'habitat	129
• Soutenir et accompagner la transformation de l'offre d'urgence et d'hébergement, en adéquation avec les besoins du territoire	130
• Assurer l'accueil des gens du voyage et leur sédentarisation	130
4. Orientation 4 / Consolider la gouvernance partagée avec les communes, l'animation partenariale et l'évaluation du PLH	131
• Renforcer l'observation et l'évaluation de la politique de l'Habitat	134
• Conforter la dynamique d'animation et la gouvernance du PLH	135



LES AMBITIONS DU PLH

Le PLH du Pays Voironnais traduit une **approche globale de la politique de l'habitat**. Il vise à **répondre à la diversité des besoins en logement**, tout en s'inscrivant dans une **démarche de sobriété foncière ambitieuse** et se place au cœur des enjeux de transition écologique actuels. Il porte ainsi les ambitions transversales suivantes :

- **Garantir un accès à un logement de qualité à l'ensemble des habitants du Pays Voironnais**, par une action globale, sur l'ensemble des segments immobiliers (accession, location privé, social), et ce à toutes les étapes de la vie,
- Prendre pleinement en compte les enjeux environnementaux en promouvant la production d'une **offre nouvelle de qualité, moins consommatrice de foncier**, et en **agissant plus fortement sur l'existant**,
- **Accompagner les parcours résidentiels des publics présentant des besoins spécifiques** afin que chaque habitant du Pays Voironnais, quelle que soit sa situation, soit en mesure de trouver une offre de logement ou d'hébergement adaptée,
- **Faire vivre le PLH** sur l'ensemble du territoire et en lien avec les communes, en confortant la gouvernance et la dynamique d'animation, en renforçant l'observation et l'évaluation de la politique de l'habitat.

En découlent les **orientations du PLH**, décrites ci-dessous. **Ces dernières ont été coconstruites avec l'ensemble des communes et acteurs de l'habitat** du territoire et constituent le socle des actions du PLH.

ORIENTATIONS DU PLH



RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS PAR LA PRODUCTION D'UNE OFFRE ABORDABLE ET ATTRACTIVE



INSCRIRE LE PAYS VOIRONNAIS DANS UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DE NEUTRALITÉ CARBONE



ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES



CONSOLIDER LA GOUVERNANCE PARTAGÉE AVEC LES COMMUNES, L'ANIMATION PARTENARIALE ET L'ÉVALUATION DU PLH



Orientation 1

Répondre aux besoins en logements par la production d'une offre abordable et attractive

ORIENTATION 1 - RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS PAR LA PRODUCTION D'UNE OFFRE ABORDABLE ET ATTRACTIVE

L'habitat est une composante essentielle de l'attractivité d'un territoire. Dans un contexte de ralentissement démographique, mais aussi d'évolution des modes de vie, de vieillissement de la population, de crise immobilière globale, la réponse à la demande en logement des habitants représente un enjeu prioritaire pour le PLH. Ces demandes, du fait de la diversité des parcours de vie, sont de plus en plus variées et appellent une pluralité d'offres afin de permettre une fluidité dans les parcours résidentiels des ménages.

La production d'une offre nouvelle de qualité, abordable et diversifiée, doit ainsi répondre aux besoins des habitants du territoire, actuels et futurs, tout en prenant en compte l'évolution des attentes résidentielles. Elle doit également s'organiser dans l'espace, en confortant les secteurs équipés et desservis afin de limiter la périurbanisation, tout en permettant aux bassins de vie d'assurer le renouvellement de leur population.

Rappel des éléments de diagnostic

Une évolution des besoins en logements, d'un point de vue quantitatif et qualitatif :

- Un **tassement démographique** et des **évolutions socio-démographiques** impactant la demande en logements. Des **besoins moins importants**, davantage **concentrés sur des petits logements en location**.
- Une **forte dynamique de construction depuis 2017**, en particulier sur la **ville centre et les pôles d'appui**, y compris en termes de logements locatifs sociaux. Un fort ralentissement constaté en 2023.
- Une **forte augmentation des prix fonciers et immobiliers** dans le Pays Voironnais, tous marchés confondus : un accès à la propriété plus contraint pour de nombreux ménages, notamment pour les primo-accédants, **un besoin soutenu en logements abordables**.
- Une hausse de la demande locative sociale, avec une **tension sur les petits logements**, une **contraction potentielle du marché locatif privé du fait de l'interdiction** de louer les passoires thermiques
- Sur les dix dernières années, une **consommation d'espaces naturels et agricoles** principalement imputable à l'urbanisation pour de l'habitat, surtout en **individuel**.

CHIFFRES CLES



0,4% / an de croissance de la population entre 2015 et 2021, dont **0,2% de solde naturel** et **0,1% de solde migratoire**
0,4% / an en Isère



10% de plus de 75 ans, et une augmentation de **+15,5%** entre 2015 et 2021
8,9 % en Isère pour une augmentation de +10,8%



33,1% de personnes seules, contre 30,4% en 2015
35,6% en Isère



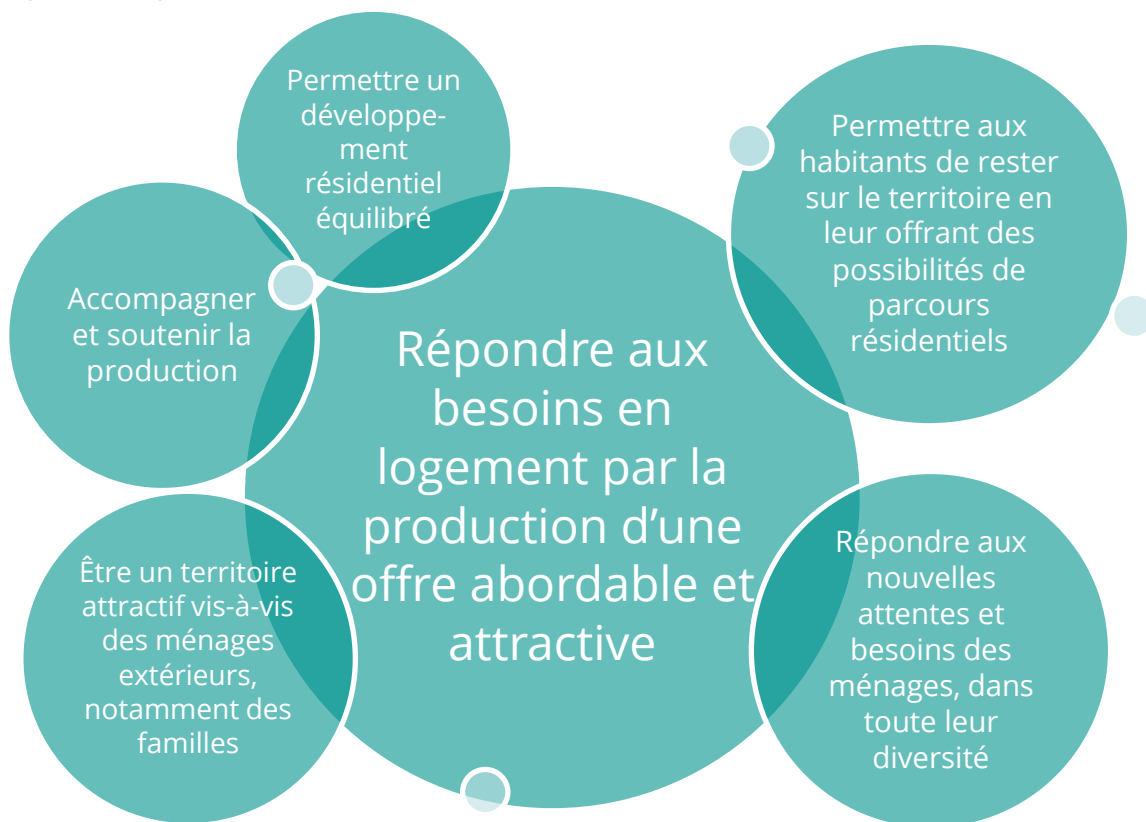
3 demandes en instance pour **1 attribution** en 2023
2,7 en 2019



21,5 ha / an Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'habitat entre 2011 et 2021, sur 29 ha / an au total

ORIENTATION 1 - RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS PAR LA PRODUCTION D'UNE OFFRE ABORDABLE ET ATTRACTIVE

Enjeux et objectifs



UNE ORIENTATION DÉCLINÉE EN 6 ACTIONS

ACTION 1

Accompagner et territorialiser la production de 600 logements par an dans un cadre de sobriété foncière

ACTION 2

Soutenir la production de 129 logements locatifs sociaux par an pour répondre aux besoins

ACTION 3

Accompagner le développement d'une offre d'accession sociale

ACTION 4

Renforcer la stratégie foncière et immobilière au service de la production et de la reconquête du bâti existant

ACTION 5

Promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère

ACTION 6

Consolider l'ingénierie aux communes

ORIENTATION 1 - RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS PAR LA PRODUCTION D'UNE OFFRE ABORDABLE ET ATTRACTIVE

1. Produire une offre suffisante pour répondre aux besoins résidentiels

Produire 600 logements par an pour répondre aux besoins quantitatifs

Le PLH 2026-2031 s'inscrit dans un **contexte nouveau** par rapport au précédent PLH, avec une **moindre dynamique démographique**, des **enjeux de sobriété foncière marqués**, traduits dans les Trajectoires Zéro Artificialisation Nette et Zéro Émission Nette à l'horizon 2050, ainsi que dans le Plan Climat Air Énergie Territoire du Pays Voironnais.

En parallèle, les **évolutions des modes de vie** ont des impacts sur les besoins. La **sortie potentielle des passoires énergétiques du marché locatif privé**, la **crise immobilière** actuelle ont des **incidences sur les capacités des ménages à se loger**, avec une contraction du marché locatif privé et un possible report sur le parc social. **La réponse aux besoins quantitatifs en logements, dans toute leur diversité, est donc une priorité du PLH.**

Un objectif de **production de 600 logements par an** a ainsi été fixé, **en conformité avec la dynamique de projets des communes, en baisse par rapport au précédent PLH qui affichait un objectif de 684 logements par an.**

Permettre un développement résidentiel équilibré

Pour la période 2026-2031, les **objectifs de production de logements seront en majorité orientés sur la ville-centre** (Voiron), les principaux **pôles urbains** du territoire (Voreppe, Moirans, Tullins, Rives, Coublevie).

Environ **2 500 nouveaux logements sont attendus** dans les pôles urbains pour les six prochaines années (en incluant le réinvestissement du bâti existant et le renouvellement urbain).



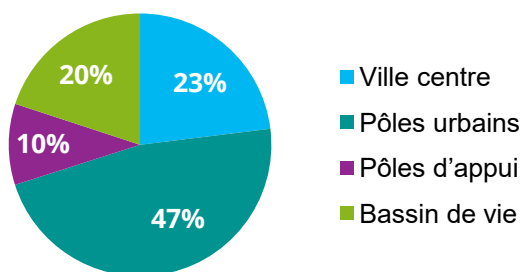
Les **pôles urbains** regroupent la **ville centre**, les pôles principaux de **Moirans, Rives, Tullins et Voreppe**, le pôle d'appui de **Coublevie**.

Cet objectif répond aux **orientations du SCoT**, qui vise à conforter l'armature urbaine et fixe un objectif de construction minimum pour ces communes, ainsi **qu'au Schéma de secteur, qui prévoit la réalisation de 70% de la production de logements du Pays Voironnais dans les pôles urbains.**

A l'échelle du Pays Voironnais, la programmation visée se décline de la façon suivante :

- **830 logements au minimum à Voiron**, ville centre de l'intercommunalité,
- Un minimum global de **1 660 logements à l'échelle des pôles urbains.**

Les **pôles d'appui** (La Buisse, Charavines, Chirens, Saint-Jean-de-Moirans) prennent également part à la production de logements à hauteur de 10%, soit un **objectif global de 360 logements maximum sur les 6 prochaines années**. Les **communes des bassins de vie** représentent quant à elles **20% des objectifs de production de logement du Pays Voironnais**, leur permettant d'assurer le renouvellement de leur population et le maintien de l'offre de services et d'équipements urbains.



Répartition des objectifs de production de logements

TRADUCTION OPÉRATIONNELLE

Au total **+ 600 logements par an** sur la durée du PLH, dont **70% localisés dans les pôles urbains**

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

ORIENTATION 1 - RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS PAR LA PRODUCTION D'UNE OFFRE ABORDABLE ET ATTRACTIVE

1. Produire une offre suffisante pour répondre aux besoins résidentiels

Limitier l'artificialisation des sols et accompagner les communes dans le respect des objectifs de sobriété foncière

La **dynamique de construction en faveur de l'habitat a été importante ces dernières années** dans le Pays Voironnais et à l'origine de près de 75% de la consommation d'Espaces Naturels et Forestiers (ENAF) entre 2011 et 2021. La **part de logements individuels dans les constructions neuves reste également importante**, ces derniers représentant 44% des logements construits entre 2021 et 2023. Dans une logique de sobriété foncière, le Pays Voironnais souhaite **promouvoir la production d'une offre nouvelle durable et qualitative, moins consommatrice en foncier**, mais aussi favoriser le **réinvestissement des tissus urbains existants**. Le PLH décline ainsi les **objectifs fixés par type de production**, avec une part minimum de logements « produits dans le bâti existant » et en « renouvellement urbain ». Il s'agit également de **continuer à s'inscrire dans les orientations du SCoT**, qui prévoient que l'habitat individuel « isolé » représente 40% de la production nouvelle (et 60% pour les autres formes d'habitat).

Objectifs annuels du PLH par type de production à l'échelle de l'EPCI et par pôle

	Total / an	Dont réinvestissement du bâti existant	Dont renouvellement urbain
Ville centre	138	10%	60%
Pôles principaux + Coublevie	277	10%	25%
Pôles d'appui	61	5%	10%
Pôles secondaires et locaux + St-Geoire-en-Valdaine	124	5%	-
<i>Production totale de logements</i>	<i>600</i>	<i>10%</i>	<i>25%</i>

Réinvestissement du bâti existant : remise sur le marché de logements vacants, transformations d'usage, réhabilitations lourdes, etc. / Renouvellement urbain : démolition/reconstruction, intervention sur les friches, etc.

Le PLH comme outil au service de la sobriété foncière

La loi Climat et Résilience ne flèche pas les PLH comme outils de mutualisation de la trajectoire ZAN, il s'agit là du rôle des documents d'urbanisme (SCoT puis PLU / PLUi ou carte communale). La prochaine modification simplifiée du SCoT orientera ainsi le travail de mutualisation / territorialisation des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf). Une mise en compatibilité du PLH avec le SCOT révisé sera ainsi à prévoir au moment du bilan triennal.

→ Quelle inscription du PLH dans la trajectoire de sobriété foncière du Pays Voironnais ?

Un **outil de sensibilisation** pour s'inscrire dans la trajectoire ZAN avec une qualification des projets en faveur de l'Habitat en fonction de leur consommation d'Espaces Agricoles et Forestiers (Enaf) et une priorisation des projets sur les terrains non-consommateurs d'Enaf.

Un **outil de mise en œuvre** avec une déclinaison des objectifs de production de logements en fonction du type de production, en lien avec les dispositifs et moyens pour favoriser le réinvestissement du bâti existant, le renouvellement urbain

ORIENTATION 1 - RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS PAR LA PRODUCTION D'UNE OFFRE ABORDABLE ET ATTRACTIVE

2. Continuer à répondre aux besoins de logements abordables

Maintenir la production de logements locatifs sociaux et très sociaux

Si la production de logements sociaux a été importante lors du précédent PLH, permettant de contenir une pression "moyenne" à 3 demandes pour une attribution en 2023, une **contraction de ce segment** est observée avec notamment une baisse du taux de rotation (9,9% en 2023) et une hausse de la durée d'ancienneté. Cette **tension pourrait s'affirmer encore davantage à l'avenir** avec la sortie du marché locatif des passoires thermiques, induisant un potentiel report sur le parc social. Ce dernier joue alors un rôle essentiel pour permettre aux ménages de se loger sur le territoire. En ce sens, **le Pays Voironnais entend poursuivre son soutien au développement de l'offre locative sociale.**

Dans les 6 prochaines années, le Pays Voironnais s'est ainsi fixé un **objectif de production de 774 logements locatifs sociaux**, soit au moins **129 logements locatifs sociaux par an**. Ces objectifs ont été fixés en cohérence avec les obligations de production de logements sociaux SRU et en tenant compte des projets des communes pour la période 2026-2031.

En termes de répartition, le développement de l'offre sociale est priorisé dans les secteurs équipés et bien desservis. Environ **640 logements locatifs sociaux sont ainsi attendus dans les pôles urbains et Coublevie**. Plus de 80% de la production de logements locatifs sociaux concerne ces communes. Il s'agira également de **veiller à la réponse aux besoins à l'échelle des bassins de vie**, avec un accompagnement de la production sur ces secteurs.



Pour rappel, 7 communes sont astreintes à un taux de 20% (La Buisse, proche des 3500 habitants, s'inscrit dans une logique d'anticipation). Ce taux est cependant susceptible de remonter en 2025, a minima pour l'unité urbaine de Grenoble, dont fait partie Voreppe. Taux SRU au 01/01/23 :

Coublevie	11,4%	Tullins	21,5%
Moirans	20,6%	Voiron	25,5%
Rives	22,5%	Voreppe	22,9%
Saint-Jean-de-Moirans	24,2%	La Buisse	15,0%*

Le Pays Voironnais souhaite également **promouvoir la production en Maitrise d'Ouvrage Directe** par les bailleurs, afin de mieux maîtriser l'adaptation des produits aux attentes des ménages et sortir de la dépendance du marché privé.

Par ailleurs, un **besoin de logements très sociaux** demeure sur le territoire : en 2023, près de 60% des demandeurs disposent de ressources inférieures aux plafonds PLAI. Comme l'Etat le préconise, ce constat implique de renforcer l'offre en logements à bas loyer sur la durée du PLH avec un **minimum de 31% de l'offre en logements locatifs sociaux financé en PLAI**. A l'inverse, il s'agit de limiter la production de PLS familiaux à hauteur de 15% au global.

Le Pays Voironnais souhaite aussi poursuivre la **production de PLAI adaptés en acquisition-amélioration**, en cohérence avec la démarche de sobriété foncière portée par l'EPCI.

Soutenir la production de logements abordables

Une forte **augmentation des prix fonciers et immobiliers** est à l'œuvre dans le Pays Voironnais, tous marchés confondus, **complexifiant l'accès à la propriété** pour de nombreux ménages, notamment les jeunes et primo-accédants. L'accession sociale représente alors un **segment essentiel pour inscrire la population sur le territoire et améliorer la fluidité au sein du parc locatif social existant**, d'autant plus dans le contexte de crise immobilière actuelle.

Le **Pays Voironnais souhaite ainsi soutenir la production de logements abordables** afin de favoriser l'accès à la propriété des primo-accédants. Un **objectif de production d'au moins 46 logements en accession sociale par an** a été fixé sur les communes où le marché est le plus cher.

TRADUCTION OPÉRATIONNELLE

+ 129 logements locatifs sociaux par an sur la durée du PLH,
+ au moins 46 en accession sociale

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

ORIENTATION 1 - RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS PAR LA PRODUCTION D'UNE OFFRE ABORDABLE ET ATTRACTIVE

2. Continuer à répondre aux besoins de logements abordables

Objectifs annuels du PLH en termes de mixité, à l'échelle de l'EPCI et par pôle

	Total / an	Logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI-PLS) / an	Dont PLAI	Logements en accession sociale (BRS-PSLA) / an
Ville centre	138	24	31%	5
Pôles principaux + Coublevie	277	83	31%	28
Pôles d'appui	61	14	31%	13
Pôles secondaires et locaux + St-Geoire-en-Valdaine	124	8	31%	-
<i>Production totale de logements</i>	<i>600</i>	<i>129</i>	<i>40</i>	<i>46</i>

Il s'agit de limiter la part de PLS familiaux, à hauteur de 15% au global, en privilégiant les secteurs où le marché est le plus élevé.

3. Accompagner la production de logements conventionnés dans le parc privé

Le développement de l'offre privée conventionnée est vertueux tant au niveau de la sobriété foncière que de la réponse aux besoins de mixité. Ainsi, le Pays Voironnais souhaite intensifier le développement des logements privés conventionnés à travers le Pacte Territorial et les OPAH-RU de Voiron et Tullins, avec un objectif global de plus de 30 logements par an.



ORIENTATION 1 - RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS PAR LA PRODUCTION D'UNE OFFRE ABORDABLE ET ATTRACTIVE

4. Accompagner la production et la qualité des logements pour répondre aux attentes des ménages

Stimuler la production de logements

La mobilisation du **foncier est un levier majeur pour maîtriser les projets, la qualité des opérations ainsi que l'adéquation aux besoins et capacités des ménages**. La politique foncière et immobilière du Pays Voironnais est donc essentielle pour asseoir ses ambitions. Le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (EPFL-D) et la compétence Opérations d'Aménagement Structurantes ont fortement contribué à l'atteinte des objectifs des précédents PLH. En ce sens, la mise en œuvre des 7 opérations d'aménagement structurantes sera poursuivie, permettant la livraison de près de 1200 logements sur la période 2025-2031 (soit 32% du total des objectifs de production de logements).

Le **renforcement de la politique foncière et immobilière est un enjeu fort**. L'opérationnalité du PLH implique la mise en place de dispositifs techniques et financiers. En ce sens, la faisabilité d'une 8^{ème} opération structurante (D1075 à Coublevie) sera par exemple étudiée.

Promouvoir la qualité urbaine et architecturale

Au-delà de la réponse quantitative aux besoins, le PLH doit également permettre **d'améliorer la qualité des opérations et des logements produits** sur le territoire du Pays Voironnais. **La crise sanitaire, la montée en puissance des enjeux environnementaux ont fait évoluer le rapport au logement** et ont des incidences sur les attentes des ménages (confort thermique, accessibilité, accès à des espaces extérieurs privés, intégration de la nature en ville, etc.). La **qualité des logements**, neufs et rénovés, principal vecteur d'acceptabilité par les habitants, représente alors un **défi technique et financier à relever avec les opérateurs**.



Le Pays Voironnais souhaite ainsi **promouvoir le développement d'une offre qualitative, attractive et diversifiée**, en adéquation avec les enjeux environnementaux et les attentes des ménages. Cela se traduira notamment par un **encadrement et un accompagnement des divisions parcellaires** afin d'améliorer l'intégration des nouvelles constructions dans les tissus pavillonnaires.

TRADUCTION OPÉRATIONNELLE

- > Poursuivre les **7 opérations structurantes**
- > Renforcer la **stratégie foncière et immobilière** de la CAPV
- > Promouvoir une offre qualitative, encadrer et accompagner les **divisions parcellaires**

Renforcer l'appui aux communes dans l'impulsion et la maîtrise des projets résidentiels

Les communes, à leur échelle, jouent également un rôle dans l'impulsion et la maîtrise de projets résidentiels. Certaines communes, notamment les plus petites, peuvent cependant manquer d'ingénierie en interne. Le Pays Voironnais souhaite alors leur apporter un accompagnement pour réaliser leurs projets et accompagner la mise en œuvre d'une stratégie répondant aux politiques communautaires.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

ORIENTATION 1 - RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS PAR LA PRODUCTION D'UNE OFFRE ABORDABLE ET ATTRACTIVE

PLH 2026-2031									
Objectif logements totaux/an	Dont objectifs de mixité					Objectifs mode de production			
	Logements locatifs sociaux / an	Dont PLAI	Logements accession sociale (BRS-PSLA) / an			Dont réinvestissement bâti existant	Dont renouvellement urbain		
Ville centre, pôles principaux et coublevie									
Voiron	138	mini	24	31%		5		10 %	60 %
Moirans	62	mini	19	31%		6		10 %	25 %
Rives	40	mini	9	31%		3			
Tullins	40	mini	14	31%		3			
Voreppe	60	mini	18	31%		6			
Coublevie	75	mini	23	31%		10			
Pôles d'appui									
La Buisse	20	maxi	5	31%		4		5 %	10 %
Charavines	11	maxi	3	31%		2			
Chirens	13	maxi	2	31%		3			
Saint-Jean-de-Moirans	17	maxi	4	31%		4			
Bassins de vie									
BDV Cœur vert									
Charnècles	6	maxi	2	31%			-	5 %	-
La Murette	12	maxi							
Réaumont	6	maxi							
Saint-Blaise-du-Buis	7	maxi							
Saint-Cassien	7	maxi							
Vourey	8	maxi							
BDV Haute Morge									
Saint-Aupre	5	maxi	2	31%			-	5 %	-
Saint-Étienne-de-Crossey	14	maxi							
La Sure en Chartreuse	4	maxi							
Saint-Nicolas-de-Macherin	4	maxi							
BDV Local Tour du Lac									
Bilieu	6	maxi	2	31%			-	5 %	-
Charancieu	3	maxi							
Montferrat	10	maxi							
Villages du Lac de Paladru	14	maxi							
BDV Valdaine									
St-Geoire-en-Valdaine	5	mini	2	31%			-	5 %	-
Massieu	3	maxi							
Merlas	2	maxi							
Saint-Bueil	2	maxi							
Saint-Sulpice-des-Rivoires	2	maxi							
Velanne	2	maxi							
Voissant	2	maxi							
Objectif annuel	600		129	40		46		10 %	25 %
Soit objectif sur 6 ans	3600		774	240		276		360	900

Hierarchie SCOT

Ville centre

Pôles principaux

Pôles d'appui

Pôles secondaires et locaux

Il s'agit de limiter la part de PLS familiaux, à hauteur de 15% au global, en privilégiant les secteurs où le marché est le plus élevé.

Le PLH fixe des objectifs globaux à l'échelle de la commune. La déclinaison de ces objectifs se fera en fonction du contexte social, urbain et de la spécificité des opérations



Orientation 2

Inscrire le Pays Voironnais dans une trajectoire de sobriété foncière et de neutralité carbone

ORIENTATION 2 - INSCRIRE LE PAYS VOIRONNAIS DANS UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DE NEUTRALITÉ CARBONE

Ce 5^{ème} PLH s'inscrit au cœur des enjeux de transition écologique et de sobriété foncière. Si le principal enjeu pour le territoire est de continuer à répondre à la demande de logements des habitants, les réponses à apporter sont diverses.

Outre la production neuve, la mobilisation de l'existant doit en effet permettre de répondre aux besoins des habitants, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif. Le Pays Voironnais souhaite ainsi faire de l'amélioration du parc résidentiel ancien, public comme privé, un vecteur d'attractivité pour le territoire. Cela passe par un renforcement de l'accompagnement à la réhabilitation, l'adaptation des logements, mais aussi par des actions ciblées sur certains secteurs prioritaires (quartiers populaires en restructuration urbaine, centres villes et centres bourgs historiques) et l'affirmation d'une stratégie foncière et immobilière au service de l'habitat.

Ce changement de cap, rendu nécessaire du fait de l'impératif de sobriété foncière, représente un enjeu majeur pour les 6 prochaines années.

Rappel des éléments de diagnostic

La qualité des logements comme vecteur d'attractivité, dans un contexte de lutte contre l'artificialisation :

- Un **parc ancien**, voire très ancien, présentant un **potentiel de requalification important**, avec près de 40% des résidences principales construites avant 1971.
- Une **vacance résidentielle en augmentation** (près de 1200 logements vacants depuis plus de 2 ans), avec plus d'un logement vacant sur 2 situé en centre-bourg,
- Des **passoires thermiques qui représentent un défi** : près de 7 000 logements du parc privé (17%) sont potentiellement étiquetés F ou G, dont 1300 concernés par une **interdiction prochaine de location**,
- Un **enjeu de lutte contre le mal logement**, près de **600 logements occupés présentent de potentielles situations d'habitat indigne**, concentrées dans les pôles urbains et les secteurs ruraux au nord du territoire,
- Des enjeux en termes d'**adaptation et de maintien à domicile** : en moyenne, 29% des logements du parc privé sont occupés par leurs propriétaires âgés de 65 ans ou plus (12 000 logements).

CHIFFRES CLES



+ 770 logements

vacants entre 2015 et 2021 à l'échelle de la CAPV (+ 25%)



2,8%

De logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé en 2022, soit **1160 logements**



7 000

Logements privés potentiellement **étiquetés F ou G**, soit 17% du parc



10,1%

De ménages en précarité énergétique logement en 2021, soit plus de **4000 ménages**

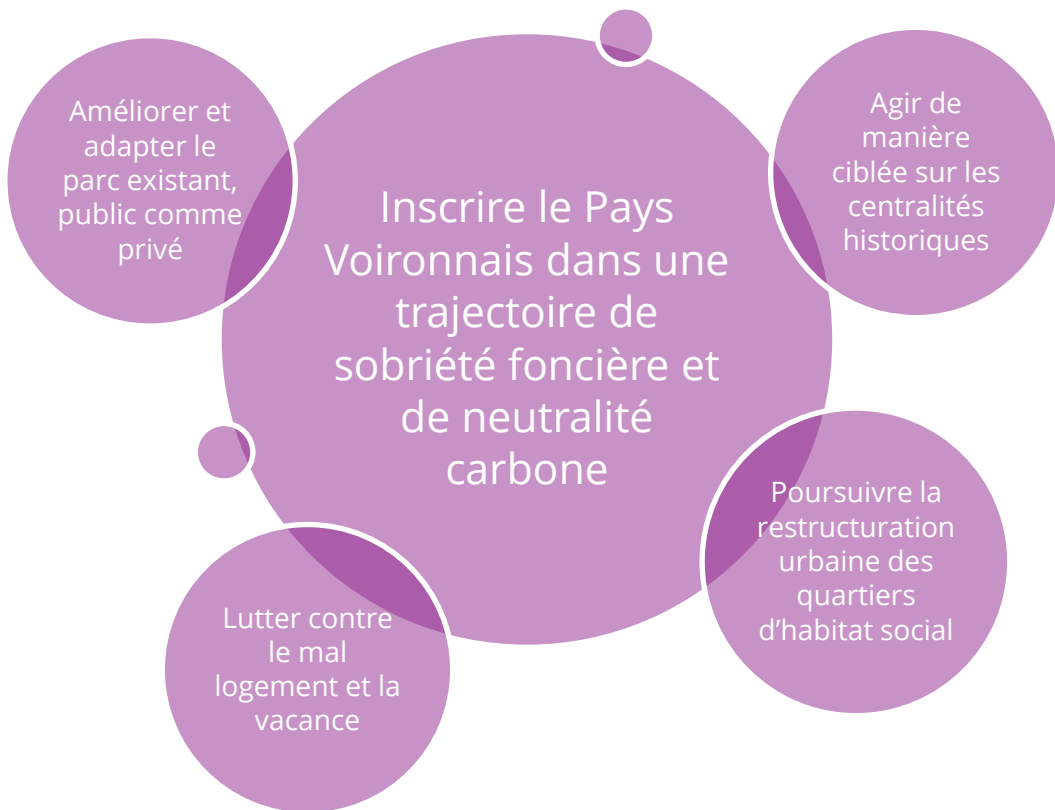


4

Quartiers de restructuration urbaine, concentrant **1/3 du parc public**

ORIENTATION 2 - INSCRIRE LE PAYS VOIRONNAIS DANS UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DE NEUTRALITÉ CARBONE

Enjeux et objectifs



UNE ORIENTATION DÉCLINÉE EN 5 ACTIONS

ACTION 4

Renforcer la stratégie foncière et immobilière au service de la production et de la reconquête du bâti existant

ACTION 7

Intensifier et accompagner la réhabilitation et l'adaptation des logements du parc privé

ACTION 8

Agir globalement pour l'attractivité des centres villes

ACTION 9

Poursuivre la restructuration urbaine des quartiers

ACTION 10

Accompagner la réhabilitation des logements sociaux publics

ORIENTATION 2 - INSCRIRE LE PAYS VOIRONNAIS DANS UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DE NEUTRALITÉ CARBONE

1. Renforcer l'accompagnement à la réhabilitation et l'adaptation du parc existant aux besoins des ménages

Développer l'accompagnement à la rénovation du parc privé

La rénovation de l'habitat privé existant renvoie à un **enjeu tant environnemental que social**. La réhabilitation du parc doit ainsi permettre de **limiter les émissions de gaz à effet de serre, l'artificialisation des sols**, dans une logique de sobriété, mais également de **mieux répondre aux besoins et attentes des habitants**. Il s'agit ainsi d'agir sur :

- **Les coûts**, par une réduction des consommations énergétiques et donc des factures des habitants,
- **Le confort et la santé** en réduisant l'impact des logements indignes sur la santé des habitants, en accompagnant le vieillissement avec l'adaptation des logements et, de manière plus globale, en améliorant la qualité des logements,
- **Le cadre de vie**, l'amélioration de l'existant participant directement à l'attractivité du territoire, la redynamisation du tissu urbain.

Le **Pays Voironnais mène depuis plusieurs années une politique en faveur de l'amélioration du parc privé** par la mise en place d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunales, la dernière s'étant achevée en 2023. Le **Pays Voironnais réaffirme aujourd'hui son engagement en faveur de la rénovation du parc privé** dans son ensemble en s'engageant dans un **Pacte Territorial**. A travers ce dispositif le Pays Voironnais souhaite **impulser une dynamique territoriale en matière de rénovations**, avec une **hausse prévisionnelle des objectifs de logements accompagnés de 30% par rapport à l'OPAH précédente**. L'enjeu est aussi de **faciliter l'information et le parcours de l'ensemble des ménages**, notamment les plus modestes.

TRADUCTION OPÉRATIONNELLE

- > Un objectif d'accompagnement de **620 logements par an**, soit **3 100 logements** sur la durée du futur Pacte territorial (2025-2030)
- > Une **augmentation des aides aux travaux** : +16% des aides du Pays Voironnais et +345% des aides de l'ANAH

Adapter l'offre existante aux besoins en logements

Le prochain Pacte Territorial **déploie ses interventions** sur plusieurs **thématiques liées à la qualité d'habiter, l'adaptation du parc aux besoins des ménages** :

- La **précarité énergétique** et la lutte contre les **passoires thermiques** à travers les aides aux travaux,
- Le **vieillissement de la population** et l'adaptation du parc, avec notamment un élargissement des ménages bénéficiaires des aides (intégration des revenus intermédiaires),
- La **rénovation énergétique des copropriétés**, avec un renforcement de l'accompagnement à la mobilisation des copropriétaires et syndics, le développement de partenariats pour l'avance des aides à la rénovation afin de faciliter le passage à l'action,
- La remobilisation des **logements vacants**, avec un renforcement du volet incitatif et la mise en place d'une démarche pro-active vis-à-vis des propriétaires bailleurs,
- La lutte contre **l'habitat indigne**, avec un réajustement du fonctionnement partenarial, une plus forte mobilisation des communes.



Le Pacte Territorial : nouvel outil de contractualisation entre l'ANAH et les collectivités territoriales

Au **1er janvier 2025**, la réforme de la contractualisation entre l'Etat et les **collectivités territoriales** vise à proposer un **cadre renouvelé pour la mise en œuvre du service public de rénovation de l'habitat (SPRH)**.

Ces nouvelles conventions prennent le relais des financements pré-existants et visent à proposer **une offre de service public universelle** pour la rénovation et l'amélioration de l'habitat privé, sur l'ensemble du territoire et accessible à toute la population.

ORIENTATION 2 - INSCRIRE LE PAYS VOIRONNAIS DANS UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DE NEUTRALITÉ CARBONE

2. Concentrer les moyens et outils pour la revitalisation des centralités

Agir globalement en faveur de l'attractivité des centres villes et centres bourgs

Les centres anciens concentrent de nombreux enjeux, en particulier sur l'habitat privé :

- Une **vacance plus marquée** (à titre d'exemple, 1 logement sur 4 dans le périmètre d'étude de Tullins),
- Des **logements anciens, peu performants énergétiquement** et davantage **d'habitat potentiellement indigne**,
- De **petites copropriétés** désorganisées et parfois **dégradées**,
- Des **immeubles ou îlots dégradés**,
- Des **publics potentiellement plus fragiles** (jeunes, ménages pauvres, familles monoparentales notamment).

Face à ce constat, une **intervention publique plus forte** est nécessaire sur ces secteurs : un **accompagnement renforcé pour mobiliser les acteurs et propriétaires**, la mise en œuvre **d'actions coercitives** pour débloquer ou traiter les situations les plus complexes. Ces interventions, qui s'inscrivent dans le **temps long**, nécessitent par ailleurs **d'agir de manière globale** sur les différents leviers d'attractivité (commerce, développement économique, mobilité, espaces publics, etc.), avec un enjeu de coordination des interventions.

A l'échelle du Pays Voironnais, la commune de **Voiron est lauréate du programme Action Cœur de Ville (ACV)** et la commune de **Tullins du programme Petite Ville de Demain (PVD)**. Ces dispositifs nationaux visent à **améliorer le cadre de vie et l'attractivité de ces communes** qui exercent un rôle de centralité pour le territoire mais présentent des signes de fragilité. Toutes deux sont également engagées dans des **Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)**.

Le **Pays Voironnais accompagne ces deux communes dans la revitalisation de leur centralité** et porte la maîtrise d'ouvrage de **deux Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)** : Voiron Renov' et Tullins Renov'.

D'autres **centres anciens, non couverts par des dispositifs nationaux**, présentent également des problématiques similaires. Le Pays Voironnais souhaite ainsi **élargir son action en faveur de l'amélioration des centralités à d'autres communes**, par un soutien à la réalisation d'études. L'opportunité d'une **Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) multisites** sera également questionnée.



Centre ancien de Voiron



Centre ancien de Tullins

TRADUCTION OPÉRATIONNELLE

> Objectifs pour Voiron Renov' : **185 logements aidés + 85 copropriétés**

> Objectifs pour Tullins Renov' : une **centaine de logements aidés + 25 copropriétés**



ORIENTATION 2 - INSCRIRE LE PAYS VOIRONNAIS DANS UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DE NEUTRALITÉ CARBONE

2. Concentrer les moyens et outils pour la revitalisation des centralités

Agir de manière ciblée sur les points durs et secteurs prioritaires

L'intervention sur les centralités passe également par des **actions ciblées** sur des **points durs ou secteurs prioritaires**, qui peuvent avoir un **effet d'entraînement sur le reste de la commune**.

Afin de **lutter contre le mal logement**, le Pays Voironnais expérimente ainsi le **permis de louer** à Voiron et étudie l'opportunité de mettre en place d'autres **mesures coercitives sur des ilots jugés stratégiques à Voiron et Tullins** (opérations de restauration immobilière, opérations de résorption de l'habitat indigne, pouvoirs de police du maire).

TRADUCTION OPÉRATIONNELLE

> **2 projets de restructuration d'ilots** en maîtrise foncière publique :



Ilot de la Boule d'Or à Tullins



Ilot Sermorens à Voiron

> Mise en place **d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI)** :

- **20** immeubles critiques à Voiron, qui doivent être analysés pour arrêter une liste restreinte et définir une stratégie
- **2** ilots prioritaires à Tullins pour lesquelles l'opportunité d'une ORI doit être étudiée

Concilier enjeux de réhabilitation des centres villes avec les enjeux patrimoniaux

Les centres anciens concentrent par ailleurs des **enjeux patrimoniaux**, qui peuvent **complexifier l'intervention sur l'habitat** de ces secteurs. Il existe ainsi un enjeu à croiser les regards le plus en amont possible.

Le Pays Voironnais veillera à **concilier les enjeux patrimoniaux et habitat**. Il s'agira notamment de permettre la réalisation d'études, la coordination des acteurs impliqués, la sensibilisation des porteurs de projet, la poursuite du soutien aux réhabilitations des logements (réhabilitations thermiques...)

ORIENTATION 2 - INSCRIRE LE PAYS VOIRONNAIS DANS UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DE NEUTRALITÉ CARBONE

3. Définir une stratégie foncière et immobilière lisible et partagée au service de l'habitat

Renforcer la stratégie foncière du Pays Voironnais

Le réinvestissement du parc existant appelle des **modèles de production plus vertueux** mais aussi **plus complexes et coûteux**, s'inscrivant sur le **temps long**. Elle doit alors être **accompagnée par la mise en place de stratégies foncières, immobilières, d'aménagement** plus volontaristes.

Le Pays Voironnais souhaite ainsi **renforcer sa stratégie foncière et immobilière** afin de prendre en compte les enjeux de lutte contre la vacance, de revitalisation des centralités, et plus largement de sobriété foncière. Cela passera par :

- Une **meilleure identification et connaissance des gisements immobiliers mobilisables** et des **secteurs prioritaires**,
- La définition de **nouveaux dispositifs techniques et financiers** d'intervention, permettant d'agir sur le bâti existant, le renouvellement urbain ou les friches,
- Un **renforcement des partenariats** (EPFL-D, acteurs privés).

Les **centralités, notamment de Voiron et Tullins, seront au cœur de ces réflexions** afin d'identifier les secteurs prioritaires de projets, ceux qui pourront jouer un effet levier dans le projet de revitalisation de ces communes et faire l'objet d'interventions foncières.



De nouveaux outils pour agir sur l'existant

La **remobilisation du parc résidentiel déqualifié implique une palette d'outils diversifiés** (outils d'observation, de planification, mesures fiscales, incitatives, coercitives), à combiner entre eux et à adapter suivant les caractéristiques du territoire, le tissu d'acteurs locaux, les dispositifs en place, etc.

La mobilisation de ces outils implique parfois des **modes de faire nouveaux**, la définition de **modèles économiques adaptés**. C'est l'un des enjeux de ce PLH, qui prévoit la mise en place **d'Opération de restauration immobilière (ORI)**, de **résorption de l'habitat indigne (RHI)** à Voiron et Tullins.

Définir une stratégie pour accompagner la mobilisation des friches

Le **réinvestissement des friches est l'une des réponses aux enjeux de sobriété foncière**. S'il s'agit d'une réponse partielle, dans la mesure où le nombre de friches aujourd'hui mobilisables pour de l'habitat est limité, elles représentent toute de même des opportunités pour le territoire.

Le Pays Voironnais souhaite ainsi **poursuivre une veille active** sur ces secteurs et **réfléchir au financement de ces opérations de renouvellement urbain** et aux **déficits fonciers** induits.



Ancien hôpital de Voiron

Anticiper les déficits fonciers et leur financement pour faciliter le passage à l'opérationnel

L'anticipation des déficits foncier et de leur financement **représente l'un des principaux enjeux de la stratégie foncière du Pays Voironnais**. Cela concerne aussi bien le traitement des friches que la reconquête du bâti ancien. Il s'agit ainsi faciliter le passage à l'opérationnel, en lien avec l'EPFL-D.



Orientation 3

Accompagner les parcours résidentiels des habitants aux besoins spécifiques

ORIENTATION 3 - ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Répondre à la diversité des besoins en logements, notamment des plus vulnérables, est un enjeu important pour le Pays Voironnais. L'âge peut notamment être un facteur de fragilité, voire de rupture dans les parcours résidentiels : la réponse aux besoins des plus jeunes, comme des plus âgés, est donc essentielle.

De manière plus globale et afin de garantir l'accès pour tous à un logement adapté, le Pays Voironnais souhaite agir sur le développement ou le maintien d'une offre suffisante (logements à bas loyers, logements accessibles et adaptés, dispositifs d'hébergement, accueil de gens du voyage...) mais aussi sur le volet information et accompagnement des ménages (service d'accueil du demandeur, accompagnement social...).

Rappel des éléments de diagnostic

Un enjeu d'adaptation et de diversification de l'offre pour répondre à l'ensemble des besoins :

- **Un vieillissement plus marqué dans le Pays Voironnais que dans les territoires voisins.** Au sein de l'intercommunalité, les **pôles urbains** concentrent une part plus élevée de plus de 75 ans. Ce vieillissement impacte les besoins résidentiels : maintien à domicile, accessibilité, proximité des services et commerces.
- Une **baisse de la part des jeunes sur le territoire** : les 15-29 ans représentent 14,4% de la population totale en 2021 contre 16,3% en 2009. En parallèle, un marché attractif et des prix en forte hausse: un **accès à la propriété plus contraint** pour de nombreux ménages, en particulier pour les **primo-accédants**,
- Une **offre d'hébergement complète** composée de près de 190 places gérées par le Relais Ozanam sur 5 dispositifs et 260 places de RHVS gérées par AJHIRALP. En parallèle, une tendance à la **hausse des demandes d'hébergement d'insertion** (83 en 2019 à 106 en 2023) et d'**urgence** (69 à 82).
- Concernant l'**accueil des gens du voyage**, le **Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) est en cours d'élaboration** et viendra préciser les besoins. En termes d'offre, le territoire dispose au total de **4 aires d'accueil** (3 aires permanentes d'accueil et une aire permanente d'accueil sédentarisée). Un programme de 7 logements adaptés pour des familles sédentarisées a également été livré à Moirans.

CHIFFRES CLES



9,7%

Part de personnes de **plus de 75 ans** en 2021 (+14,5% entre 2015 et 2021)
8,7% en Isère



29%

des logements du parc privé occupés par un **propriétaire âgé de 65 ans ou plus** en 2021



14,4%

Part des **15-29 ans** en 2021 (-5% entre 2015 et 2021)
18% en Isère



82

Demandes d'**hébergement d'urgence** en 2023



4

Aires d'**accueil** et 85 places pour l'accueil des itinérants

ORIENTATION 3 - ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Enjeux et objectifs



UNE ORIENTATION DÉCLINÉE EN 6 ACTIONS

ACTION 11 :

Répondre aux besoins des seniors et personnes en situation de handicap

ACTION 12 :

Répondre à la diversité des besoins des jeunes

ACTION 13 :

Soutenir et adapter l'offre d'hébergement

ACTION 14 :

Organiser un accueil équitable, une information lisible et une gestion efficace des demandes de logements sociaux

ACTION 15 :

Garantir la mise en œuvre du droit au logement et des attributions équilibrées

ACTION 16 :

Assurer l'accueil des gens du voyage



ORIENTATION 3 - ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

1. Offrir des choix résidentiels diversifiés aux personnes âgées et en situation de handicap, de manière coordonnée à l'échelle du territoire et des bassins de vie

Intensifier l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap afin de permettre le maintien à domicile

A l'instar des tendances nationales, un **vieillessement de la population** est à l'œuvre sur le territoire du Pays Voironnais, **de manière cependant plus marquée que dans les territoires voisins**. Il s'explique par une **attractivité de l'intercommunalité vis-à-vis des séniors**, mais aussi par un vieillissement sur place des habitants. A l'heure où 90% des plus de 60 ans souhaitent rester le plus longtemps possible dans leur logement, le **maintien à domicile et l'adaptation du parc de logements représentent un enjeu majeur** pour les séniors et, plus largement, les personnes en situation de handicap.

A travers ce PLH, le **Pays Voironnais souhaite intensifier les travaux d'adaptation du parc privé**, en complétant les aides nationales à destination des ménages modestes et très modestes par des aides locales à destination des propriétaires occupants disposant de ressources « intermédiaires ». Les OPAH-RU de Voiron et Tullins disposent également d'objectifs en la matière pour l'adaptation des logements et l'accessibilité des parties communes en copropriété.

TRADUCTION OPÉRATIONNELLE

Objectifs de logements adaptés au maintien à domicile :

> **Pacte territorial** : **80 logements** par an

> **Voiron Rénov'** : au total **25 logements** habités par leur **propriétaire, 15 immeubles en copropriété**, soit 120 logements

> **Tullins Rénov'** : au total **10 logements** habités par leur **propriétaire**

Développer une offre nouvelle adaptée à la diversité des besoins

En parallèle, certains **ménages anticipent également leur habitat de demain** et souhaitent déménager dans un logement plus accessible, abordable, à proximité des commerces et services. Il convient alors :

- D'accompagner le **développement d'une offre nouvelle**, en adéquation avec les besoins des séniors (notamment des T2 locatifs sociaux, accessibles en centralités),
- De favoriser la mobilité résidentielle dans le parc social en optimisant le **rapprochement de l'offre accessible et adaptée de la demande dans le cadre des attributions**.

La réponse à la diversité des besoins implique également de proposer une palette d'offres. Le Pays Voironnais souhaite ainsi **accompagner les projets d'habitat spécifiques** (résidences séniors, habitat inclusif, etc.), dans une **logique de complémentarité** à l'échelle de l'intercommunalité et **de manière cohérente avec l'offre de services et d'équipements** en présence. Le calibrage de cette offre nouvelle suppose alors une **connaissance fine des besoins**, permettant d'adapter le projet au contexte de l'opération.

Plus globalement, afin **d'affiner les réponses à apporter à ces ménages**, le Pays Voironnais souhaite également **améliorer sa connaissance des besoins des séniors et personnes en situation de handicap** et capitaliser sur des **retours d'expériences**.



ORIENTATION 3 - ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

2. Assurer le maintien des jeunes sur le territoire par le développement d'une offre adaptée et accessible

Favoriser la primo-accession des ménages modestes, et notamment des jeunes

Depuis quelques années, une **baisse du nombre et de la part des jeunes** est observée sur le territoire du Pays Voironnais. Si ce phénomène est principalement lié au **vieillessement de la population** à l'œuvre, cela **questionne également la capacité des jeunes à se loger** sur le territoire du Pays Voironnais, d'autant plus dans le contexte actuel de hausse continue des prix de l'immobilier et de durcissement des conditions d'accès aux crédits immobiliers. **L'accès à la propriété est alors de plus en plus complexe** pour de nombreux ménages, **en particulier pour les primo-accédants**. Le diagnostic souligne ainsi qu'aujourd'hui, seulement 30% des ménages peuvent acquérir un appartement neuf de 65 m² avec un apport de 20 000€ et un endettement sur 20 ans (40 à 50% des ménages en 2018).

En parallèle, **l'offre locative, privée comme sociale, est concentrée sur quelques pôles urbains** (Voiron, Voreppe, Tullins, Moirans et Rives). Elle **est cependant susceptible de diminuer dans les années à venir**. En effet, 7 000 logements du parc privé sont potentiellement étiquetés F ou G et pourraient être interdits à la location d'ici 2028. Le **maintien d'une offre locative suffisante et qualitative représente donc un enjeu** pour répondre aux besoins des habitants, et notamment des plus jeunes.

Dans ce contexte, **le Pays Voironnais souhaite favoriser l'accès au logement des jeunes sur les marchés de l'accession et de la location** en agissant sur **le développement d'une offre d'accession sociale** pour les primo-accédants et d'une **offre locative sociale**, mais aussi sur **l'accompagnement à la réhabilitation** des logements passoires thermiques dans le parc privé.

Conforter l'offre existante à destination des jeunes en insertion professionnelle et en difficulté

Le Pays Voironnais dispose en outre d'un **pôle jeunes**, proposant un service d'information et d'orientation dédié aux moins de 30 ans (le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes), ainsi que d'une **offre diversifiée à destination des jeunes en insertion professionnelle**, des **jeunes en difficulté** et des **jeunes sortants de parcours**

L'enjeu pour le Pays Voironnais est de continuer à **soutenir une offre pour les jeunes en insertion professionnelle**, tout en accompagnant la **transformation de l'offre Foyer Jeunes Travailleurs (FJT)**, en lien avec les orientations des autres financeurs.



Résidence du pôle jeunes, Les Noyers Verts, Voiron

Objectiver les besoins en termes de logements étudiants

La baisse du nombre et de la part des jeunes sur le territoire est également liée à l'offre de **formation supérieure** sur le territoire. Si elle est aujourd'hui **limitée** (10 formations post-bac disponibles via Parcours Sup en 2023, soit environ 200 places), elle **tend à se développer**, notamment au sein des lycées de Voiron et Coublevie. Cela **questionne alors la capacité du territoire à répondre aux besoins en logements des étudiants**, actuels et futurs.

A l'avenir, le Pays Voironnais souhaite ainsi avoir une **meilleure visibilité des besoins existants** pour être en capacité d'accompagner le développement d'une offre adaptée le cas échéant.

ORIENTATION 3 - ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

3. Favoriser l'équilibre social de l'habitat

Améliorer la lisibilité et l'équité du système d'attribution

L'accès à l'information représente le premier défi du processus d'attribution, souvent perçu comme peu lisible par les demandeurs du fait de la multitude d'acteurs impliqués. En ce sens, le **Plan Partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs**, piloté par le Pays Voironnais, vise à **améliorer la lisibilité** du parcours d'attribution, garantir une **information claire et harmonisée pour tous les demandeurs**.

Au niveau de l'accueil, l'objectif est d'assurer un **traitement équitable de tous les demandeurs**, sur l'ensemble du territoire. En amont, il s'agit de **mieux qualifier les demandes** et **repérer les ménages en difficulté** afin d'apporter une réponse et un accompagnement adaptés.

C'est dans le cadre du **pilotage et de l'animation du service d'accueil et d'information du demandeur** que le Pays Voironnais répond à ces objectifs, en proposant des outils communs aux guichets et en animant le réseau d'acteurs autour de bonnes pratiques de gestion partagée des demandes.



Le plan Partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

En 2024, le Pays Voironnais et ses partenaires ont adopté la **seconde version** du Plan Partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. Il prévoit notamment la mise en place du **service d'accueil et d'information du demandeur**. Ce dernier **repose sur les guichets** CCAS, les communes, les bailleurs disposant d'une agence locale (AIH, Pluralis et l'Espace France Services). Dans une logique de rationalisation et d'efficacité, les guichets jouent un rôle différent en fonction de leurs moyens et compétences. Le Pays Voironnais assure également une mise en réseau de l'ensemble des acteurs impliqués.

Garantir la mise en œuvre du droit au logement et des attributions équilibrées

La **politique d'attribution du Pays Voironnais**, formalisée dans le cadre de la **Convention Intercommunale d'Attribution 2024-2030**, compte répondre à plusieurs enjeux :

- **Respecter l'équilibre territorial des communes et des quartiers en Restructuration Urbaine (RU)**, en renforçant l'attractivité des quartiers RU et en continuant à développer le parc social dans les autres secteurs équipés et desservis,
- Continuer à **mobiliser le partenariat local** en pilotant la commission partenariale d'attribution des logements sociaux pour répondre aux **demandes prioritaires**,
- Continuer à **produire une offre locative sociale suffisante et adaptée aux besoins**,
- **Fluidifier les parcours** et rendre le demandeur acteur.

Le Pays Voironnais s'est pleinement engagé dans la mise en place des outils **réglementaires** (location active, système de cotation de la demande, gestion en flux des contingents de logements sociaux, etc.), et entend **poursuivre leur adaptation au contexte local**.

OBJECTIFS REGLEMENTAIRES

- > **25% d'attributions hors QPV** pour les ménages disposant de ressources du **1^{er} quartile**
- > **50% d'attribution en QPV** pour les ménages des **3 quartiles supérieurs**



ORIENTATION 3 - ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

4. Soutenir et accompagner la transformation de l'offre d'urgence et d'hébergement, en adéquation avec les besoins du territoire

Une offre d'hébergement répondant à une diversité de besoins...

Le Pays Voironnais s'est **engagé depuis plusieurs années dans le développement d'une offre d'hébergement** sur le territoire en intervenant tant sur l'investissement (participation au développement d'offres) qu'en soutien au fonctionnement des dispositifs. Avec 190 places d'hébergements d'insertion / logements adaptés, **le Pays Voironnais dispose aujourd'hui d'une offre complète**, répondant à une **diversité de besoins** (CHRS insertion et urgence, pension de famille, résidence sociale, pôles jeunes, etc.).

... à soutenir et adapter

Malgré le développement récent de 260 places de Résidence Hôtelière à Vocation Sociale, **l'offre d'hébergement d'urgence actuelle ne permet cependant pas de répondre à l'ensemble des urgences locales**, et notamment aux besoins des victimes de violence.

Le **maintien d'un dispositif d'hébergement diversifié** représente alors un **enjeu majeur** pour le Pays Voironnais. La poursuite du soutien intercommunal aux dispositifs d'hébergement, en cohérence avec les politiques des autres financeurs, doit permettre de répondre à l'évolution des besoins locaux. Il s'agit notamment de :

- **Soutenir le dispositif Pension de famille**, notamment avec le projet de Coublevie, dont la livraison est prévue mi-2026,
- **Accompagner l'adaptation de l'offre en résidence sociale et Foyer de jeunes travailleurs**, en lien avec les politiques des principaux financeurs (Etat et Département),
- **Conforter la réponse à apporter aux urgences locales**. En ce sens, le Pays Voironnais souhaite étudier l'opportunité de développer de nouvelles solutions permettant de maîtriser l'orientation des ménages.,
- **Accompagner l'accueil de jour le Rigodon** dans son projet de nouveaux locaux, plus grands et adaptés, afin de permettre à l'association de poursuivre ses activités dans de bonnes conditions.



Le Logis des collines, Voiron



Le Logis du Grand Champ, St-J-M



Projet de pension de famille à Coublevie

5. Assurer l'accueil des gens du voyage et leur sédentarisation

Le Pays Voironnais doit disposer d'une **offre suffisante pour l'accueil des gens du voyage et pour répondre à leur besoin de sédentarisation**. Le PLH doit à ce titre garantir le respect des **prescriptions du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage (SDAG)**, en cours d'élaboration. Dans ce cadre, il s'agit pour le Pays Voironnais de :

- **Continuer à investir dans la modernisation des aires** (aires permanentes d'accueil et sédentarisées),
- **Répondre aux obligations du Schéma d'Accueil** (aire de grand passage).



Orientation 4

Consolider la gouvernance partagée avec les communes, l'animation partenariale et l'évaluation du PLH



ORIENTATION 4 – CONSOLIDER LA GOUVERNANCE PARTAGÉE AVEC LES COMMUNES, L'ANIMATION PARTENARIALE ET L'ÉVALUATION DU PLH

La politique de l'Habitat est partagée et partenariale. Sa définition et sa mise en œuvre impliquent des partenariats étroits avec de multiples acteurs (État, Département, communes, CCAS, organismes publics et privés, associations...). Ainsi, au-delà des moyens humains et financiers affectés à la mise en œuvre du PLH, une gouvernance partagée entre intercommunalité et communes, ainsi qu'une animation permanente du réseau d'acteurs impliqués sont des conditions de réussite essentielles des objectifs du PLH.

La bonne connaissance du contexte local est par ailleurs primordiale pour définir et adapter les politiques publiques aux enjeux. L'observatoire du foncier et de l'habitat doit notamment permettre de structurer une analyse exhaustive et transversale, permettant d'appréhender les enjeux de sobriété foncière et de réinvestissement du bâti existant.

Rappel des éléments de diagnostic

Une **gouvernance locale** et une **connaissance partagée** des enjeux du territoire pour faire vivre la politique de l'habitat :

- Des **instances partenariales** sur lesquelles s'appuyer pour l'animation du PLH : ateliers « marchés » organisés annuellement avec les acteurs de l'immobilier, COPIL du PLH, conférence intercommunale du logement,
- Des **dispositifs d'observation** préexistants (Observatoire du Plan Départemental pour l'Habitat, l'Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère, Observatoire Local des Loyers), des études thématiques (atlas de la vacance, étude des gisements fonciers et immobiliers, évaluation des opérations d'aménagement structurantes, etc.), **à renforcer** pour intégrer les nouveaux champs prévus par la loi Climat et Résilience,
- Un enjeu à mieux appréhender les **nouvelles attentes résidentielles** et **besoins de publics spécifiques** (jeunes, demande d'hébergement d'insertion, personnes âgées, en situation de handicap, etc.).

ELEMENTS CLES



1

Atelier « marché » organisé annuellement, espace de dialogue entre les acteurs de l'habitat, l'immobilier, la construction



1

Observatoire de l'habitat et du foncier existant, intégrant d'ores et déjà les volets suivants :

- Marchés fonciers et immobiliers,
- Parcs privé et public
- Copropriétés dégradées,
- Logements vacants,
- Habitat indigne,
- Friches,
- Construction



ORIENTATION 4 – CONSOLIDER LA GOUVERNANCE PARTAGÉE AVEC LES COMMUNES, L'ANIMATION PARTENARIALE ET L'ÉVALUATION DU PLH

Enjeux et objectifs



UNE ORIENTATION DÉCLINÉE EN 2 ACTIONS

ACTION 17 :

Consolider l'observation et l'évaluation de la politique de l'habitat

ACTION 18 :

Conforter la gouvernance partagée et la dynamique d'animation



ORIENTATION 4 – CONSOLIDER LA GOUVERNANCE PARTAGÉE AVEC LES COMMUNES, L'ANIMATION PARTENARIALE ET L'ÉVALUATION DU PLH

1. Renforcer l'observation et l'évaluation de la politique de l'Habitat

Développer un observatoire habitat et foncier

Les observatoires de l'habitat et du foncier (OHF) prévus par la loi Climat et Résilience ont pour mission d'**analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier**, ainsi que l'**offre foncière disponible**. L'analyse s'appuie en particulier sur un recensement :

- Des **friches constructibles**,
- Des **locaux vacants**,
- Des **secteurs où la densité de la construction reste inférieure** au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être **optimisée**,
- Dans les secteurs à enjeux préalablement définis par les EPCI, des **surfaces potentiellement réalisables par surélévation** des constructions existantes,
- Dans des secteurs urbanisés, des **surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** et, dans les zones urbaines, des **espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques**.

Les OHF doivent également rendre compte annuellement du **nombre de logements construits** sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

Le Pays Voironnais assure déjà le suivi d'une majorité de ces indicateurs via des outils externes (l'Observatoire du Plan Départemental pour l'Habitat, l'Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère, les études thématiques ou qualitatives) et internes (le bilan du PLH, l'analyse des besoins sociaux). L'**observation de certains indicateurs reste cependant à développer** pour se conformer aux nouveaux champs d'observation réglementaires. Les modalités de mise en œuvre de l'OHF sur le territoire du Pays Voironnais restent ainsi à définir, en cohérence avec les enjeux locaux.

Suivre et évaluer le PLH dans la durée

Le Pays Voironnais s'appuiera sur le dispositif d'observation mis en place pour **mesurer l'état d'avancement des différents objectifs et actions du PLH**, voire **réinterroger et adapter certains dispositifs mis en œuvre**. Ce travail d'évaluation prendra la forme d'un bilan à mi-parcours prévu en 2029, suivi d'un bilan final en 2031.

Favoriser une meilleure connaissance des besoins et enjeux locaux

En parallèle, une **meilleure appréhension des dynamiques à l'œuvre** serait nécessaire pour alimenter la politique de l'habitat. Des études seront ainsi menées pour **affiner la connaissance sur les besoins en logement** (notamment d'un point de vue qualitatif) et les **enjeux qui en découlent**.



De la mise en place de dispositifs d'observation aux observatoires de l'habitat et du foncier

L'obligation de disposer d'un **dispositif d'observation des politiques locales de l'habitat** découle de l'article 61 de la loi « **Liberté et responsabilités locales** » du 13/08/2004 et de la possibilité de déléguer les aides à la pierre aux EPCI disposant d'un PLH. Par la suite, la loi « **Egalité et Citoyenneté** » du 27/01/2017 a renforcé le **volet foncier** des PLH et l'observation qui en découle.

La loi « **Climat et Résilience** » du 22/08/2021 vient enfin conforter la place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier préexistants. Ces derniers sont alors « transformés » en **observatoires de l'habitat et du foncier**, qui sont mis en place au plus tard **3 ans après que le PLH a été rendu exécutoire**.

TRADUCTION OPÉRATIONNELLE

- > Un **observatoire de l'habitat et du foncier** à consolider pour **2028**
- > **Bilan triennal** du PLH qui sera réalisé en **2029**, suivi du **bilan final** en **2031**

ORIENTATION 4 – CONSOLIDER LA GOUVERNANCE PARTAGÉE AVEC LES COMMUNES, L'ANIMATION PARTENARIALE ET L'ÉVALUATION DU PLH

2. Conforter la dynamique d'animation et la gouvernance du PLH

Favoriser la connaissance partagée des enjeux du territoire

L'observation, les études thématiques permettent une meilleure connaissance du territoire, mais aussi de la politique de l'habitat menée. Le suivi des actions opérationnelles du PLH réalisé dans le cadre des bilans du PLH va également dans ce sens.

Afin de favoriser la connaissance des enjeux du territoire, le partage de ces éléments est essentiel. Cela concerne les élus, mais aussi les acteurs locaux impliqués dans la mise en œuvre des actions du PLH. Les ateliers « marchés » organisés annuellement et réunissant les acteurs de la construction et de l'immobilier s'inscrivent dans cet objectif et seront pérennisés pour les 6 années à venir. Au besoin, des ateliers de travail thématiques pourront également être organisés.



Les ateliers marché, lieux de partage et de diffusion

Les ateliers « marchés » sont basés sur le partage d'expérience et la parole d'experts et permettent la diffusion des observations et enjeux du territoire, la co-construction des politiques de l'habitat, en adéquation avec les besoins locaux.

Ces dernières années, les sujets suivants ont été abordés :

- 2021 : l'attractivité résidentielle
- 2022 : l'impact démographiques de la production de logements
- 2023 : habiter les centres bourgs

Poursuivre la gouvernance partenariale et coconstruire les politiques avec les communes et les partenaires

La politique de l'habitat implique un large réseau d'acteurs : État, Département, communes, CCAS, organismes publics et privés, associations, financeurs, etc. Le PLH représente ainsi un document stratégique pour l'EPCI, mais aussi pour l'ensemble des acteurs locaux impliqués dans le champ de l'habitat, et la politique qui en découle doit être partagée largement.

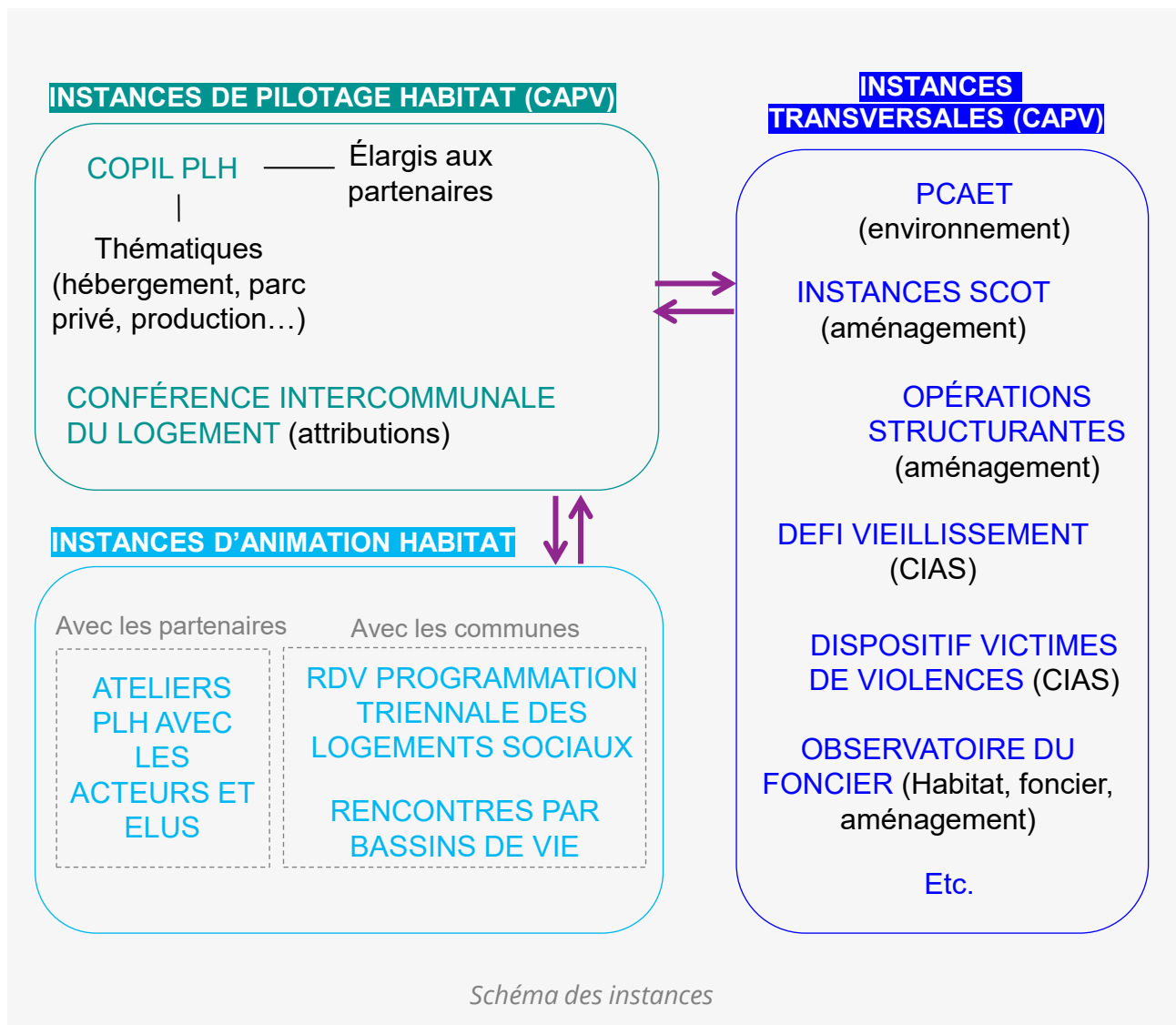
Au-delà des moyens humains et financiers, le PLH porte donc également un enjeu de gouvernance et d'animation. Il s'agit de faire vivre le document, à travers différentes instances mobilisant une diversité d'acteurs :

- Les **COFIL du PLH**, instance de référence pour son pilotage et sa mise en œuvre, avec une mobilisation et des formats à adapter suivant les enjeux,
- La **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**, instance de gouvernance partenariale, stratégique et opérationnelle en matière de politique d'attribution,
- Les **instances politiques existantes**, dans une logique d'articulation de la mise en œuvre du PLH avec les autres compétences du Pays Voironnais (aménagement, foncier, environnement...) et en transversalité avec les grandes politiques communautaires (PCAET, défi vieillissement, etc.),
- Les **rendez-vous annuels** permettant de suivre la mise en œuvre du PLH et d'échanger avec les communes, dans le cadre :
 - de la **programmation triennale des logements sociaux** (délégation des aides à la pierre),
 - des **rencontres par bassins de vie**,
 - de la **mise à jour du volet foncier** (recensement des projets et gisements).

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

ORIENTATION 4 – CONSOLIDER LA GOUVERNANCE PARTAGÉE AVEC LES COMMUNES, L'ANIMATION PARTENARIALE ET L'ÉVALUATION DU PLH

2. Conforter la dynamique d'animation et la gouvernance du PLH



TRADUCTION OPÉRATIONNELLE

- > **Comité de Pilotage** thématiques et/ou élargis du PLH , **Conférence Intercommunale du Logement** (CIL), atelier **marché** : organisés **une fois par an**
- > **Ateliers d'acteurs thématiques** : au besoin, **1 à 3 fois sur la durée du PLH**

COMMUNAUTÉ
DU **PAYS VOIRONNAIS**



**PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
2026-2031**

Programme d'actions

SOMMAIRE DÉTAILLÉ DU PROGRAMME D' ACTIONS



1. Orientation 1 / Répondre aux besoins en logements par la production d'une offre abordable et attractive	139
• <u>Action 1</u> : accompagner et territorialiser la production de 600 logements par an dans un cadre de sobriété foncière	140
• <u>Action 2</u> : soutenir la production de 129 logements locatifs sociaux par an pour répondre aux besoins	142
• <u>Action 3</u> : accompagner le développement d'une offre d'accession sociale	144
• <u>Action 4</u> : renforcer la stratégie foncière et immobilière au service de la production et de la reconquête du bâti existant	146
• <u>Action 5</u> : promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère	148
• <u>Action 6</u> : développer l'ingénierie aux communes	150
2. Orientation 2 / Inscrire le pays voironnais dans une trajectoire de sobriété foncière et de neutralité carbone	152
• <u>Action 7</u> : intensifier et accompagner la réhabilitation et l'adaptation des logements du parc privé	153
• <u>Action 8</u> : agir globalement pour l'attractivité des centres villes	155
• <u>Action 9</u> : poursuivre la restructuration urbaine des quartiers	157
• <u>Action 10</u> : accompagner la réhabilitation des logements sociaux publics	159
3. Orientation 3 / Accompagner les parcours résidentiels des habitants aux besoins spécifiques	161
• <u>Action 11</u> : répondre aux besoins des seniors et personnes en situation de handicap	162
• <u>Action 12</u> : répondre à la diversité des besoins des jeunes	164
• <u>Action 13</u> : soutenir et adapter l'offre d'hébergement	166
• <u>Action 14</u> : organiser un accueil équitable, une information lisible et une gestion efficace des demandes de logements sociaux	168
• <u>Action 15</u> : garantir la mise en œuvre du Droit au logement et des attributions équilibrées	170
• <u>Action 16</u> : assurer l'accueil des gens du voyage	172
4. Orientation 4 / Consolider la gouvernance partagée avec les communes, l'animation partenariale et l'évaluation du PLH	174
• <u>Action 17</u> : consolider l'observation et l'évaluation de la politique de l'habitat	175
• <u>Action 18</u> : conforter la gouvernance partagée et la dynamique d'animation	177
5. Engagements financiers prévisionnels	179



Orientation 1

Répondre aux besoins en logements par la production d'une offre abordable et attractive

ACTION 1 . ACCOMPAGNER ET TERRITORIALISER LA PRODUCTION DE 600 LOGEMENTS/AN DANS UN CADRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

CONTEXTE ET ENJEUX

Continuer à répondre aux besoins quantitatifs en logements et à la diversité des situations des ménages est l'enjeu prioritaire du PLH. Le tassement démographique induit des besoins en logements plus faibles en volume. Pour autant, les évolutions des modes de vie ont une incidence sur les besoins : des ménages plus petits, aux parcours résidentiels moins linéaires, un besoin davantage tourné vers les petits logements locatifs. Avec la sortie des passoires énergétiques du marché locatif privé et la crise immobilière qui restreint fortement les acquisitions, la contraction du marché locatif privé et le report sur le parc social est déjà initié (baisse des rotations, hausse de la demande sociale).

Il est donc nécessaire de veiller au développement d'une offre suffisante, diversifiée et accessible, tout en répondant aux enjeux énergétiques, climatiques et de lutte contre l'artificialisation des sols, traduits dans les Trajectoires Zéro Artificialisation Nette et Zéro Émission Nette à l'horizon 2050 ainsi que dans le Plan Climat Air Énergie Territoire du Pays Voironnais (2019).

OBJECTIFS

- Produire une offre suffisante pour répondre aux besoins quantitatifs en logements : **600 logements/an**.
- Territorialiser la production pour répondre aux enjeux de la neutralité carbone : **70 % de la production** sur les pôles urbains équipés et desservis (ville-centre, pôles principaux et Coublevie).
- Permettre aux communes rurales d'assurer le renouvellement de leur population, en lien avec le maintien de leurs équipements : **10 %** de la production sur les pôles d'appui et **20 %** sur les bassins de vie
- Répondre aux objectifs de sobriété foncière (ZAN) et favoriser les opérations peu consommatrices de foncier, ou dans le bâti existant :
 - les opérations en renouvellement urbain : **25% minimum (EPCI)**
 - en réinvestissement du bâti existant, dont une majorité de remises sur le marché de logements vacants (avec un objectif de 30 à 35 sorties de vacances accompagnées par les dispositifs Pacte territorial et OPAH-RU de Voiron et Tullins) : **10 % minimum (EPCI)**
- Prioriser les projets d'habitat pas ou peu consommateurs d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.
- Produire une offre diversifiée (typologie, produit) et accessible (prix de vente, des loyers).

		Réinvestissement bâti existant	Renouvellement urbain
Ville centre	828	10 %	60 %
Pôles principaux + Coublevie	1662	10 %	25 %
Pôles d'appui	360	5 %	10 %
Pôles sec. et locaux	751	5 %	
TOTAL CAPV	3601	10 %	33 %

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Mettre en œuvre une stratégie foncière, immobilière et d'aménagement permettant de dynamiser la production et d'accompagner les opérations de renouvellement urbain et la mobilisation du parc existant.
- Accompagner les projets de logements locatifs sociaux, encadrer l'accession sociale, soutenir les opérations d'aménagement structurantes, soutenir les opérations ORI/RHI dans le cadre des OPAH RU de Voiron et Tullins.
- Développer l'Acquisition-Amélioration, définir des modalités d'intervention dans les centres-villes non couverts par des OPAH-RU.
- Accompagner les communes dans la mise en œuvre des objectifs de réduction de consommation d'ENAF (pédagogie, ingénierie pour la réalisation des bilans triennaux...) et dans la lutte contre l'artificialisation des sols.
- Accompagner les communes dans la définition et la mise en œuvre de leur projet d'habitat.
- S'assurer du lien PLH-PLU : traduire dans les objectifs dans les PLU, accompagner les communes dans la définition et la mise en œuvre de leur projet d'habitat, développer l'urbanisme de projets.

ACTION 1 . ACCOMPAGNER ET TERRITORIALISER LA PRODUCTION DE 600 LOGEMENTS/AN DANS UN CADRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



CONDUITE DE L'ACTION

1. Porteurs :

CA du Pays Voironnais, communes, opérateurs privés et sociaux

2. Partenaires

EPFL, OFS, opérateurs privés et sociaux, partenaires du parc existant (agences immobilières, opérateurs OPAH et parte territorial, propriétaires privés, etc.)

3. Financeurs potentiels

CA du Pays Voironnais, communes, État, Action logement, opérateurs publics, ANAH,

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

1. Investissement :

Aides à la pierre pour le logement public

Participation aux déficits fonciers dans le cadre des opérations d'aménagement structurantes.

Aides aux travaux dans le cadre des OPAH RU et du Pacte territorial

Participation à l'animation des OPAH et du Pacte territorial

2. Fonctionnement :

Moyens humains des services Habitat, Aménagement-Droit des Sols et Foncier

Programme partenarial de l'Agence d'urbanisme

Garanties des emprunts pour logement locatif social et l'accession sociale (« hors bilan » = 0€ si non mises en jeu)

CALENDRIER

Sur les 6 années du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements autorisés et livrés, par commune.
- Dont nombre de logements en renouvellement urbain et réinvestissement du bâti existant.
- Caractéristiques des logements : type de produit, forme urbaine, typologie, localisation, prix de vente, loyer.
- Nombre de communes accompagnées pour la définition et la mise en œuvre des opérations d'habitat.
- Hectares d'ENAF consommés par les projets d'habitat.

LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

Action 2, action 3, action 4, action 5, action 6

ACTION 2. SOUTENIR LA PRODUCTION DE 129 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX/AN POUR RÉPONDRE AUX BESOINS



CONTEXTE ET ENJEUX

Jusqu'alors contenue en dessous de la barre des 2000 demandeurs, la demande sociale connaît une hausse depuis 2022 pour atteindre 2246 demandeurs de logements sociaux qui souhaitent une commune du Pays Voironnais en choix n° 1 au 31/12/2023. La tension reste « moyenne » avec 3 demandes pour une attributions en 2023, grâce notamment à une production importante lors du précédent PLH (200 LLS agréés/an). Pour autant, la hausse de l'ancienneté moyenne des demandes (15 mois) et la baisse du taux de rotation (9,9 % en 2023), sont des indicateurs qui démontrent une contraction du segment, et l'importance de poursuivre les efforts de production.

OBJECTIFS

- Produire 129 logements locatifs sociaux /an
- Territorialiser la production sur les secteurs équipés et desservis, et accompagner une production permettant de répondre aux besoins à l'échelle des bassins de vie
- Développer la production en Acquisition-Amélioration :
 - consolider le développement de PLAI adaptés dans le diffus avec l'EPFL et UTPT (5/an),
 - mieux accompagner les bailleurs sociaux pour les opérations d'Acquisition-Amélioration.
- Veiller à la production globale de 31 % de PLAI au minimum, conformément au cadre réglementaire du Fonds National des Aides à la Pierre
- Limiter la production de PLS familiaux à hauteur de 15% au global, en priorité sur les secteurs où le marché est le plus élevé, et encadrer le niveau de loyer afin qu'il reste cohérent avec le marché local
- Privilégier le développement de l'offre de T2, et encourager la production de quelques unités de T5 pour répondre aux besoins.
- Promouvoir la production en Maîtrise d'Ouvrage directe par les bailleurs pour mieux maîtriser l'adaptation des produits aux besoins et pour sortir de la dépendance du marché privé.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Organiser la programmation triennale des logements sociaux dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.
- Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux dans le cadre du système d'aides à la pierre intercommunal.
- Anticiper les enjeux de gestion locative et de proximité lors du choix de l'opérateur et de la conception du projet.
- Accompagner le développement de l'offre sociale en Acquisition-Amélioration (AA) :
 - Études des spécificités des opérations en AA : bilans économiques, conditions financières, freins...
 - Partage des enjeux et diffusion des bonnes pratiques,
 - Adaptation des conditions de financement dans le cadre du système d'aides intercommunal et en optimisant les aides existantes (sobriété foncière).
- Mettre en œuvre la convention 2024-2026 avec UTPT et l'EPFL pour la production de PLAI adaptés dans le diffus
- Apporter la garantie des emprunts, partagée entre EPCI et commune (commune > 2000 hab) et 100 % EPCI si l'opération se situe sur une commune < 2000 hab.

ACTION 2. SOUTENIR LA PRODUCTION DE 129 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX/AN POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

• Adapter la production de PLAI en fonction du contexte de l'opération : moduler la part de PLAI et leur répartition par typologie. Cette modulation doit notamment permettre de répondre à la forte demande de petits logements accessibles en centres villes

• S'assurer que la production de PLS familiaux reste limitée, et vienne en complément de la production de PLUS/PLAI pour assurer la réponse aux besoins des demandeurs de logements sociaux.

• Assurer une ingénierie technique et financière au service des communes, accompagner les communes dans la définition et la mise en œuvre de leur projet d'habitat

• S'assurer du lien PLH-PLU : mobiliser les outils réglementaires dans les PLU pour favoriser la mixité, développer l'urbanisme de projets.

• Mettre en œuvre une stratégie foncière et d'aménagement au service de la production et facilitant les opérations de renouvellement urbain et la mobilisation du parc existant

NB : Le LLI n'est pas considéré comme du logement locatif social et ne fait pas parti des objectifs.

CONDUITE DE L'ACTION

1. Porteurs : CA du Pays Voironnais, État (compétence déléguée)

2. Partenaires : Bailleurs sociaux, EPFL, associations agréées en maîtrise d'ouvrage d'insertion, promoteurs privés, communes.

3. Financeurs potentiels : CA du Pays Voironnais, bailleurs sociaux, État, Action logement, Caisse des dépôts et consignation, communes

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

1. Investissement :

Aides à la pierre pour le logement public : 1,2 M€ d'aides propres (4500€ à 9750€/lgt pour le neuf et de 7500€ à 11000€/lgt pour l'AA) et 1M€ d'aides déléguées de l'État

Dont rachat de la nue propriété pour les PLAI adaptés dans le diffus 75 000 €/an

Participation aux déficits fonciers dans le cadre des opérations d'aménagement structurantes.

2. Fonctionnement :

Moyens humains du service Habitat : mobilisation du chef de projet parc public et du gestionnaire parc public.

Mobilisation des services Aménagement-Droit des Sols et Foncier.

Garanties des emprunts pour logement locatif social (« hors bilan » = 0€ si non mises en jeu)

CALENDRIER

Réforme du système d'aides pour la production de logements locatifs sociaux : dès 2026

Sur les 6 années du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements sociaux agréés et livrés par commune et par produit.
- Dont nombre de logements en Acquisition/amélioration.
- Dont nombre de PLAI adaptés dans le diffus créés dans le cadre de la convention UTPT/EPFL.
- Caractéristiques des logements : forme urbaine, typologie, localisation, prix de vente, loyer.
- Nombre de communes accompagnées pour la définition et la mise en œuvre des opérations d'habitat.

LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

Action 1, action 3, action 4, action 5, action 6

ACTION 3. ACCOMPAGNER LA PRODUCTION D'UNE OFFRE D'ACCESSION SOCIALE

CONTEXTE ET ENJEUX

La hausse des prix de l'immobilier exclue une partie des ménages, notamment les jeunes et primo-accédants du marché de l'accession. Ce phénomène a été accentué ces dernières années, sous les effets de la crise immobilière (inflation, hausse des taux d'emprunts, hausse des coûts de construction...).

Dans ce contexte le développement de l'accession sociale permet de diversifier les produits et d'accompagner les parcours résidentiels au sein du territoire.

OBJECTIFS

- Accompagner la production d'au moins 46 BRS ou PSLA par an
- Assurer une production accessible pour les ménages primo-accédants et adaptée aux réalités du marché local

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Organiser la programmation des logements en accession sociale (dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour le PSLA).
- Encadrer le prix de vente et le niveau de redevance pour le BRS, en cohérence avec les capacités financières des ménages et du contexte de marché local.
- Apporter la garantie des emprunts, partagée entre EPCI et commune (commune > 2000 hab) et 100 % EPCI si l'opération se situe sur une commune < 2000 hab., en contrepartie du respect du plafond de prix de vente et de redevance fixés localement.
- Accompagner les communes dans la définition et la mise en œuvre de leur projet en cohérence avec les besoins et le contexte de marché.
- S'assurer du lien PLH-PLU : mobiliser les outils réglementaires dans les PLU pour favoriser la mixité, développer l'urbanisme de projets.
- Mettre en œuvre une stratégie foncière et d'aménagement au service de la production et facilitant les opérations de renouvellement urbain et la mobilisation du parc existant
- Organiser un suivi de la commercialisation en lien avec les opérateurs, ainsi que l'adaptation du dispositif au contexte du marché local.
- Animer le réseau de partenaires pour créer une culture commune autour du BRS.
- Suivre la vente HLM en lien avec les bailleurs.

ACTION 3. ACCOMPAGNER LA PRODUCTION D'UNE OFFRE D'ACCESSION SOCIALE

CONDUITE DE L'ACTION

1. Porteurs :

CA du Pays Voironnais, communes, opérateurs privés et sociaux, OFS

2. Partenaires

EPFL, ADIL

3. Financeurs potentiels

État, Communes

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

1. Investissement

Participation aux déficits fonciers dans le cadre des opérations d'aménagement structurantes.

2. Fonctionnement :

Moyens humains du service Habitat : mobilisation du chef de projet parc public et du gestionnaire parc public.

Mobilisation du service Aménagement-Droit des Sols et Foncier.

Garanties des emprunts pour le PSLA et le BRS (« hors bilan » = 0€ si non mises en jeu)

CALENDRIER

Sur les 6 années du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements PSLA et BRS livrés par commune.
- Caractéristiques des logements : forme urbaine, typologie, localisation, prix de vente.
- Suivi commercialisation : délais, caractéristiques des acquéreurs.

LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

Action 1 action 2, action 4, action 5, action 6

ACTION 4. RENFORCER LA STRATÉGIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE AU SERVICE DE LA PRODUCTION ET DE LA RECONQUÊTE DU BÂTI EXISTANT

CONTEXTE ET ENJEUX

La politique foncière est à la croisée des politiques sectorielles, et constitue la clé de voûte pour mettre en œuvre des projets répondant aux enjeux énergétiques, climatiques et de lutte contre l'artificialisation des sols, traduits dans les Trajectoires Zéro Artificialisation Nette et Zéro Émission Nette à l'horizon 2050 ainsi que dans le Plan Climat Air Énergie Territoire du Pays Voironnais (2019), et permettant de répondre aux enjeux locaux en termes d'accessibilité de l'offre, de qualité urbaine etc. En effet la mobilisation du foncier est un levier majeur pour maîtriser les projets et garantir leur adéquation aux besoins.

Avec le partenariat avec l'EPFL et la compétence Opérations d'Aménagement Structurante, la politique foncière du Pays Voironnais a contribué à l'atteinte des objectifs des précédents PLH. Face aux enjeux de reconquête du parc existant et des centres-villes, elle doit évoluer en faveur d'une meilleure connaissance des gisements immobiliers et vers des nouveaux dispositifs permettant de réinvestir le parc existant. L'intervention dans l'existant étant plus complexe et coûteuse que sur du foncier nu, la prise en compte des déficits fonciers devient un enjeu majeur.

OBJECTIFS

Poursuivre la mise en œuvre des 7 opérations d'aménagement structurantes : 1167 logements « livrables » à partir de 2025 (soit 167 logements/an)

Renforcer la stratégie foncière et immobilière, en lien avec les capacités financières visant à :

- conforter les centres-villes et centres-bourgs
- accompagner les opérations de renouvellement urbain
- accompagner le développement de la mixité
- répondre aux enjeux de sobriété foncière
- réinvestir les friches
- réintégrer la nature en ville

		TOTAL	dont I.E.S
Voiron	Rosignol	376	99
	DeverCité	124	32
Moirans	Quartier Gare	291	64
Voreppe	L'Home	32	5
VLP	Cœur de village	36	0
Chirens	Cœur de village	38	8
Voreppe	Champ de la C. Chapays	270	69
TOTAL		1167	277

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Consolider le partenariat avec l'EPFL : études, acquisitions, proto-aménagement, portages, décote foncière.
- Mettre en œuvre les opérations ORI- RHI dans le cadre des OPAH RU de Voiron et Tullins.
- Améliorer le repérage et la qualification des gisements immobiliers, notamment dans les centres-villes, déterminer les secteurs prioritaires de projets et définir une stratégie d'intervention en lien avec l'EPFL.
- Poursuivre la veille foncière pro-active sur les secteurs stratégiques (opérations d'aménagement structurantes, OPAH-RU et centres-villes, friches, OAP...).
- Étudier les modalités techniques et financières de mise en œuvre du Droit de Préemption Urbain entre communes et EPCI sur les secteurs stratégiques (Opérations d'Aménagement Structurantes, OPAH-RU, zones AU, friches...) : partenariat communes/EPCI, délégation du DPU, DPU renforcé...
- Étudier l'opportunité de création de ZAD (Zone d'Aménagement Différé) sur les secteurs stratégiques.
- Travailler des montages financiers pour la mobilisation des friches (renouvellement urbain, réhabilitation, renaturation).
- Évaluer les niveaux de déficits fonciers et définir des montants d'enveloppes financières à programmer.
- Étudier l'opportunité technique et financière d'une 8ème opération d'aménagement structurante à Coublevie (« route de Grenoble » - entrée de ville de Voiron)
- Étudier l'opportunité technique et financière pour un dispositif d'accompagnement et de soutien aux projets d'aménagement et de requalification des centres anciens.

ACTION 4. RENFORCER LA STRATÉGIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE AU SERVICE DE LA PRODUCTION ET DE LA RECONQUÊTE DU BÂTI EXISTANT



- Renforcer les partenariats publics/privés : cahier des charges de recommandations, urbanisme négocié, montages financiers.
- Assurer la coordination avec EPCI/Communes pour l'utilisation des outils fonciers et le lien PLH/PLU pour la mise en œuvre de la stratégie foncière.
- Mettre en place un observatoire du foncier et de l'habitat et ses moyens associés

CONDUITE DE L'ACTION

- 1. Porteurs :** CA du Pays Voironnais, communes
- 2. Partenaires :** EPFL, opérateurs privés et sociaux, OFS.
- 3. Financeurs potentiels :** CA du Pays Voironnais, communes, État.

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

1. Investissement :

Opérations d'aménagement structurantes : budget CAPV 2025-231 = 34M€ dont 22,9M€ de recettes soit 11,1 M€ nets

Fonds de concours Cœur de Ville Cœur de Village (CVCV) : budget CAPV 2025-2026 = 10M€

ORI-RHI : enveloppes à définir suite études de calibrage

Déficits fonciers : enveloppes CAPV à définir en cohérence avec les moyens mobilisables

Mobilisation de l'EPFL : portages et décotes foncières

2. Fonctionnement :

Opérations d'aménagement structurantes : mobilisation du service aménagement, et des services habitat, foncier, aménagement opérationnel et cycle de l'eau.

Fonds de concours CVCV : moyens humains du service Aménagement-Droit des Sols et Foncier et mobilisation des services habitat, aménagement opérationnel et cycle de l'eau.

Stratégie foncière : moyens humains des services aménagement, foncier et habitat

CALENDRIER

Poursuite des opérations d'aménagement structurantes : sur la durée du PLH

Étude d'opportunité 8ème aménagement structurante : 2025/2026

Bilan/évaluation Fonds de concours CVCV et étude d'opportunité nouveau dispositif : 2027

ORI-RHI : sur la durée du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- Mise en œuvre des opérations structurantes : bilan/évaluation (volume de logements, produits logements, prix, forme urbaine, commercialisation etc.)
- Mobilisation de l'EPFL : nombre d'études, portages, décotes etc.
- Nombre de projets réalisés grâce à une intervention foncière de la collectivité, et caractéristiques (RU, reconquête bâti existant...)

LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

Action 1, action 2, action 3, action 4, action 5, action 6, action 7, action 8.



CONTEXTE ET ENJEUX

Avec la montée en puissance des enjeux environnementaux, la qualité urbaine et paysagère devient une préoccupation majeure : formes urbaines au service de la densité, lutte contre les îlots de chaleurs, intégration de la nature en ville, préservation des trames vertes et bleues. Aussi, la qualité des logements construits et rénovés, notamment au niveau du confort thermique (été, hiver) et d'usage (surfaces habitables et annexes, accessibilité...) , demeure un défi technique et financier à relever avec les opérateurs. Avec l'objectif de reconquête des centres villes et du réinvestissement du bâti existant, la conciliation des enjeux d'habitat avec les enjeux patrimoniaux devient un objectif essentiel.

Ces enjeux sont à la croisée de nombreuses politiques : ils font l'objet d'objectifs dans les documents structurants (PLH, PCAET, label Pays d'Art et d'Histoire, charte architecturale et paysagère,...), et sont accompagnés par divers dispositifs : boîte à outils PLU/PCAET, conseils dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat, permanences info-énergie, inventaire du patrimoine, observatoire photographique des paysages, Cahier de prescriptions urbaines, architecturales paysagères et environnemental...

Il est donc essentiel de rendre lisibles les objectifs et préconisations pour mieux les diffuser.

OBJECTIFS

- Promouvoir une offre qualitative répondant aux enjeux de sobriété foncière (densité – forme urbaine), de préservation du patrimoine bâti et répondant aux nouvelles attentes résidentielles
- Encadrer et accompagner les divisions parcellaires

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Rendre lisible les enjeux et objectifs locaux dans la Charte architecturale et paysagère et diffuser les prescriptions dans le cadre des cahiers des charges de prescriptions (opérations maîtrisées) et cahiers des charges des recommandations (urbanisme négocié).
- Poursuivre la promotion de l'Habitat intermédiaire : forme d'habitat plus dense, adaptable à la morphologie urbaine environnante et offrant une qualité de vie et d'usage pour les habitants.
- Développer l'interconnaissance des enjeux patrimoniaux et d'habitat, notamment dans les périmètres de centre-ville et de préservation du patrimoine bâti soumis à l'avis de l'ABF, pour garantir la concrétisation des projets.
- Développer les appels à projets, favorisant une démarche qualitative permettant de répondre aux ambitions politiques.
- Animer le réseau des partenaires (communes, porteurs de projets, architectes conseils du CAUE professionnels, Ageden etc...) pour diffuser les enjeux en matière de préservation des paysages, du patrimoine bâti et de l'environnement, et partager les politiques et actions intercommunales.
- S'appuyer sur le réseau des architectes conseils du CAUE mis à disposition dans les communes et co-financés par l'EPCI, pour diffuser les attendus et bonnes pratiques.
- Sur la question des divisions parcellaires : sur la base du diagnostic local réalisé par l'agence d'urbanisme : partager les constats, enjeux et pistes de travail avec les élus, partenaires, et professionnels.
- Diffuser les bonnes pratiques (guide?) et définir les modalités d'accompagnement du Pays Voironnais le cas échéant.
- Proposer une ingénierie aux communes
- Explorer de nouvelles formes d'habiter (habitat léger, habitat participatif etc...)

ACTION 5. PROMOUVOIR LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE



CONDUITE DE L'ACTION

1. Porteurs :

CA Pays Voironnais, communes

2. Partenaires

Professionnels et leurs fédérations : géomètres aménageurs, lotisseurs, opérateurs privés et sociaux, architectes, agences immobilières...

CAUE, ABF, ADIL, AURG, EPFL

3. Financeurs potentiels

CA du Pays Voironnais

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

1. Investissement :

Participation au définitif foncier dans le cadre des opérations d'aménagement structurantes

2. Fonctionnement :

Consultance architecturale CAUE : budget CAPV = 80 000€ annuels

Mobilisation des services Habitat, Aménagement – Droit des Sols et Foncier, Cycle de l'eau

Programme partenarial de l'Agence d'urbanisme

CALENDRIER

Sur la durée du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre d'opérations d'habitat intermédiaires et caractéristiques
- Nombre de divisions parcellaires, dont divisions accompagnées
- Bilan/évaluation de la consultance architecturale

LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

Action 1, action 2, action 3, action 5, action 6



CONTEXTE ET ENJEUX

Le montage de projets, à la croisée de multiples enjeux et obligations réglementaires, est complexe et fait appel à un niveau de pilotage et d'expertise que n'ont pas toujours les communes, notamment les plus petites.

Ainsi, le Pays Voironnais souhaite accompagner les communes tant dans l'appropriation des enjeux et obligations que dans la mise en œuvre de leurs projets.

Cette ingénierie aux communes vise également à accompagner la mise en œuvre des objectifs du PLH et des politiques communautaires. Elle doit contribuer à assurer les réponses à l'échelle des bassins de vie.

OBJECTIFS

- Accompagner les projets des communes dans la mise en œuvre de leurs projets.
- Encourager des logiques de bassins de vie.
- Accompagner la mise en œuvre des objectifs du PLH, et plus globalement des politiques communautaires (Plan Climat Air Énergie Territorial, Défi Vieillesse, Trajectoire de sobriété foncière, etc.)

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Accompagner les communes dans leurs démarches d'élaboration, de révision ou de modification de leurs documents d'urbanisme.
- Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols (méthode et accompagnement pour les bilans triennaux, qualification des gisements etc.).
- Accompagner les communes dans la mise en œuvre des opérations de logements locatifs sociaux et d'accession sociale (définition du besoin, calibrage de l'opération, dialogues avec les opérateurs etc..).
- Poursuivre le co-financement d'un service de consultance architecturale mis à disposition des communes et des porteurs de projets.
- Accompagner les communes dans la définition des projets d'aménagement et d'habitat, notamment d'habitat spécifique seniors (diagnostic des besoins en lien avec la cellule vieillissement du Conseil départemental, appui au calibrage du projet : produits, typologies etc).
- Mettre à disposition des communes une boîte à outils PLU et PCAET.
- Accompagner les communes pour l'encadrement des divisions parcellaires : diffusion des enjeux, des bonnes pratiques, sensibilisation des acteurs (professionnels, services instructeurs, élus...), création d'un document cadre (guide?)...
- Dans le cadre du service d'accueil et d'information des demandeurs de logements sociaux : animer le service, professionnaliser les communes, développer une culture commune = réunions de l'instance d'animation du service d'accueil et mise à disposition d'une « boîte à outils accueillants ».
- Accompagner les communes « touristiques » dans le cadre de leur contractualisation avec l'État visant à répondre aux besoins des travailleurs saisonniers.



CONDUITE DE L'ACTION

1. Porteurs :

CA du Pays Voironnais

2. Partenaires

CAUE, AURG

3. Financeurs potentiels

CA du Pays Voironnais

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

Fonctionnement :

Consultance architecturale : budget CAPV = 80 000€/an

Moyens humains de services Habitat, Aménagement-Droit des Sols et Foncier, Aménagement opérationnel

CALENDRIER

Sur les 6 années du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de communes et de projets accompagnés
- Nature de l'accompagnement : PLU, diagnostic des besoins, aide à la rédaction d'un cahier des charges etc..
- Bilan/évaluation de la consultance architecturale
- Bilan/évaluation du service d'accueil et d'information du demandeur
- Bilan/évaluation des conventions communes touristiques/État sur le logement des travailleurs saisonniers

LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

Toutes les actions du PLH



Orientation 2

Inscrire le Pays Voironnais dans une trajectoire de sobriété foncière et de neutralité carbone

ACTION 7. INTENSIFIER ET ACCOMPAGNER LA RÉHABILITATION ET L'ADAPTATION DU PARC PRIVÉ



CONTEXTE ET ENJEUX

Le Pays Voironnais mène depuis de nombreuses années une politique en matière d'accompagnement à la requalification des logements privés. Les deux dernières OPAH intercommunales ont connu un vif succès avec une demande croissante des habitants. Le dernier dispositif, qui s'est achevé en juillet 2023, a ainsi permis des rénovations sur l'ensemble des communes.

Cette politique s'intensifie avec des enveloppes croissantes confiées à l'ANAH (Agence Nationale de Rénovation de l'Habitat) ces dernières années. En effet, la rénovation des logements privés permet de répondre à des enjeux en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, de transition énergétique mais également à des enjeux sociaux (lutte contre la précarité) et démographiques (adaptation du parc au vieillissement). Aussi, le Pays Voironnais a souhaité poursuivre et intensifier son intervention en faveur de la politique de rénovation des logements privés, et a lancé en 2023 une étude pour préfigurer un nouveau dispositif intercommunal. En lien avec la réforme de l'Anah ce dispositif prendra la forme d'un Pacte territorial, nouvel outil de contractualisation entre l'Anah et les collectivités permettant de décliner localement le service public de la rénovation « France Rénov' ».

OBJECTIFS

- Lutter contre la précarité énergétique et massifier les rénovations énergétiques
- Adapter les logements à la perte d'autonomie de leurs occupants
- Lutter contre la vacance et éviter obsolescence des logements du parc ancien : objectif de 30 à 35 sorties de vacance/an accompagnées par les dispositifs Pacte Territorial et 2 OPAH RU (primes vacance + PB + ORI/RHI)
- Lutter contre le mal logement, améliorer le repérage et le traitement des situations.
- Développer l'offre sociale dans le parc privé (objectif consolidé Pacte Territorial et 2 OPAH-RU : 32 logements privés conventionnés/an)
- Proposer un conseil neutre pour tous les profils de demandeurs et les projets de rénovation.
- Faciliter l'information et le parcours des usagers, et accompagner les ménages les plus fragiles.

Objectifs annuels	
Sortie passoires énergétiques	75
Adaptation	80
Sortie vacance	5
Propriétaires bailleurs	10
Copropriétés	100
Isolations biosourcées	70
Primes air bois	210
Remplacement chaudière fioul	30

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La mise en œuvre d'un pacte territorial sur 5 ans comprenant 3 volets :

- Dynamique territoriale : mobiliser les acteurs et partenaires, le grand public et les cibles prioritaires via de la communication, des événements de l'aller vers... Et notamment :
 - Coordonner les partenaires sur le volet mal logement.
 - Renforcer l'animation auprès des copropriétés et la mobilisation des syndicats.
- Information, conseil, orientation : Proposer un conseil neutre qu'importe le statut d'occupation, le niveau de ressources et la thématique de travaux via une porte d'entrée unique assurée par l'Ageden (Espace Conseil France Rénov'). Permettre des parcours d'accompagnement personnalisés en fonction des besoins du ménage et de l'état de ses réflexions
- Accompagnement des propriétaires : proposer sur les cibles prioritaires (copropriétés, Bailleurs, propriétaires occupants modestes et très modestes) un accompagnement complet et gratuit via la mise à disposition par le Pays Voironnais d'un opérateur agréé par l'Anah. Et notamment, dans le cadre d'une convention de partenariat avec Procivis, réaliser des avances de subventions et des prêts « reste à charge » pour les ménages les plus modestes.

ACTION 7. INTENSIFIER ET ACCOMPAGNER LA RÉHABILITATION ET L'ADAPTATION DU PARC PRIVE



CONDUITE DE L'ACTION

1. Porteurs

CA du Pays Voironnais

2. Partenaires

Anah, Communes, Procivis, Ageden, Opérateurs du parc privé, ADIL, CAF, ARS, Département, Action Logement, , Accompagnateurs Rénov' et AMO agréés par l'Anah, syndicats de copropriété, agences immobilières, notaires, entreprises et artisans du bâtiment, CAPEB, maîtres d'œuvre, travailleurs sociaux, DDT, CAUE, service UDAP, banques.

3. Financeurs potentiels

Pays Voironnais, Anah, Procivis, Action Logement.

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

1. Investissement :

Aides aux travaux Pays Voironnais : 1 180 000€/an

Aides aux travaux Anah : 4 000 000€/an

Animation annuelle : 540 000€ subventionné à hauteur de 315 000€ de l'Anah

2. Fonctionnement :

10 000€/an subventionné à hauteur de 50 % soit 5 000€/an de l'Anah.

Moyens humains du service habitat : Mobilisation du chef de projet et du gestionnaire parc privé.

Mobilisation du chargé de transition énergétique au sein du service énergie environnement.

CALENDRIER

Pacte Territorial du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2029.

Démarrage de la mission de l'opérateur en milieu d'année 2025.

INDICATEURS DE SUIVI

• Nombre de contacts, source d'information des contacts, nombre de conseil et de jours de conseil

• Nombre d'événements réalisés et niveau de participation

• Atteinte des objectifs quantitatifs de la convention, (nombre de logement rénové par thématique, nombre de signalement mal logement, nombre de situations résolues...)

• Consommation des enveloppes d'aides aux travaux allouées au dispositif.

LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

Action 5, action 8, action 11.

ACTION 8. AGIR GLOBALEMENT POUR L'ATTRACTIVITÉ DES CENTRES VILLES

CONTEXTE ET ENJEUX

Les centres anciens concentrent une part importante des problématiques avec un parc vieillissant, énergivore, une part de logements vacants et ou potentiellement indignes plus conséquente que sur le reste du territoire, des copropriétés en difficulté ou inorganisées et enfin une population plus fragile : plus précaire financièrement et plus âgée. Dans ce cadre, ils nécessitent une intervention publique forte.

Les communes de Voiron et Tullins sont respectivement lauréates des appels à projet Action Cœur de Ville et Petites Villes de demain et engagées dans une ORT (opération de revitalisation du territoire). Le Pays Voironnais les accompagne en portant la maîtrise d'ouvrage de deux OPAH RU. Ces actions sont menées en synergie avec les autres interventions publiques (revalorisation des espaces publics, mobilité, dynamique commerciale...) et doivent permettre d'accélérer la rénovation des logements et de traiter, via des outils spécifiques, des situations plus complexes ou d'habitat dégradé. D'autres centres anciens, en particulier les pôles urbains, non couverts pas des dispositifs, rencontrent pourtant des enjeux similaires et nécessiteraient d'être accompagnés.

OBJECTIFS

- Favoriser des approches globales et concentrer les moyens pour améliorer l'attractivité des centres-villes.
- Développer des actions ciblées voire coercitives sur les secteurs prioritaires.
- Lutter contre la vacance des logements et l'habitat indigne particulièrement concentrés en centre ancien.
- Accompagner les petites copropriétés désorganisées voir dégradées pour permettre leur redressement.
- Concilier les enjeux en matière d'habitat et de patrimoine.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Assurer le portage et le pilotage des OPAH RU Voiron Rénov' et Tullins Rénov'.
- Renforcer l'animation et la communication pour mobiliser les acteurs et propriétaires.
- Développer des mesures incitatives à travers des aides aux travaux (aides de l'Anah abondées par le Pays Voironnais), des expertises complémentaires et l'accompagnement des copropriétés (mise en place une gestion légale notamment).
- Mettre en place des mesures coercitives pour lutter efficacement contre l'habitat indigne (permis de louer, Opération de restauration immobilière (ORI), pouvoirs de police du Maire) ;
- Engager des interventions foncières sur les immeubles ou îlots jugés prioritaires (opérations de résorption de l'habitat indigne (RHI) îlot Sermorens à Voiron, îlot Boule d'or à Tullins) ;
- Définir les immeubles qui pourraient être concernés par une ORI sur Voiron (20 immeubles critiques doivent faire l'objet d'une analyse pour arrêter une liste restreinte et définir une stratégie et un bilan prévisionnel) ;
- Définir une stratégie sur les 2 autres îlots prioritaires identifiés sur Tullins (Docteur Vallois, Rue Générale de Gaulle) et identifier l'opportunité ou non de mettre en place une ORI sur Tullins.
- Prendre en compte des enjeux patrimoniaux : aides au ravalement des façades ou à la conservation/valorisation d'éléments architecturaux, prise en compte de l'étude patrimoine sur Tullins, améliorer la coordination avec les acteurs (service UDAP, CAUE, service urbanisme des communes...), sensibiliser les demandeurs.
- Renforcer la coordination avec d'autres interventions sur les espaces publics, les mobilités, le développement économique pour produire des effets sur l'attractivité.

ACTION 8. AGIR GLOBALEMENT POUR L'ATTRACTIVITÉ DES CENTRES VILLES



- Faire le bilan/évaluation de l'OPAH RU sur Voiron, et étudier l'opportunité technique et financière d'un dispositif pour poursuivre la mise en œuvre opérationnelle (type OPAH – RU 2)
- Accompagner d'autres communes dans la connaissance du parc de leur centre ancien et dans la définition de leur projet de revitalisation : soutien à la réalisation de diagnostics ou d'études.
- Suivre le développement des meublés touristiques.

CONDUITE DE L'ACTION

1. Porteur : CA du Pays Voironnais.

2. Partenaires :

Anah, Communes (Voiron et Tullins), Action Logement, Banque des Territoires, EPFL, Procivis, ARS, CAF, Adil, Opérateurs, CAUE, Udap, Fondation du patrimoine, Artisans et entreprises du bâtiment, maîtres d'œuvre, agences immobilières, syndicats de copropriété, notaires, Banques.

3. Financeurs potentiels :

Anah, Pays Voironnais, Communes, Action Logement, Banque des Territoires, Procivis, Fondation du Patrimoine.

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

1. Investissement :

Aides aux travaux :

OPAH RU Voiron Rénov 2022-2027 : 4 814 114€ (3 156 675€ Anah, 1 504 896€ CAPV, 117 500€ ville)

OPAH RU Tullins Rénov 2024-2029 : 5 538 655 € (4 181 255 Anah, 1 239 900€ CAPV, 117 500 ville)

Suites OPAH RU Voiron 2028-2031 : le cas échéant enveloppes à définir.

Animation des dispositifs :

OPAH RU Voiron Rénov 2022-2027 : 1 504 896€ (715 556€ Pays Voironnais, 714 340€ Anah, 75 000€ Banque des Territoires)

OPAH RU Tullins Rénov 2024-2029 1 412 550€ (684 687€ Anah et 727 863€ CAPV) + ingénierie aux copropriétés : 183 000€ (123 000 Anah, 60 000€ CAPV).

2. Fonctionnement :

Participation à des études pour les autres centres anciens (budget à définir)

Moyens humains: mobilisation du chef de projet et du gestionnaire parc privé (l'Anah subventionne une part de la chefferie de projet).

CALENDRIER

Voiron Rénov' de 2022 à 2027

Tullins Rénov' de 2024 à 2029

Études auprès d'autres communes : calendrier à définir

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de contacts enregistrés, niveau de réalisation des objectifs quantitatifs des conventions d'OPAH RU (nombre de logements rénovés, remis sur le marché...), consommation des enveloppes d'aides aux travaux.
- Nombre de permis de louer traités, nombre de dossiers résolus.
- Bilan/évaluation OPAH RU Voiron

LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

Action 4, action 5, action 7, action 17.

ACTION 9. POURSUIVRE LA RESTRUCTURATION URBAINE DES QUARTIERS



CONTEXTE ET ENJEUX

En juillet 2010, le Pays Voironnais a lancé avec les communes de Voiron, Voreppe et Moirans, et les bailleurs Pluralis et Opac38 (aujourd'hui Alpes Isère Habitat), une démarche de restructuration urbaine des 4 principaux quartiers d'habitat social du territoire. L'objectif principal de cette démarche est de « faire de ces 4 quartiers d'habitat social des quartiers comme les autres ». Les quartiers de Brunetière et Baltiss à Voiron, Bourg-Vieux à Voreppe et Champlong les Fleurs à Moirans sont concernés et représentent 1/3 du parc social du Pays Voironnais.

Au regard de la tension existante dans le domaine du logement, en particulier du locatif social, l'entretien de ce parc et, au-delà, son adaptation aux conditions de vie actuelles apparaissent comme une nécessité. Compte-tenu du vieillissement de ces quartiers et des besoins pointés, il est donc apparu opportun de porter un projet de transformation durable. Celui-ci doit permettre de maintenir cette offre de logements sociaux et de réfléchir au devenir de ces quartiers avec la perspective de leur intégration dans la ville.

En complément de cette démarche de restructuration urbaine portée par le Pays Voironnais, le quartier de Brunetière bénéficie également du contrat de ville « Engagements Quartiers 2030 », renouvelé en 2024 et du Nouveau Programme National de Renouvellement urbain (NPNRU).

OBJECTIFS

Le projet vise à faire de ces quartiers, des quartiers « *comme les autres* », où il fait bon vivre, qui bénéficie d'une image positive pour les habitants de ce quartier et du reste de la ville ».

- Augmenter la diversité de l'habitat
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées
- Renforcer l'ouverture du quartier, la mobilité des habitants et valoriser les espaces publics
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique du quartier.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

• Poursuivre les projets de restructuration urbaine (conventions définissant le programme des opérations, leur coût et la participation financière du Pays Voironnais, les modalités de reconstitution de l'offre démolie et signées en 2012 pour les quartiers de Voiron, convention mise à jour en 2024 pour le quartier de Moirans).

• Réécrire la convention pour le quartier Bourg Vieux suite aux évolutions importantes du projet.

Accompagner, sur la période du PLH :

- La démolition de 154 logements (80 à Baltiss, 10 à Bourg-Vieux et 64 à Champlong les Fleurs),
- La reconstruction de 129 logements locatifs sociaux sur site (45 à Baltiss, 70 à Champlong les Fleurs et 14 à Brunetière),
- La reconstitution de l'offre hors site, correspondant à 103 logements d'ici 2031 (30 pour Baltiss, 30 pour Brunetière, 15 pour Bourg Vieux et 28 pour Champlong-les Fleurs)
- La construction de 49 logements en accession sociale (15 à Baltiss, 19 à Champlong les Fleurs et 15 à Brunetière),
- La réhabilitation de 395 logements (162 à Bourg-Vieux, 63 à Champlong les Fleurs et 170 à Brunetière),
- Le réaménagement des espaces extérieurs, en lien avec les communes et bailleurs sociaux.
- Faciliter les relogements opérationnels dans le cadre des démolitions de Voreppe et Moirans, conformément à la charte partenariale de relogement.

ACTION 9. POURSUIVRE LA RESTRUCTURATION URBAINE DES QUARTIERS

CONDUITE DE L'ACTION

1. Porteurs

CA du Pays Voironnais (portage global du contrat de ville, y compris son volet urbain, pilotage de la coordination générale des projets de restructuration urbaine).

2. Partenaires

Villes de Voiron, Voreppe et Moirans, bailleurs sociaux (Pluralis et Alpes Isère Habitat).

3. Financeurs potentiels

Communes, bailleurs sociaux, ANRU, État, Action Logement, CAF, Conseil Départemental, Caisse des Dépôts et Consignations.

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

1. Investissement :

Co-financement des projets par le Pays Voironnais. Budget CAPV 2025-2031 : 7,2 M € à verser aux bailleurs et aux communes de 2025 à 2031 dont :

185 000 € pour Brunetière,

1,8 M€ pour Champlong les Fleurs

1,4 M€ pour Baltiss

3,8 M€ pour Bourg-Vieux

L'inscription du projet de Brunetière dans le NPNRU permettra d'apporter des moyens complémentaires sur les opérations à venir : 312 000 € de subvention ANRU et 360 000 € de prêts distribués par Action Logement.

2. Fonctionnement :

Moyens humains du service habitat : mobilisation du chef de projet développement social et urbain

CALENDRIER

Initialement prévus la période 2012-2024, les projets de restructuration urbaine ont évolué au fil du temps et des études. Les dernières opérations devraient être finalisées d'ici 2030.

INDICATEURS DE SUIVI

·Nombre de logements réhabilités, nature des travaux, et évolution du couple « loyer + charges » pour les locataires

·Nombre et type de logements produits (diversification de l'offre, reconstruction hors site...)

·Bilan des attributions sur Brunetière suite à la fin des travaux prévue fin 2025

·Bilan/évaluation des relogements opérationnels

·Un bilan/évaluation global des 4 projets sera réalisé. Le bilan pour Brunetière sera prévu à la fin de la convention NPNRU. L'évaluation portera sur l'ensemble des actions, et notamment l'accessibilité au centre-ville, qualité des espaces publics, clarification des usages, évolution des services publics...

LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

ACTION 10. ACCOMPAGNER LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS



CONTEXTE ET ENJEUX

Le parc social est ancien (plus d'1/3 construit avant 1970), et le Pays Voironnais est engagé de longue date pour soutenir les bailleurs sociaux dans le cadre de leurs projets de réhabilitation à travers des dispositifs successifs. Ainsi, une grande partie de parc a été réhabilitée : notamment les projets de restructuration urbaine représentent à eux seuls plus d'1/3 du parc et le dernier dispositif de soutien intercommunal, toujours en cours, a permis de réhabiliter 630 logements.

Grâce à cette politique volontariste, les logements publics du Pays Voironnais sont plutôt performants énergétiquement (seulement 16 % des logements avec étiquette énergétique E, F et G – dont 0 en G - contre 20 % à l'échelle départementale). Pour répondre aux obligations de la loi Climat et Résilience et conformément au PCAET, la poursuite de la transition énergétique du parc représente un enjeu pour le territoire. Aussi, il reste des besoins sur des résidences ciblées, peu attractives qui présentent une vacance structurelle.

OBJECTIFS

- Accompagner les bailleurs pour la réhabilitation du parc public en perte d'attractivité
- Poursuivre la transition énergétique du parc social

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Poursuivre les réhabilitations engagées (Montponçon à Voiron) et prévues (Parc Martin à Moirans).
- Identifier avec les bailleurs sociaux les résidences en étiquette E, F et G, ainsi que les résidences présentant des problématiques d'attractivité dans le cadre de la programmation triennale, dans le cadre de l'évolution de leur Plans Stratégiques de Patrimoine.
- Décarboner le parc social pour éviter les aléas tarifaires sur les énergies fossiles notamment en s'appuyant sur le fonds chaleur.
- Étudier l'opportunité technique et financière d'un dispositif intercommunal, en complémentarité des aides de l'État et du Département
- Étudier l'impact des travaux pour les locataires sur le couple loyer+ charges d'énergie

ACTION 10. ACCOMPAGNER LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS



CONDUITE DE L'ACTION

1. Porteurs

Bailleurs sociaux, CA du Pays Voironnais

2. Partenaires

Bailleurs sociaux, État, Département, communes, Caisse des dépôts et consignation, Associations de locataires

3. Financeurs potentiels

Bailleurs sociaux, État, CA du Pays Voironnais, Département, communes, Caisse des dépôts et consignation

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

1. Investissement :

Budget CAPV 2025-2027 = 500 000€ de subventions (soldes à verser pour Montponçon et Les Muriers, et subvention pour Parc Martin).

2. Fonctionnement :

Moyens humains du service habitat : mobilisation chef de projet parc public.

CALENDRIER

Identification avec les bailleurs sociaux les résidences en étiquette E, F et G, ainsi que les résidences présentant des problématiques d'attractivité : dès la programmation triennale 2025-2027.

Étude d'opportunité technique et financière d'un dispositif intercommunal : 2025-2026.

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements réhabilités : nature des travaux, évolution de l'étiquette énergétique.
- Coût des travaux par logements, répartition des financements.
- Évolution des charges énergétiques, ainsi que du couple « loyer + charges » pour les locataires.
- Évolution des indicateurs d'attractivité (taux de rotation, vacance...).

LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS



Orientation 3

Accompagner les parcours résidentiels des habitants aux besoins spécifiques

ACTION 11. RÉPONDRE AUX BESOINS DES SENIORS ET PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP



CONTEXTE ET ENJEUX

Le Pays Voironnais est un territoire qui cumule vieillissement sur place et attractivité accrue vis-à-vis des seniors. Si la majorité des seniors expriment leur volonté de rester chez eux le plus longtemps possible, d'autres s'orientent vers un déménagement au profit d'un logement accessible et à proximité des commerces, services et équipements. La ville centre, qui concentre les aménités, est particulièrement attractive pour les seniors, tant sur le parc privé que sur le parc social (forte pression sur les T2 accessibles en centre-ville).

Dans le même temps, des types d'habitat spécifiques se développent sur les communes pour répondre à ces aspirations : les résidences seniors.

Les enjeux sont donc multiples et portés dans le cadre de la politique intercommunale prioritaire du « Défi Vieillesse » : si l'adaptation du parc au maintien à domicile est le principal axe d'intervention de la politique de l'Habitat, l'accompagnement au développement d'une offre nouvelle adaptée aux besoins (typologie, coût, localisation...) est aussi une priorité.

Au delà des réponses apportées aux ménages en perte de mobilité, la question des ménages en situation de handicap requière souvent une réponse individualisée : recherche d'un logement adapté, travaux d'adaptation etc. Demeure toutefois un enjeu plus global d'amélioration du rapprochement offre-demande dans le parc social.

OBJECTIFS

- Accompagner le maintien à domicile en massifiant les travaux d'adaptation du parc privé : 80 dossiers par an
- Améliorer la connaissance des besoins des seniors et personnes en situation de handicap
- Accompagner le développement d'une offre nouvelle répondant aux besoins des seniors à l'échelle des bassins de vie
- Accompagner les projets d'habitat inclusif pour les personnes en situations de handicap
- Optimiser le rapprochement offre- demande dans le cadre des attributions de logements sociaux

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Mobiliser les subventions de l'ANAH en direction des ménages modestes et très modestes pour adapter le parc privé maintien à domicile
- Élargir le dispositif national de l'ANAH avec des subventions locales permettant d'accompagner des travaux d'adaptation au maintien à domicile des propriétaires occupants disposant de ressources « intermédiaires » dans une logique de massification.
- S'appuyer sur le partenariat avec la cellule logement du Département pour améliorer la connaissance des besoins et des dispositifs.
- Produire une offre de T2 accessibles et en centralité pour répondre aux besoins des demandeurs de logements sociaux en perte d'autonomie.
- Optimiser le rapprochement offre-demande des logements locatifs sociaux adaptés ou accessibles dans le cadre de la gestion en flux, grâce à une meilleure connaissance de la demande et de l'offre.
- Accompagner les projets d'habitat spécifiques (résidences seniors, habitat inclusif...) : diagnostic avec la cellule logement du Département, appui calibrage du projet, définition du projet social, soutien financier dans le cadre des aides à la pierre.
- Proposer un Guide Habitat Seniors à destination des communes et porteurs de projet.
- Assurer le suivi de la commercialisation, les caractéristiques des « bénéficiaires » ainsi que la vie des structures en lien avec le Conseil Départemental dans le cadre de son soutien « aide à la vie partagée ».
- S'inscrire dans une approche par bassin de vie pour le développement d'offre nouvelle dédiée et privilégier les localisations cohérentes avec l'offre de services et médicale.

ACTION 11. RÉPONDRE AUX BESOINS DES SENIORS ET PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP



CONDUITE DE L'ACTION

1. Porteurs

Pays Voironnais, Département

2. Partenaires

CCAS, bailleurs sociaux, associations

3. Financeurs potentiels

État, ANAH, Département, Pays Voironnais, communes, caisses de retraites

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

1. Investissement :

Pacte territorial 2025-2030

Budget CAPV aides aux travaux adaptation du parc au maintien à domicile : 80 000€

Participation à l'animation du pacte territorial

Communication autour du pacte territorial

Budget CAPV aides à la pierre pour le financement des logements locatifs sociaux

2. Fonctionnement :

Moyens humains du service habitat

CALENDRIER

Sur la durée du PLH.

Pacte territorial 2025-2030.

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de PO accompagnés dans le cadre des travaux de maintien à domicile : caractéristiques des ménages, type et montant de travaux, montant des subventions.
- Nombre de projets dédiés aux seniors : type de produits, suivi commercialisation, caractéristiques des ménages...
- Nombre de projets d'habitat inclusif pour les personnes en situations de handicap

LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

Action 1, action 2, action 4 , action 6, action 17

ACTION 12. RÉPONDRE A LA DIVERSITÉ DES BESOINS DES JEUNES



CONTEXTE ET ENJEUX

En parallèle du phénomène de vieillissement de la population, il est observé une baisse de la part des jeunes sur le territoire : les 15-29 ans représentent 14,4% de la population totale en 2021 contre 16,3% en 2009. Le territoire propose une offre diversifiée, en direction :

- des jeunes en insertion professionnelle, avec 36 places de Foyers de Jeunes Travailleurs, permettant aux 18-25 ans d'être hébergés et accompagnés dans le cadre d'un stage, d'une alternance ou d'un premier emploi.
- des jeunes en difficulté avec 15 places de CHRS jeunes permettant un accompagnement global visant à l'insertion sociale
- 7 places dédiées aux jeunes dès 17 ans sortants de parcours d'Aide Sociale à l'Enfance.

Si l'attractivité d'un territoire pour les jeunes dépend de multiples facteurs (enseignement, emploi, services publics en direction des enfants etc.), il est certain que les prix de l'immobilier, en forte hausse, excluent une partie de la population de l'accès à la propriété et en particulier pour les primo-accédants.

OBJECTIFS

- Favoriser l'accès au logement des jeunes sur les marchés locatifs et de la primo-accession
- Maintenir et adapter une offre répondant aux besoins des jeunes en insertion professionnelle et des jeunes en difficulté
- Améliorer la connaissance des besoins en logements étudiants

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Développer une offre d'accession sociale pour les primo-accédants (PLSA ou BRS)
- Poursuivre le développement d'une offre locative sociale
- Mobiliser les réservations Action logement service pour l'accès au logement des jeunes en insertion professionnelle ou salariés dans le parc social
- Maintenir une offre locative privée suffisante et qualitative en accompagnant la sortie des passoires énergétiques du parc, en luttant contre le mal logement, et plus globalement, en poursuivant la politique globale de réhabilitation du parc privé jouant un rôle préventif important en limitant la dégradation du parc.
- Maintenir une offre suffisante pour les jeunes en insertion professionnelle et accompagner l'évolution de l'offre en Foyer de Jeunes Travailleurs, le cas échéant.
- Participer à la visibilité du Comité Local pour le Logement Automne des Jeunes comme acteur de référence pour informer et accompagner les jeunes dans leur recherche de logement.
- Réaliser une étude d'opportunité pour la création d'une offre à destination des étudiants, en lien avec le développement des filières professionnelles des Lycées de Voiron et Coublevie notamment.
- Le cas échéant, accompagner le développement d'une offre adaptée : produits, montages financiers, aides à la pierre...

ACTION 12. RÉPONDRE A LA DIVERSITÉ DES BESOINS DES JEUNES



CONDUITE DE L'ACTION

1. Porteurs

Pays Voironnais, opérateurs

2. Partenaires

Groupement des possibles, Pluralis (propriétaire FJT Noyers Verts), CLLAJ, URCLLAJ, CCAS, CIAS, maison de l'emploi, service d'accueil et d'information du demandeur, lycées professionnels, commune de Coublevie

3. Financeurs potentiels

État, Département, Pays Voironnais, CAF, Action Logement, communes

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

1. Investissement :

Budget CAPV : aides à la pierre pour le développement de l'offre locative sociale
Aides aux travaux dans des OPAH RU et du cadre du Pacte territorial.

2. Fonctionnement :

Budget CAPV : soutien au dispositif Foyer Jeunes Travailleurs : 65 000€ / an
Accompagnement au diagnostic des besoins en logements étudiants
Participation à l'animation des dispositifs de réhabilitation du parc privé.
Moyens humains du service habitat : mobilisation du chef de projet PLH/attributions/hébergement
Garanties des emprunts pour le logement locatif social et l'accèsion sociale (« hors bilan » = 0€ si non mises en jeu)

CALENDRIER

Travailler sur l'évolution de l'offre FJT : 2025-2026.

Accompagnement à la réalisation d'un diagnostic des besoins en logements étudiants : 2025-2027

INDICATEURS DE SUIVI

- Évolution de l'offre pour les jeunes en insertion professionnelle.
- Évolution de la part des jeunes dans les demandeurs et les attributaires de logements sociaux.
- Réponse aux besoins des étudiants.

LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

Action 1, action 2, action 3, action 4, action 15, action 17.



CONTEXTE ET ENJEUX

Le Pays Voironnais est historiquement engagé dans le développement du dispositif d'hébergement, à travers le montage et le pilotage des projets, un investissement patrimonial au besoin et un soutien financier pour le fonctionnement des dispositifs. Ainsi, plus de 190 permettent de répondre à la diversité des besoins (CHRS insertion et urgence, pension de famille, résidence sociale, pôles jeunes...) . Pour autant, le devenir des Résidences sociales dites « PALHDI » et des Foyers de Jeunes Travailleurs, dont les modèles économiques sont structurellement déficitaires, est une préoccupation identifiée depuis plusieurs années dans le cadre du PALHDI, et nécessite d'être travaillée collectivement, dans le cadre national du Logement d'Abord. L'enjeu est donc d'accompagner la transformation de l'offre avec l'objectif de répondre au mieux aux besoins.

Fin 2021, l'État a développé 260 places de Résidence Hôtelière à Vocation Sociale sur Voreppe et Moirans, dispositif d'urgence pour l'accueil des publics vulnérables gérés par AJHIRALP. Malgré ce développement du dispositif d'urgence, ces places orientées par le 115 qui ne permettent pas de répondre à l'ensemble des urgences locales, et notamment aux besoins des victimes de violences.

L'accueil de jour le Rigodon, occupe des locaux appartenant au Pays Voironnais à Voiron, trop exigus et inadaptés, devenant un frein à leur activité. Depuis fin 2018, le Pays Voironnais accompagne le Rigodon dans son projet de nouveaux locaux, en vue d'acquérir un local dans le centre dans le centre ville de Voiron.

OBJECTIFS

- Poursuivre le soutien au dispositif d'hébergement
- Soutenir le maintien d'une offre d'hébergement répondant aux besoins locaux
- Accompagner le développement d'une pension de famille de 25 places à Coublevie
- Accompagner l'adaptation de l'offre en résidence sociale et Foyer de jeunes travailleurs dans le cadre de la politique du logement d'abord
- Améliorer la réponse aux urgences locales
- Accompagner l'accueil de jour le Rigodon dans son projet de nouveaux locaux

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Poursuivre le soutien financier au dispositif d'hébergement dans le cadre du renouvellement de la convention globale 2019-2025, qui fixe les modalités pratiques et financières du partenariat entre le Pays Voironnais et l'association le Relais Ozanam (Groupement des Possibles)
- Poursuivre le travail partenarial engagé au titre du PALDHI en lien avec le SIAO, afin de définir les perspectives de transformation de l'offre permettant de répondre aux besoins locaux et aux enjeux financiers.
- Particulièrement, travailler sur la réaffectation des 13 places actuellement occupées par la pension de famille au Logis du Grand Champ, qui vont être libérées en 2026 avec l'ouverture de la pension de famille de Coublevie : organisation de groupes de travail par le Pays Voironnais avec la DDETS, le Département et le Groupement des possibles.
- Anticiper la livraison de la pension de famille de Coublevie prévue mi-2026 : mobilisation des prescripteurs locaux, partenariat avec le SIAO et le Groupement des possibles à organiser pour les premières entrées.
- Étudier l'opportunité technique et financière de développement de solutions pour répondre aux urgences locales.

ACTION 13. SOUTENIR ET ADAPTER L'OFFRE D'HÉBERGEMENT



- Accompagner le Rigodon pour rechercher des locaux adaptés : prospection foncière, étude de faisabilité, acquisition et travaux le cas échéant.
- Mobiliser les financeurs pour contribuer au projet de nouveaux locaux du Rigodon, tant en investissement qu'en fonctionnement.

CONDUITE DE L'ACTION

1. Porteurs

État, Département, Pays Voironnais, Pluralis (MO pension de famille)

2. Partenaires

Groupement des possibles, Rigodon, EPFL, bailleurs sociaux, CIAS

3. Financeurs potentiels

État, Pays Voironnais, Département, Fondation Abbé Pierre, commune de Coublevie, CCAH, Action Logement, commune de Voiron, CAF

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

1. Investissement :

Pension de famille de coublevie : aides à la pierre CAPV : 243 750€ (9750€/logement) et subvention d'équilibre CAPV : 200 000€ max (mise à disposition du foncier à l'euro symbolique via AOT).
Budget nouveaux locaux Rigodon : études, acquisition et travaux = 950 000 € environ, avec recettes attendues

2. Fonctionnement :

Soutien aux dispositifs d'hébergement : subvention CAPV 165 000€ annuels + mise à disposition de veilleurs de nuit au CHRS le Logis des collines correspondant à 85 000€ annuels.

Subvention de fonctionnement au Rigodon : 20 000€ annuels (CIAS).

Moyens humains du service habitat : mobilisation du chef de projet PLH/attribution/hébergement.
Mobilisation du service Patrimoine et du CIAS.

CALENDRIER

Travail partenarial sur la transformation de l'offre : 2025/2026 (échéance livraison pension de famille)
Renouvellement convention globale CAPV/Groupement des possibles : 2025/2026
Pension de famille de Coublevie : livraison prévisionnelle mi-2026.
Étude technique et financière réponse aux urgences locales : 2026-2029
Soutien au dispositif d'hébergement : sur la durée du PLH

Soutien du Rigodon pour leur projet de nouveaux locaux : sur la durée du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- Évolution du dispositif d'hébergement : nombre et type de places.
- Évolution de la demande en hébergement et du taux de réponse.
- Nouveau local pour le Rigodon

LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

Action 12, action 17

ACTION 14. ORGANISER UN ACCUEIL ÉQUITABLE, UNE INFORMATION LISIBLE ET UNE GESTION EFFICACE DES DE LOGEMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX



CONTEXTE ET ENJEUX

Le système d'attribution est complexe, implique une multitude d'acteurs, et reste peu lisible pour les demandeurs. Afin d'assurer la gestion partagée des demandes de logement social et de satisfaire le droit à l'information, le Pays Voironnais et ses partenaires ont adopté la seconde version du Plan Partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs en 2024.

Ce Plan prévoit notamment l'organisation du service d'accueil et d'information du demandeur. Piloté par le Pays Voironnais, ce service d'accueil repose sur les guichets CCAS, les communes et les bailleurs disposant d'une agence locale (Pluralis et AIH). Dans une logique de rationalisation et d'efficacité, les guichets ont un rôle différent en fonction de leurs moyens et compétences. La mise en réseau de l'ensemble des acteurs (guichets, Département action sociale, action logement service, hébergeurs, CLLAJ, DDETS, ADIL, EFS, SIAO) est assurée par le Pays Voironnais.

OBJECTIFS

- Dans une logique de simplification et d'une meilleure lisibilité du système d'attribution, garantir une information claire et harmonisée pour tous les demandeurs, à l'échelle intercommunale.
- Professionnaliser l'accueil, et garantir un traitement équitable de tous les demandeurs à l'échelle du Pays Voironnais.
- Améliorer la qualification des demandes et repérer en amont les ménages en difficulté pour mieux les orienter et les traiter.
- Garantir l'équité de traitement de l'ensemble des demandes, notamment des demandes enregistrées en ligne.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Piloter et animer le service d'accueil et d'information du demandeur du Pays Voironnais : mobiliser le réseau d'acteurs, animer le partenariat pour favoriser la culture commune dans le cadre de l'instance d'animation du service d'accueil, outiller les professionnels (mise à jour de la « boîte à outils accueillants »)
- Accompagner les guichets dans la formation des nouveaux accueillants.
- Mettre à jour et diffuser l'outil de communication pour favoriser la lisibilité et la compréhension du processus d'attribution par le demandeur.
- Consolider les bonnes pratiques de gestion partagée autour de l'utilisation du SNE (Système National d'Enregistrement) : rôle de référent local, interface entre le gestionnaire territorial Isère (DDETS) et les guichets locaux, formation des nouveaux arrivants, organisation d'instances dédiées pour les guichets locaux (actualités, utilisation du module de requêtes.)
- Organiser le repérage et le traitement des demandes prioritaires : consolider le lien action sociale/logement, encourager l'utilisation des requêtes SNE par les guichets (formation...) pour le repérage, mobilisation des guichets autour de « requêtes prioritaires » dans le cadre de la commission intercommunale, proposer un rdv de qualification aux ménages prioritaires, mobiliser les filières prioritaires (DDETS et commission intercommunale d'attribution).
- Assurer un traitement équitable des demandes enregistrées sur le portail grand public : définir avec les guichets les modalités de suivi régulier et de traitement des demandes enregistrées en ligne.
- Hiérarchiser les demandes dans le SNE, objectiver et aider à la décision avec le système de cotation.

ACTION 14. ORGANISER UN ACCUEIL ÉQUITABLE, UNE INFORMATION LISIBLE ET UNE GESTION EFFICACE DES DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX



CONDUITE DE L'ACTION

1. Porteurs

CA du Pays Voironnais

2. Partenaires et financeurs potentiels

CA du Pays Voironnais, Communes, CCAS, Bailleurs sociaux, Département action sociale, action logement service, hébergeurs, CLLAJ, DDETS, ADIL, EFS, SIAO

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

1. Investissement :

Budget CAPV : conception et impressions « guide pratique » pour les demandeurs : environ 1000€/an

2. Fonctionnement :

Moyens humains du service habitat : mobilisation du chef de projet PLH/attributions/hébergement

CALENDRIER

Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur 2024-2030.

Conférence intercommunale du logement annuelle.

Instances d'animation du Service d'Accueil et d'information du demandeur : 1 à 2 instances/an en fonction des actualités.

INDICATEURS DE SUIVI

.Bilan/évaluation du service d'accueil et de gestion de la demande

.Bilan/évaluation du système de cotation de la demande

LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

Action 15

ACTION 15. GARANTIR LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT AU LOGEMENT ET DES ATTRIBUTIONS ÉQUILIBRÉES



CONTEXTE ET ENJEUX

Les lois ELAN de 2018 et 3DS de 2022 sont venues compléter les dispositions relatives à la réforme des attributions des logements sociaux issue des lois ALUR de 2014 et Égalité et Citoyenneté de 2017. Cet ensemble législatif place les EPCI en responsabilité pour agir et piloter la stratégie locale en matière d'attribution de logements sociaux. La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, forte de son expérience dans la gestion partenariale des attributions, a installé la Conférence Intercommunale du Logement dès 2015 et adopté les premiers documents cadre dès 2016. Dans le cadre d'une démarche partenariale menée en 2023 avec les communes, les bailleurs, l'État et les réservataires, le Pays Voironnais a révisé la Convention Intercommunale d'Attribution, document cadre dont les principaux objectifs sont les suivants :

OBJECTIFS

- Respecter l'équilibre territorial des communes et des quartiers en Restructuration Urbaine (RU), en renforçant l'attractivité des quartiers RU et en continuant à développer le parc social dans les autres secteurs équipés et desservis.
- Continuer à mobiliser le partenariat local pour répondre aux demandes prioritaires.
- Continuer à produire une offre locative sociale suffisante et adaptée aux besoins.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Définir une approche globale pour favoriser l'équilibre territorial :
 - développer une offre de logements locatifs sociaux suffisante, diversifiée et équilibrée (diversifier l'offre dans les quartiers RU et maintenir les capacités d'accueil dans les secteurs hors RU),
 - poursuivre la réhabilitation du parc social (restructuration urbaine des quartiers et réhabilitations hors quartiers),
 - mobiliser le processus d'attribution pour favoriser la mixité (consolider la commission Rapprochements Offre-demande partenariale et poursuivre la location active,
 - communiquer positivement et promouvoir les quartiers (mise à jour et diffusion des « fiches atouts des quartiers » dans le cadre du service d'accueil).
- Respecter les objectifs quantitatifs de peuplement :
 - 25 % des attributions hors QPV aux ménages avec des ressources du 1er quartile. Considérant qu'il n'y a qu'un seul QPV (Brunetière), étendre cette recherche de mixité aux autres quartiers RU,
 - 50 % des attributions en QPV pour les ménages des 3 quartiles supérieurs
- Permettre aux ménages en dessus des plafonds de venir ou de rester dans les quartiers RU : utiliser les leviers de dépassements de plafonds, d'exemption d'application de Sur Loyer de Solidarité, règle de sous-occupation.
- Mobiliser tous les réservataires pour répondre à la demande prioritaire : 25 % des attributions de chaque réservataire aux ménages prioritaires (article L.441-1 du CCH).
- Poursuivre la mobilisation du partenariat en faveur des prioritaires dans le cadre de la commission de coordination intercommunale « avec examen des situations », et consolider l'activité rapprochement offre-demande de la commission dans le cadre de la gestion en flux (partenariat pour la gestion des réservations départementales) et PLAI mutualisés (sauf ALS, sauf DDETS).
- Mobiliser le contingent préfectoral pour reloger les prioritaires : consolider les circuits prescripteurs locaux/DDETS, le lien commission EPCI/DDETS, ainsi que le suivi.

ACTION 15. GARANTIR LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT AU LOGEMENT ET DES ATTRIBUTIONS ÉQUILIBRÉES



- Fluidifier les parcours : favoriser la mobilité dans le cadre de la gestion en flux et continuer à participer collectivement au traitement des mutations prioritaires.
- Rendre le demandeur acteur en poursuivant la location active sur 25 % des offres.

CONDUITE DE L'ACTION

1. Porteurs

CA Pays Voironnais

2. Partenaires et financeurs potentiels

CA Pays Voironnais, Réservataires (DDETS, Action logement, Département, Communes, EPCI), bailleurs sociaux, prescripteurs (Département, CCAS, hébergeurs...)

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

Fonctionnement :

Moyens humains du service habitat : mobilisation du chef de projet PLH/attributions/hébergement et du gestionnaire «attributions ».

CALENDRIER

Conférence intercommunale du Logement annuelle.
Convention Intercommunale du Logement 2024-230.
Bilans annuels de la gestion en flux des contingents.

INDICATEURS DE SUIVI

- Évolution des demandeurs et attributaires prioritaires, réservataire à l'origine de l'attribution
- Évolution des attributions en fonction des quartiles des ressources
- Évolution du nombre de ménages en dessus des plafonds dans les quartiers RU
- Suivi des attributions sur Brunetière
- Bilans annuels de la commission d'attribution intercommunale
- Bilan de la mobilisation du contingent préfectoral dédié aux prioritaires
- Évolution des demandeurs et attributaires en mutation
- Bilan/évaluation de la location active
- Bilan/évaluation de la mise en œuvre de la gestion en flux
- Analyse globale de la demande et des attributions, et de l'occupation du parc

LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

Action 14

ACTION 16. ASSURER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE



CONTEXTE ET ENJEUX

Conformément aux préconisations du Schéma Départemental 2019-2024 et à la prise de compétence en 2018, le Pays Voironnais a entrepris la modernisation et la réhabilitation des 3 aires d'accueil sur son territoire totalisant 75 places, tout en rendant à l'itinérance 10 places d'accueil qui étaient sédentarisées. Cette modernisation a été accompagnée par un travail d'homogénéisation des moyens de gestion, du règlement intérieur et tarifs sur l'ensemble des aires.

L'intercommunalité a également soutenue la sédentarisation des gens du voyage en contribuant au financement de l'opération de 7 habitats adaptés à Moirans menée par AIH mai aussi à l'accompagnement des familles durant les premières années.

L'adhésion au SAGAV (Syndicat d'Aménagement et de Gestion des Aires de Voyage en Nord Isère) a été étudiée dans un souci de mutualisation de moyens et de meilleure cohérence d'exercice de la compétence. Malgré les échanges et conclusions favorables de l'étude, le processus n'a pas pu aboutir à ce jour.

Des obligations en termes d'accueil des Gens de Voyage sur le territoire demeurent et ne sont pas réalisées, notamment la création d'une aire de Grand Passage de 150 places (au delà du terrain provisoire mis à disposition sur la commune de Moirans chaque été, pour les grands rassemblements).

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) est en cours de révision. L'adoption d'un nouveau Schéma est prévue courant 2025 pour être opérationnel en 2026. Il déterminera les nouvelles obligations (confirmées ou réévaluées par rapport aux obligations actuelles) pour le Pays Voironnais que ce soit en matière d'aires d'accueil, de sédentarisation ou de grand passage.

OBJECTIFS

- Accueillir les Gens du Voyage dans de bonnes conditions,
- Proposer des solutions pour l'aire sédentarisée,
- Créer une aire de grand passage conforme au futur Schéma départemental.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Poursuivre la gestion des aires d'accueil, leur entretien et modernisation (délégation de la gestion à une société extérieure, travaux d'entretien réguliers, adaptation au besoin des modalités de gestion : tarifs, règlement intérieur, durée de séjour...),
- Poursuivre les études et la réalisation des travaux pour accompagner la sédentarisation de l'aire de Rives (réhabilitation de l'aire, individualisation des réseaux et emplacements...) en lien avec les obligations du futur schéma départemental,
- Répondre aux obligations du nouveau schéma départemental, prochainement adopté, et plus particulièrement, en termes de places de Grand Passage (reprendre l'étude foncière existante, étude de faisabilité technique et financière, réalisation de travaux...)

ACTION 16. ASSURER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE



CONDUITE DE L'ACTION

1. Porteurs

Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais

2. Partenaires

État, Département, gestionnaire des aires, communes, APMV (Action Promotion en Milieu Voyageur)

3. Financeurs potentiels

État, Département, Pays Voironnais

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

1. Investissement :

Budget CAPV :

Provision de 120 000 € (études et travaux) en 2025 pour l'aire sédentarisée de Rives à ajuster en pluriannuel.

Provision pour l'aire de grand passage à ajuster en fonction des obligations du futur Schéma Départemental.

2. Fonctionnement :

Moyens humains du service habitat : mobilisation 0,3 ETP de poste administratif de gestionnaire et référent, Budget annuel prévisionnel : dépenses 350 000 € (contrat gestionnaire, entretien, maintenance...) / recettes : 150 000 € (ALT, redevances).

CALENDRIER

Dès 2025 : étude accompagnement aire sédentarisée de Rives / Travaux années suivantes en fonction scénario et faisabilité.

Dès adoption du Schéma Départemental : définition des modalités de réponses aux obligations de places d'aires de Grand Passage sur le territoire.

INDICATEURS DE SUIVI

- Bilan par rapport aux obligations du Schéma Départemental
- Coût de gestion de la compétence
- Réalisation du projet de l'aire sédentarisée de Rives.

LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS



Orientation 4

Consolider la gouvernance partagée avec les communes, l'animation partenariale et l'évaluation du PLH

ACTION 17. CONSOLIDER L'OBSERVATION ET L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT



CONTEXTE ET ENJEUX

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 renforce les dispositifs d'observation en créant les observatoires de l'habitat et du foncier (OHF). Ils doivent assurer le suivi de la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers et d'identifier les disponibilités foncières. Cette analyse doit s'appuyer sur le recensement des friches constructibles, des locaux vacants, des secteurs à densifier, des secteurs à enjeux et des surfaces pour la surélévation, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques dans les secteurs urbanisés et sur un inventaire des zones d'activités économiques et sur le suivi du parc de logements (privés, sociaux, en accession à la propriété, l'habitat dégradé). Les observatoires doivent rendre compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation. Si le Pays Voironnais assure déjà le suivi d'une majorité de ces indicateurs en s'appuyant notamment sur l'Agence d'urbanisme ou encore l'OFPI, l'observation d'autres indicateurs restent à intégrer.

Aussi, la dimension transversale de cet observatoire appelle à interroger l'organisation interne pour le pilotage, la mise en œuvre et le partage de ces observations.

Le Pays Voironnais réalise également des études plus approfondies, thématiques ou qualitatives, au besoin, en s'appuyant principalement sur l'agence d'urbanisme.

Enfin, le suivi/évaluation de la politique de l'Habitat reste un enjeu majeur. Il est réalisé dans le cadre des bilans du PLH.

OBJECTIFS

- Accroître la connaissance partagée du contexte territorial et de ses enjeux, grâce à une observation croisée des champs d'observation du foncier, du marché immobilier, du parc social.
- Suivre la réalisation des objectifs et des actions du PLH.
- Faire de l'observatoire un outil d'animation partenariale et de pilotage stratégique de la mise en œuvre du PLH.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Définir les modalités de mise en œuvre de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier : pilotage, organisation technique interne, moyens associés internes/externes, partenariats pour la collecte et le traitement des données, modalités de diffusion des données.
- S'appuyer sur les outils et les observations existantes, en interne (bases de suivi du PLH, Analyse des Besoins Sociaux, SIG, observatoire économique...) et en externe (Observatoire du Plan Départemental de l'Habitat, Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère...)
- Assurer le suivi des gisements fonciers et immobiliers, en lien avec les communes.
- Interroger les modalités de suivi des loyers du parc privé suite au changement de périmètre de l'OLL (Observatoire Local des Loyers).
- Intégrer les nouveaux champs d'observation réglementaires, selon des modalités cohérentes avec les enjeux locaux.
- Réaliser des études thématiques ou qualitatives pour accroître la connaissance sur des enjeux particuliers.
- Assurer le suivi en interne des actions opérationnelles du PLH dans le cadre des bilans du PLH, et les partager avec les élus et les acteurs locaux.
- Pérenniser les ateliers « marchés » annuels, réunissant les acteurs de la construction et de l'immobilier, basés sur le partage d'expériences et la parole d'experts, pour partager les observations et enjeux et construire des politiques répondant aux besoins.
- Valoriser les observations.

ACTION 17. CONSOLIDER L'OBSERVATION ET L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT



CONDUITE DE L'ACTION

1. Porteurs

CA du Pays Voironnais

2. Partenaires

AURG, OFPI, Département, bailleurs (OPS- RPLS), chambres des notaires, fnaim, CECIM, EPFL, et tous les acteurs de l'habitat mobilisés dans le cadre des ateliers PLH

3. Financeurs potentiels

CA du Pays Voironnais, Département

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

Fonctionnement :

Contribution au financement de l'OFPI : 5000 €/an.

Moyens humains : mobilisation des services Habitat, Aménagement-Droit des Sols et Foncier, et Environnement.

Programme partenarial de l'AURG.

En fonction de l'organisation interne, budget à prévoir pour l'achat de données, leur collecte, leur traitement et leur valorisation (moyens humains), la conception et l'impression de documents...

CALENDRIER

Définir les modalités de mise en œuvre de l'observatoire : 2026-2028

Bilan triennal du PLH 2026-2028 réalisé en 2029

Bilan final du PLH 2026-2031 réalisé en 2031

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre d'études thématiques ou qualitatives réalisées

Ateliers d'acteurs

Valorisation des observations

Bilans du PLH

LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

Toutes les actions du PLH

ACTION 18. CONFORTER LA GOUVERNANCE PARTAGÉE ET LA DYNAMIQUE D'ANIMATION



CONTEXTE ET ENJEUX

La politique de l'Habitat est partagée et partenariale. Sa définition et sa mise en œuvre implique des partenariats étroits avec de multiples partenaires (État, Département, communes, CCAS, organismes publics et privés, associations...).

Le PLH représente par conséquent un document stratégique pour l'EPCI et pour l'ensemble des acteurs locaux.

Au-delà des moyens humains et financiers affectés à la mise en œuvre du PLH, une gouvernance partagée et l'animation permanente du réseau d'acteurs est une condition de réussite des objectifs du PLH.

OBJECTIFS

- Consolider la gouvernance partagée avec les communes
- S'assurer de la mise en œuvre du PLH
- Pérenniser la dynamique d'animation en mobilisant les acteurs

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Pérenniser le Comité de pilotage PLH comme instance de référence pour le pilotage de sa mise en œuvre.
- Adapter la mobilisation du Comité de pilotage en fonction des enjeux : des séances élargies aux acteurs, séances thématiques (Hébergement, CIL...), suivi de la mise en œuvre du PLH.
- Consolider l'articulation de la mise en œuvre du PLH avec les autres compétences du Pays Voironnais (aménagement, foncier, environnement...) en s'appuyant sur les instances politiques existantes.
- Pérenniser les ateliers « marchés » annuels, réunissant les acteurs de la construction et de l'immobilier, basés sur le partage d'expériences et la parole d'experts, pour partager les observations et enjeux et construire des politiques répondant aux besoins.
- Mobiliser les acteurs dans le cadre d'atelier de travail thématiques, au besoin.
- Développer le partenariat avec les organismes bancaires.
- Privilégier les échanges avec les communes dans le cadre de rencontres par bassins de vie pour suivre la mise en œuvre du PLH.
- Accompagner les communes dans la mise en œuvre et le suivi de leurs projets.

ACTION 18. CONFORTER LA GOUVERNANCE PARTAGÉE ET LA DYNAMIQUE D'ANIMATION



CONDUITE DE L'ACTION

1. Porteurs

CA du Pays Voironnais

2. Partenaires

Personnes morales associées à l'élaboration du PLH (État, communes, collectivités, opérateurs publics et privés, associations...)

3. Financeurs potentiels

CA du Pays Voironnais et tous les partenaires participant au financement des actions du PLH

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

Fonctionnement :

Moyens humains : mobilisation du service Habitat, Aménagement-Droit des Sols et Foncier, et Environnement

Programme partenarial de l'AURG.

CALENDRIER

Sur la durée du PLH :

Comité de pilotage PLH : environ 1 fois/an

Conférence Intercommunale du Logement (CIL) : 1 fois/an

Atelier marché : 1 fois/an

Atelier d'acteurs thématique : au besoin, 1 à 3 sur la durée du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre et format des instances, participation

LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS

Toutes les actions du PLH



Engagements financiers prévisionnels

ENGAGEMENTS FINANCIERS PRÉVISIONNELS



Orientation 1 / Répondre aux besoins en logements par la production d'une offre abordable et attractive

ACTIONS	INVESTISSEMENT	FONCTIONNEMENT
Action 1. Soutenir la production de 600 logements par an Dans un cadre de sobriété foncière	Aides aux travaux dans le cadre des OPAH RU et du Pacte territorial Participation à l'animation des OPAH et du Pacte territorial Aides à la pierre pour le logement public Participation aux déficits fonciers dans le cadre des opérations d'aménagement structurantes	Moyens humains des services Habitat, Aménagement-Planification et Foncier Programme partenarial de l'Agence d'urbanisme Garanties des emprunts pour logement locatif social et l'accession sociale (« hors bilan » = 0€ si non mises en jeu)
Action 2. Soutenir la production de 129 logements locatifs sociaux par an pour répondre aux besoins	Aides à la pierre pour le logement public : 1,2 M€ d'aides propres (4500€ à 9750€/lgt pour le neuf et de 7500€ à 110000€/lgs pour l'AA) et 1M€ d'aides déléguées de l'État Dont rachat de la nue propriété pour les PLAI adaptés dans le diffus 75 000 €/an Participation aux déficits fonciers dans le cadre des opérations d'aménagement structurantes.	Moyens humains du service Habitat : mobilisation du chef de projet parc public et du gestionnaire parc public. Mobilisation des services Aménagement-Planification et Foncier. Garanties des emprunts pour logement locatif social (« hors bilan » = 0€ si non mises en jeu)
Action 3. Accompagner le développement d'une offre d'accession sociale	Participation aux déficits fonciers dans le cadre des opérations d'aménagement structurantes.	Moyens humains du service Habitat : mobilisation du chef de projet parc public et du gestionnaire parc public. Mobilisation des services Aménagement-Planification et Foncier. Garanties des emprunts pour le PSLA et le BRS (« hors bilan » = 0€ si non mises en jeu)
Action 4. Renforcer la stratégie foncière et immobilière au service de la production et de la reconquête du bâti existant	Opérations d'aménagement structurantes : budget CAPV 2025-231 = 34M€ dont 22,9M€ de recettes soit 11,1 M€ nets Fonds de concours CVCV : budget CAPV 2025-2026 = 10M€ ORI-RHI : enveloppes à définir suite études de calibrage Déficit fonciers : enveloppes CAPV à définir en cohérence avec les moyens mobilisables Mobilisation de l'EPFL : portages et décotes foncières	Opérations d'aménagement structurantes : mobilisation du service aménagement, et des services habitat, foncier, aménagement opérationnel et cycle de l'eau. Fonds de concours CVCV : moyens humains du service aménagement et mobilisation des services habitat, foncier, aménagement opérationnel et cycle de l'eau. Stratégie foncière : moyens humains des services aménagement, foncier et habitat
Action 5. Promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère	Participation au définitif foncier dans le cadre des opérations d'aménagement structurantes	Consultance architecturale CAUE : budget CAPV = 80000€ annuels Mobilisation des services Habitat, Aménagement, Foncier, Cycle de l'eau Programme partenarial de l'Agence d'urbanisme
Action 6. Consolider l'ingénierie aux communes	—	Consultance architecturale : budget CAPV = 80 000€/an Moyens humains de services Habitat, Aménagement, Aménagement opérationnel

ENGAGEMENTS FINANCIERS PRÉVISIONNELS



Orientation 2 / Inscrire le pays voironnais dans une trajectoire de sobriété foncière et de neutralité carbone

ACTIONS	INVESTISSEMENT	FONCTIONNEMENT
Action 7. Intensifier et accompagner la réhabilitation et l'adaptation des logements du parc privé	Aides aux travaux Pays Voironnais : 1 180 000€/an Aides aux travaux Anah : 4 000 000€/an Animation annuelle : 540 000€ subventionné à hauteur de 315 000€ de l'Anah	10 000€/an subventionné à hauteur de 50 % soit 5 000€/an de l'Anah. Moyens humains du service habitat : Mobilisation du chef de projet et du gestionnaire parc privé. Mobilisation du chargé de transition énergétique au sein du service énergie environnement.
Action 8. Agir globalement pour l'attractivité des centres villes	<u>Aides aux travaux :</u> OPAH RU Voiron Rénov 2022-2027 : 4 814 114€ (3 156 675€ Anah, 1 504 896€ CAPV, 117 500€ ville) OPAH RU Tullins Rénov 2024-2029 : 5 538 655 € (4 181 255 Anah, 1 239 900€ CAPV, 117 500 ville) Suites OPAH RU Voiron 2028-2031 : le cas échéant enveloppes à définir. <u>Animation des dispositifs :</u> OPAH RU Voiron Rénov 2022-2027 : 1 504 896€ (715 556€ Pays Voironnais, 714 340€ Anah, 75 000€ Banque des Territoires) OPAH RU Tullins Rénov 2024-2029 1 412 550€(684 687€ Anah et 727 863€ CAPV) + ingénierie aux copropriétés : 183 000€ (123 000 Anah, 60 000€ CAPV).	Participation à des études pour les autres centres anciens (budget à définir) Moyens humains: mobilisation du chef de projet et du gestionnaire parc privé (l'Anah subventionne une part de la chefferie de projet).
Action 9. Poursuivre la restructuration urbaine des quartiers	Budget CAPV : 7,2 M € versés aux bailleurs et aux communes : dont 185 000 € pour Brunetière dont 1,8 M€ pour Champlong les Fleurs dont 1,4 M€ pour Baltiss dont 3,8 M€ pour Bourg-Vieux	Moyens humains du service habitat : mobilisation du chef de projet développement social et urbain
Action 10. Accompagner la réhabilitation des logements sociaux publics	Budget CAPV 2025-2027 = 500 000€ de subventions (soldes à verser pour Montponçon et Les Muriers, et subvention pour Parc Martin).	Moyens humains du service habitat : mobilisation chef de projet parc public.

ENGAGEMENTS FINANCIERS PRÉVISIONNELS



Orientation 3 / Accompagner les parcours résidentiels des habitants aux besoins spécifiques

ACTIONS	INVESTISSEMENT	FONCTIONNEMENT
<p>Action 11. Répondre aux besoins des seniors et personnes en situation de handicap</p>	<p>Pacte territorial 2025-2030 Budget CAPV aides aux travaux adaptation du parc au maintien à domicile : 80 000€ Participation à l'animation du pacte territorial Communication autour du pacte territorial Budget CAPV aides à la pierre pour le financement des logements locatifs sociaux</p>	<p>Moyens humains du service habitat</p>
<p>Action 12. Répondre à la diversité des besoins des jeunes</p>	<p>Budget CAPV : aides à la pierre pour le développement de l'offre locative sociale Aides aux travaux dans des OPAH RU et du cadre du Pacte territorial.</p>	<p>Budget CAPV : soutien au dispositif Foyer Jeunes Travailleurs : 65 000€ / an Accompagnement au diagnostic des besoins en logements étudiants Participation à l'animation des dispositifs de réhabilitation du parc privé. Moyens humains du service habitat : mobilisation du chef de projet PLH/attributions/hébergement Garanties des emprunts pour le logement locatif social et l'accession sociale (« hors bilan » = 0€ si non mises en jeu)</p>
<p>Action 13. Soutenir et adapter l'offre d'hébergement</p>	<p>Pension de famille de couplevie : aides à la pierre CAPV : 243 750€ (9750€/logement) et subvention d'équilibre CAPV : 200 000€ max (mise à disposition du foncier à l'euro symbolique via AOT). Budget nouveaux locaux Rigodon : études, acquisition et travaux = 950 000 € environ, avec recettes attendues</p>	<p>Soutien aux dispositifs d'hébergement : subvention CAPV 165000€ annuels + mise à disposition de veilleurs de nuit au CHRS le Logis des collines correspondant à 85 000€ annuels. Subvention de fonctionnement au Rigodon : 20 000€ annuels (CIAS). Moyens humains du service habitat : mobilisation du chef de projet PLH/attributions/hébergement. Mobilisation du service Patrimoine et du CIAS.</p>

ENGAGEMENTS FINANCIERS PRÉVISIONNELS



Orientation 3 / Accompagner les parcours résidentiels des habitants aux besoins spécifiques

ACTIONS	INVESTISSEMENT	FONCTIONNEMENT
Action 14. Améliorer la lisibilité et l'équité du système d'attribution	Budget CAPV : conception et impressions « guide pratique » pour les demandeurs : environ 1000€/an	Moyens humains du service habitat : mobilisation du chef de projet PLH/attributions/hébergement
Action 15. Garantir la mise en œuvre du Droit au logement et des attributions équilibrées	—	Moyens humains du service habitat : mobilisation du chef de projet PLH/attributions/hébergement et du gestionnaire attributions
Action 16. Assurer l'accueil des gens du voyage	Budget CAPV : Provision de 120 000 € (études et travaux) en 2025 pour l'aire sédentarisée de Rives à ajuster en pluriannuel. Provision pour l'aire de grand passage à ajuster en fonction des obligations du futur Schéma Départemental.	Moyens humains du service habitat : mobilisation 0,3 ETP de poste administratif de gestionnaire et référent, Budget annuel prévisionnel : dépenses 350 000 € (contrat gestionnaire, entretien, maintenance...) / recettes : 150 000 € (ALT, redevances).

ENGAGEMENTS FINANCIERS PRÉVISIONNELS



Orientation 4 / Consolider la gouvernance partagée avec les communes, l'animation partenariale et l'évaluation du PLH

ACTIONS	INVESTISSEMENT	FONCTIONNEMENT
<p>Action 17. Renforcer l'observation et l'évaluation de la politique de l'habitat</p>	-	<p>Fonctionnement : Contribution au financement de l'OFPI : 5000 €/an. Moyens humains : mobilisation des services habitat, aménagement, foncier, environnement. Programme partenarial de l'AURG. En fonction de l'organisation interne, budget à prévoir pour l'achat de données, leur collecte, leur traitement et leur valorisation (moyens humains), la conception et l'impression de documents...</p>
<p>Action 18. Conforter la gouvernance partagée et la dynamique d'animation</p>	-	<p>Fonctionnement : Moyens humains : mobilisation du service habitat, aménagement, foncier, environnement Programme partenarial de l'AURG.</p>

Moyens humains du service Habitat :

- 1 ETP directeur de service
- 0,9 ETP chef de projet réhabilitation du parc privé
- 1 ETP chef de projet parc public
- 0,9 ETP chef de projet PLH, attributions, hébergement
- 1 ETP chef de projet développement social et urbain
- 1 ETP gestionnaire parc privé, permis de louer, gens du voyage
- 0,9 ETP gestionnaire parc public
- 1 ETP gestionnaire attributions et parc public (programmation, GE)
- 0,5 ETP assistant administratif
- 0,75 ETP veilleur de nuit CHRS
- 0,75 ETP veilleur de nuit CHRS

Soit 9,7 ETP

COMMUNAUTÉ
DU **PAYS VOIRONNAIS**



**PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
2026-2031**

**Guides de programmation
communaux**



1. Pôles urbains	187
• Voiron	189
• Moirans	194
• Rives	199
• Tullins	204
• Voreppe	209
2. Pôles d'appui du Sud	214
• La Buisse	215
• Coublevie	220
• Saint-Jean de Moirans	225
3. Cœur Vert	230
• Charnècles	231
• La Murette	235
• Réaumont	240
• Saint-Blaise-du-Buis	243
• Saint-Cassien	247
• Vourey	251
4. Haute Morge	255
• La Sure en Chartreuse	256
• Saint-Aupre	260
• Saint-Étienne-de-Crossey	264
• Saint-Nicolas-de-Macherin	268
5. Tour du Lac	272
• Billieu	273
• Charancieu	277
• Charavines	281
• Montferrat	286
• Villages du Lac de Paladru	290
6. Valdaine	294
• Chirens	295
• Massieu	300
• Merlas	304
• Saint-Bueil	308
• Saint-Geoire-en-Valdaine	312
• Saint-Sulpice-des-Rivoires	317
• Velanne	321
• Voissant	325

LE BASSIN DE VIE DES PÔLES URBAINS

La Ville-centre Voiron ainsi que Moirans, Rives, Tullins et Voreppe

Contexte territorial

Les pôles urbains du Pays Voironnais regroupent la ville-centre Voiron ainsi que les communes de Voreppe, Moirans, Rives et Tullins. Cet ensemble rassemble plus de **51 700 habitants**, soit **plus de la moitié de la population du Pays Voironnais** (56%).

La croissance démographique des pôles urbains est plus faible que celle du Pays Voironnais, à +0,1% entre 2014 et 2020. Les pôles urbains accueillent en effet davantage de **personnes âgées** et de **ménages d'une seule personne** et **moins de familles**, ce qui a pour conséquence une **natalité plus faible**.

Ces caractéristiques démographiques s'expliquent par la place particulière que prennent les pôles urbains, et en particulier Voiron, dans les parcours résidentiels des ménages du Pays Voironnais. Les pôles jouent en effet le rôle de **porte d'entrée sur le territoire** pour de nombreux ménages extérieurs mais aussi d'**étape dans les parcours résidentiels** au sein du territoire. Ce rôle important, permis par une offre en **logements locatifs** plus importante, assure la **fluidité de l'ensemble des parcours résidentiels du Pays Voironnais**.



En termes de développement résidentiel, la **production de logements** au sein de ce territoire à dominante urbaine est **majoritairement portée par les logements collectifs** (83% des logements produits entre 2021 et 2023). Les pôles urbains portent la majorité de la production des logements locatifs sociaux du Pays Voironnais (83% des logements agréés entre 2019 et 2023). Les différentes **opérations d'aménagement structurantes de Voiron, Moirans et Voreppe ont notamment joué un rôle prépondérant** dans la production de logements durant le PLH précédent, avec près de **630 logements livrés** dont 198 logements locatifs sociaux.

Les pôles urbains représentent un marché attractif et connaissent **une augmentation marquée des prix et des transactions jusqu'en 2022**, dans l'ancien comme dans le neuf. La crise immobilière actuelle a pour impact une contradiction des volumes de ventes mais des prix qui restent pour l'instant élevés. Surtout **la tension locative s'affirme** (rotation dans le parc privé ralentie, augmentation de la tension sur le parc social due à une faible rotation et une durée d'emménagement de plus en plus longue dans les pôles urbains), soulignant un **besoin de développement d'une offre abordable de logements**, en accession comme en location.

Un tiers de la consommation foncière de l'EPCI était concentré sur les pôles urbains sur la période 2010-2020. Les pôles urbains consomment donc du foncier mais de manière plus **optimisée** que le reste du Pays Voironnais. Cependant, le **foncier constructible** de ce territoire devient **de plus en plus rare et contraint**, requérant de **produire plus massivement du logement en tissu existant** pour répondre aux besoins (renouvellement urbain, densification, réhabilitation, surélévation, ...).

Parallèlement à l'offre nouvelle, **les pôles urbains se démarquent par de forts besoins de réhabilitation** des logements existants en raison de leur ancienneté, près d'un quart datant de 1946 à 1970. Ces problématiques de rénovation, principalement énergétique mais aussi d'adaptation du parc aux personnes âgées, se combinent avec des enjeux de **requalification de centres anciens**.



LES ENJEUX IDENTIFIÉS

Développer une l'offre de logements accessible et diversifiée permettant le **maintien de la population** du bassin de vie :

- En attirant des familles avec enfants et des primo-accédants, en lien avec le maintien des équipements,
- En répondant aux besoins de petits logements pour les jeunes décohabitants mais également les personnes âgées, particulièrement à Voiron,
- En développant une offre permettant d'attirer des ménages au pouvoir d'achat plus élevé notamment à Voiron,
- En accompagnant la réhabilitation et l'adaptation du parc privé existant (passoires énergétiques accentuant des problématiques de vacances et une contraction de l'offre privée, adaptation au vieillissement et maintien à domicile des personnes âgées),
- En poursuivant les efforts de réhabilitation du parc social au-delà des projets en restructuration urbaine,
- En développant des politiques de requalification des centres anciens.

Permettre un accompagnement en ingénierie et en financement afin de :

- Faciliter la mobilisation du parc existant,
- Accompagner les réhabilitations du parc individuel (rénovations / divisions),
- Mener des restructurations / réhabilitations complexes.

Respecter une trajectoire de sobriété foncière avec :

- Un meilleur encadrement de la densification urbaine en faveur d'opérations qualitatives et d'une densité acceptable respectant le tissu urbain environnant,
- Un accompagnement des divisions parcellaires,
- Une adaptation des documents d'urbanisme



Voiron

POPULATION



20 891

habitants en 2021

21,90% de la CAPV



0,29 %

croissance démographique
(2015-2021)

CAPV : 0,4%



12%

Part des 75 ans et plus

CAPV : 10 %

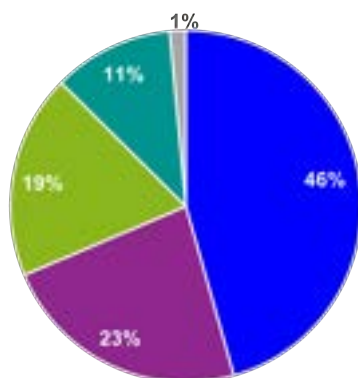


23 110 €

Revenu médian par ménage

CAPV : 25 310 €

Ménages selon leur composition



- Ménage d'une personne
- Un couple sans enfant
- Un couple avec enfant(s)
- Une famille monoparentale
- Autres ménages sans familles

PARC DE LOGEMENTS



12022

logements en 2021

25,27% de la CAPV



23%

maisons

CAPV : 58%



76%

appartements

CAPV : 41 %



47,00%

propriétaires occupants

CAPV : 65,3 %



31,50%

locataires du parc privé

CAPV : 20,4 %



20,10%

locataires du parc social

CAPV : 12,6 %



24,3%

logements datant de 1946 à 1970

CAPV : 17,8 %



10,10%

logements privés vacants

2,20% depuis plus de 2 ans

CAPV : 8,2 %

2,8% depuis + 2 ans



14%

logements étiquetés F et G

CAPV : 17%

LOGEMENT SOCIAL



2602

logements locatifs sociaux*

Taux SRU 2023 : 25%

41% des LLS* de la CAPV

(*PLAI, PLUS et PLS)



924

demandes actives

566 en accès

CAPV : 2 162

dont **59%** en accès



54,9 %

personnes seules dans les demandeurs

CAPV : 49%

MARCHÉS IMMOBILIERS



3 630 €/m²

prix moyen des appartements
neuf en 2023

CAPV : 3 370 €/m²



325 600 €

prix médian des maisons
anciennes en 2023

CAPV : 287 400 €



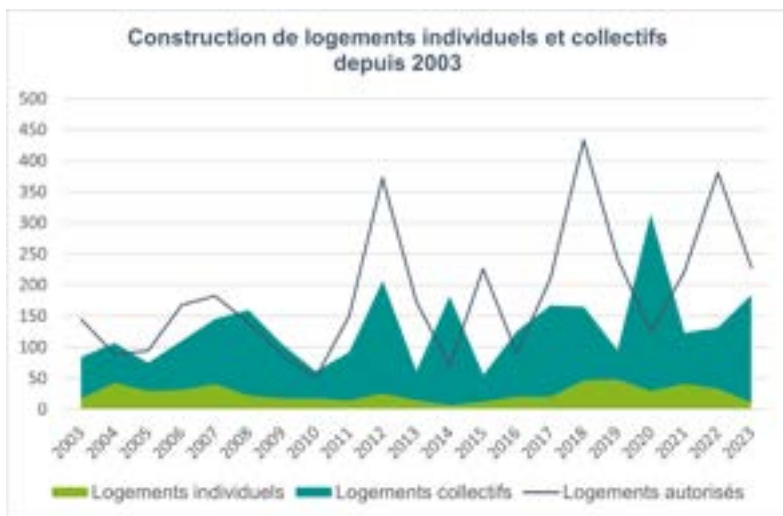
121 991 €

prix médian des terrains
à bâtir en 2023

CAPV : 144 000 €



CONSTRUCTION



169

logements commencés / an
entre 2019 et 2023

CAPV : 520 logements / an



239

logements autorisés / an
entre 2019 et 2023

CAPV : 898 logements / an



312

logements sociaux agréés
entre 2019 et 2023

CAPV : 224 LLS agréés / an

CONSOMMATION FONCIÈRE



3,7 ha / an

d'espaces agricoles, naturels
et forestiers consommés
(2010-2020)

CAPV : 28,6 ha / an



3,2 ha / an

d'espaces consommés par
des espaces urbains mixtes
(2010-2020)

CAPV : 24,2 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN



Document d'urbanisme

- > PLU révision n°3 approuvée 15/04/2010 (arrêt 16/07/2009)
- > modification n°1 approuvée 31/05/2012
- + modification n°2 approuvée 26/09/2013
- + (modification n°3 ANNULEE)
- + modification n°4 approuvée 13/07/2016
- + MEC 21/11/2016
- + modification n°5 approuvée 25/09/2019, REVISION EN COURS

SCOT

- > Ville centre

Loi SRU

- > Commune dsu en 2022

Risques

- > PPRI Morge

PNR Chartreuse

- > Commune membre

Zonage Pinel

- > B1

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	138 minimum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	24	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	5	45
Dont réinvestissement du bâti existant	10%	10%
Dont renouvellement urbain	60%	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

2025-2028

2029-2031

après 2031

Projet comportant du logement locatif social

Projet comportant de l'accession sociale

Périmètre OAP

Gisement foncier

Gisement foncier

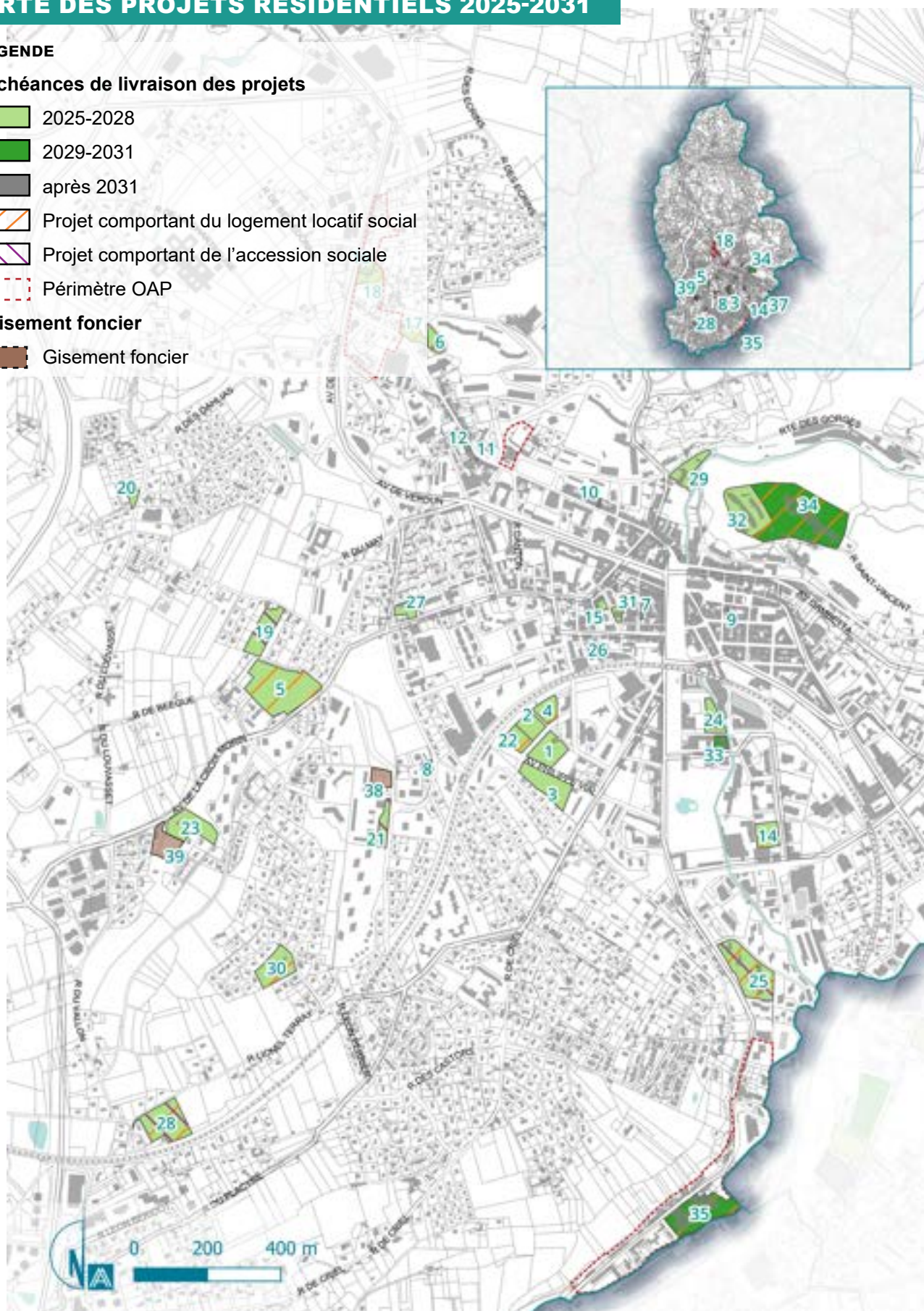


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	Zac Rossignol Ilot B2	Non défini	88			1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,6	0
2	ZAC Rossignon ilot A2B	Non défini	66			1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,3	0
3	ZAC Rossignol Ilot D1-D2	Non défini	69			1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,8	0
4	ZAC Rossignol Résidence Sénior	SDH	69	39	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,3	0
5	Parc du Château, rue Lavoisier	Valrim Habitat Dauphinois	25	5	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	2	1,9
6	Inua, 5 rue de la Garenne	SDH	37	6	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,2	0
7	25 Rue Victor Mollard	UTPT	9	9	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0	0
8	42 boulevard Campaloud	Isère Habitat	22	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,1	0
9	ORI - 17 rue Rose Sage	Non défini	2	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0	0
10	ORI - 24 rue du Faubourg Sermorens	Non défini	6	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0	0
11	ORI - 75 rue Sermorens	Non défini	2	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0	0
12	Opération de Résorption de l'Habitat Insalubre - 87/89/91 rue Sermorens	Non défini	3	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0	0
13	ORI - 22 rue du Faubourg Sermorens	Non défini	1	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0	0
14	Hysope, 8-92 Boulevard F.Roosevelt	AURIL SDH	66	17	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,4	0
15	Le Xérès	Valrim	7	0	7	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,1	0
16	18 Avenue du 8 mai 1945	AURIL / MV Résidences	21	5	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,1	0
17	62 rue du Faubourg Sermorens	SAFILAF SDH	54	8	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,2	0
18	10-12 Avenue du 8 mai 1945	MV Résidences SDH	43	11	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,3	0
19	Rue Termérieu	Trignat	9	0	2	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,7	0,5
20	Rue du Louvasset - Clos des cerisiers 2	SDH	14	4	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,1	0
21	Rue Henri Barbusse	AIH	15	0	15	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,3	0
22	ZAC Rossignol Ilot A2A (AIH + Pluralis)	AIH et Pluralis	60	60	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,3	0
23	Avenue de la Croix Morin	Safilaf	43	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,8	0
24	Avenue François Mitterrand	Trignat	36	9	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,4	0
25	Avenue John Kennedy - Quartier Baltiss	Pluralis	60	45	15	1ère tranche du PLH (2025-2028)	1,3	0



Moirans

POPULATION



7 565

habitants en 2021
7,90% de la CAPV



-0,97 %

croissance démographique
(2015-2021)
CAPV : 0,4%



9%

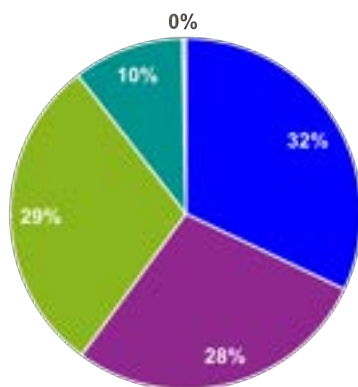
Part des 75 ans et plus
CAPV : 10 %



24 720 €

Revenu médian par ménage
CAPV : 25 310 €

Ménages selon leur composition



- Ménage d'une personne
- Un couple sans enfant
- Un couple avec enfant(s)
- Une famille monoparentale
- Autres ménages sans familles

PARC DE LOGEMENTS



3664

logements en 2021
7,70% de la CAPV



65,00%

propriétaires occupants
CAPV : 65,3 %



13,9%

logements datant de 1946 à 1970
CAPV : 17,8 %



18,70%

locataires du parc privé
CAPV : 20,4 %



8,50%

logements privés vacants
3,30% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



56%

maisons
CAPV : 58%



14,60%

locataires du parc social
CAPV : 12,6 %



29%

logements étiquetés F et G
CAPV : 17%



42%

appartements
CAPV : 41 %

LOGEMENT SOCIAL



603

logements locatifs sociaux*
Taux SRU 2023: 21%
9% des LLS* de la CAPV

(*PLAI, PLUS et PLS)



205

demandes actives
114 en accès
CAPV : 2 162
dont 59% en accès



50,2 %

personnes seules dans les demandeurs
CAPV : 49%

MARCHÉS IMMOBILIERS



3 432 €/m²

prix moyen des appartements
neuf en 2023

CAPV : 3 370 €/m²



253 323 €

prix médian des maisons
anciennes en 2023

CAPV : 287 400 €



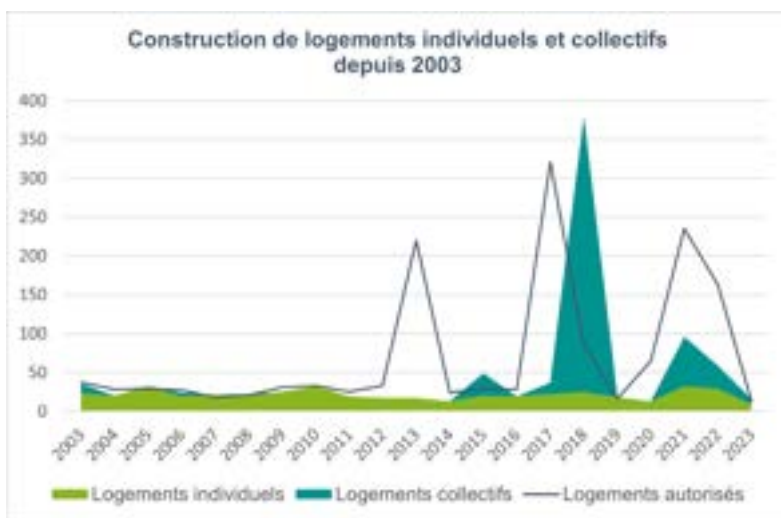
146 000 €

prix médian des terrains
à bâtir en 2023

CAPV : 144 000 €



CONSTRUCTION



40

logements commencés / an
entre 2019 et 2023

CAPV : 520 logements / an



98

logements autorisés / an
entre 2019 et 2023

CAPV : 898 logements / an



225

logements sociaux agréés
entre 2019 et 2023

CAPV : 224 LLS agréés / an

CONSOMMATION FONCIÈRE



2,1 ha / an

d'espaces agricoles, naturels
et forestiers consommés
(2010-2020)

CAPV : 28,6 ha / an



1,8 ha / an

d'espaces consommés par
des espaces urbains mixtes
(2010-2020)

CAPV : 24,2 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN



Document d'urbanisme

> PLU approuvé 14/12/2017

SCOT

> Pôle principal

Loi SRU

> Commune non astreinte

Risques

> PPRI Morge | PPRT : TITANOBEL - Saint-Quentin Isère

PNR Chartreuse

> Commune non membre

Zonage Pinel

> B1

Zonage 123 (logements sociaux)

> 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	62 minimum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	19	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	6	45
Dont réinvestissement du bâti existant	10%	10%
Dont renouvellement urbain	25%	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

- 2025-2028
- 2029-2031
- après 2031
- Projet comportant du logement locatif social
- Projet comportant de l'accession sociale
- Périmètre OAP

Gisement foncier

- Gisement foncier

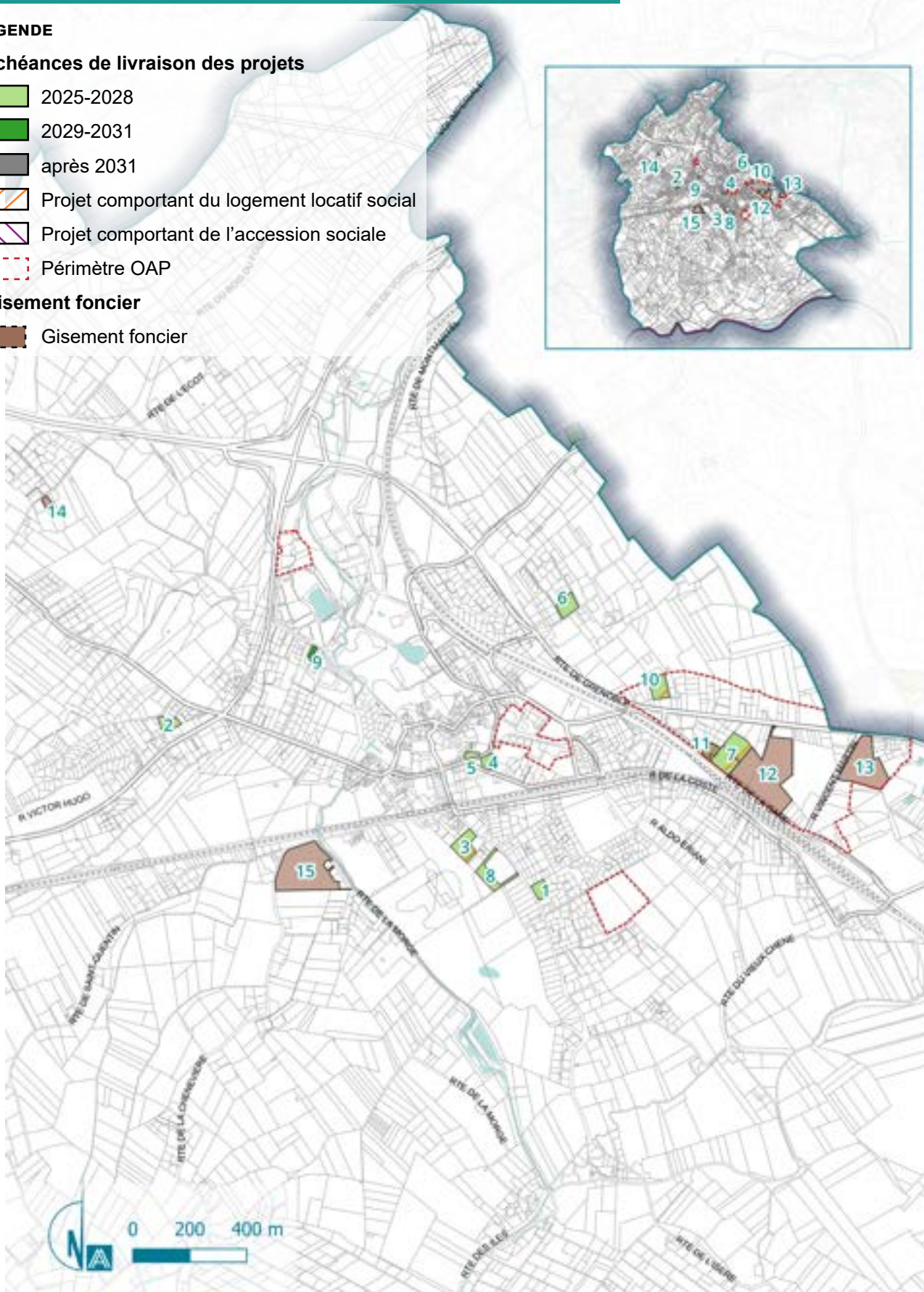


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	European Homes	European Homes	23	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,3	0
2		privé	4	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,3	0
3	Villes et villages	Villes et villages	45	11	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,6	0
4	Terrain "Coeur"	Plurimmo	19	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,2	0
5	Terrain "Penin"	Kapitan	14		0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,1	0
6	Le Pré Bourbon	Privé	7	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,4	0,3
7	Terrain consorts Ville (Tranche1) Quartier gare (Pierreval) Les Magnolias + Perle de coton (PSLA)	I3F et AIH pour le PSLA	126	42	15	1ère tranche du PLH (2025-2028)	1,1	0
8	Route des Bethanies	Pluralis	18	18	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,5	0
9	Champlong les fleurs, 3 chemin de la Violette	Pluralis	70	70	0	2ème tranche du PLH (2029-2031)	0,1	0
10	Trignat	Trignat	16	9	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)?	0,5	0,4



Rives

POPULATION



6 622

habitants en 2021
6,90% de la CAPV



0,99 %

croissance démographique
(2015-2021)
CAPV : 0,4%



11%

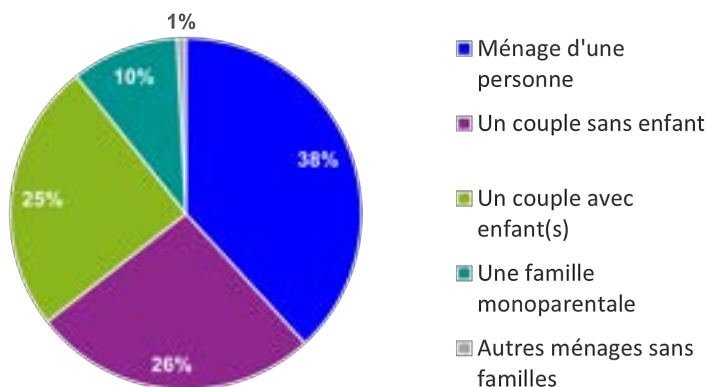
Part des 75 ans et plus
CAPV : 10 %



22 790 €

Revenu médian par ménage
CAPV : 25 310 €

Ménages selon leur composition



PARC DE LOGEMENTS



3369

logements en 2021
7,08% de la CAPV



55,10%

propriétaires occupants
CAPV : 65,3 %



19,2%

logements datant de 1946 à 1970
CAPV : 17,8 %



40%

maisons
CAPV : 58%



25,60%

locataires du parc privé
CAPV : 20,4 %



8,60%

logements privés vacants
3,50% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



60%

appartements
CAPV : 41 %



17,60%

locataires du parc social
CAPV : 12,6 %



19%

logements étiquetés F et G
CAPV : 17%

LOGEMENT SOCIAL



607

logements locatifs sociaux*
Taux SRU 2023 : 23%
9% des LLS* de la CAPV

(*PLAI, PLUS et PLS)



175

demandes actives
113 en accès
CAPV : 2 162
dont 59% en accès



45,7 %

personnes seules dans les demandeurs
CAPV : 49%

MARCHÉS IMMOBILIERS



3 107 €/m²

prix moyen des appartements
neuf en 2023

CAPV : 3 370 €/m²



226 350 €

prix médian des maisons
anciennes en 2023

CAPV : 287 400 €



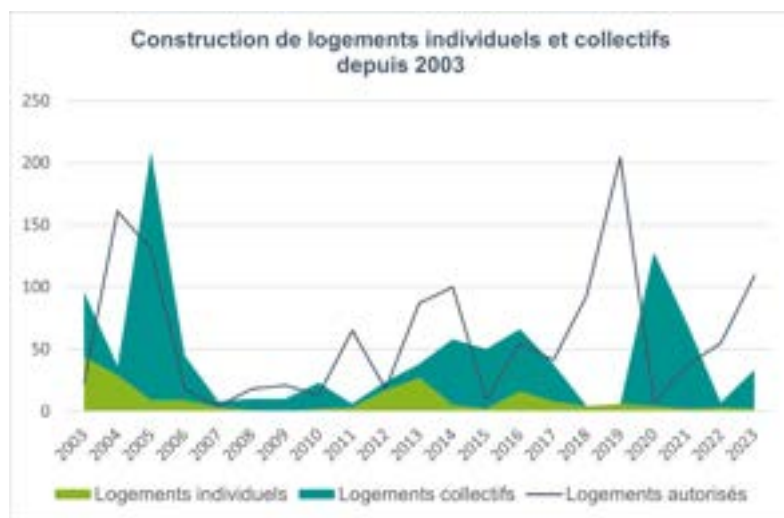
Transactions insuffisantes

prix médian des terrains
à bâtir en 2023

CAPV : 144 000 €



CONSTRUCTION



49

logements commencés / an
entre 2019 et 2023

CAPV : 520 logements / an



82

logements autorisés / an
entre 2019 et 2023

CAPV : 898 logements / an



139

logements sociaux agréés
entre 2019 et 2023

CAPV : 224 LLS agréés / an

CONSOMMATION FONCIÈRE



0,6 ha / an

d'espaces agricoles, naturels
et forestiers consommés
(2010-2020)

CAPV : 28,6 ha / an



0,3 ha / an

d'espaces consommés par
des espaces urbains mixtes
(2010-2020)

CAPV : 24,2 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN



Document d'urbanisme

- > PLU approuvé 27/12/2013 (arrêt 04/07/2013)
- > modification simplifiée n°1 et 2 en 2015, REVISION EN COURS

SCOT

- > Pôle principal

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > Non concerné

PNR Chartreuse

- > Commune non membre

Zonage Pinel

- > B1

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	40 minimum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	9	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	3	45
Dont réinvestissement du bâti existant	10%	10%
Dont renouvellement urbain	25%	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

- 2025-2028
- 2029-2031
- après 2031
- Projet comportant du logement locatif social
- Projet comportant de l'accèsion sociale
- Périmètre OAP

Gisement foncier

- Gisement foncier

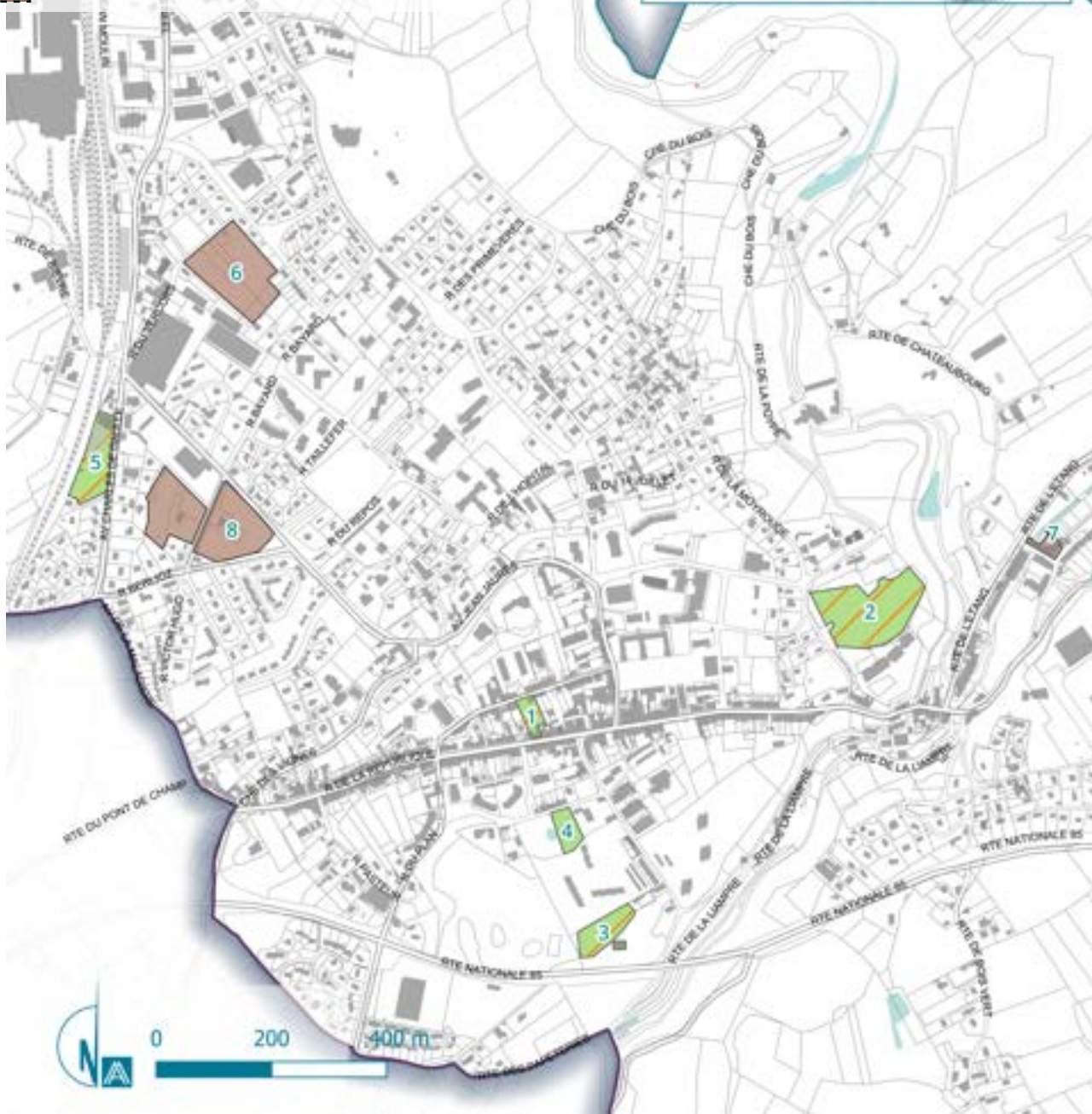


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	Le Docici, rue Sadi Carnot	AIH	32	8	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,2	0
2	La Moyroude Raphaëlle	Cogeco SDH	118	30	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	1,7	0
3	La Glacière	Icade	75	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,4	0
4	Fontaines du parc	Pluralis (VEFA)	30	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,3	0
5	Residence Coté Gare, 281 Avenue Charles de Gaulle	Non défini	60 à 80	20	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,7	0



Tullins

POPULATION



7 706

habitants en 2021
8,10% de la CAPV



0,11 %

croissance démographique
(2015-2021)
CAPV : 0,4%



11%

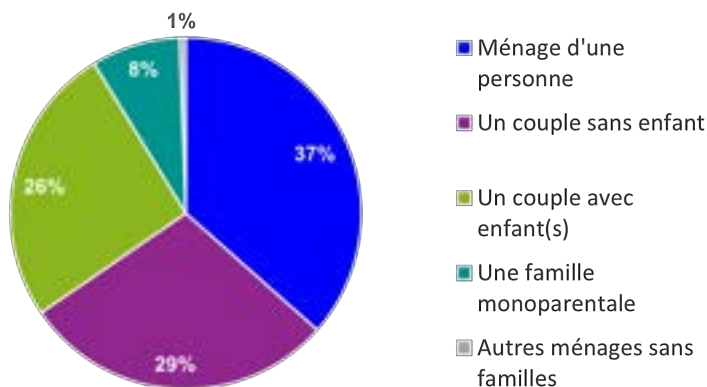
Part des 75 ans et plus
CAPV : 10 %



23 390 €

Revenu médian par ménage
CAPV : 25 310 €

Ménages selon leur composition



PARC DE LOGEMENTS



3890

logements en 2021
8,18% de la CAPV



61,00%

propriétaires occupants
CAPV : 65,3 %



18,4%

logements datant de 1946 à 1970
CAPV : 17,8 %



20,50%

locataires du parc privé
CAPV : 20,4 %



13,70%

logements privés vacants
6,80% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



54%

maisons
CAPV : 58%



16,70%

locataires du parc social
CAPV : 12,6 %



28%

logements étiquetés F et G
CAPV : 17%



45%

appartements
CAPV : 41 %

LOGEMENT SOCIAL



615

logements locatifs sociaux*
Taux SRU 2023: 22%
10% des LLS* de la CAPV

(*PLAI, PLUS et PLS)



169

demandes actives
100 en accès
CAPV : 2 162
dont 59% en accès



46,7 %

personnes seules dans les demandeurs
CAPV : 49%

MARCHÉS IMMOBILIERS



2 800 €/m²

prix moyen des appartements
neuf en 2023

CAPV : 3 370 €/m²



243 500 €

prix médian des maisons
anciennes en 2023

CAPV : 287 400 €



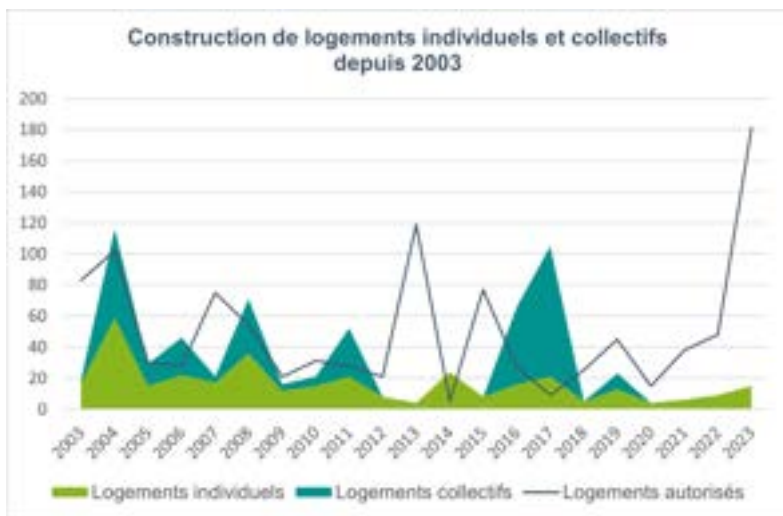
79 538 €

prix médian des terrains
à bâtir en 2023

CAPV : 144 000 €



CONSTRUCTION



11

logements commencés / an
entre 2019 et 2023

CAPV : 520 logements / an



65

logements autorisés / an
entre 2019 et 2023

CAPV : 898 logements / an



98

logements sociaux agréés
entre 2019 et 2023

CAPV : 224 LLS agréés / an

CONSOMMATION FONCIÈRE



1,4 ha / an

d'espaces agricoles, naturels
et forestiers consommés
(2010-2020)

CAPV : 28,6 ha / an



1,1 ha / an

d'espaces consommés par
des espaces urbains mixtes
(2010-2020)

CAPV : 24,2 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN

**Document d'urbanisme**

- > PLU approuvé 04/07/2019
- > REVISION allégée en cours

SCOT

- > Pôle principal

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > PPRI Isère aval

PNR Chartreuse

- > Commune non membre

Zonage Pinel

- > C

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	40 minimum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	14	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	3	45
Dont réinvestissement du bâti existant	10%	10%
Dont renouvellement urbain	25%	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

- 2025-2028
- 2029-2031
- après 2031
- Projet comportant du logement locatif social
- Projet comportant de l'accession sociale
- Périmètre OAP

Gisement foncier

- Gisement foncier

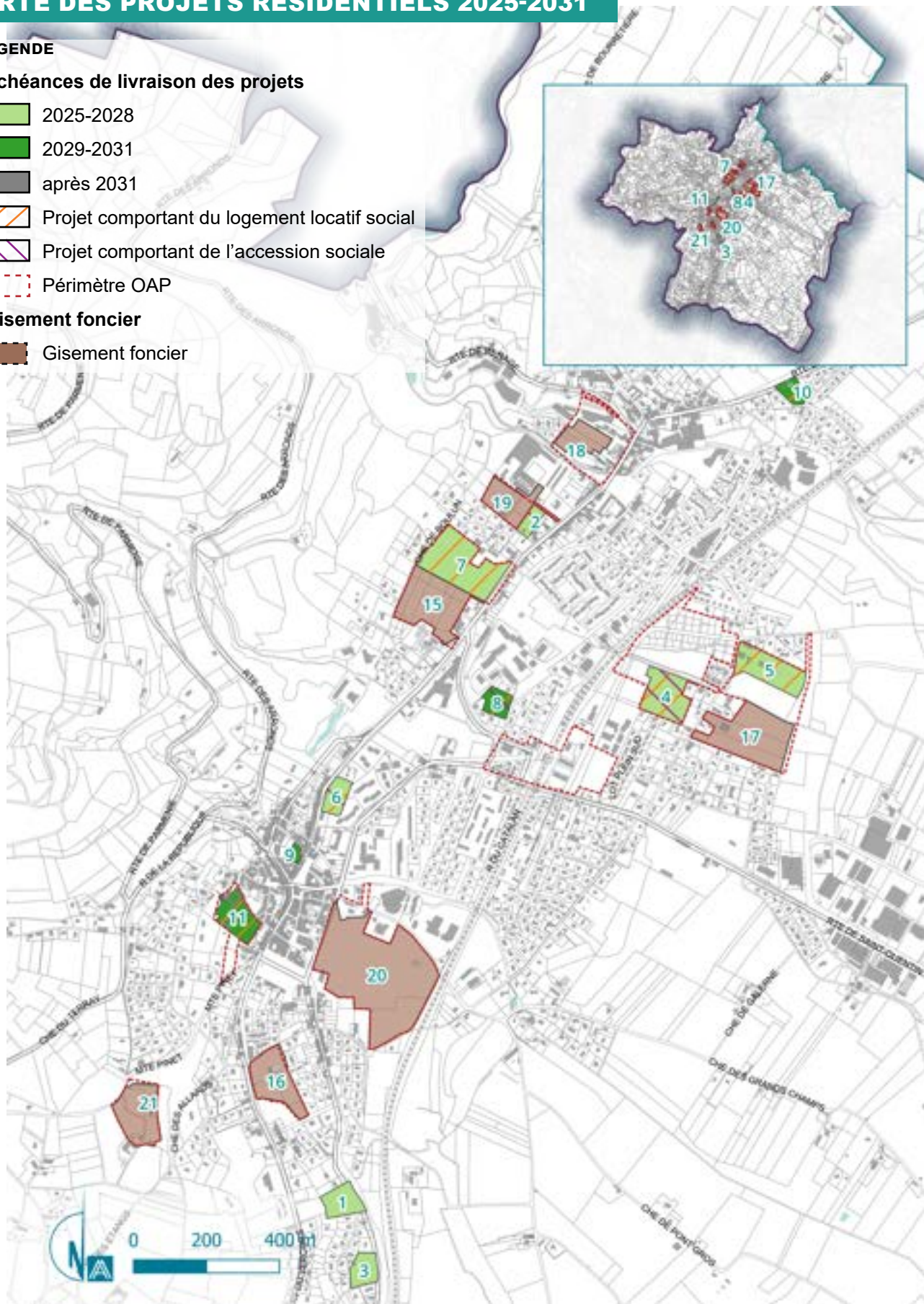


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	Route de Tullins à l'Albenc	Immobilier Valrim	6	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,8	0,7
2	Monts et Merveilles, chemin de murette et bd Michel Perret	Isere habitat (PSLA), Pluralis (LLS)	35	9	26	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,3	0,3
3	R2i	R2immobilier	5	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,6	0,5
4	Domaine du Parc, Le Salamot	AIH	149	41	38	1ère tranche du PLH (2025-2028)	1,4	1,4
5	Revolaz Nord	Debernardi/Sadon	72	13	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	1,5	0,3
6	Boulevard Michel Perret	ID&AL GROUPE / SDH (Vefa) SDH	95	24	20	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,6	0
7	Les Coteaux du Boulun (Boulon Est)	Ax'Home AIH	104	37	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	2,5	2,4
8	Cressonnière	Bouygues Immobilier	66	16	23	2ème tranche du PLH (2029-2031)	0,5	
9	Maison Gondrand	Non défini	0	0	0	2ème tranche du PLH (2029-2031)	0,2	0
10	Chemin Saint-Jean de Chépy	Non défini	20	12	0	2ème tranche du PLH (2029-2031)	0,4	0
11	EX IME, OAP	Villes et villages / Arcane	98		0	2ème tranche du PLH (2029-2031)	1	0



Voreppe

POPULATION



9 758

habitants en 2021
10,20% de la CAPV



0,55 %

croissance démographique
(2015-2021)
CAPV : 0,4%



10%

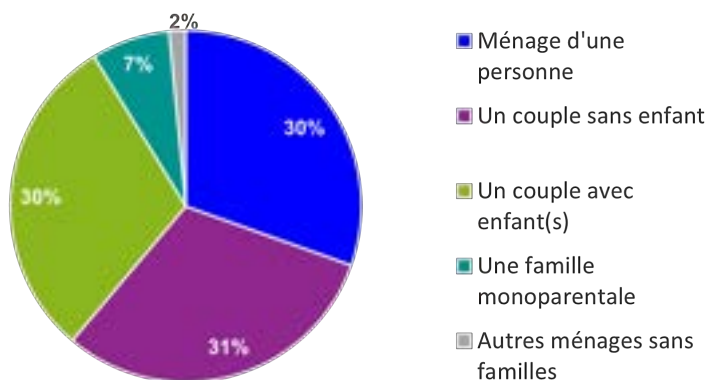
Part des 75 ans et plus
CAPV : 10 %



26 480 €

Revenu médian par ménage
CAPV : 25 310 €

Ménages selon leur composition



PARC DE LOGEMENTS



4675

logements en 2021
9,83% de la CAPV



65,60%

propriétaires occupants
CAPV : 65,3 %



18,6%

logements datant de 1946 à 1970
CAPV : 17,8 %



18,60%

locataires du parc privé
CAPV : 20,4 %



6,60%

logements privés vacants
1,80% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



56%

maisons
CAPV : 58%



13,70%

locataires du parc social
CAPV : 12,6 %



11%

logements étiquetés F et G
CAPV : 17%



42%

appartements
CAPV : 41 %

LOGEMENT SOCIAL



810

logements locatifs sociaux*
Taux SRU 2023: 23%
13% des LLS* de la CAPV

(*PLAI, PLUS et PLS)



287

demandes actives
155 en accès
CAPV : 2 162
dont 59% en accès



48,4 %

personnes seules dans les demandeurs
CAPV : 49%

MARCHÉS IMMOBILIERS



3 625 €/m²

prix moyen des appartements
neuf en 2023

CAPV : 3 370 €/m²



326 220 €

prix médian des maisons
anciennes en 2023

CAPV : 287 400 €



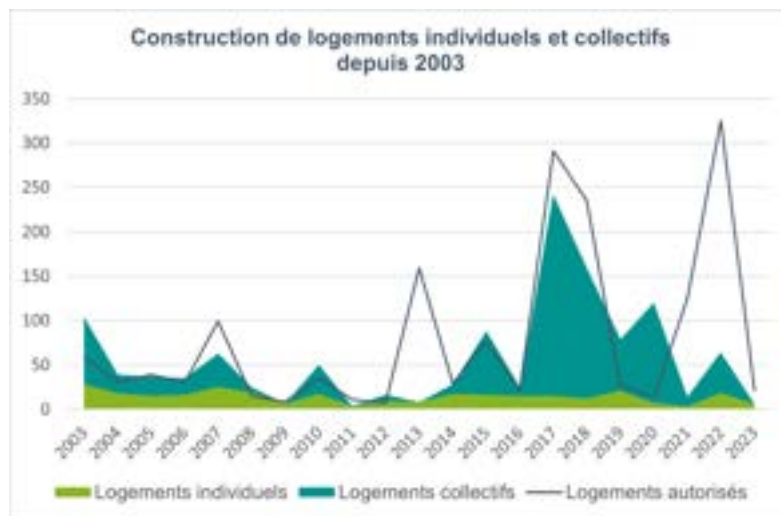
184 800 €

prix médian des terrains
à bâtir en 2023

CAPV : 144 000 €



CONSTRUCTION



57

logements commencés / an
entre 2019 et 2023

CAPV : 520 logements / an



102

logements autorisés / an
entre 2019 et 2023

CAPV : 898 logements / an



113

logements sociaux agréés
entre 2019 et 2023

CAPV : 224 LLS agréés / an

CONSOMMATION FONCIÈRE



1,7 ha / an

d'espaces agricoles, naturels
et forestiers consommés
(2010-2020)

CAPV : 28,6 ha / an



0,9 ha / an

d'espaces consommés par
des espaces urbains mixtes
(2010-2020)

CAPV : 24,2 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN



Document d'urbanisme

- > PLU approuvé 17/02/2014 (arrêt 16/07/2013) + DPU 03/03/2014
- > modification n°1 approuvée le 28/01/2016
- + modification n°2 approuvée le 07/07/2016
- + modification n°3 approuvée 18/05/2017
- + modification simplifiée n°1 approbation 21/03/2019
- + MAJ n°5 approbation Déc 2020
- + modification simplifiée n°2 approbation 21
- + modification simplifiée n°3 approbation 21
- + modification simplifiée n°4 approbation 21
- + MAJ n°6 approbation 15/06/21

SCOT

- > Pôle principal

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > PPRI Isère Aval | PPRT STEPAN Europe Voreppe

PNR Chartreuse

- > Commune membre

Zonage Pinel

- > B1

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 2

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	60 minimum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	18	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	6	45
Dont réinvestissement du bâti existant	10%	10%
Dont renouvellement urbain	25%	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

2025-2028

2029-2031

après 2031

Projet comportant du logement locatif social

Projet comportant de l'accession sociale

Périmètre OAP

Gisement foncier

Gisement foncier



TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	L'Hoirie, Allée des maires	UTPT	5	5	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,2	0
2	La Cerisaie	Dauphilogis	18	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,2	0,2
3	Blandino Mazilli	Mazilli	15	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,2	0
4	Senioryta	Katrimmo	20	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,2	0
5	Gare PEM - Ancien hôtel de la gare	SD'Access	11	0	11	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,1	0
6	La Canopée, opération "Panoramik"	Katrimmo SDH	72	24	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,5	0
7	Révidencia	Révidencia	6	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,2	0
8	Rue du Boutet	Malossane Promotion AIH	18	5	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,3	0,2
9	Champ de la Cour Terrain SDH/Ville/privés	Safilaf / Cogedim SDH	270	23	67	1ère tranche du PLH (2025-2028)	2,7	0,4
10	Gratier Pisciculture	Comor Développement	10	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,3	0,3

LE BASSIN DE VIE DES POLES D'APPUI DU SUD

La Buisse, Coublevie et Saint-Jean-de-Moirans

Contexte territorial

Situé à proximité de Voiron, les pôles d'appui du Sud rassemblent **trois communes** et environ **12 000 habitants**, soit près de 13% de la population du Pays Voironnais. Ce territoire est **le secteur le plus dynamique du Pays Voironnais sur le plan démographique et résidentiel**, enregistrant une croissance démographique de + 1,4% par an entre 2014 et 2020 (contre 0,4 % par an à l'échelle du Pays Voironnais).

L'attractivité des communes, visible dans le solde migratoire élevé, agit **aussi bien auprès des ménages provenant du Pays Voironnais que de la métropole grenobloise**. Ce dynamisme démographique est particulièrement marqué à **Coublevie** (+2,12%). Les pôles d'appuis du Sud se démarquent également par la **présence importante des familles** (41% des ménages contre 37% à l'échelle CAPV). Ces trois communes n'échappent cependant pas au **vieillissement de leur population**.



Le parc des pôles Sud est largement composé de maisons individuelles (74% des logements), souvent occupées par leurs propriétaires. Cependant, la **production de logement s'est diversifiée** avec 55% de logements collectifs construits au cours des 5 dernières années, avec un rythme plutôt soutenu (125 logements autorisés/an).

L'attractivité de ce territoire a pour conséquence une augmentation des volumes de transactions, dans l'ancien comme dans le neuf, et des **niveaux de prix largement plus élevés** qu'à l'échelle de l'EPCI, soulignant un **enjeu de développement d'une offre abordable de logements** en accession comme en location. Depuis fin 2022, la crise immobilière a fortement impacté les volumes de transactions dans le neuf comme dans l'ancien mais les prix restent élevés.

Parallèlement à l'offre nouvelle, une part du parc de logement se retrouve aujourd'hui déqualifiée, notamment en raison de son ancienneté et soulève la question de la rénovation énergétique et de la réhabilitation du parc existant.

LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- Développer une offre de **logements accessible et diversifiée** dans ces communes très attractives :
 - En accompagnant le développement résidentiel, en cohérence avec les niveaux d'équipements et de voiries,
 - En répondant aux besoins de petits logements pour les jeunes décohabitants mais également les personnes âgées, ainsi que des familles monoparentales,
 - En diversifiant l'offre sociale en accession et en location
- Intensifier **la mobilisation du parc existant** :
 - En développant une politique de requalification des centre-bourgs,
 - En accompagnant la réhabilitation du parc existant, individuel comme collectif (passoires énergétiques et une contraction de l'offre privée, adaptation au vieillissement et maintien à domicile des personnes âgées).
- S'inscrire dans une **trajectoire de sobriété foncière** à travers :
 - La poursuite des efforts de réduction de la consommation foncière déjà entamée et inscrite dans les PLU récents,
 - Une meilleure maîtrise des divisions parcellaires,
 - La production de formes urbaines avec une densité plus élevée tout en restant qualitatives et s'intégrant bien dans les tissus urbains (habitat intermédiaire).



La Buisse

POPULATION



3 411

habitants en 2021
3,60% de la CAPV



1,37 %

croissance démographique
(2015-2021)
CAPV : 0,4%



5%

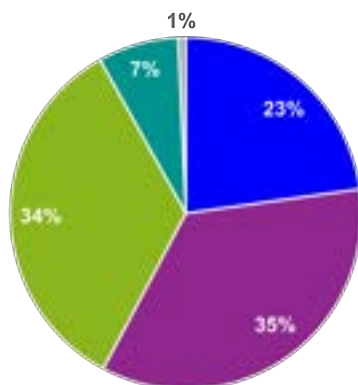
Part des 75 ans et plus
CAPV : 10 %



28 170 €

Revenu médian par ménage
CAPV : 25 310 €

Ménages selon leur composition



- Ménage d'une personne
- Un couple sans enfant
- Un couple avec enfant(s)
- Une famille monoparentale
- Autres ménages sans familles

PARC DE LOGEMENTS



1475

logements en 2021
3,10% de la CAPV



77,70%

propriétaires occupants
CAPV : 65,3 %



5,7%

logements datant de 1946 à 1970
CAPV : 17,8 %



14,10%

locataires du parc privé
CAPV : 20,4 %



5,60%

logements privés vacants
2,00% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



71%

maisons
CAPV : 58%



7,00%

locataires du parc social
CAPV : 12,6 %



25%

logements étiquetés F et G
CAPV : 17%



29%

appartements
CAPV : 41 %

LOGEMENT SOCIAL



116

logements locatifs sociaux*
2% des LLS* de la CAPV
(*PLAI, PLUS et PLS)



53

demandes actives
32 en accès
CAPV : 2 162
dont 59% en accès



32,1 %

personnes seules dans les demandeurs
CAPV : 49%

MARCHÉS IMMOBILIERS



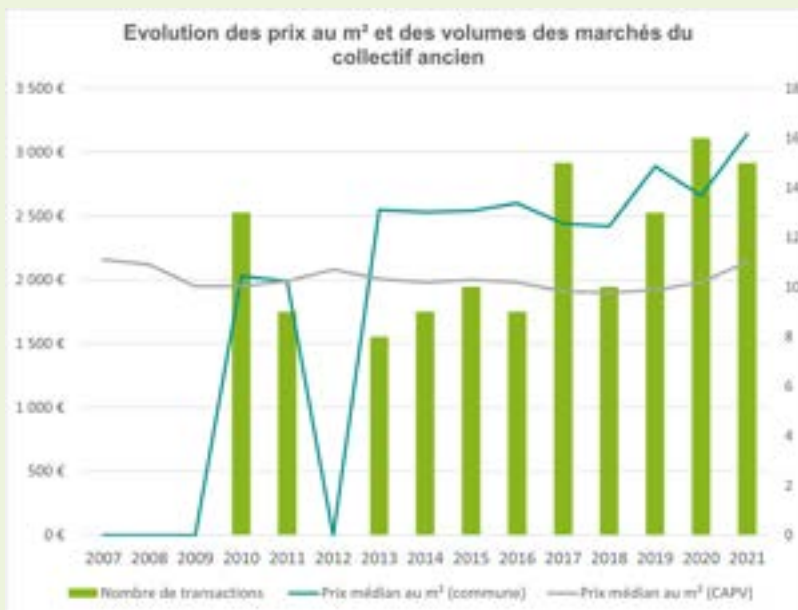
Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
neuf en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



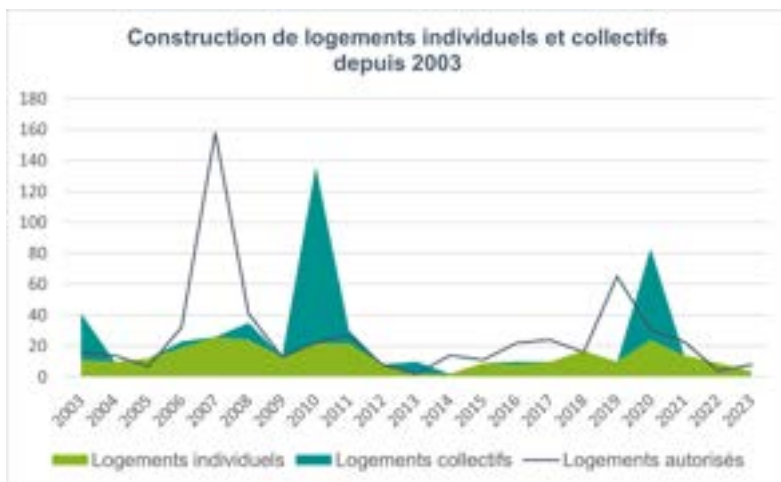
360 000 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €



CONSTRUCTION



24
logements commencés / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



26
logements autorisés / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 898 logements / an



7
logements sociaux agréés
entre 2019 et 2023
CAPV : 224 LLS agréés / an

CONSOMMATION FONCIÈRE



1,8 ha / an
d'espaces agricoles, naturels
et forestiers consommés
(2010-2020)
CAPV : 28,6 ha / an



1,6 ha / an
d'espaces consommés par
des espaces urbains mixtes
(2010-2020)
CAPV : 24,2 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN



Document d'urbanisme

- > PLU approuvé 18/11/2013 (arrêt 18/02/2013)
- > modification simplifiée 2014 + modification normale n°1 approuvée 21/12/2017, modification en cours

SCOT

- > Pôle d'appui

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > PPRI Isère aval

PNR Chartreuse

- > Commune membre

Zonage Pinel

- > B1

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3




OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH



Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	20 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	5	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	4	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	10%	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE


Echéances de livraison des projets

-  2025-2028
-  2029-2031
-  après 2031

-  Projet comportant du logement locatif social
-  Projet comportant de l'accession sociale

 Périmètre OAP

Gisement foncier

 Gisement foncier

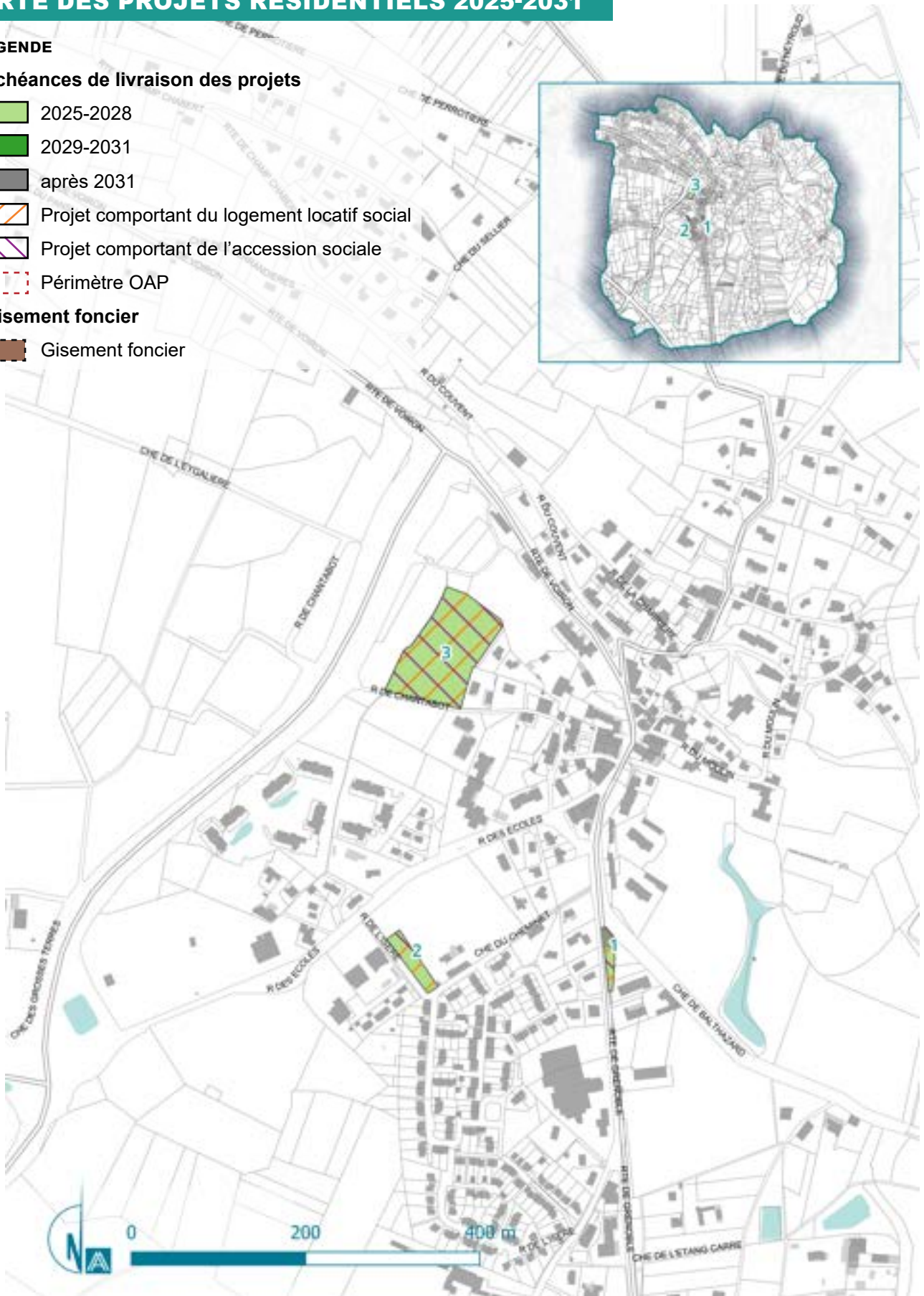


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	Chemin Balthazard, 205 route de Grenoble	MOD / Neuf SDH	21	8	13	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,1	0
2	OAP Rue des Ecoles Partie Est	Non défini	15	10	5	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,1	0
3	OAP Chantabot	Non défini	30	15	15	1ère tranche du PLH (2025-2028)	1	1



Coulevie

POPULATION



5 339

habitants en 2021
5,60% de la CAPV



2,22 %

croissance démographique
(2015-2021)
CAPV : 0,4%



11%

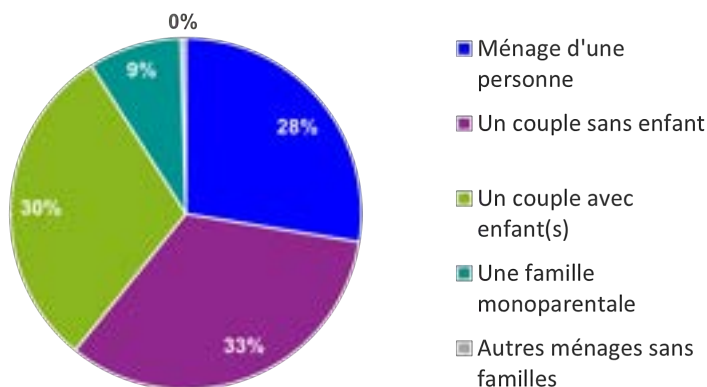
Part des 75 ans et plus
CAPV : 10 %



29 600 €

Revenu médian par ménage
CAPV : 25 310 €

Ménages selon leur composition



PARC DE LOGEMENTS



2408

logements en 2021
5,06% de la CAPV



76,00%

propriétaires occupants
CAPV : 65,3 %



14,2%

logements datant de 1946 à 1970
CAPV : 17,8 %



16,10%

locataires du parc privé
CAPV : 20,4 %



4,80%

logements privés vacants
1,40% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



77%

maisons
CAPV : 58%



23%

appartements
CAPV : 41 %



6,50%

locataires du parc social
CAPV : 12,6 %



9%

logements étiquetés F et G
CAPV : 17%

LOGEMENT SOCIAL



163

logements locatifs sociaux*
Taux SRU 2023 : 11%
3% des LLS* de la CAPV

(*PLAI, PLUS et PLS)



113

demandes actives
60 en accès
CAPV : 2 162
dont 59% en accès



38,1 %

personnes seules dans les demandeurs
CAPV : 49%

MARCHÉS IMMOBILIERS



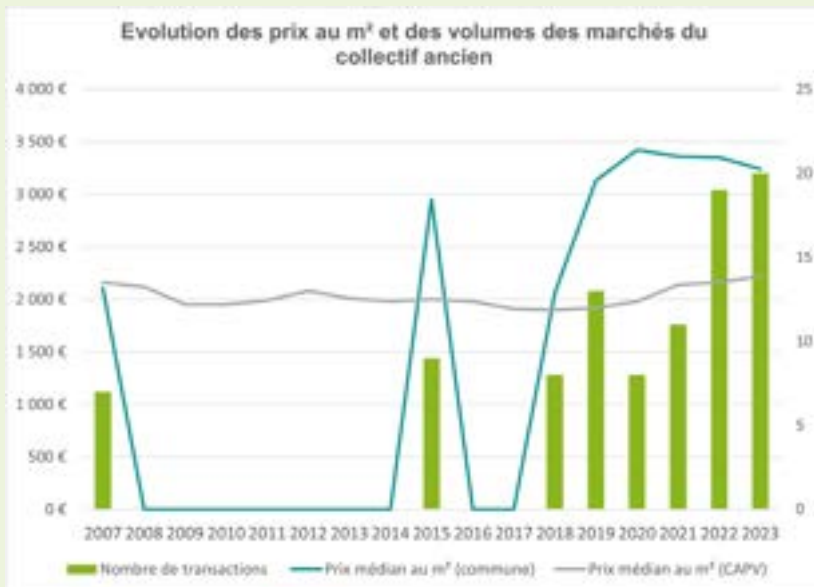
Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
neuf en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



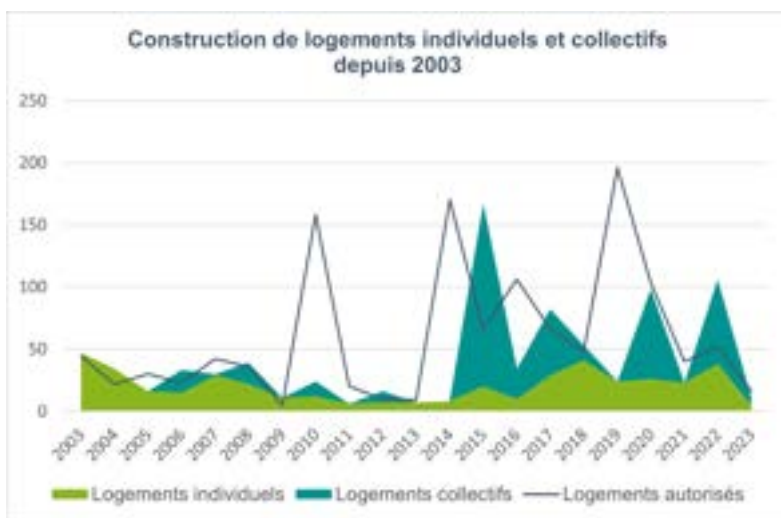
381 120 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



217 209 €
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €



CONSTRUCTION



52
logements commencés / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



81
logements autorisés / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 898 logements / an



101
logements sociaux agréés
entre 2019 et 2023
CAPV : 224 LLS agréés / an

CONSOMMATION FONCIÈRE



2,3 ha / an
d'espaces agricoles, naturels
et forestiers consommés
(2010-2020)
CAPV : 28,6 ha / an



2,3 ha / an
d'espaces consommés par
des espaces urbains mixtes
(2010-2020)
CAPV : 24,2 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN

**Document d'urbanisme**

- > PLU approuvé 18/11/2013 (arrêt 22/02/2013)
- > modification n°1 approuvée 27/04/2015
- + modification n°2 approuvée 10/12/2015
- + modification n°3 approuvée 21/01/2019
- + modification simplifiée n°4 approuvé 05/06/2019, modification en cours

SCOT

- > Pôle d'appui

Loi SRU

- > Commune déficitaire

Risques

- > PPRI Morge

PNR Chartreuse

- > Commune membre

Zonage Pinel

- > B1

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	75 minimum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	23	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	10	45
Dont réinvestissement du bâti existant	10%	10%
Dont renouvellement urbain	25%	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

- 2025-2028
- 2029-2031
- après 2031
- Projet comportant du logement locatif social
- Projet comportant de l'accèsion sociale
- Périmètre OAP

Gisement foncier

- Gisement foncier



TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	Dalmassière MFR	Non défini	30	30	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,3	0,3
2	Pattolat Route du Bourg Natur'A	I3F	70	24	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	1,1	1
3	Pension de famille Allée du Sequoi, site Ferdinand Buisson	Pluralis	25	25	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,4	0
4	Plan Menu	AIH	55	13 à 18	9 à 14	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,7	0,6
5	Coeur de Village - Quartier seniors	Non défini	80	20 à 24	12 à 16	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,9	0,8
6	Route du Guillon	Perspect'Imm	40	9 à 12	6 à 9	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,9	0,3
7	Rue des Charmilles	Non défini	40	9 à 12	6 à 9	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,7	0
8	OAP Pattolat, Route de Vouise	Tecellia	45	11 à 15	7 à 11	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,7	0,6
9	Lingerie du Couvent des Dominicains	AIH ?	10	10	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,1	0
10	OAP Pattolat - Route de Bourg	Non défini	60	14 à 19	9 à 14	1ère tranche du PLH (2025-2028)	1,5	0,8
11	Route de St-Jean	Non défini	40	9 à 12	6 à 9	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,4	0
12	Rue du Bérard	Non défini	15	4 à 5	0	2ème tranche du PLH (2029-2031)	0,6	0
13	Centralité commerciale	Non défini	60	14 à 19	9 à 14	2ème tranche du PLH (2029-2031)	1,1	0
14	Rue du 8 mai 1945	Non défini	15	4 à 5	0	2ème tranche du PLH (2029-2031)	0,5	0



Saint-Jean-de-Moirans

POPULATION



3 582

habitants en 2021
3,70% de la CAPV



0,74 %

croissance démographique
(2015-2021)
CAPV : 0,4%



7%

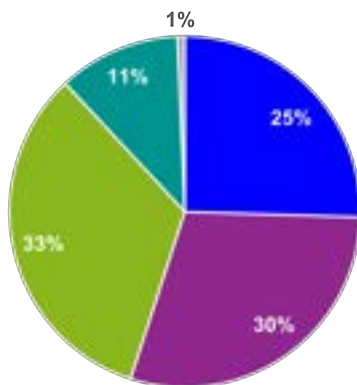
Part des 75 ans et plus
CAPV : 10 %



27 020 €

Revenu médian par ménage
CAPV : 25 310 €

Ménages selon leur composition



- Ménage d'une personne
- Un couple sans enfant
- Un couple avec enfant(s)
- Une famille monoparentale
- Autres ménages sans familles

PARC DE LOGEMENTS



1541

logements en 2021
3,24% de la CAPV



67,60%

propriétaires occupants
CAPV : 65,3 %



9,5%

logements datant de 1946 à 1970
CAPV : 17,8 %



14,00%

locataires du parc privé
CAPV : 20,4 %



3,70%

logements privés vacants
1,70% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



73%

maisons
CAPV : 58%



17,40%

locataires du parc social
CAPV : 12,6 %



9%

logements étiquetés F et G
CAPV : 17%



26%

appartements
CAPV : 41 %

LOGEMENT SOCIAL



283

logements locatifs sociaux*
Taux SRU 2023: 24%
4% des LLS* de la CAPV

(*PLAI, PLUS et PLS)



47

demandes actives
23 en accès
CAPV : 2 162
dont 59% en accès



31,9 %

personnes seules dans les demandeurs
CAPV : 49%

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
neuf en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



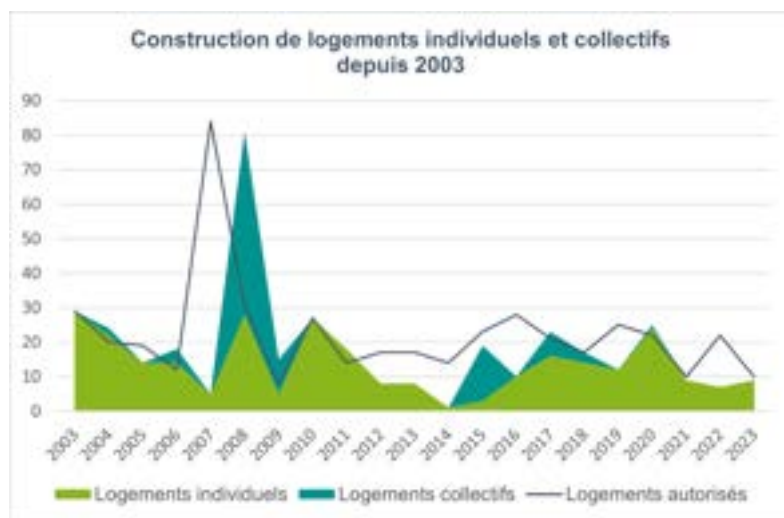
322 850 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €



CONSTRUCTION



12
logements commencés / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



18
logements autorisés / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 898 logements / an



0
logements sociaux agréés
entre 2019 et 2023
CAPV : 224 LLS agréés / an

CONSOMMATION FONCIÈRE



2,4 ha / an
d'espaces agricoles, naturels
et forestiers consommés
(2010-2020)
CAPV : 28,6 ha / an



1,4 ha / an
d'espaces consommés par
des espaces urbains mixtes
(2010-2020)
CAPV : 24,2 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN

**Document d'urbanisme**

> PLU approuvé 16/12/2021

SCOT

> Pôle d'appui

Loi SRU

> Commune non astreinte

Risques

> PPRI Morge

PNR Chartreuse

> Commune non membre

Zonage Pinel

> B1

Zonage 123 (logements sociaux)

> 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	17 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	4	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	4	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	10%	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

- 2025-2028
- 2029-2031
- après 2031
- Projet comportant du logement locatif social
- Projet comportant de l'accèsion sociale
- Périmètre OAP

Gisement foncier

- Gisement foncier

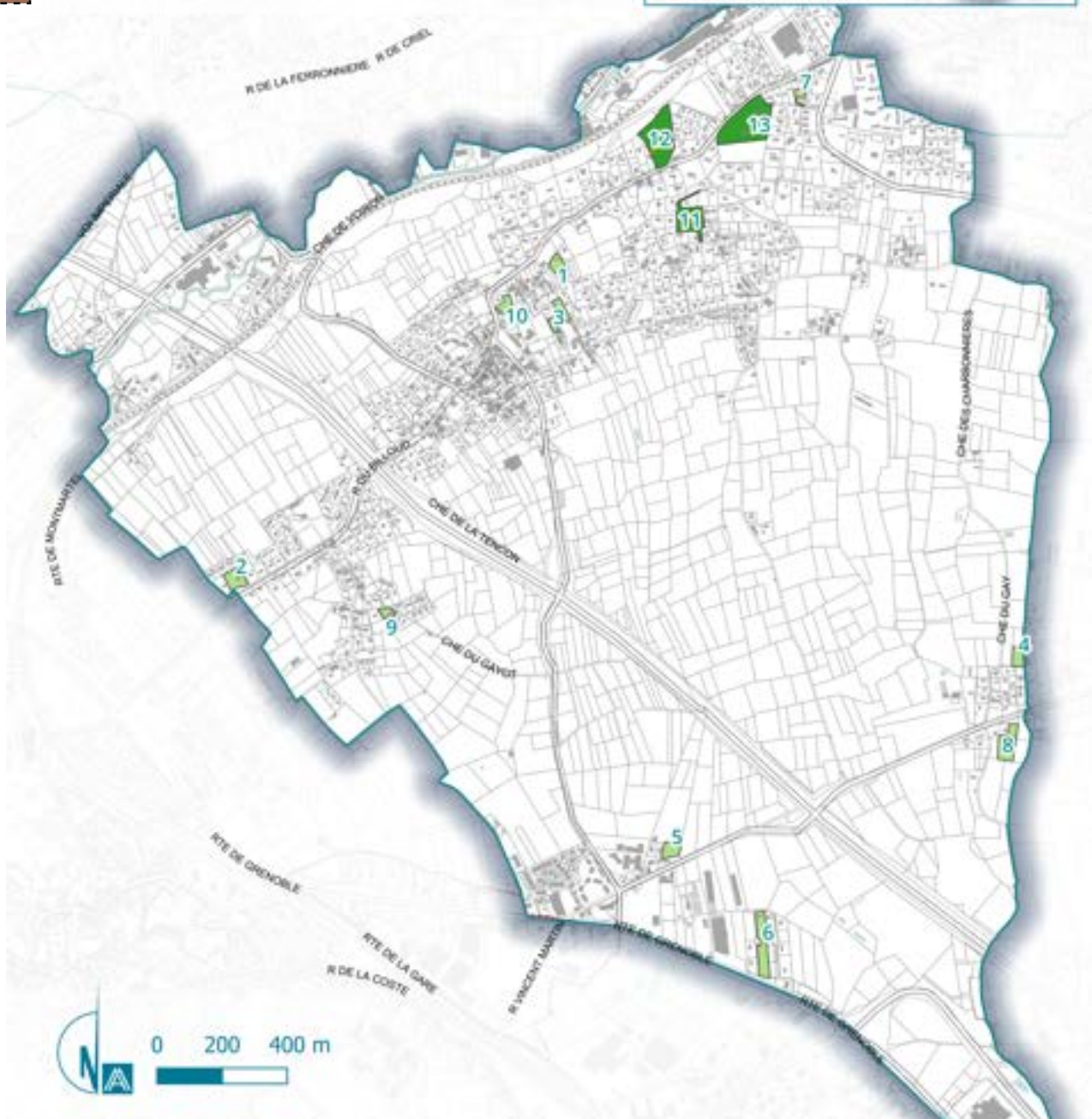


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	Division parcellaire	Non défini	1	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,2	0
2	Division parcellaire	Privé	2	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,3	0
3	Division parcellaire	Privé	2	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,3	0
4	Jardin de Lou	Paradox	2	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,2	0,1
5	Grandes Rivoires	Privé	4	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,3	0,2
6	Division parcellaire	Non défini			0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,6	0,4
7	Non déterminé	Privé	1	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,1	0
8	Division parcellaire	Non défini		0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,5	0,2
9	Ferme Delay Goyet	Privé	3	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)?	0,1	0
10	Résidences seniors Chemin de Janin	Pluralis	25	25	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,2	0
11	Non déterminé	Non défini	4	1	0	2ème tranche du PLH (2029-2031)	0,7	0,5
12	OAP Trineon	Non défini	10	2 à 3	0	2ème tranche du PLH (2029-2031)	1,2	1,1
13	OAP Commanderie	Privé	4	0	0	2ème tranche du PLH (2029-2031)	1,6	0,1



LE BASSIN DE VIE DU COEUR VERT

Charnècles, La Murette, Réaumont, Saint-Blaise-du-Buis, Saint-Cassien et Vourey

Contexte territorial

Situé à l'Ouest du Pays Voironnais, le secteur du Cœur Vert rassemble **six communes** et plus de **8 000 habitants**, soit **9% de la population du Pays Voironnais**. Dans la continuité de la plaine de l'Isère, cet ensemble de communes se trouve sous **l'influence de Voiron**, mais profite également de la **proximité directe des territoires voisins** comme Bièvre Est, Bièvre Isère et Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté.

La métropole grenobloise, qui rayonne localement bien au-delà de ses frontières géographiques, influence également ces communes, notamment via le système de transport ferroviaire avec la gare de Réaumont, qui connecte Grenoble et les deux pôles urbains à proximité, Rives et Tullins.



Ce territoire à dominante rurale fait face à **une perte de dynamisme démographique** ces dernières années, **trois communes ayant perdu des habitants** entre 2014 et 2020 (Charnècles, La Murette et Réaumont). Seule la commune de St-Blaise-de-Buis connaît une croissance plutôt dynamique mais faible en volume, portée par le solde migratoire. Si le territoire accueille majoritairement des familles, un **vieillessement de la population** est à l'œuvre ces dernières années.

En termes d'offre de logements, ce territoire à dominante rurale, propose essentiellement une **offre en accession à la propriété, tournée vers de la maison individuelle** dont les bénéficiaires sont principalement des familles. À noter, une **diversification des productions** initiée sur la plupart des communes et effective sur Saint-Blaise-du-Buis et La Murette sur la période récente (2019-2023).

Malgré un parc plus récent dans le Cœur Vert, la part de passoires énergétiques reste élevée (plus d'un tiers du parc), soulignant des **enjeux en termes de réhabilitation**.

LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- **Maintenir la population** pour la plupart des communes :
 - En répondant aux besoins de petits logements pour les jeunes décohabitants mais également les personnes âgées,
 - En réhabilitant le parc existant (passoires énergétiques, adaptation au vieillissement),
 - En attirant des familles en lien avec le maintien des équipements scolaires du bassin de vie.
- Permettre un **accompagnement en ingénierie et en financement** afin de :
 - Répondre aux difficultés de commercialisation en zone détendue,
 - Accompagner les réhabilitations
- S'inscrire dans une **trajectoire de sobriété foncière** avec :
 - Un accompagnement des divisions parcellaires,
 - Une lutte contre l'étalement urbain dans la production de logements, en particulier avec des formes urbaines plus denses et diversifiées (habitat intermédiaire)



Charnècles

POPULATION



1 406
habitants en 2021
1,50% de la CAPV



-1,1 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



7%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



40%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



640
logements en 2020
1,35% de la CAPV



88,20%
propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



6,30%
logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



94%
maisons
CAPV : 58%



8,60%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



5,50%
logements vacants
2,40% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



5%
appartements
CAPV : 41%



1,50%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



20%
logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



311 350 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



8
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



0%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



0,5 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN

**Document d'urbanisme**

- > PLU approuvé 19/02/2015 (arrêt 30/01/2014)
- > modification n°1 (Trousseau) 14/11/2019 + modification n°2 approuvée 23/09/21

SCOT

- > Pôle local

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > Non concerné

PNR Chartreuse

- > Commune non membre

Zonage Pinel

- > C

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	6 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031


LÉGENDE


Echéances de livraison des projets

 2025-2028

 2029-2031


 après 2031

 Projet comportant du logement locatif social

 Projet comportant de l'accèsion sociale

 Périmètre OAP

Gisement foncier

 Gisement foncier

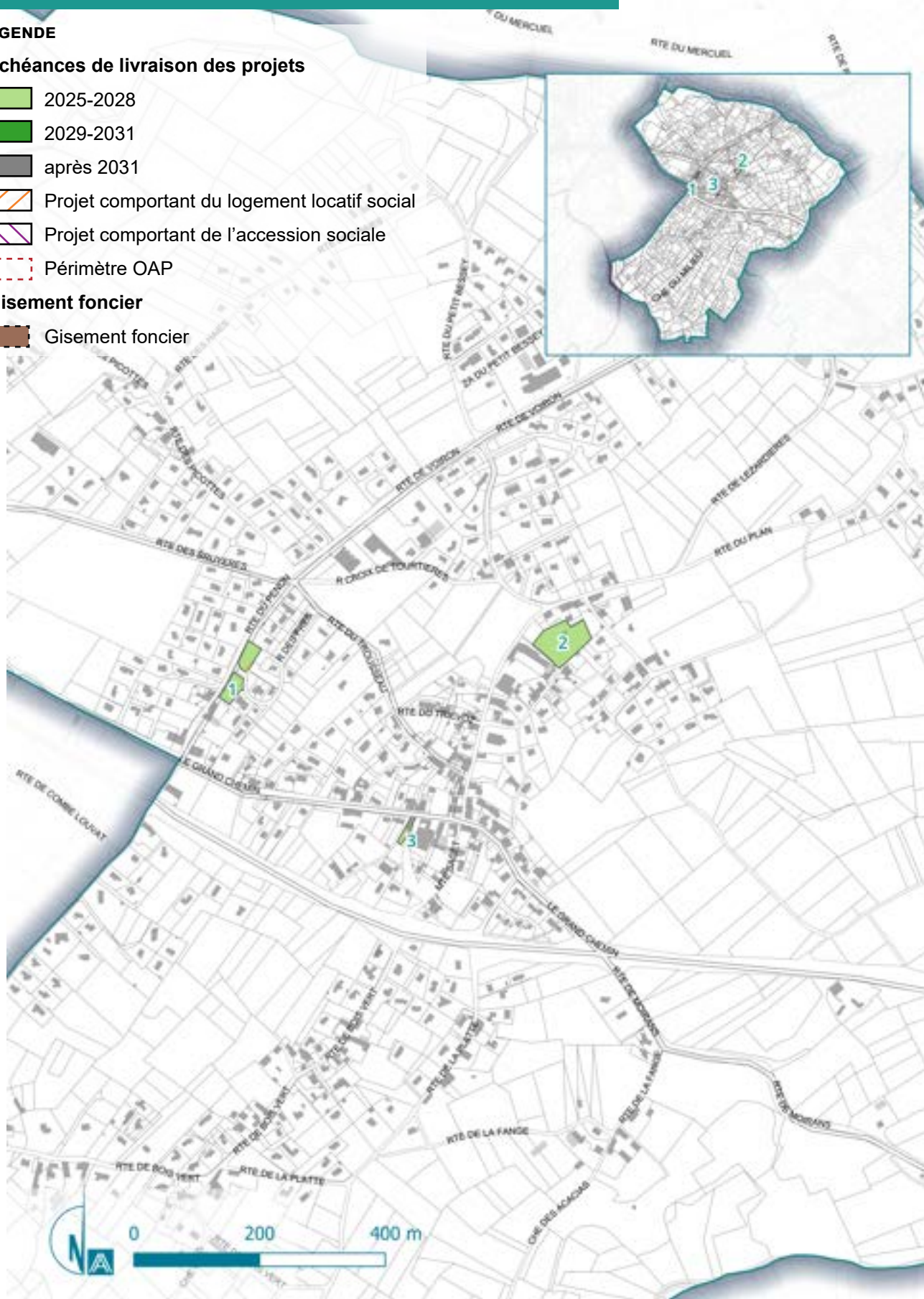


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	Les près, 5 chemin du Trousseau, Route de Voiron	Pluralis	8	8	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,2	0,1
2	OAP des Ecoles chemin de l'église	Non défini	9	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,4	0,3
3	Maison des vergers, le grand chemin	Commune	3	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)?	0,1	0



La Murette

POPULATION



1 840
habitants en 2021
1,90% de la CAPV



-0,8 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



9%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



41%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



877
logements en 2020
1,84% de la CAPV



73,70%
propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



7,90%
logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



16,00%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



6,70%
logements vacants
3,20% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



81%
maisons
CAPV : 58%



18%
appartements
CAPV : 41%



8,70%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



12%
logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



314 710 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



9
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



14%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



0,3 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN

**Document d'urbanisme**

> PLU approuvé 03/03/2016

SCOT

> Pôle secondaire

Loi SRU

> Commune non astreinte

Risques

> Non concerné

PNR Chartreuse

> Commune non membre

Zonage Pinel

> C

Zonage 123 (logements sociaux)

> 3







OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	12 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%


CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

-  2025-2028
-  2029-2031
-  après 2031
-  Projet comportant du logement locatif social
-  Projet comportant de l'accèsion sociale
-  Périmètre OAP

Gisement foncier

-  Gisement foncier

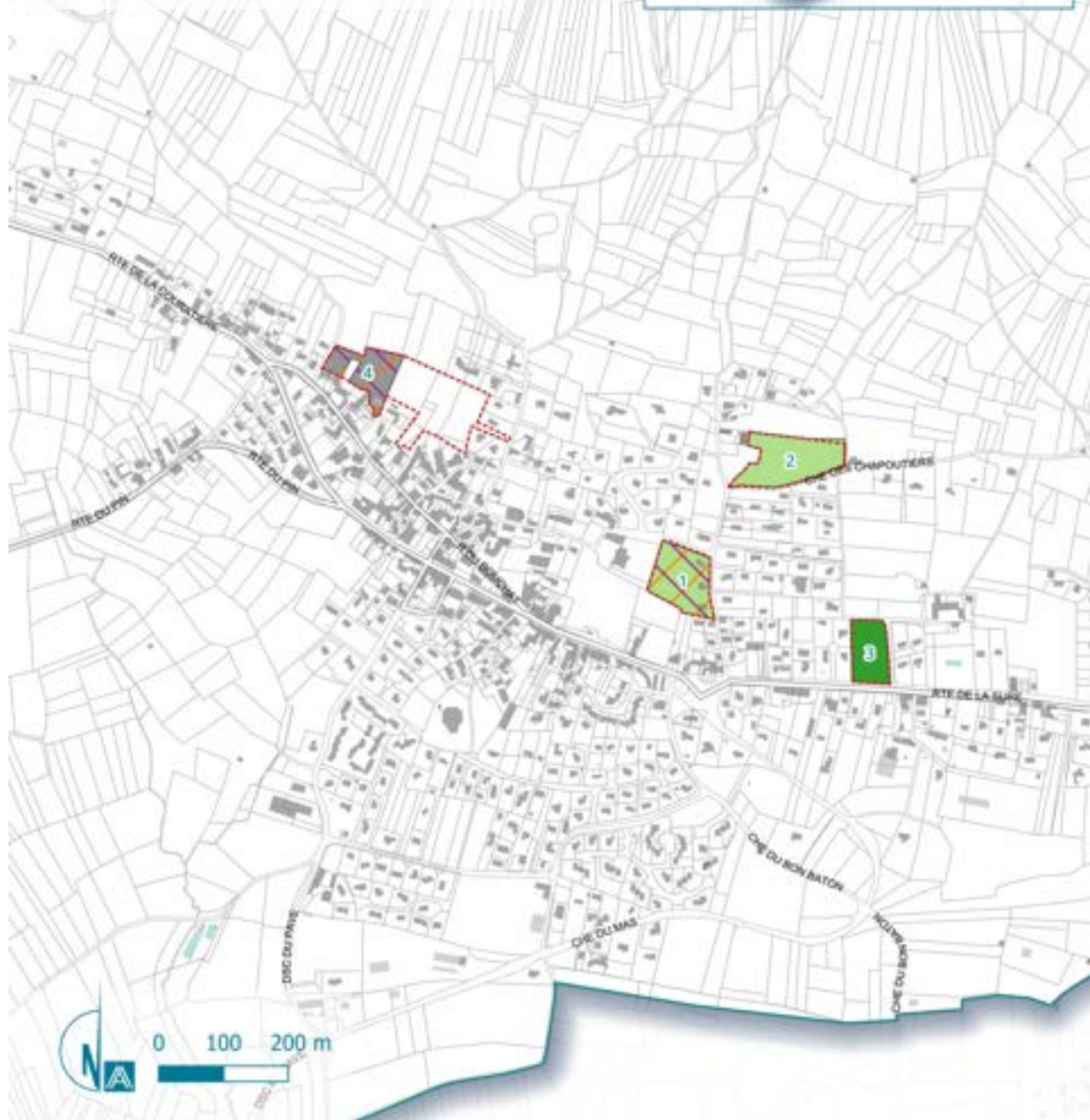


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	OAP la Rondièrre	Non défini	15	6	à définir	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,8	0,5
2	OAP du Boulord	Non défini	12	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	1	0,9
3	OAP du Château	Valrim	5	0	0	2ème tranche du PLH (2029-2031)	0,5	0,5



Réaumont

POPULATION



1 007
habitants en 2021
1,10% de la CAPV



-0,5 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



6%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



47%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



441
logements en 2020
0,93% de la CAPV



89,60%
propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



6,50%
logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



94%
maisons
CAPV : 58%



7,40%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



5,90%
logements vacants
3,60% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



6%
appartements
CAPV : 41%



0,30%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



21%
logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



416 000 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



4
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



0%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



0,4 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN



Document d'urbanisme

> PLU arrêté le 24 juin 2024

SCOT

> Pôle local

Loi SRU

> Commune non astreinte

Risques

> Non concerné

PNR Chartreuse

> Commune non membre

Zonage Pinel

> C

Zonage 123 (logements sociaux)

> 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	5 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 à l'échelle du bassin de vie cf. p 116	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

- 2025-2028
- 2029-2031
- après 2031
- Projet comportant du logement locatif social
- Projet comportant de l'accèsion sociale
- Périmètre OAP

Gisement foncier

- Gisement foncier

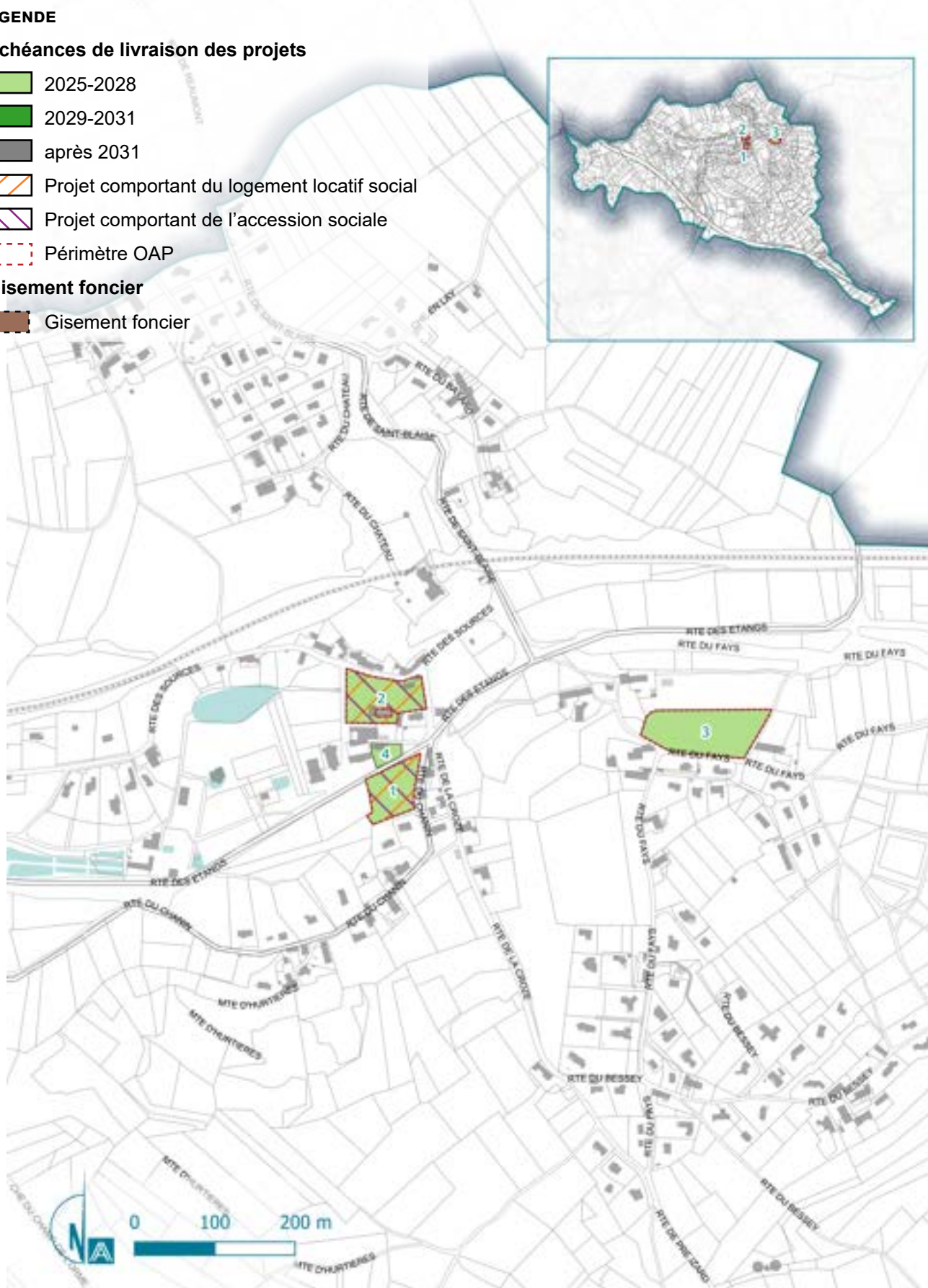


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	Centre-village (Sud)	Non défini	7	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,4	0,3
2	Centre-Village (Nord)	Non défini	11 à 12	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,5	0
3	Le Fays	Non défini	15	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,8	0,6
4	Maison Perrin	Non défini	3	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,1	0



Saint-Blaise-du-Buis

POPULATION



1 074
habitants en 2021
1,10% de la CAPV



0,7 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



7%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



43%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



467
logements en 2020
0,98% de la CAPV



82,10%
propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



8,60%
logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



11,70%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



4,40%
logements vacants
1,60% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



91%
maisons
CAPV : 58%



9%
appartements
CAPV : 41%



4,90%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



16%
logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



296 382 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



4
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



29%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



1,1 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN

**Document d'urbanisme**

- > PLU approuvé 19/02/2014 (arrêt 11/07/2013)
- > modification normale n°1 approuvée 21/07/22

SCOT

- > Pôle local

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > Non concerné

PNR Chartreuse

- > Commune non membre

Zonage Pinel

- > C

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	7 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

2025-2028

2029-2031

après 2031

Projet comportant du logement locatif social

Projet comportant de l'accèsion sociale

Périmètre OAP

Gisement foncier

Gisement foncier

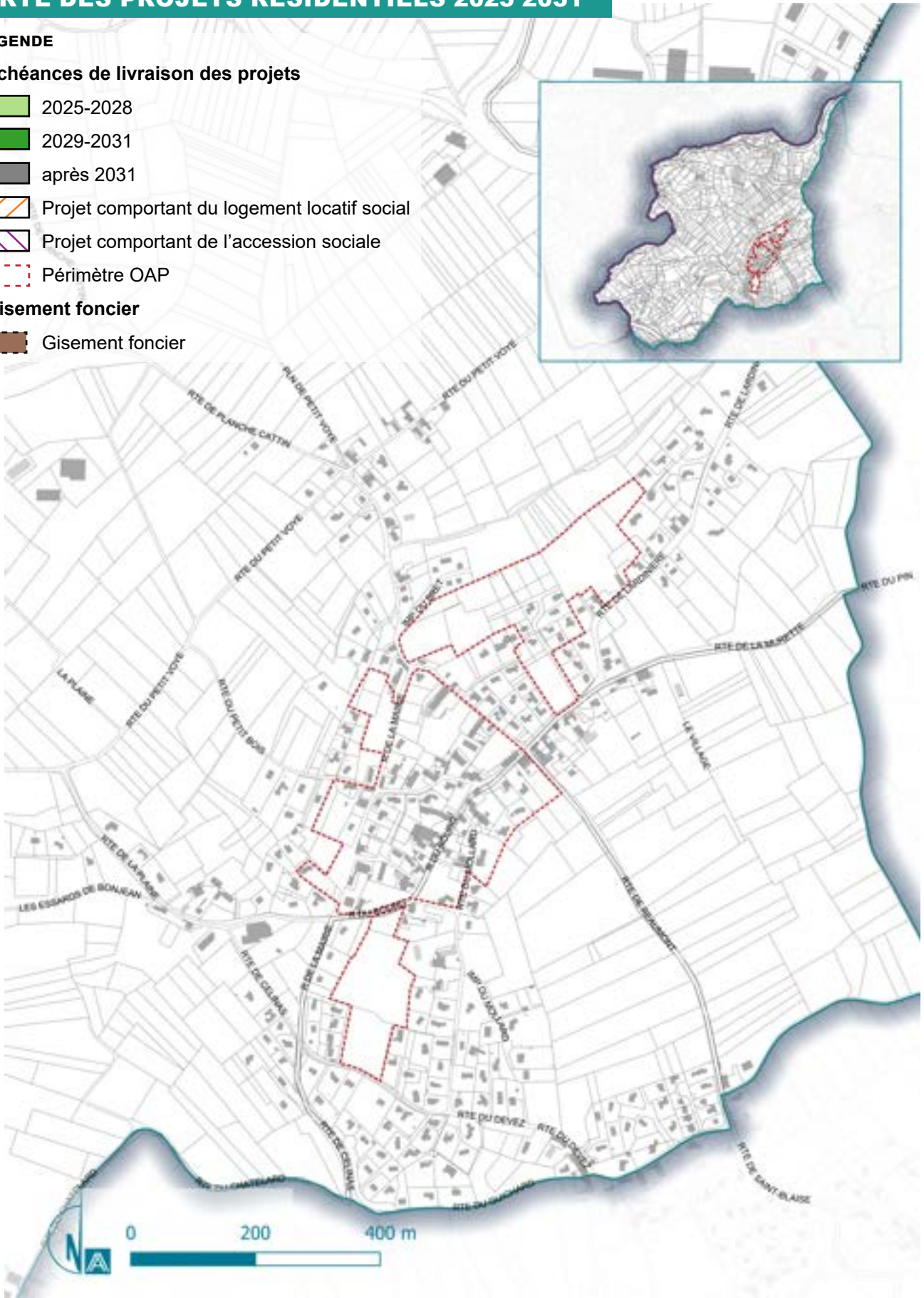


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

Pas de projets résidentiels recensés mais des secteurs OAP existants.



Saint-Cassien

POPULATION



1 157
habitants en 2021
1,20% de la CAPV



0,2 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



9%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



33%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



535
logements en 2020
1,12% de la CAPV



87,00%
propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



10,50%
logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



93%
maisons
CAPV : 58%



9,40%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



4,90%
logements vacants
1,50% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



6%
appartements
CAPV : 41%



1,00%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



16%
logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



310 275 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



7
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



9%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



0,6 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN

**Document d'urbanisme**

> PLU approuvé 24/01/2014
(arrêt 19/04/2013)

SCOT

> Pôle local

Loi SRU

> Commune non astreinte

Risques

> Non concerné

PNR Chartreuse

> Commune non membre

Zonage Pinel

> C

Zonage 123 (logements sociaux)

> 3


OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	7 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031


LÉGENDE

Echéances de livraison des projets


 2025-2028

 2029-2031


 après 2031

 Projet comportant du logement locatif social

 Projet comportant de l'accèsion sociale

 Périmètre OAP

Gisement foncier

 Gisement foncier

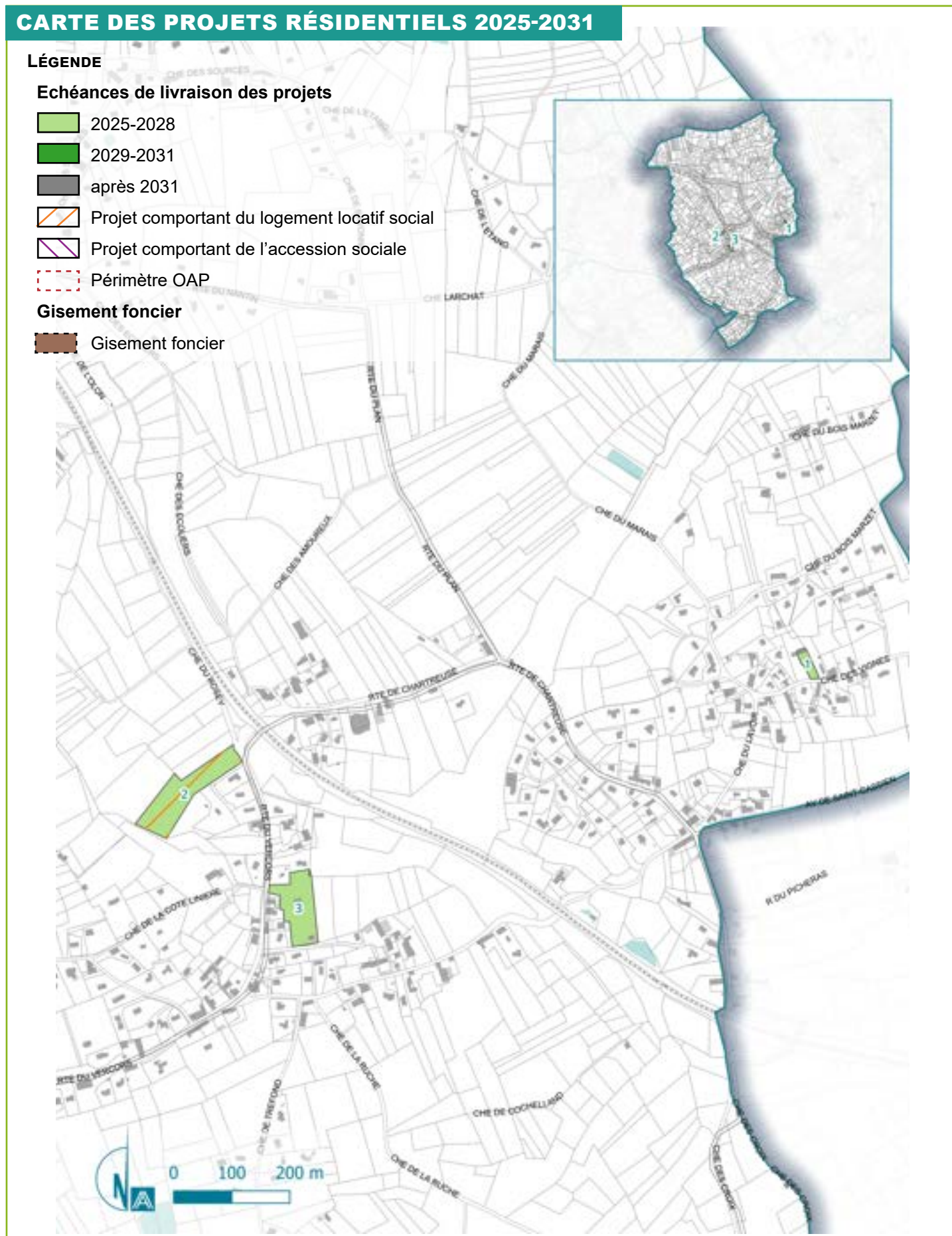


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	Chemin des vignes	Precioso et Hominvest, TBD	6	0	3	1ère tranche du PLH (2025-2028)?	0,1	0
2	OAP du Rosey	TDB	11 à 14	3	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,9	0,9
3	Lotissement Bellevue	Valrim	6	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)?	0,7	0



Vourey

POPULATION



1 687
habitants en 2021
1,80% de la CAPV



-0,2 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



10%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



42%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



739
logements en 2020
1,55% de la CAPV



81,00%
propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



9,40%
logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



11,00%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



4,60%
logements vacants
2,70% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



86%
maisons
CAPV : 58%



14%
appartements
CAPV : 41%



6,20%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



14%
logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



258 000 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



1
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



0%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



0,7 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN

**Document d'urbanisme**

- > PLU approuvé 13/01/2014 (arrêt 13/03/2013)
- > modification simplifiée n°1 30/03/2015

SCOT

- > Pôle local

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > PPRI Isère aval

PNR Chartreuse

- > Commune non membre

Zonage Pinel

- > C

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3







OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	8 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

-  2025-2028
-  2029-2031
-  après 2031
-  Projet comportant du logement locatif social
-  Projet comportant de l'accèsion sociale
-  Périmètre OAP

Gisement foncier

-  Gisement foncier

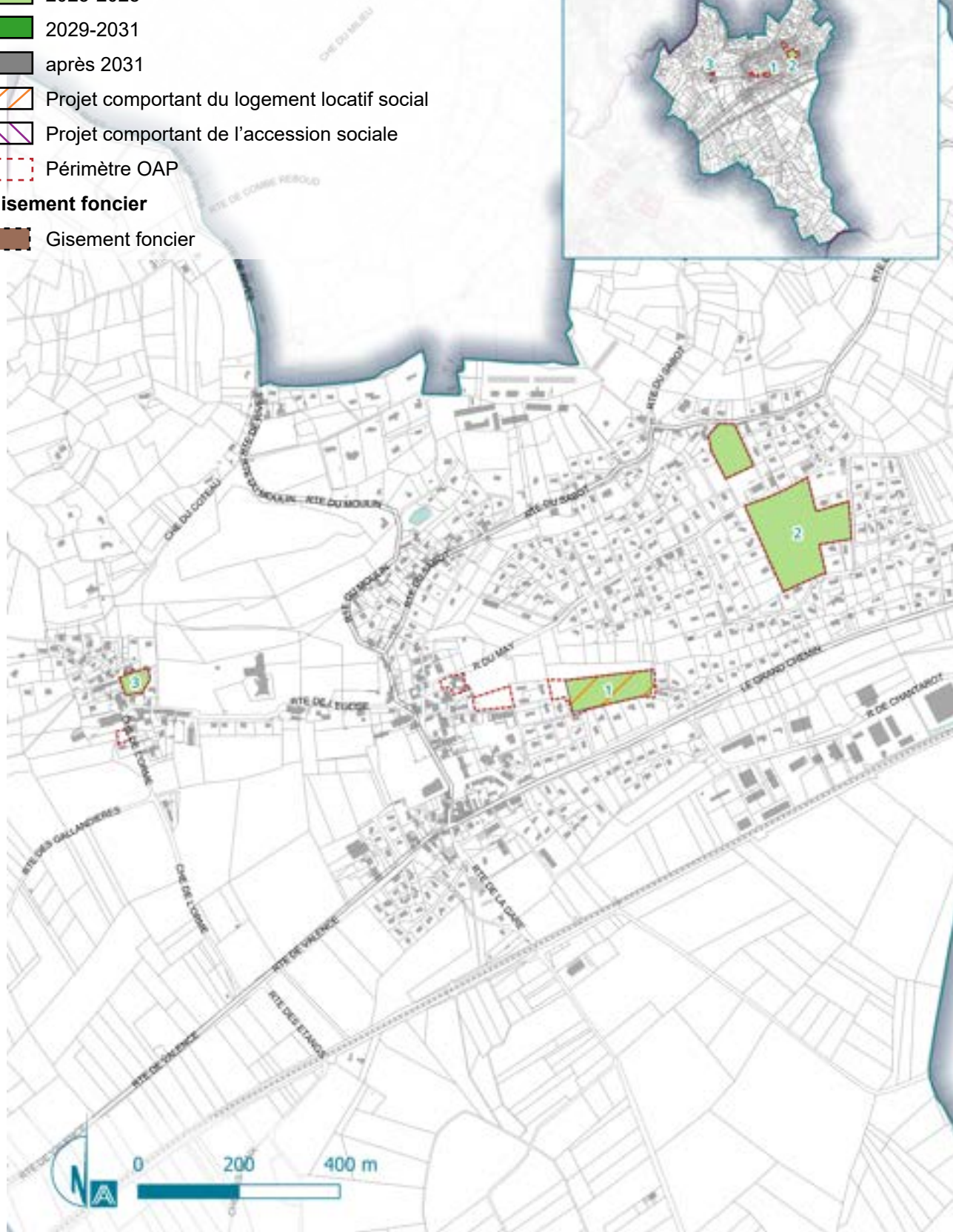


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	Domaine du Bayard, Chemin du Bayard	SOPIC Pluralis	24	5	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,9	0,5
2	Secteur des Rivoires	Non défini	40	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)?	3,2	3
3	OAP du Sanissard	Non défini	3	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,2	0



LE BASSIN DE VIE DE LA HAUTE MORGE

La Sure en Chartreuse, Saint-Aupre, Saint-Etienne-de-Crossey et Saint-Nicolas-de-Macherin

Contexte territorial

Situé à l'Est du territoire, le secteur de la Haute Morge rassemble **4 communes** et abrite près de **5 750 habitants**, soit **6% de la population du Pays Voironnais**. Sous l'influence directe de Voiron et de la métropole grenobloise, ces communes se caractérisent à la fois par un environnement rural, sur les contreforts de la Chartreuse, et par des espaces plus marqués par la périurbanisation, comme à Saint-Étienne-de-Crossey ou Saint-Nicolas-de-Macherin.

Le **secteur de la Haute Morge tend à gagner des habitants** ces dernières années, avec une dynamique particulièrement marquée à Saint-Aupre et Saint-Nicolas-de-Macherin. A l'instar de la tendance nationale et intercommunale, la Haute Morge connaît un **vieillissement de sa population et une baisse de la part des familles**. La part des +75 ans reste cependant faible (la plus basse des 6 secteurs analysés).

Le parc de logements de la Haute Morge est **majoritairement tourné vers la maison individuelle** et l'offre locative reste peu développée. Une diversification est cependant effective à Saint-Étienne-de-Crossey, avec près de 45% de logements collectifs parmi les logements commencés entre 2019 et 2023. Malgré de faibles volumes de transactions, les **prix immobiliers ont significativement augmenté**, et sont **supérieurs à la médiane intercommunale**.

Si les **enjeux de réhabilitation** restent présents, ils sont **moins prégnants** que sur d'autres secteurs, le parc de logements étant relativement récent (près de 70% du parc construit après 1971).



LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- Développer une offre de **logement accessible et diversifiée** permettant une **légère hausse de la population** du bassin de vie :
 - En attirant des familles avec enfants et des primo-accédants en lien avec le maintien des équipements du bassin de vie,
 - En répondant aux besoins de petits logements pour les jeunes décohabitants mais également les personnes âgées,
 - En accompagnant la réhabilitation du parc existant et en particulier le parc individuel privé (passoires énergétiques, adaptation au vieillissement et maintien à domicile des personnes âgées).
- Permettre un **accompagnement en ingénierie et en financement** afin de :
 - Maintenir la capacité des communes à réaliser leurs projets de cœur de village,
 - Accompagner les réhabilitations du parc individuel (rénovations / divisions / restructurations complexes).
- S'inscrire dans une **trajectoire de sobriété foncière** avec :
 - Une meilleure maîtrise et un accompagnement des divisions parcellaires,
 - Une lutte contre l'étalement urbain dans la production de logements, en particulier avec des formes urbaines plus denses et diversifiées (habitat intermédiaire).



La Sure en Chartreuse

POPULATION



1058
habitants en 2021
1,10% de la CAPV



1,1 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



12%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



36%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



471
logements en 2020
0,99% de la CAPV



83,00%
propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



14,10%
logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



13,60%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



7,70%
logements vacants
5,10% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



92%
maisons
CAPV : 58%



8%
appartements
CAPV : 41%



0,50%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



17%
logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



Transactions insuffisantes
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



3
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



0%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



0,4 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN

**Document d'urbanisme**

- > PLU Pommiers approuvé 29/02/2008 - PLU St Julien approuvé 25/05/2007
- > modifications de chaque PLU approuvées 12/03/2020,
- > Révision en cours

SCOT

- > Pôle local

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > Non concerné

PNR Chartreuse

- > Commune membre

Zonage Pinel

- > C

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3


OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	4 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031


LÉGENDE


Echéances de livraison des projets

 2025-2028

 2029-2031

 après 2031

 Projet comportant du logement locatif social

 Projet comportant de l'accèsion sociale

 Périmètre OAP

Gisement foncier

 Gisement foncier



TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

Pas de projets résidentiels recensés mais des secteurs OAP existants.



Saint-Aupre

POPULATION



1 182
habitants en 2021
1,20% de la CAPV



0,9 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



6%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



41%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



527
logements en 2020
1,11% de la CAPV



89,10%
propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



8,00%
logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



95%
maisons
CAPV : 58%



8,00%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



4,20%
logements vacants
3,00% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



5%
appartements
CAPV : 41%



0,00%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



21%
logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



308 200 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



4
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



0%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



0,3 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN



Document d'urbanisme

- > Règlement National d'Urbanisme
- > Elaboration d'un PLU en cours

SCOT

- > Pôle local

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > PPRI Morge

PNR Chartreuse

- > Commune membre

Zonage Pinel

- > C

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	5 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031


LÉGENDE


Echéances de livraison des projets

 2025-2028

 2029-2031


 après 2031

 Projet comportant du logement locatif social

 Projet comportant de l'accèsion sociale

 Périmètre OAP

Gisement foncier

 Gisement foncier

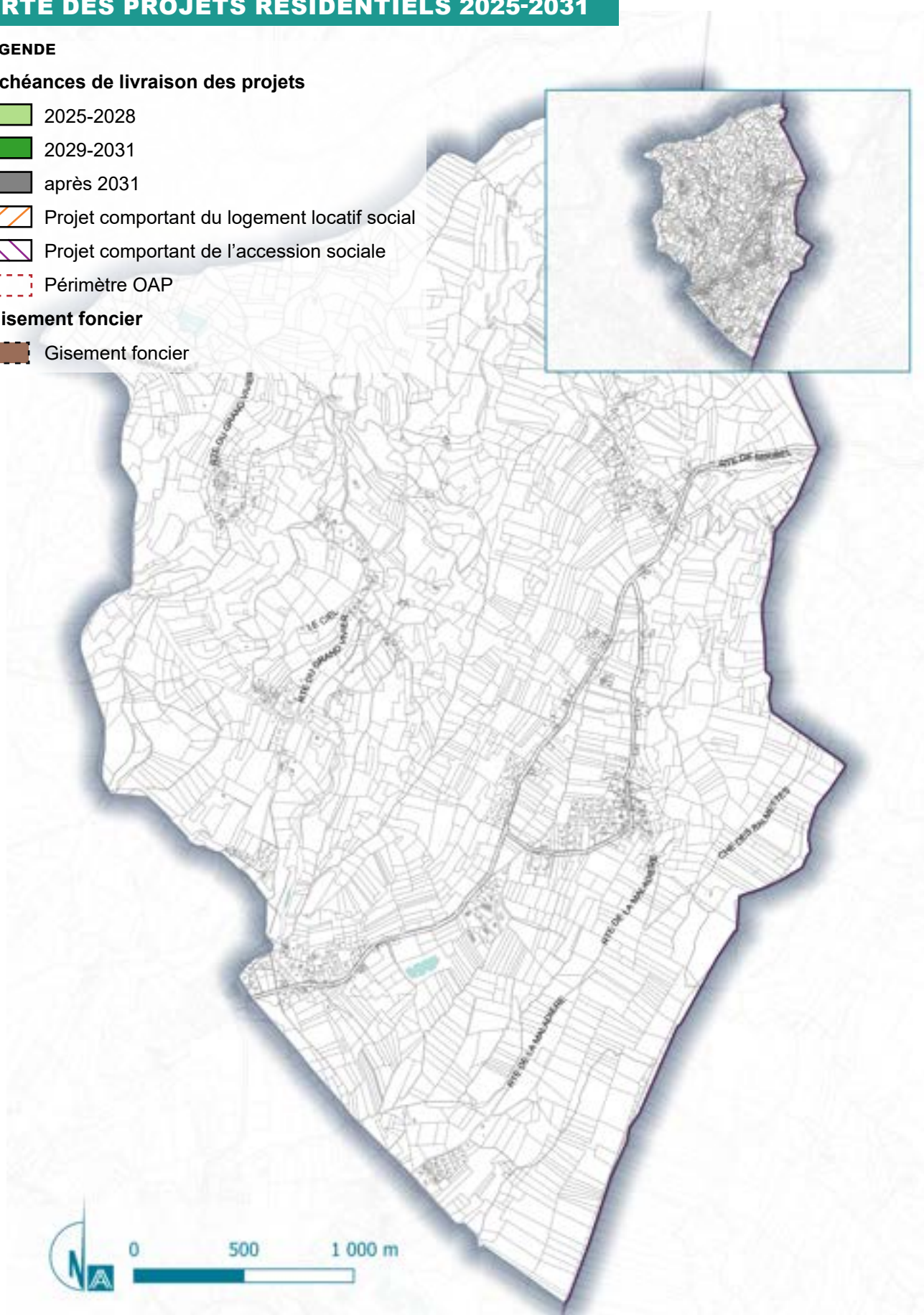


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

Pas de projets résidentiels recensés.

Saint-Étienne-de-Crossey



POPULATION



2 587
habitants en 2021
2,70% de la CAPV



0,2 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



9%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



36%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



1205
logements en 2020
2,53% de la CAPV



82,60%
propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



7,30%
logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



89%
maisons
CAPV : 58%



14,70%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



4,70%
logements vacants
1,40% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



11%
appartements
CAPV : 41%



1,40%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



14%
logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



3 010 €/m²
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



305 715 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



16
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



44%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



0,5 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN

**Document d'urbanisme**

- > PLU approuvé 10/12/2013 (arrêt 18/03/2013)
- > modification simplifiée n°1 approuvée 09/11/15
- + modification complète n°1 approuvée 25/05/2018
- + modification 2 approuvée le 04/07/2023

SCOT

- > Pôle secondaire

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > PPRI Morge

PNR Chartreuse

- > Commune membre

Zonage Pinel

- > C

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	14 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	Rue du Tram	Perspectim Pluralis	29	9	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,1	0
2	OAP 3	Non défini	30	9		?	1,3	1,2
3	Rue de la Mairie	Kapitan	24	7		1ère tranche du PLH (2025-2028)?	0,2	0,2



Saint-Nicolas-de-Macherin

POPULATION



955

habitants en 2021
1,00% de la CAPV



0,8 %

croissance démographique 2015-2021
CAPV : 0,4 %



8%

Part des 75 ans et plus
CAPV : 10 %



37%

Part des familles avec enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



419

logements en 2020
0,88% de la CAPV



82,30%

propriétaires occupants
CAPV : 65,3 %



5,40%

logements datant de 1946 à 1970
CAPV : 17,9 %



15,00%

locataires privés du parc privé
CAPV : 20,4 %



5,70%

logements vacants
3,10% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



89%

maisons
CAPV : 58%



11%

appartements
CAPV : 41%



1,20%

locataires HLM du parc social
CAPV : 12,6 %



29%

logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



Transactions insuffisantes
prix médian des maisons anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



4

logements produits / an entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



0%

part des logements collectifs produits (2019-2023)
CAPV : 59%



0,3 ha / an

d'espaces agricoles, naturels et forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN

**Document d'urbanisme**

- > PLU approuvé 28/12/2012 (arrêt 04/06/2012)
- > modification simplifiée n°1 approuvée 15/02/2020

SCOT

- > Pôle local

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > PPRI Morge

PNR Chartreuse

- > Commune non membre

Zonage Pinel

- > C

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	4 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

2025-2028

2029-2031

après 2031

Projet comportant du logement locatif social

Projet comportant de l'accèsion sociale

Périmètre OAP

Gisement foncier

Gisement foncier

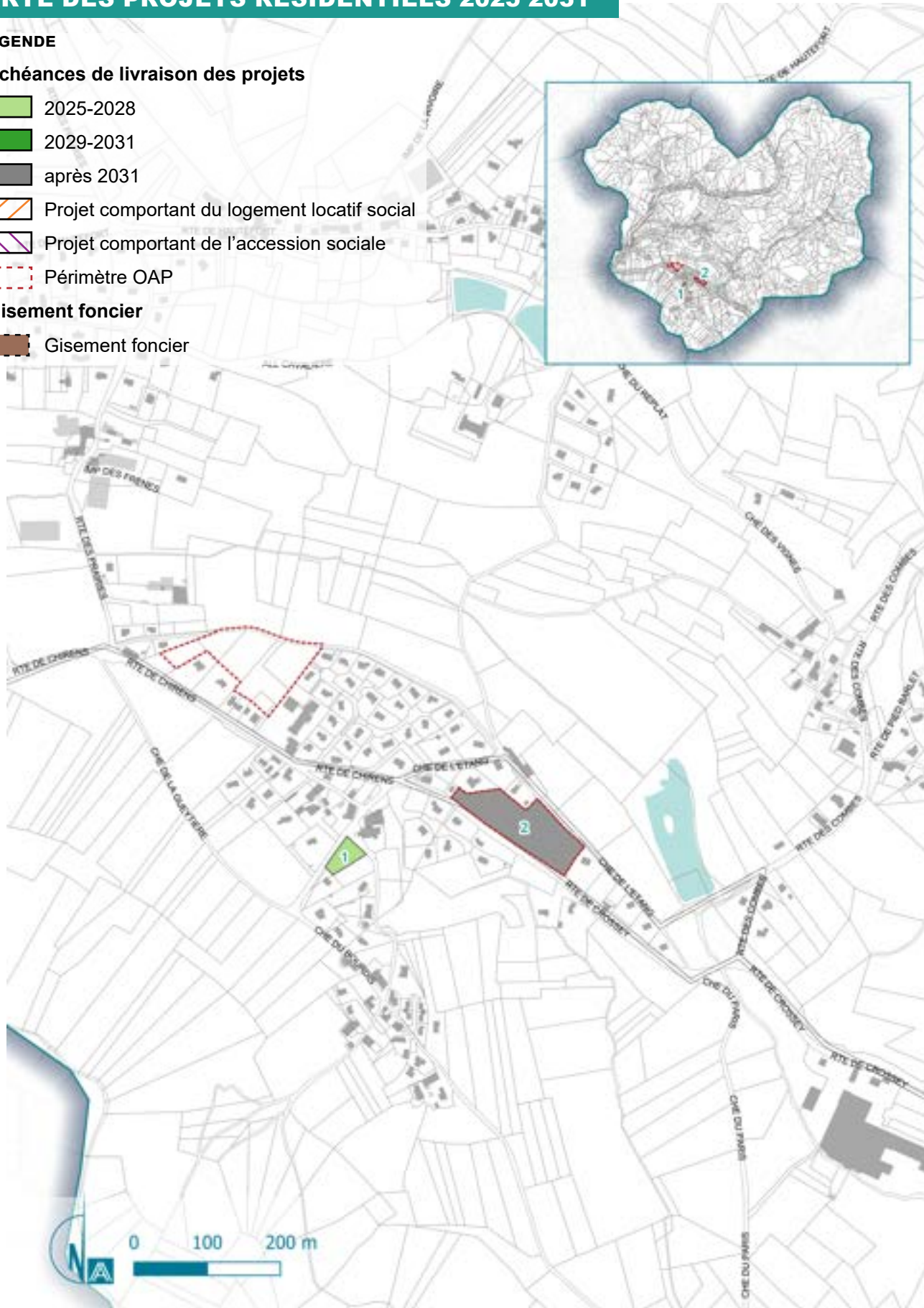


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	Terrain communale	Non défini	4	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,1	0,1



LE BASSIN DE VIE DU TOUR DU LAC

Bilieu, Charancieu, Charavines, Montferrat et Villages du Lac de Paladru

Contexte territorial

Situé au Nord-Ouest du territoire, le secteur du Tour du Lac rassemble **5 communes** et plus de **8 600 habitants**, soit 4% de la population du Pays Voironnais.

Le territoire se structure autour d'un **élément naturel et d'une identité paysagère commune, le Lac de Paladru**, plutôt que sur une logique de structuration urbaine. La dynamique économique et résidentielle des communes du Tour du Lac dépend fortement du lac de Paladru, de son cadre de vie et de ses activités liées au tourisme. A ce cadre de vie s'ajoute la **position stratégique de ce secteur à l'échelle interdépartementale**. Situé à environ 40 minutes de la métropole grenobloise, ce territoire offre aussi une bonne accessibilité depuis Lyon (environ 1 heure) et Chambéry (environ 50 minutes), via l'A43, ce qui ne fait que renforcer son attrait.

Pour ces raisons le Tour du Lac est **l'un des secteurs du Pays Voironnais les plus dynamiques** sur le plan démographique et résidentiel, enregistrant une croissance démographique de +0.9% par an entre 2014 et 2020 (contre 0,4% par an à l'échelle du Pays Voironnais). A l'instar de la tendance intercommunale et nationale, si le Tour du Lac conserve un **profil familial**, il connaît un **vieillessement de sa population**.

Ces dernières années, le **développement résidentiel s'est fait majoritairement en faveur de la maison individuelle**. Une **diversification de l'offre s'initie** doucement sur la plupart des communes du Tour du Lac et est déjà effective sur Charavines avec 20% de logements collectifs parmi les constructions nouvelles de ces 5 dernières années.

Malgré l'attractivité du secteur et une récente augmentation, les **prix de marchés pratiqués dans les communes du Tour du Lac restent relativement abordables** par rapport aux autres communes du Pays Voironnais.

De **forts enjeux en termes de réhabilitation** sont par ailleurs à souligner, **près d'un logement sur 2 sur le territoire étant étiqueté E, F ou G**.



LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- Développer une offre de **logement accessible et diversifiée** permettant une **croissance douce de la population** du bassin de vie :
 - En attirant des familles avec enfants et des primo-accédants en lien avec le maintien des équipements du bassin de vie,
 - En répondant aux besoins de petits logements pour les jeunes décohabitants mais également les personnes âgées,
 - En répondant à la demande en logements sociaux tournée vers les familles à bas revenus et les familles monoparentales,
 - En accompagnant la réhabilitation du parc existant et en particulier le parc individuel privé, essentiellement composé de grandes maisons (passoires énergétiques, adaptation au vieillissement et maintien à domicile des personnes âgées).
- Permettre un **accompagnement en ingénierie et en financement** afin de :
 - Maintenir la capacité des communes à réaliser leurs projets de cœur de village (mobilisation de l'EPFL-D pour le portage de fonciers stratégiques, recours aux Fonds de concours PV, etc.),
 - Accompagner les réhabilitations du parc individuel (rénovations / divisions / restructurations complexes) en identifiant et priorisant ces bâtis.
- S'inscrire dans **une trajectoire de sobriété foncière** avec :
 - Une lutte contre l'étalement urbain dans la production de logements, en particulier avec des formes urbaines plus denses et diversifiées (habitat intermédiaire).



Billeu

POPULATION



1 597
habitants en 2021
1,70% de la CAPV



1 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



4%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



48%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



764
logements en 2020
1,61% de la CAPV



84,80%
propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



4,90%
logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



7,20%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



7,20%
logements vacants
3,80% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



91%
maisons
CAPV : 58%



8%
appartements
CAPV : 41%



6,20%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



18%
logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



312 000 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



4
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



0%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



1 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN



Document d'urbanisme

> PLU approuvé le 07/11/2020

SCOT

> Pôle local

Loi SRU

> Commune non astreinte

Risques

> Non concerné

PNR Chartreuse

> Commune non membre

Zonage Pinel

> C

Zonage 123 (logements sociaux)

> 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	6 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

- 2025-2028
- 2029-2031
- après 2031
- Projet comportant du logement locatif social
- Projet comportant de l'accèsion sociale
- Périmètre OAP

Gisement foncier

- Gisement foncier

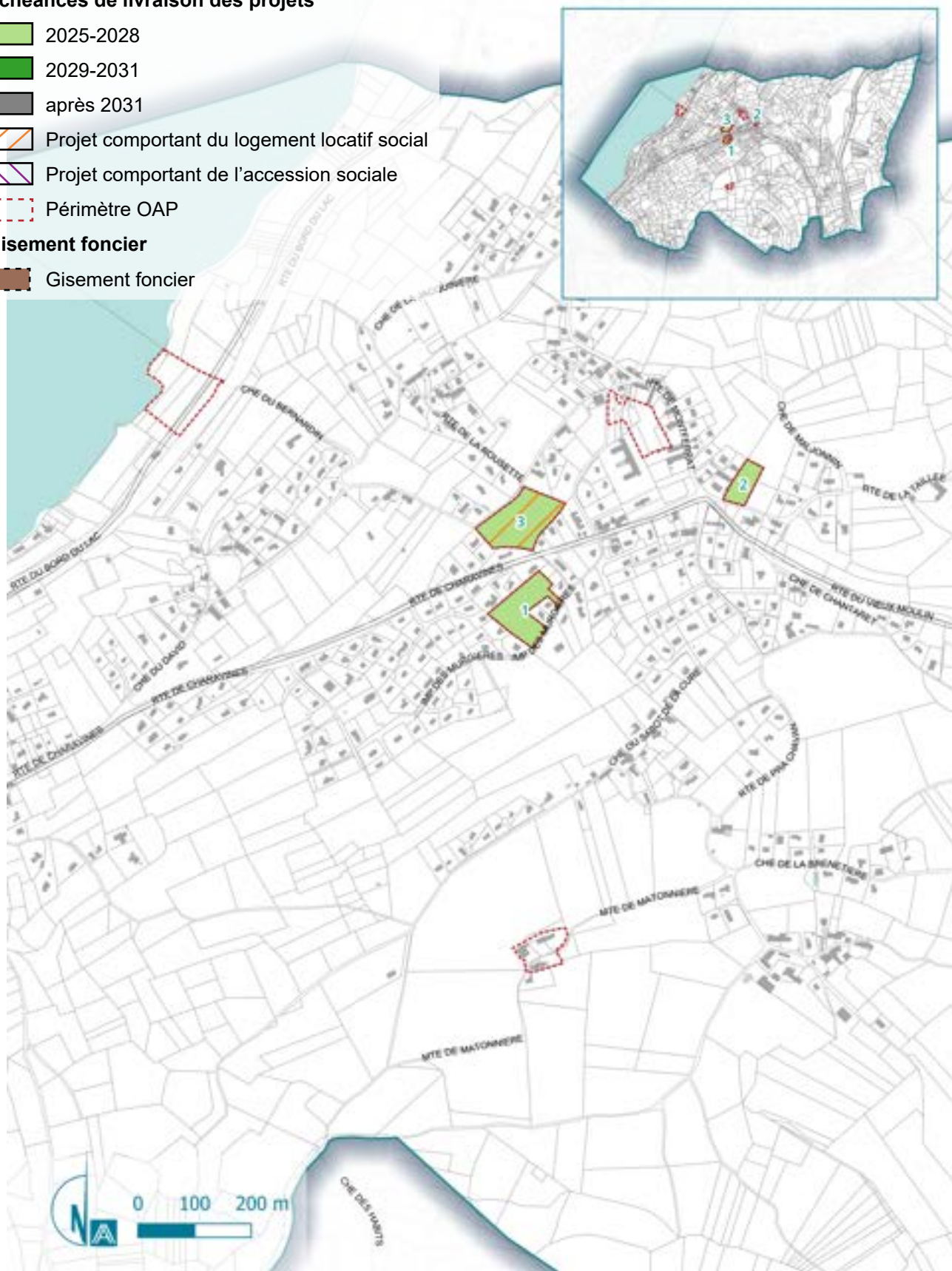


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	OAP Murgières	R2I	19	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)?	0,7	0,6
2	OAP Fayarde et Cote	R2I	10	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)?	0,3	0,3
3	OAP Mas et Grand Rey	Non défini	19	4	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)?	1	0,9



Charancieu

POPULATION



758

habitants en 2021
0,80% de la CAPV



0,4 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



9%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



38%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



337

logements en 2020
0,71% de la CAPV



97%

maisons
CAPV : 58%



3%

appartements
CAPV : 41%



86,50%

propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



8,50%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



3,60%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



4,20%

logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



5,70%

logements vacants
2,40% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



29%

logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



260 060 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



1
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



0%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



0,5 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN



Document d'urbanisme

- > PLU approuvé 22/03/2016
- > modification n°1 approuvée 22/03/23

SCOT

- > Pôle local

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > Non concerné

PNR Chartreuse

- > Commune non membre

Zonage Pinel

- > C

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	3 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

Pas de projets résidentiels recensés mais un secteur OAP existant.



Charavines

POPULATION



1 982

habitants en 2021
2,10% de la CAPV



0,64 %

croissance démographique
(2015-2021)
CAPV : 0,4%



7%

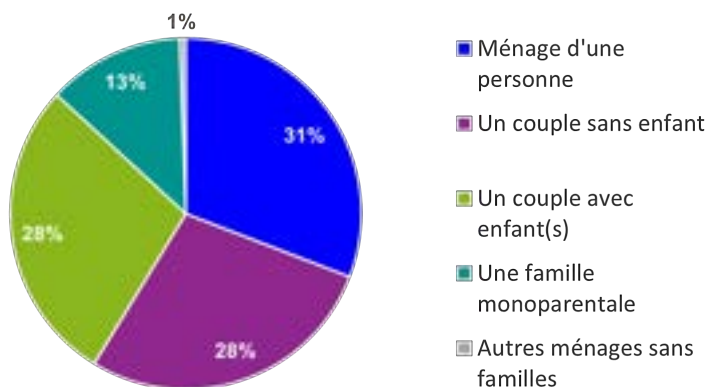
Part des 75 ans et plus
CAPV : 10 %



24 060 €

Revenu médian par ménage
CAPV : 25 310 €

Ménages selon leur composition



PARC DE LOGEMENTS



1052

logements en 2021
2,21% de la CAPV



73,10%

propriétaires occupants
CAPV : 65,3 %



9,6%

logements datant de 1946 à 1970
CAPV : 17,8 %



16,30%

locataires du parc privé
CAPV : 20,4 %



11,20%

logements privés vacants
3,20% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



75%

maisons
CAPV : 58%



25%

appartements
CAPV : 41 %



9,00%

locataires du parc social
CAPV : 12,6 %



16%

logements étiquetés F et G
CAPV : 17%

LOGEMENT SOCIAL



93

logements locatifs sociaux*
1% des LLS* de la CAPV

(*PLAI, PLUS et PLS)



26

demandes actives
18 en accès

CAPV : 2 162
dont 59% en accès



61,5 %

personnes seules dans les demandeurs
CAPV : 49%

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
neuf en 2023

CAPV : 3 370 €/m²



259 675 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023

CAPV : 287 400 €

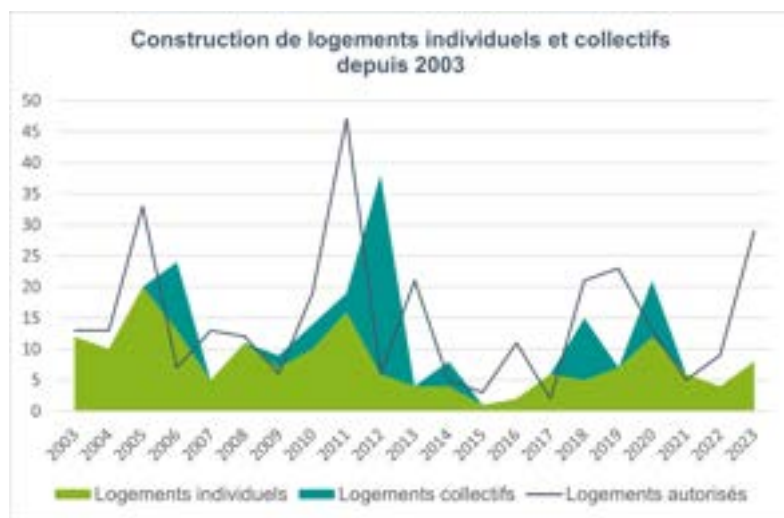


Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023

CAPV : 144 000 €



CONSTRUCTION



9
logements commencés / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



16
logements autorisés / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 898 logements / an



0
logements sociaux agréés
entre 2019 et 2023
CAPV : 224 LLS agréés / an

CONSOMMATION FONCIÈRE



0,6 ha / an
d'espaces agricoles, naturels
et forestiers consommés
(2010-2020)
CAPV : 28,6 ha / an



0,6 ha / an
d'espaces consommés par
des espaces urbains mixtes
(2010-2020)
CAPV : 24,2 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN



Document d'urbanisme

- > Règlement National d'Urbanisme (transitoire)
- > REVISION EN COURS

SCOT

- > Pôle d'appui

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > Non concerné

PNR Chartreuse

- > Commune non membre

Zonage Pinel

- > C

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	11 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	3	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	2	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	10%	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

- 2025-2028
- 2029-2031
- après 2031
- Projet comportant du logement locatif social
- Projet comportant de l'accèsion sociale
- Périmètre OAP

Gisement foncier

- Gisement foncier

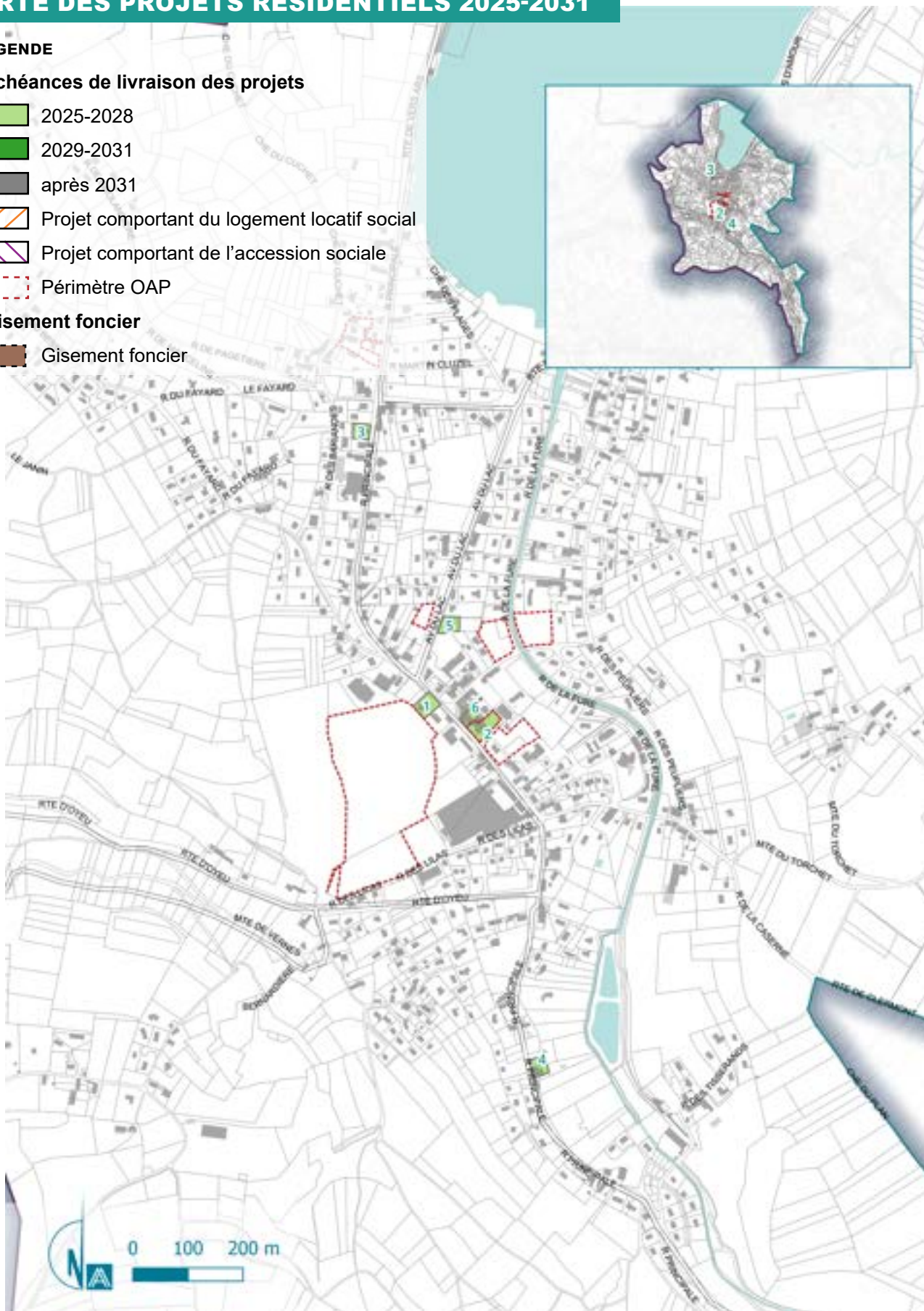


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	890 rue principale - Centre Bourg	AIH	9	9	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,1	0
2	25 rue du clocher	M. Melot Pierre-Alain et HOMINVEST_Precioso AIH	18	18	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)?	0,2	0
3	350 Rue Principale	Cecillon Immobilier	6			1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,1	0
4	1665 rue Pincipale	SCI L'île de Cordey	8			1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,1	0
5	100 avenue du lac	SCCV Charavines Developpement	14			1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,1	0
6	965 rue Principale	Hotel de la poste SAS	9			1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,1	0



Montferrat

POPULATION



1 839
habitants en 2021
1,90% de la CAPV



0,7 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



9%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



38%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



999
logements en 2020
2,10% de la CAPV



66,40%
propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



10,50%
logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



74%
maisons
CAPV : 58%



23,80%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



8,10%
logements vacants
1,10% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



20%
appartements
CAPV : 41%



7,90%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



29%
logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



293 600 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



4
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



0%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



0,9 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN

**Document d'urbanisme**

- > PLU approuvé 21/02/2020
- > modification simplifiée n°1 approuvée 12/07/21

SCOT

- > Pôle secondaire

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > Non concerné

PNR Chartreuse

- > Commune non membre

Zonage Pinel

- > C

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3


OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH


Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	10 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%


CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031


LÉGENDE


Echéances de livraison des projets

 2025-2028

 2029-2031


 après 2031

 Projet comportant du logement locatif social

 Projet comportant de l'accèsion sociale

 Périmètre OAP

Gisement foncier

 Gisement foncier

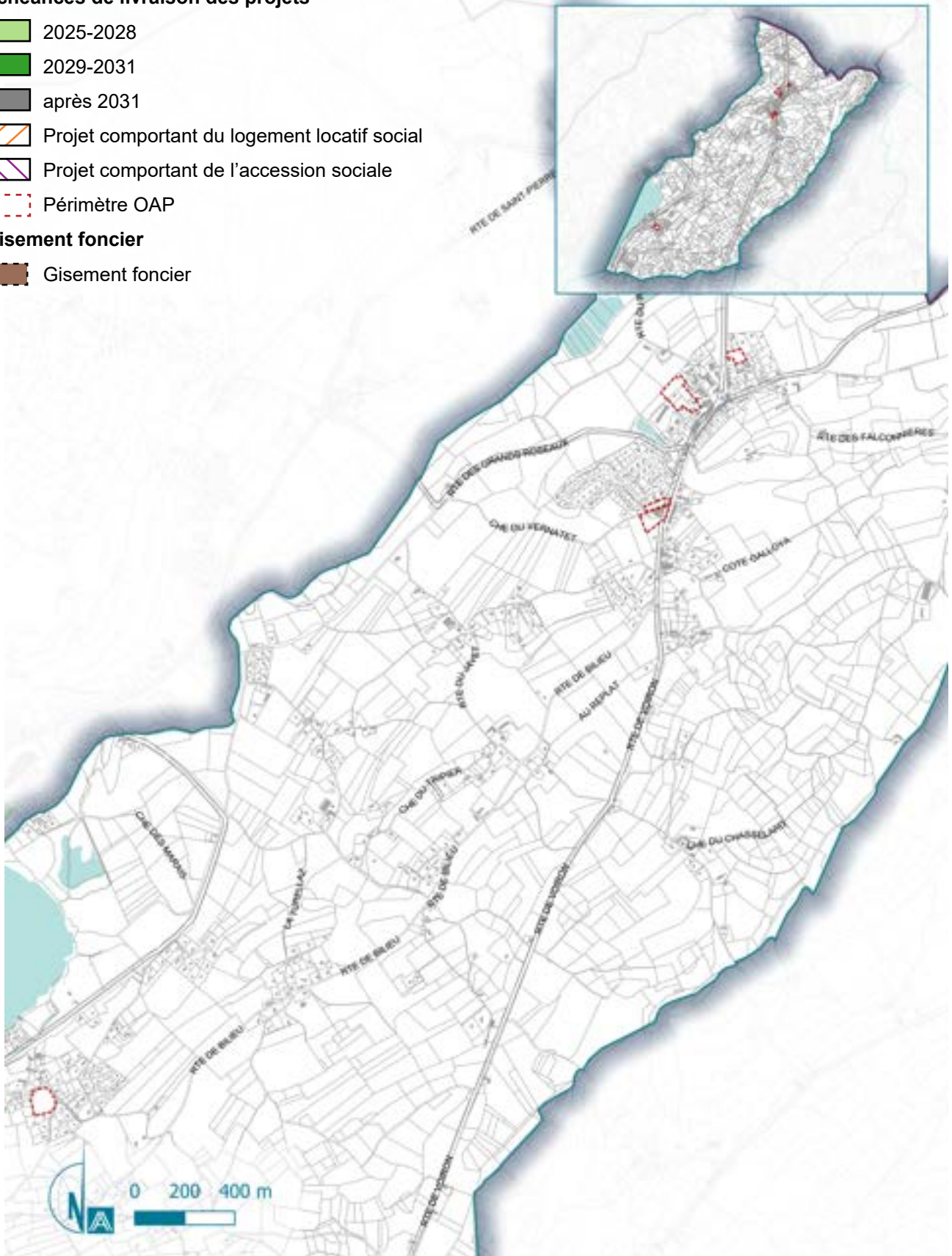


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

Pas de projets résidentiels recensés mais des secteurs OAP existants.



Villages du Lac de Paladru

POPULATION



2 586
habitants en 2021
2,70% de la CAPV



1 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



9%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



37%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



1349
logements en 2020
2,84% de la CAPV



76,70%
propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



13,20%
logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



15,70%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



7,40%
logements vacants
1,40% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



87%
maisons
CAPV : 58%



13%
appartements
CAPV : 41%



6,10%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



26%
logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



269 200 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



4
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



0%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



1,1 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN



Document d'urbanisme

- > PLU Paladru approuvé 09/12/2016
- PLU Le Pin approuvé 10/12/2009 (arrêté : 25/03/2009)
- > modification n°1 approuvée 31/05/2012 + MEC approuvée 27/02/2020 + modification simplifiée n°1 approuvée 21 janv 2022

SCOT

- > Pôle local

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > Non concerné

PNR Chartreuse

- > Commune non membre

Zonage Pinel

- > C

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	14 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

- 2025-2028
- 2029-2031
- après 2031
- Projet comportant du logement locatif social
- Projet comportant de l'accèsion sociale
- Périmètre OAP

Gisement foncier

- Gisement foncier

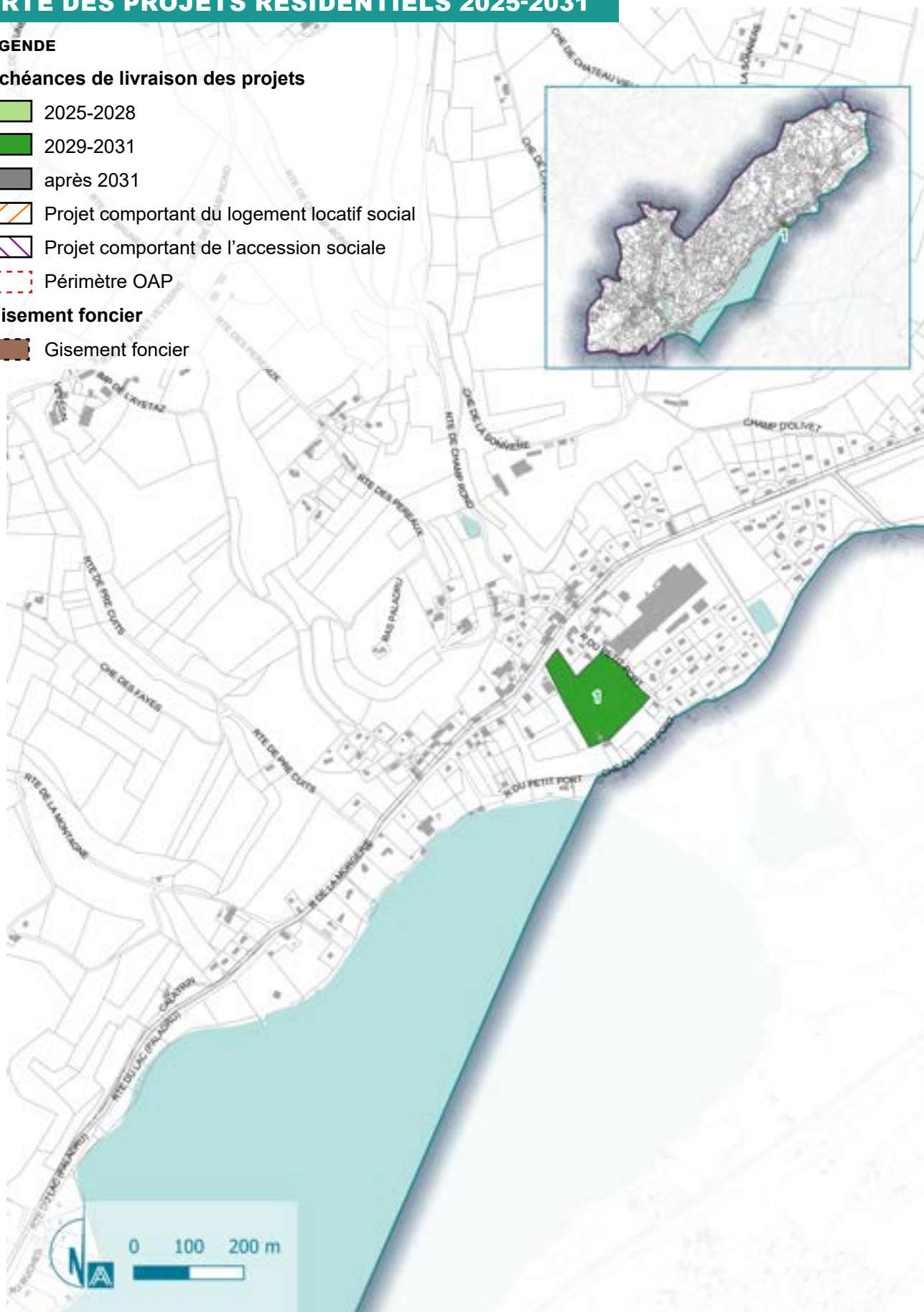


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	Cœur de village 2	AIH	38 à 50			2ème tranche du PLH (2029-2031)	1,8	0

LE BASSIN DE VIE DE LA VALDAINE

Chirens, Massieu, Merlas, Saint-Bueil, Saint-Geoire-en-Valdaine, Saint-Sulpice-des-Rivoires, Velanne et Voissant

Contexte territorial

Situé au Nord-Est du territoire, le secteur de la Valdaine rassemble **8 communes** et près de **8 000 habitants**, soit **9% de la population du Pays Voironnais**. Ce secteur à dominante rurale possède une situation géographique stratégique et offre une accessibilité particulièrement intéressante vis-à-vis des agglomérations de Grenoble, Lyon et Chambéry.

Sur le plan démographique, les tendances sont contrastées suivant les communes. Certaines perdent des habitants (Merlas, Saint-Sulpice-des-Rivoires), tandis que d'autres connaissent une forte dynamique démographique (Voissant, Velanne). A l'instar de la tendance intercommunale et nationale, si la Valdaine conserve un **profil familial**, elle connaît un **vieillessement de sa population**, qui questionne l'adaptation de l'offre de logements.

En termes de fonctionnement, les **communes de ce secteur se structurent autour de la commune de Saint-Geoire-en-Valdaine**, pôle principal du Pays Voironnais, qui assume localement une offre d'équipements et de services à la population. Sur cette commune, l'offre en logements est relativement plus diversifiée que dans les communes voisines, avec une offre en logement social davantage développée. Dans les autres communes du secteur, **l'offre résidentielle reste principalement tournée vers la maison individuelle**.

Malgré une récente augmentation, les **prix de marchés pratiqués restent relativement abordables** par rapport aux autres communes du Pays Voironnais, permettant à des ménages plus modestes d'acquérir un logement.

De forts **enjeux en termes d'amélioration et d'adaptation du parc existant** sont à souligner. La Valdaine présente en effet un parc ancien, parfois en décalage avec les attentes des ménages. Près **d'un logement sur 2 sur le territoire est étiqueté E, F ou G**.



LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- **Maintenir la population** pour la plupart des communes :
 - En attirant des familles avec enfants, en lien avec le maintien des équipements scolaires du bassin de vie,
 - En répondant aux besoins de petits logements pour les jeunes décohabitants mais également les personnes âgées, ainsi que des familles monoparentales,
 - En accompagnant la réhabilitation du parc existant et en particulier le parc individuel privé (passoires énergétiques, adaptation au vieillissement et maintien à domicile des personnes âgées).
- Permettre un **accompagnement en ingénierie et en financement** afin de :
 - Répondre aux difficultés de commercialisation en zone détendue,
 - Accompagner les réhabilitations du parc individuel (rénovations / divisions / restructurations complexes) en identifiant et priorisant ces bâtis.
- S'inscrire dans une **trajectoire de sobriété foncière** avec :
 - Une meilleure maîtrise et un accompagnement des divisions parcellaires,
 - Une lutte contre l'étalement urbain dans la production de logements, en particulier avec des formes urbaines plus denses et diversifiées (habitat intermédiaire).



Chirens

POPULATION



2 469

habitants en 2021
2,60% de la CAPV



0,88 %

croissance démographique
(2015-2021)
CAPV : 0,4%



7%

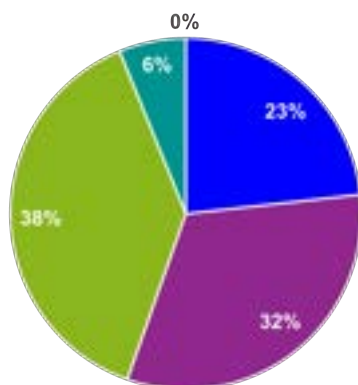
Part des 75 ans et plus
CAPV : 10 %



26 100 €

Revenu médian par ménage
CAPV : 25 310 €

Ménages selon leur composition



- Ménage d'une personne
- Un couple sans enfant
- Un couple avec enfant(s)
- Une famille monoparentale
- Autres ménages sans familles

PARC DE LOGEMENTS



1065

logements en 2021
2,24% de la CAPV



84,80%

propriétaires occupants
CAPV : 65,3 %



6,6%

logements datant
de 1946 à 1970
CAPV : 17,8 %



9,80%

locataires
du parc privé
CAPV : 20,4 %



4,10%

logements privés vacants
0,90% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



90%

maisons
CAPV : 58%



3,50%

locataires
du parc social
CAPV : 12,6 %



20%

logements étiquetés F et G
CAPV : 17%



10%

appartements
CAPV : 41 %

LOGEMENT SOCIAL



39

logements locatifs sociaux*
1% des LLS* de la CAPV

(*PLAI, PLUS et PLS)



17

demandes actives
11 en accès

CAPV : 2 162
dont 59% en accès



35,3 %

personnes
seules dans les
demandeurs
CAPV : 49%

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
neuf en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



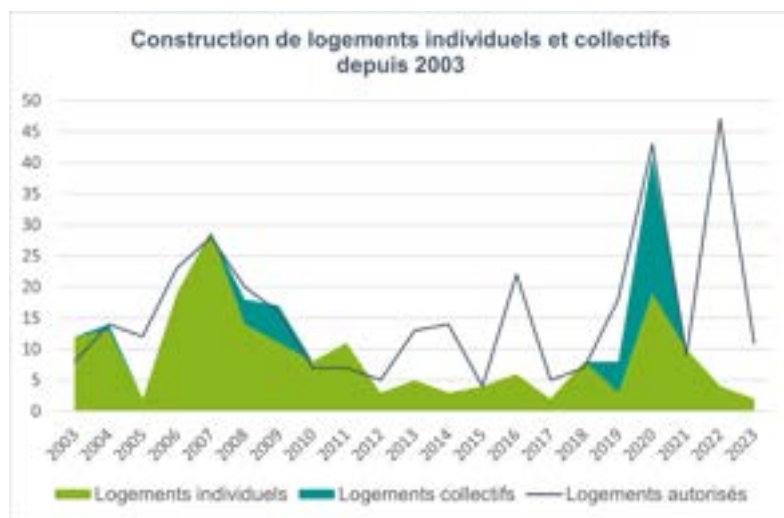
268 400 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €



CONSTRUCTION



13
logements commencés / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



26
logements autorisés / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 898 logements / an



20
logements sociaux agréés
entre 2019 et 2023
CAPV : 224 LLS agréés / an

CONSOMMATION FONCIÈRE



1,5 ha / an
d'espaces agricoles, naturels
et forestiers consommés
(2010-2020)
CAPV : 28,6 ha / an



1,5 ha / an
d'espaces consommés par
des espaces urbains mixtes
(2010-2020)
CAPV : 24,2 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN

**Document d'urbanisme**

- > PLU approuvé 09/04/2013 (arrêt 03/07/2012)
- >- modification simplifiée n°1 22/12/2014 + modification simplifiée n°2 approuvée, Révision en cours

SCOT

- > Pôle d'appui

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > Non concerné

PNR Chartreuse

- > Commune non membre

Zonage Pinel

- > B1

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	12 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	3	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	10%	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

- 2025-2028
- 2029-2031
- après 2031
- Projet comportant du logement locatif social
- Projet comportant de l'accèsion sociale
- Périmètre OAP

Gisement foncier

- Gisement foncier

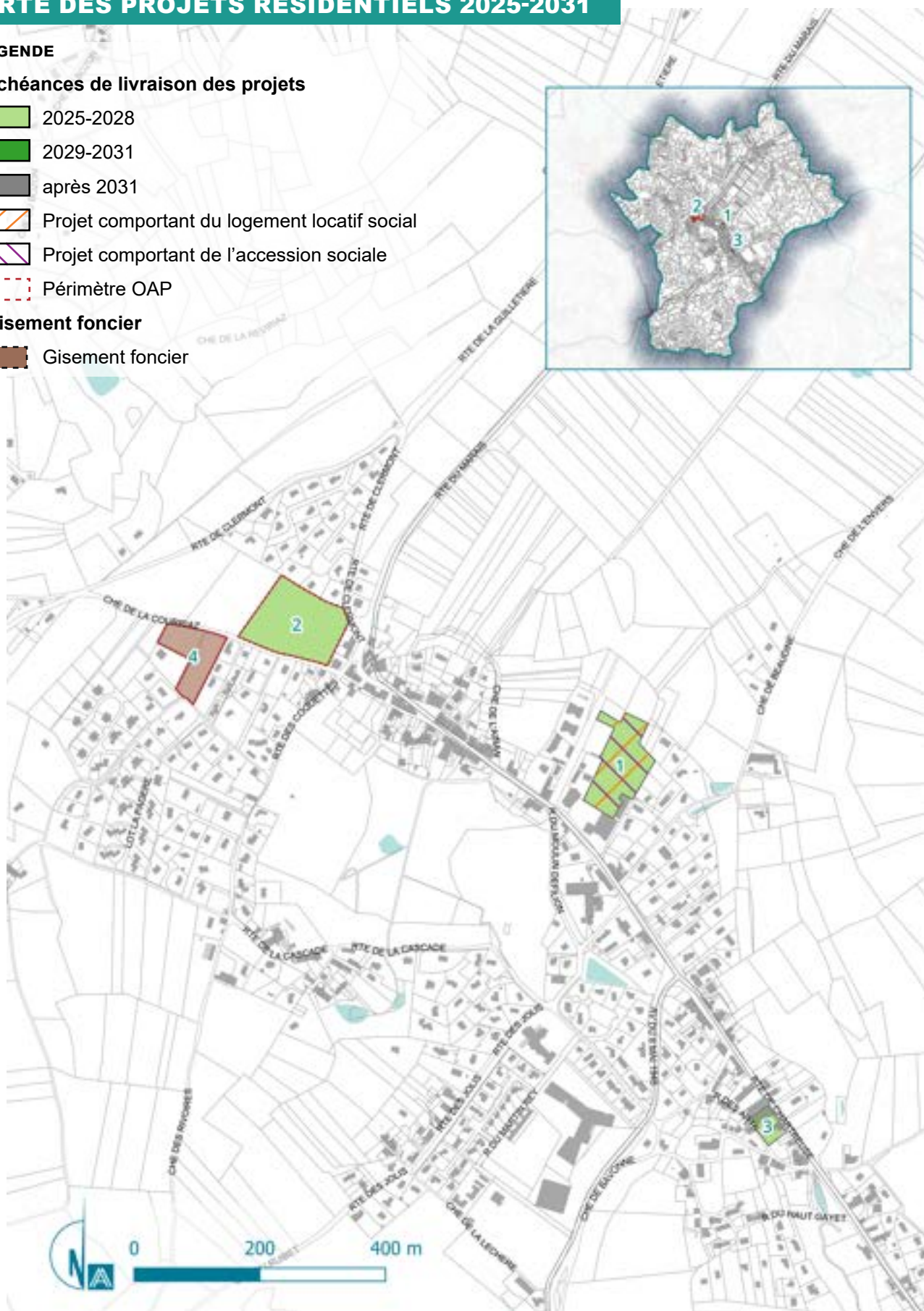


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	Coeur de Village, avenue du 19 mars 1962	SDH et SD'Access	36	8	22	1ère tranche du PLH (2025-2028)	1	0
2	OAP Courriaz	Non défini	20	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	1,5	1,4
3		Non défini	10	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	0,2	0



Massieu

POPULATION



742

habitants en 2021
0,80% de la CAPV



0,1 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



6%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



41%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



343

logements en 2020
0,72% de la CAPV



88,80%
propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



5,90%
logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



9,10%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



9,40%
logements vacants
3,10% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



96%
maisons
CAPV : 58%



4%
appartements
CAPV : 41%



0,00%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



20%
logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



-/m²
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



150 000 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



3
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



0%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



0 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN

**Document d'urbanisme**

- > PLU approuvé 20/10/2017
- > modification n°1 approuvée 05/03/2020

SCOT

- > Pôle local

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > Non concerné

PNR Chartreuse

- > Commune non membre

Zonage Pinel

- > C

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	3 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

- 2025-2028
- 2029-2031
- après 2031
- Projet comportant du logement locatif social
- Projet comportant de l'accèsion sociale
- Périmètre OAP

Gisement foncier

- Gisement foncier



TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

N°	Nom de l'opération	Opérateurs	Nombre de logements au total	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements en accession sociale	Echéance de livraison	Surface en ha	Surface ENAF en ha
1	OAP La Chaboudière	Non défini	18 à 23	0	0	1ère tranche du PLH (2025-2028)	1	0,7
2	OAP Le Bourg	Non défini	6	0	0	2ème tranche du PLH (2029-2031)	0,2	0



Merlas

POPULATION



469

habitants en 2021
0,50% de la CAPV



-1 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



9%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



33%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



278

logements en 2020
0,58% de la CAPV



98%

maisons
CAPV : 58%



1%

appartements
CAPV : 41%



85,30%

propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



12,80%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



0,00%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



7,10%

logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



10,90%

logements vacants
6,20% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



23%

logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



Transactions insuffisantes
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



1
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



0%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



0,06 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN



Document d'urbanisme

> Carte Communale approuvée 2004

SCOT

> Pôle local

Loi SRU

> Commune non astreinte

Risques

> Non concerné

PNR Chartreuse

> Commune membre

Zonage Pinel

> C

Zonage 123 (logements sociaux)

> 3







OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	2 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

-  2025-2028
-  2029-2031
-  après 2031
-  Projet comportant du logement locatif social
-  Projet comportant de l'accèsion sociale
-  Périmètre OAP

Gisement foncier

-  Gisement foncier

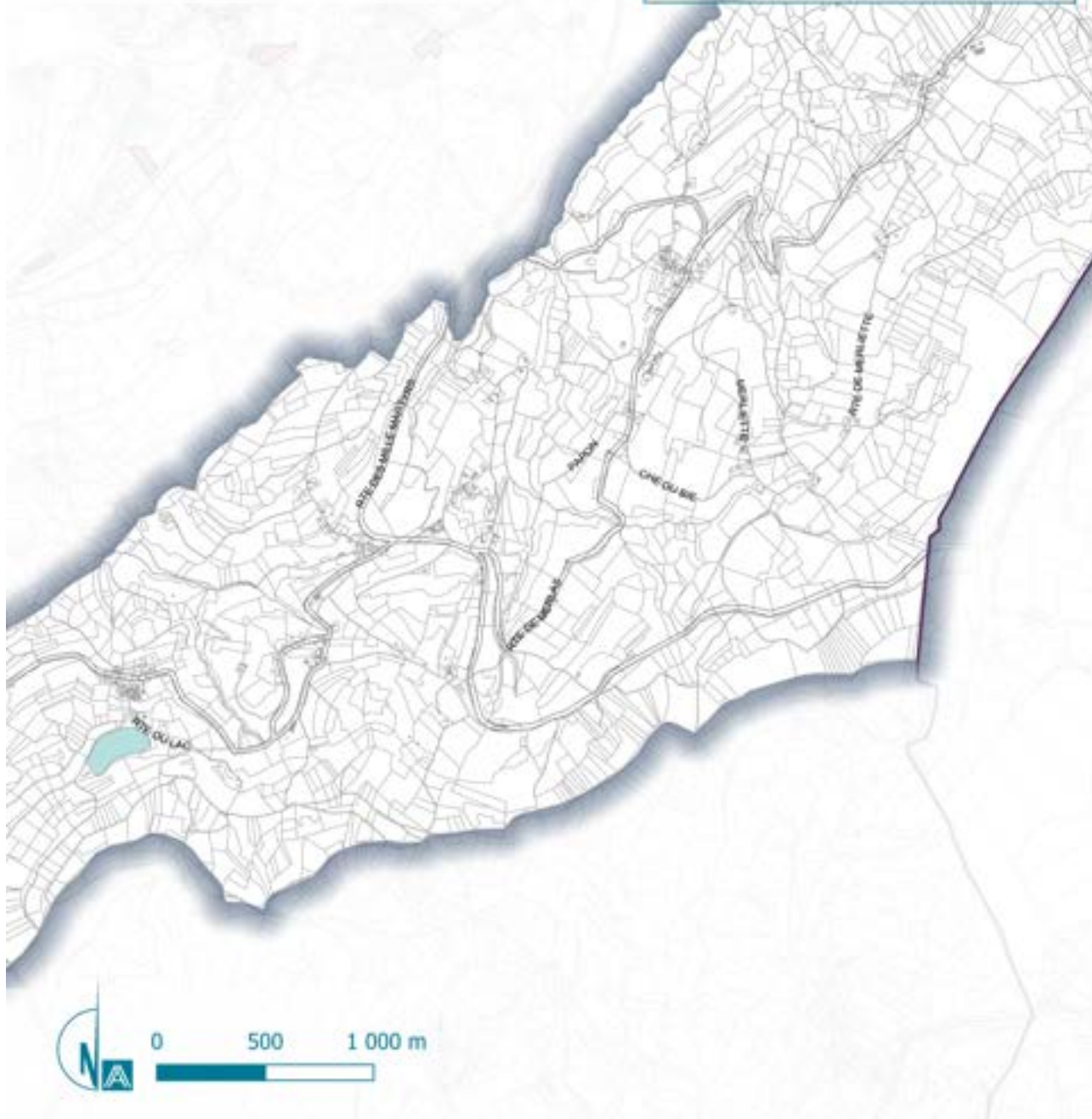


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

Pas de projets résidentiels recensés.



Saint-Bueil

POPULATION



709

habitants en 2021
0,70% de la CAPV



0,2 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



16%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



37%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



360

logements en 2020
0,76% de la CAPV



86,20%
propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



10,60%
logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



8,80%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



8,10%
logements vacants
1,10% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



88%
maisons
CAPV : 58%



12%
appartements
CAPV : 41%



3,20%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



31%
logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



Transactions insuffisantes
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



1
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



0%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



0,5 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN



Document d'urbanisme

- > Règlement National d'Urbanisme
- > Carte communale en cours

SCOT

- > Pôle local

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > Non concerné

PNR Chartreuse

- > Commune non membre

Zonage Pinel

- > C

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	2 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

- 2025-2028
- 2029-2031
- après 2031
- Projet comportant du logement locatif social
- Projet comportant de l'accèsion sociale
- Périmètre OAP

Gisement foncier

- Gisement foncier



TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

Pas de projets résidentiels recensés.



Saint-Geoire-en-Valdaine

POPULATION



2 384

habitants en 2021
2,50% de la CAPV



-0,23 %

croissance démographique
(2015-2021)
CAPV : 0,4%



13%

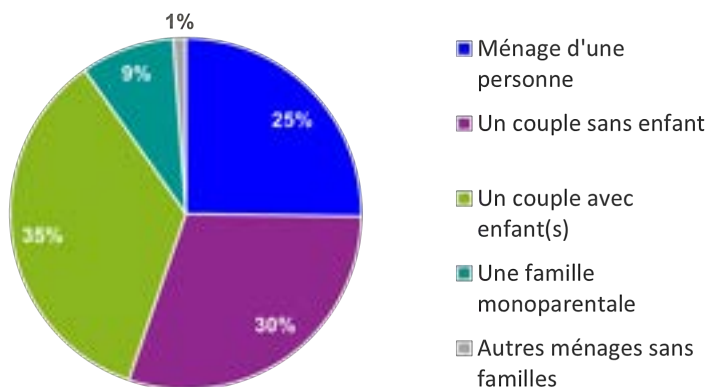
Part des 75 ans et plus
CAPV : 10 %



23 850 €

Revenu médian par ménage
CAPV : 25 310 €

Ménages selon leur composition



PARC DE LOGEMENTS



1045

logements en 2021
2,20% de la CAPV



72,70%

propriétaires occupants
CAPV : 65,3 %



11,1%

logements datant de 1946 à 1970
CAPV : 17,8 %



16,70%

locataires du parc privé
CAPV : 20,4 %



9,50%

logements privés vacants
2,70% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



80%

maisons
CAPV : 58%



17%

appartements
CAPV : 41 %



7,90%

locataires du parc social
CAPV : 12,6 %



24%

logements étiquetés F et G
CAPV : 17%

LOGEMENT SOCIAL



70

logements locatifs sociaux*
1% des LLS* de la CAPV

(*PLAI, PLUS et PLS)



Moins de 10
demandes actives

CAPV : 2 162
dont 59% en accès

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
neuf en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



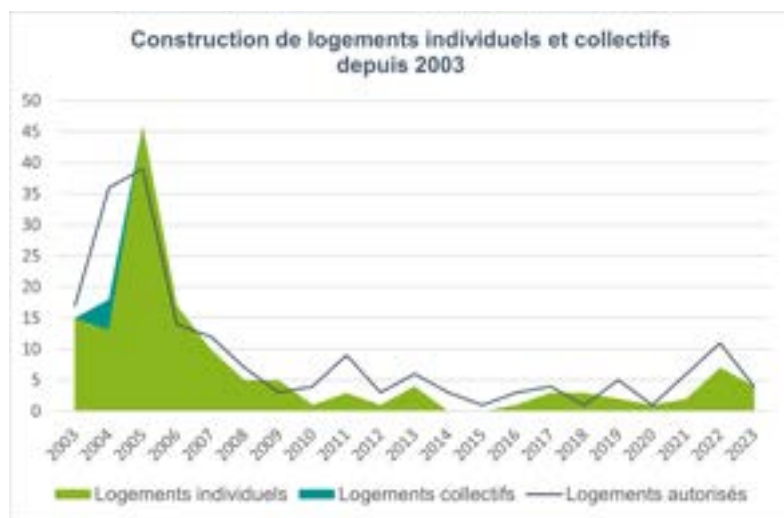
141 500 €
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €



CONSTRUCTION



3
logements commencés / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



5
logements autorisés / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 898 logements / an



0
logements sociaux agréés
entre 2019 et 2023
CAPV : 224 LLS agréés / an

CONSOMMATION FONCIÈRE



0,4 ha / an
d'espaces agricoles, naturels
et forestiers consommés
(2010-2020)
CAPV : 28,6 ha / an



0,4 ha / an
d'espaces consommés par
des espaces urbains mixtes
(2010-2020)
CAPV : 24,2 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN

**Document d'urbanisme**

- > PLU approb juin 2011, réapprob 27/06/2013 suite à recours (arrêt 06/2012)
- > 2 modifications approuvées 2013 et 27/11/2014

SCOT

- > Pôle principal

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > Non concerné

PNR Chartreuse

- > Commune non membre

Zonage Pinel

- > C

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	5 minimum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

2025-2028

2029-2031

après 2031

Projet comportant du logement locatif social

Projet comportant de l'accession sociale

Périmètre OAP

Gisement foncier

Gisement foncier

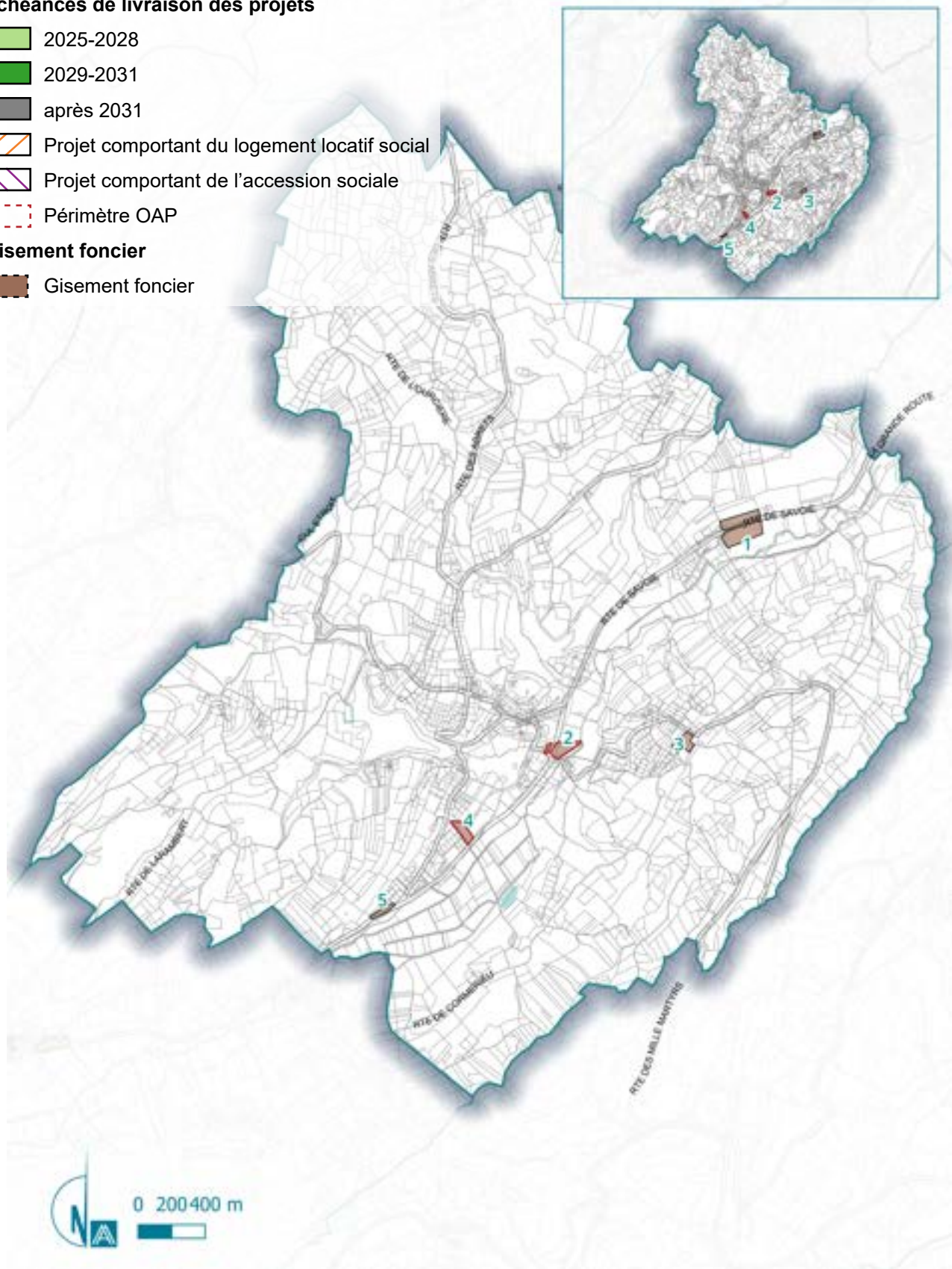


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

Pas de projets résidentiels recensés mais des gisements potentiels ont été identifiés, dont des secteurs OAP.



Saint-Sulpice-des-Rivoires

POPULATION



429

habitants en 2021
0,40% de la CAPV



-0,2 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



7%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



43%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



214

logements en 2020
0,45% de la CAPV



94%
maisons
CAPV : 58%



5%
appartements
CAPV : 41%



81,20%
propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



17,10%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



0,60%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



7,20%
logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



10,70%
logements vacants
7,00% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



16%
logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



Transactions insuffisantes
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



0
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



0%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



0,07 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN

**Document d'urbanisme**

- > PLU approuvé 2014 (arrêt 01/03/2013)
- > modification n°01 approuvée le 11/07/2022

SCOT

- > Pôle local

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > Non concerné

PNR Chartreuse

- > Commune non membre

Zonage Pinel

- > C

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3







OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	2 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

-  2025-2028
-  2029-2031
-  après 2031
-  Projet comportant du logement locatif social
-  Projet comportant de l'accèsion sociale
-  Périmètre OAP

Gisement foncier

-  Gisement foncier

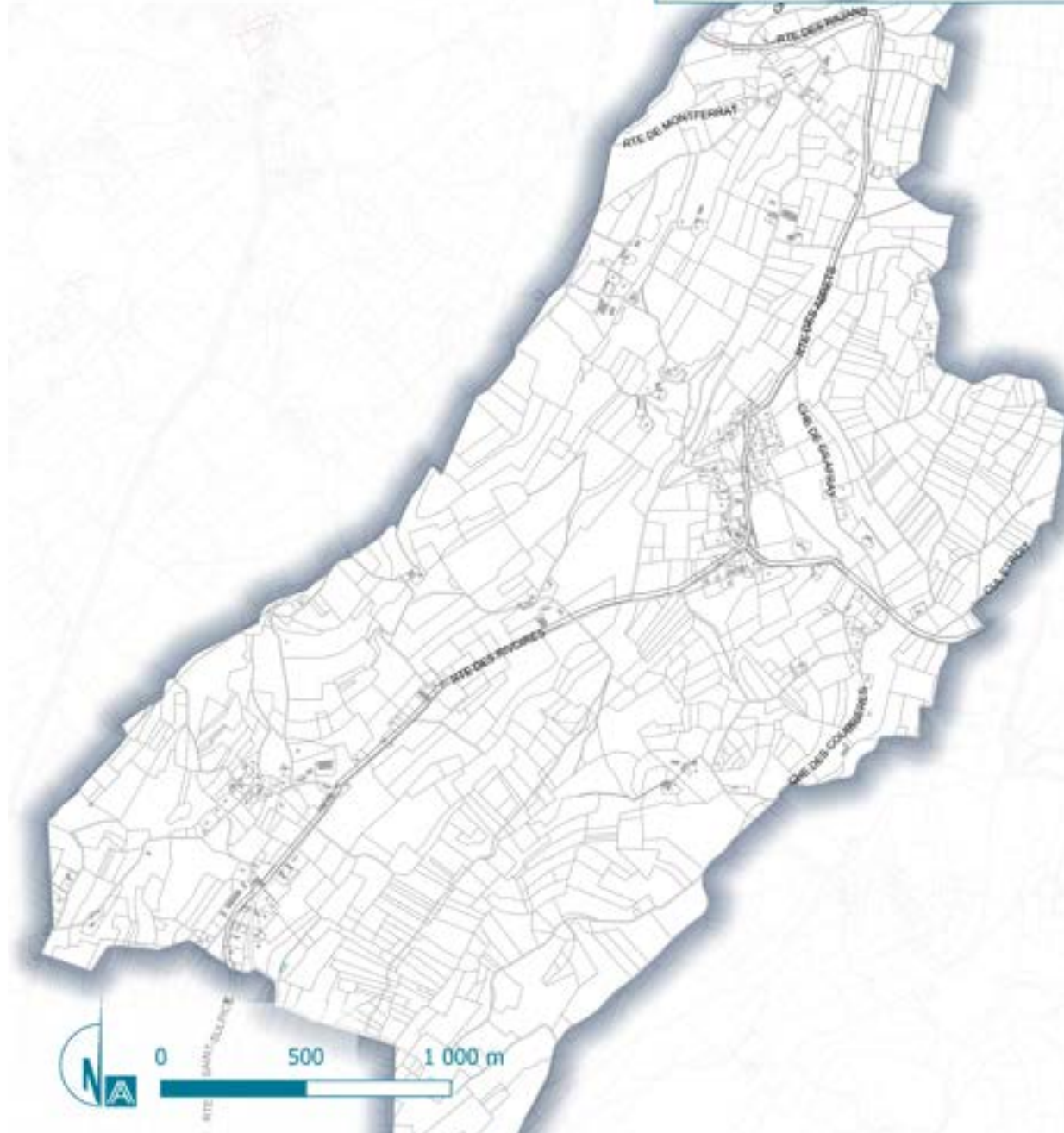


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

Pas de projets résidentiels recensés.



Velanne

POPULATION



563

habitants en 2021
0,60% de la CAPV



1,2 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



6%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



40%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



276

logements en 2020
0,58% de la CAPV



91%
maisons
CAPV : 58%



9%
appartements
CAPV : 41%



82,60%
propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



12,80%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



3,20%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



7,40%
logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



8,90%
logements vacants
1,50% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



29%
logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



Transactions insuffisantes
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



2
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



0%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



0,4 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN



Document d'urbanisme

- > PLU approuvé, 14/02/2014 (arrêt 05/07/2013)
- > modification simplifiée n°1 approuvée 2015
- + modification simplifiée n°2 approuvée 7 février 2020

SCOT

- > Pôle local

Loi SRU

- > Commune non astreinte

Risques

- > Non concerné

PNR Chartreuse

- > Commune non membre

Zonage Pinel

- > C

Zonage 123 (logements sociaux)

- > 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	2 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie</i> <i>cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

- 2025-2028
- 2029-2031
- après 2031
- Projet comportant du logement locatif social
- Projet comportant de l'accèsion sociale
- Périmètre OAP

Gisement foncier

- Gisement foncier

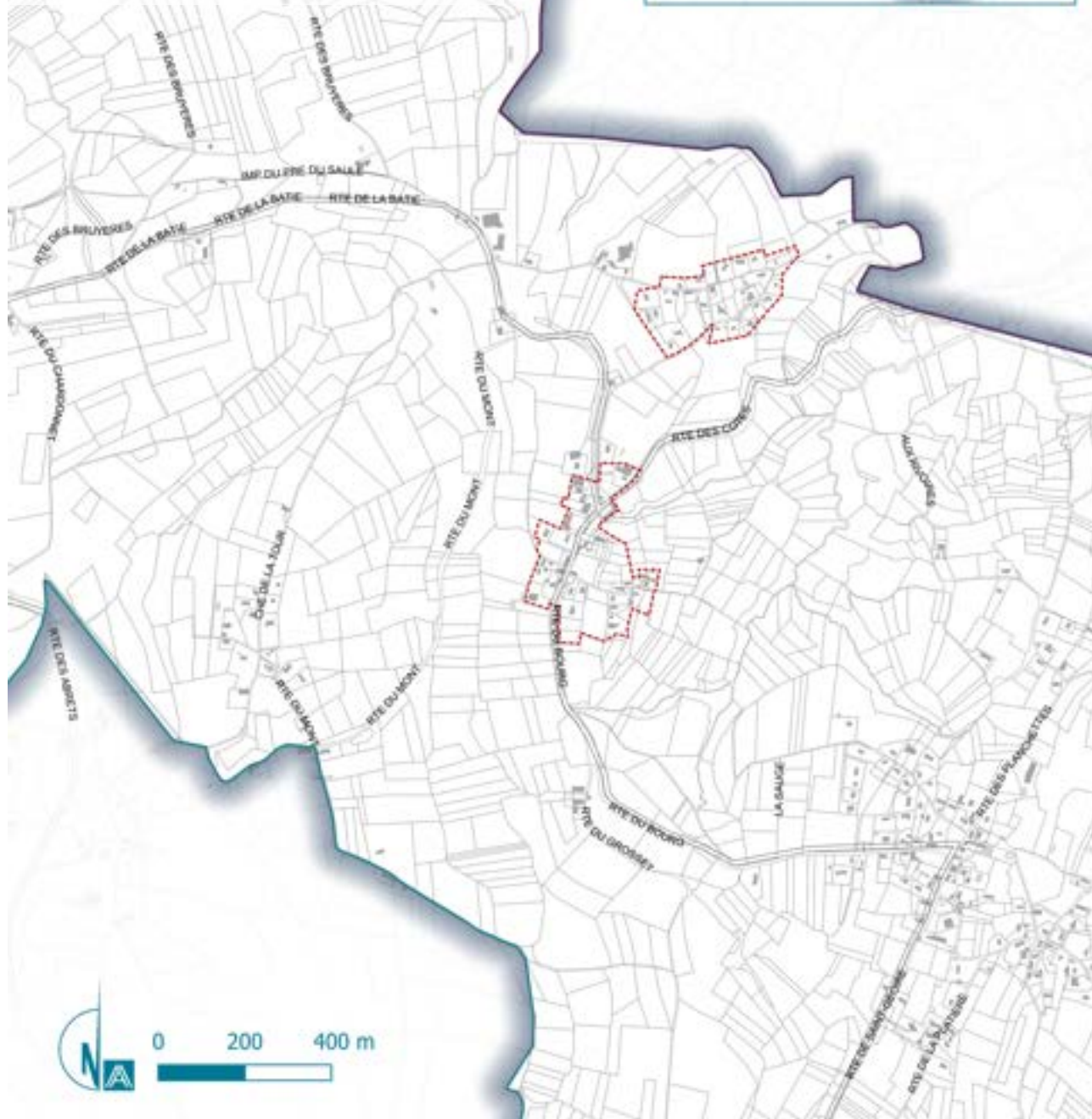


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

Pas de projets résidentiels recensés mais des secteurs OAP existants.



Voissant

POPULATION



236

habitants en 2021
0,20% de la CAPV



1,3 %
croissance
démographique
2015-2021
CAPV : 0,4 %



14%
Part des 75 ans
et plus
CAPV : 10 %



23%
Part des
familles avec
enfants
CAPV : 36,5 %

PARC DE LOGEMENTS



134

logements en 2020
0,28% de la CAPV



82,20%
propriétaires
occupants
CAPV : 65,3 %



5,70%
logements datant de 1946 à
1970
CAPV : 17,9 %



14,00%
locataires privés
du parc privé
CAPV : 20,4 %



13,00%
logements vacants
6,90% depuis plus de 2 ans
CAPV : 8,2 %
2,8% depuis + 2 ans



93%
maisons
CAPV : 58%



7%
appartements
CAPV : 41%



1,00%
locataires HLM
du parc social
CAPV : 12,6 %



33%
logements étiquetés F et G
CAPV : 17 %

MARCHÉS IMMOBILIERS



Transactions insuffisantes
prix moyen des appartements
anciens en 2023
CAPV : 3 370 €/m²



Transactions insuffisantes
prix médian des maisons
anciennes en 2023
CAPV : 287 400 €



Transactions insuffisantes
prix médian des terrains
à bâtir en 2023
CAPV : 144 000 €

CONSTRUCTION ET CONSOMMATION



1
logements produits / an
entre 2019 et 2023
CAPV : 520 logements / an



0%
part des logements collectifs
produits (2019-2023)
CAPV : 59%



0,1 ha / an
d'espaces agricoles, naturels et
forestiers consommés (2010-2020)
CAPV : 28.6 ha / an

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN



Document d'urbanisme

> Carte communale approuvée 2003

SCOT

> Pôle local

Loi SRU

> Commune non astreinte

Risques

> Non concerné

PNR Chartreuse

> Commune membre

Zonage Pinel

> C

Zonage 123 (logements sociaux)

> 3

OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLH

Objectifs de production de logements	Objectif pour la commune par an	Objectif pour la CAPV par an
Tous logements	2 maximum	600
Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAi/PLS)	2 <i>à l'échelle du bassin de vie cf. p 116</i>	130
Accession sociale (BRS/PSLA)	-	45
Dont réinvestissement du bâti existant	5%	10%
Dont renouvellement urbain	-	33%

CARTE DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

LÉGENDE

Echéances de livraison des projets

- 2025-2028
- 2029-2031
- après 2031
- Projet comportant du logement locatif social
- Projet comportant de l'accèsion sociale
- Périmètre OAP

Gisement foncier

- Gisement foncier

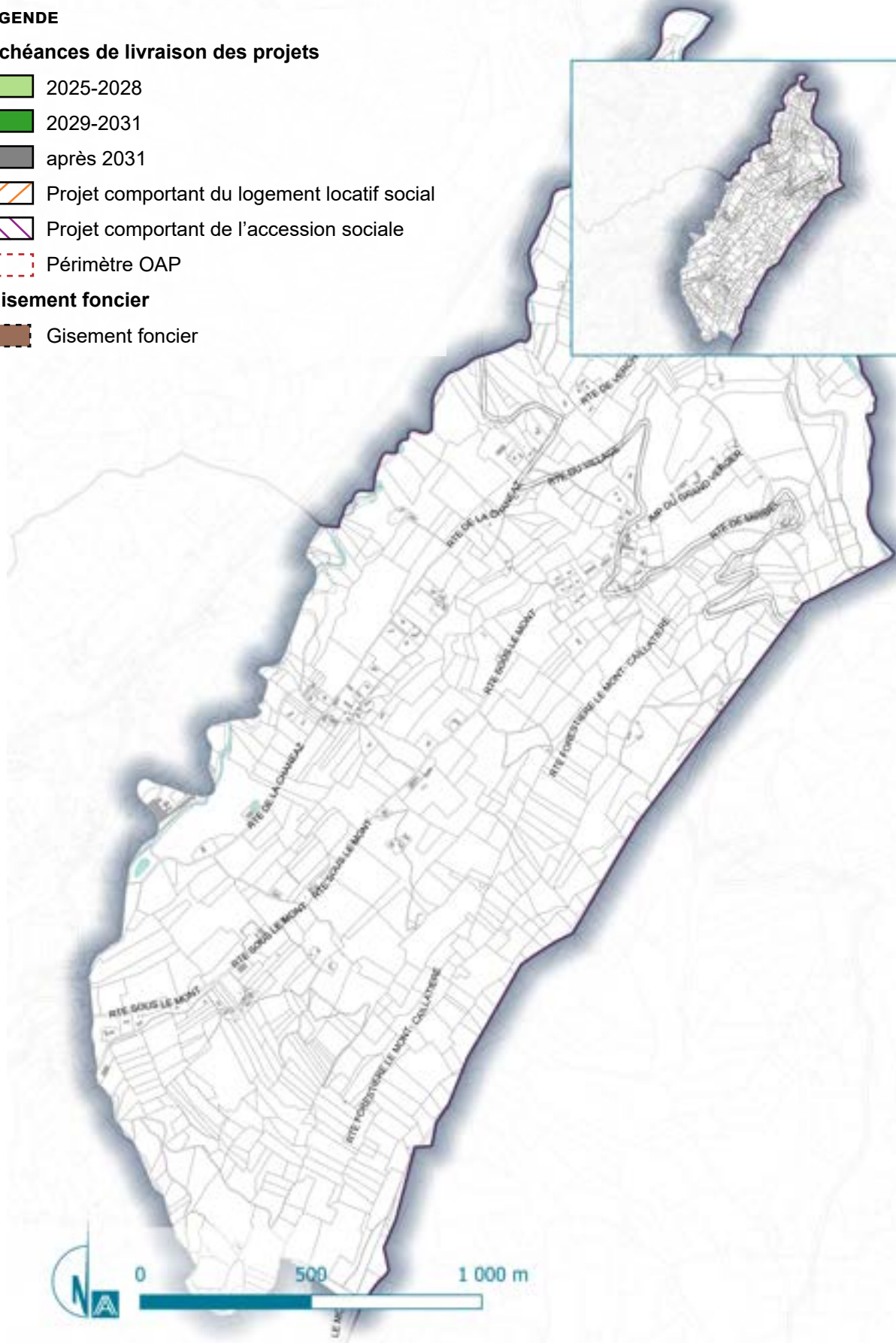


TABLEAU DES PROJETS RÉSIDENTIELS 2025-2031

Pas de projets résidentiels recensés.



GLOSSAIRE HABITAT



AA : Acquisition Amélioration

AAH : Allocation Adulte Handicapé

ABSISE : Association des Bailleurs Sociaux de l'Isère

ACV : Action Cœur de Ville

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

ADIL : Agence Départementale d'Information pour le Logement

AGEDEN : Association pour une Gestion Durable de l'Énergie

AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale

ALUR : Accès au Logement et Urbanisme Rénovée (loi ALUR du 24/03/2014)

ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APL : Aide Personnalisée au Logement

ARS : Agence Régionale de Santé

ASL : Accompagnement Social lié au Logement (mesure d'accompagnement Département)

AURG : Agence d'Urbanisme de la Région Urbaine Grenobloise

AVDL : Accompagnement Vers et Dans le Logement (mesure d'accompagnement État)

BALD : Bureau d'Accès au Logement des publics Défavorisés (service de la DDCS)

BRS : Bail Réel Solidaire

BTP : Bâtiment Travaux Publics

CALEOL : Commission d'Attribution Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements (du bailleur)

CAPV : Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais

CCAPEX : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CIAS : Centre Intercommunal d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

CIL : Conférence Intercommunale du Logement (instance de gouvernance relative aux attributions, copilotée EPCI/l'État)

CNL : Confédération Nationale du Logement (association de locataires)

CUS : Convention d'Utilité Sociale

DALO : Droit Au Logement Opposable

DAT : Déclaration d'Achèvement des Travaux

DDETS : Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des Solidarités

DDT : Direction Départementale des Territoires

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

DIGI : Domicile Interénérationnel Isérois

DPE : Diagnostic de Performance Énergétique

ELAN : (loi) Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

EPFL - D : Établissement Public Foncier Local du Dauphiné

ETP : Équivalent Temps Plein

FAP : Fondation Abbé Pierre

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

FNAIM : Fédération Nationale des Agences Immobilières

FPI : Fédération des Promoteurs Immobiliers

GAM : Grenoble Alpes Metropole

GDV : Gens du Voyage

GIP : Groupement d'intérêt Public

GUSP : Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (quartiers politique de la ville)

HLM : Habitation à Loyer Modéré

IML : Intermédiation Locative

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

LCA-FFB : Les Constructeurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment

LI : Loyer Intermédiaire (parc conventionné privé)

LCS : Loyer Conventionné Social (parc conventionné privé)

LCTS : Loyer Conventionné Très Social (parc conventionné privé)

MOD : Maîtrise d'Ouvrage Directe

MOLLE : Mobilisation et Lutte contre l'Exclusion (loi)

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OFS : Office Foncier Solidaire

OPAH RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain

OPS : Occupation Sociale du Parc (Enquete OPS réalisée auprès des locataires de logements sociaux)

ORI : Opération de Restructuration Immobilière

OS : Ordre de Service (début des travaux)

PALHDI : Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des plus Défavorisés en Isère

PB : Propriétaire Bailleur

PC : Permis de Construire

PDH : Programme Départemental de l'Habitat

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (parc social public) – le plafond PLAI correspond à 60 % des plafonds PLUS

PLS : Prêt Locatif Social (parc social public) – le plafonds PLS correspond à 120 % des plafonds PLUS

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (parc social public)

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PQ : Propriétaire Occupant

PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'Information du Demandeur

PSLA : Prêt Social Location Accession (Accession sociale)

PSP : Plan Stratégique de Patrimoine (des bailleurs sociaux)

PVD : Petites Villes de Demain

QPV : Quartier Politique de la Ville (labellisés par l'État au titre du NPNRU)

RAD : Remise A Disposition (de logement social)

RHI : (opération de) Résorption de l'Habitat Insalubre

RHVS : Résidence Hôtelière à Vocation Sociale

ROD : Rapprochement Offre Demande (de logement social)

RO : Relais Ozanam

RPLS : Répertoire Public du Logement Social

RSD : Règlement Sanitaire Départemental

RUG : Région Urbaine Grenobloise

RU : Restructuration Urbaine

SDAGV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

SCOT : Schéma de Cohérence Territorial

SEM : Société d'Économie Mixte

SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (des demandes d'hébergement)

SNE : Système National d'Enregistrement (de la demande de logement sociale)

SH : Surface Habitable

SP : surface plancher (remplace la SHON et la SHOB)

SU : Surface Utile (SH + la moitié des annexes)

TA : Taxe d'Aménagement

TC : Transport en Commun

TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

UC : Unité de Consommation

URCLLAJ : Union Régional des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes

USH : Union Sociale pour l'Habitat

UU : Unité Urbaine (périmètre INSEE)

TA : Taxe d'Aménagement

TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

SEPTEMBRE 2025

COMMUNAUTÉ
DU PAYS VOIRONNAIS

40, rue Mainssieux
CS 80363 - 38516 Voiron Cedex
Tél.: 04 76 93 17 71

www.paysvoironnais.com