



Programme Local DE l'Habitat

2026

2031

PLH adopté par le Conseil communautaire
du 16 décembre 2025

La synthèse

www.paysvoironnais.com

SOMMAIRE

- P. 4** Le PLH, un document stratégique
- P. 5** Où en est le territoire ?
- P. 6** 4 grandes orientations - Enjeux et objectifs
- P. 8** **ORIENTATION 1**
RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS
PAR LA PRODUCTION D'UNE OFFRE ABORDABLE
ET ATTRACTIVE
- P. 11** **ORIENTATION 2**
INSCRIRE LE PAYS VOIRONNAIS DANS UNE TRAJECTOIRE
DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DE NEUTRALITÉ CARBONE
- P. 14** **ORIENTATION 3**
ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS
DES HABITANTS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES
- P. 16** **ORIENTATION 4**
CONSOLIDER LA GOUVERNANCE PARTAGÉE
AVEC LES COMMUNES, L'ANIMATION PARTENARIALE
ET L'ÉVALUATION DU PLH
- P. 18** 4 grandes orientations et 18 actions opérationnelles

▶ LES ENJEUX DU 5^e PLH

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 attelle en menant une politique volontariste et de long terme, renouvelée dans le cadre de son 5^e 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 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 de production globale 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 5^e 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% des objectifs globaux) et de renouvellement urbain (25%).

L'atteinte de ces objectifs implique une adaptation des 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 5^e PLH, majoritairement en secteur de renouvellement urbain. Aussi, le Pays Voironnais intensifie son intervention sur le parc privé à travers un nouveau dispositif, le Pacte territorial « Pays Voironnais Rénov' », 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 deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH RU) sur ces deux communes, les problématiques concernent l'ensemble des pôles urbains et des modalités d'intervention devront être définies sur ces périmètres stratégiques.

Répondre à la diversité des besoins en logements, notamment des besoins spécifiques, reste la priorité. À 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. Si la volonté locale est renouvelée, elle ne pourra se concrétiser sans un engagement fort de chacun. C'est ensemble que nous pourrions mettre en œuvre une politique de l'habitat répondant aux enjeux sociaux, environnementaux et climatiques.



Le PLH

UN DOCUMENT STRATÉGIQUE

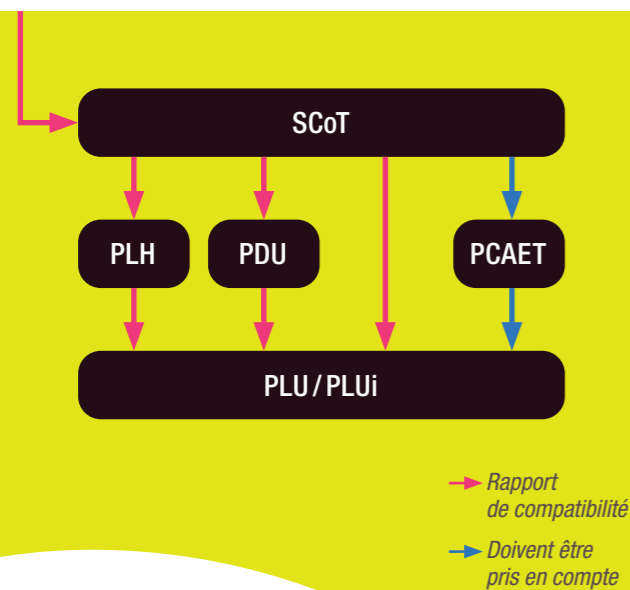
Véritable feuille de route en matière de logement, le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit et organise la politique intercommunale de l'habitat dans toutes ses dimensions. Construction de nouveaux logements, mixité sociale, rénovation du parc privé, restructuration urbaine, réhabilitation des logements sociaux, politique d'hébergement, politique d'attributions des logements sociaux ou encore stratégie foncière : le PLH encadre l'ensemble des actions menées à l'échelle du territoire.

Son ambition : répondre aux besoins en logements (quantitatifs et qualitatifs), favoriser la mixité sociale et le renouvellement de l'offre. Élaboré à partir d'un diagnostic partagé entre les acteurs locaux, le PLH fixe des objectifs pour chaque commune et précise les moyens et les actions à déployer afin de garantir une réponse adaptée aux attentes des habitants. Ce 5^e PLH constitue l'outil stratégique et opérationnel du Pays Voironnais pour les 6 prochaines années.

Fruit d'une démarche partenariale de près de 2 ans, il a été co-construit avec les élus des communes et a mobilisé une pluralité d'acteurs locaux : bailleurs sociaux, promoteurs, agences immobilières, notaires, partenaires institutionnels, associations...

L'ARTICULATION DU PLH AVEC LES DOCUMENTS STRUCTURANTS

Lois Montagne, Littoral, Directives Territoriales d'État, Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires...



Où en est le territoire ?

Un tassement démographique

- une croissance démographique en baisse continue depuis 1975
- un vieillissement de la population marqué, première cause de la baisse du solde naturel : depuis 2020, le nombre de décès est supérieur au nombre de naissances
- une périurbanisation plus faible, avec de moins en moins de ménages qui arrivent de l'extérieur

+0,4 %/an
de croissance
de la population
entre 2015 et 2021

10 % de +
de 75 ans
(+ 15,5 % de 2015 à 2021)

Une forte dynamique de construction ralentie par la crise immobilière

- depuis 2017, forte dynamique de construction, portée par le collectif dans les pôles urbains
- une hausse de la production de logements locatifs sociaux
- depuis fin 2022, la crise impacte sévèrement la construction neuve et accroît la tension sur les marchés locatifs privés comme sociaux

Près de 3/4
du développement
résidentiel a été réalisé
sur les pôles urbains

- 40 %
de réservations
de logements
neufs sur 2023

Une évolution des modes de vie ayant des incidences sur les demandes en logements

- des ménages plus petits
- aux parcours résidentiels plus hachés
- un besoin de davantage de petits logements locatifs, privés et sociaux
- et des logements adaptés aux personnes âgées

Plus d'1/3
des ménages composés
d'une personne

Une forte augmentation des prix fonciers et immobiliers dans le Pays Voironnais, qui se maintiennent à des valeurs élevées malgré la crise

- pour l'accession, l'augmentation continue des prix de l'immobilier et le durcissement des conditions d'accès aux crédits immobiliers ont fortement réduit le pouvoir d'achat des ménages et complexifié l'accès à la propriété

En 2023, 20 %
des ménages peuvent
acquérir un T3 neuf
contre 50 % en 2018



Un besoin de réhabilitation du parc privé

- une augmentation de la vacance depuis une vingtaine d'années
- l'interdiction progressive de location des passoires énergétiques de 2025 à 2034 (loi Climat et Résilience) qui risque de diminuer encore l'offre locative privée

Estimation de 7 000
logements privés avec
une étiquette énergétique F ou G,
(17 % du parc)

52 % des logements
vacants situés
en centre-bourg

Une tension croissante des marchés locatifs

- une forte baisse des rotations dans le parc privé
- une forte hausse de la demande de logement social depuis 2021. Une tension qui se maintient grâce à la production des dernières années. Mais une tension forte sur les petits logements.

2 500 demandes
de logements locatifs sociaux
en 2025 (EPCI choix 1)

Plus de la moitié
de personnes seules
et près d'1/4 de familles
monoparentales

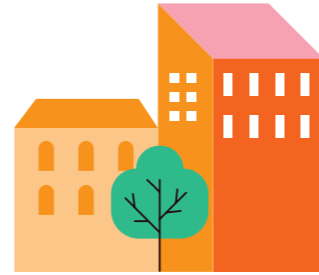
3 demandes
pour 1 attribution

- 40 %
Une chute du taux de
renouvellement dans le parc
locatif privé en Isère en 2023

4 grandes orientations

Enjeux et objectifs

1



Orientation

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

➤ Permettre un développement résidentiel équilibré.

➤ Permettre aux habitants de rester sur le territoire en leur offrant des possibilités de parcours résidentiels.

➤ Répondre aux nouvelles attentes et besoins des ménages, dans toute leur diversité.

➤ Être un territoire attractif vis-à-vis des ménages extérieurs, notamment des familles.

➤ Accompagner et soutenir la production.

Dans un contexte marqué à la fois par le ralentissement démographique, le vieillissement de la population, l'évolution des modes de vie, et une crise immobilière d'ampleur, la satisfaction des besoins en logements constitue un enjeu majeur pour le PLH. La diversité croissante des parcours résidentiels génère des attentes multiples, qui nécessitent une offre variée afin de garantir la fluidité des parcours résidentiels des ménages.

La production d'une offre suffisante, qualitative, accessible et diversifiée, doit ainsi répondre aux besoins actuels et futurs des habitants, tout en intégrant l'évolution de leurs aspirations résidentielles. Elle suppose également une organisation territoriale cohérente, privilégiant le renforcement des secteurs déjà équipés et bien desservis pour limiter l'étalement urbain, tout en permettant aux bassins de vie de maintenir leur dynamisme démographique. Dans ce contexte de hausse des prix et de durcissement des conditions d'accès à la propriété, la question de l'accessibilité financière du logement s'impose plus que jamais comme un enjeu central.

2

Orientation

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



➤ Améliorer et adapter le parc existant, public comme privé.

➤ Lutter contre le mal-logement et la vacance.

➤ Agir de manière ciblée sur les centralités historiques.

➤ Poursuivre la restructuration urbaine des quartiers d'habitat social.

Pour répondre aux impératifs de sobriété foncière et de neutralité carbone, et aux objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial, ce 5^e PLH initie un véritable changement de cap visant à intensifier la mobilisation du parc ancien et à reconstruire la ville sur la ville. Au-delà de la production de logements neufs, la valorisation du parc existant constitue un axe majeur pour satisfaire les besoins en logements. Le Pays Voironnais entend ainsi faire de la rénovation du parc ancien, qu'il soit public ou privé, un véritable moteur d'attractivité territoriale.

Cette ambition se traduit par un renforcement de l'accompagnement à la réhabilitation et à l'adaptation des logements, mais aussi par des interventions ciblées sur des secteurs prioritaires : quartiers en restructuration urbaine, centres-villes et centres-bourgs qui concentrent les problématiques. Elle s'appuie également sur le développement d'une stratégie foncière et immobilière au service de l'habitat.

3

Orientation

ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES



➤ Développer une offre nouvelle de logement social diversifiée et équilibrée.

➤ Agir en faveur du maintien à domicile.

➤ Maintenir, accueillir et accompagner les jeunes sur le territoire.

➤ Conforter une offre d'hébergement d'urgence adaptée.

➤ Accueillir et permettre la sédentarisation des gens du voyage.

Permettre à tous d'assurer leur parcours résidentiel sur le territoire est une ambition forte. Un des objectifs majeurs est d'assurer le maintien des ménages jeunes et/ou modestes en proposant une offre de logement adaptée à leurs besoins.

Aussi, il s'agit de répondre aux besoins en logements des ménages les plus modestes, tout en maintenant l'équilibre social du territoire. La poursuite du développement de l'offre de logements sociaux sur les secteurs équipés et desservis, assortie d'une politique d'attribution équilibrée et transparente en sont des clés de réussite.

Enfin, la pérennisation et l'adaptation du dispositif d'hébergement sont également essentielles pour répondre aux besoins des ménages en difficulté.

4

Orientation

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

➤ Co-construire et mettre en œuvre la politique de l'habitat avec les communes.

➤ Consolider la gouvernance partagée.

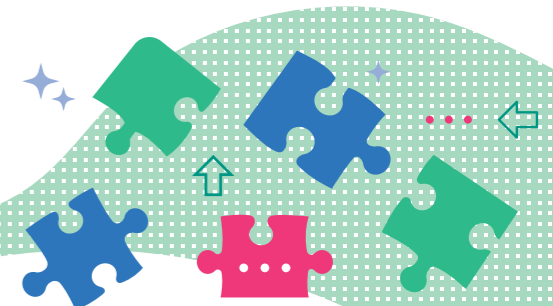
➤ Partager les enjeux en matière d'habitat.

➤ Impliquer l'ensemble des acteurs de l'habitat.

➤ Observer et évaluer.

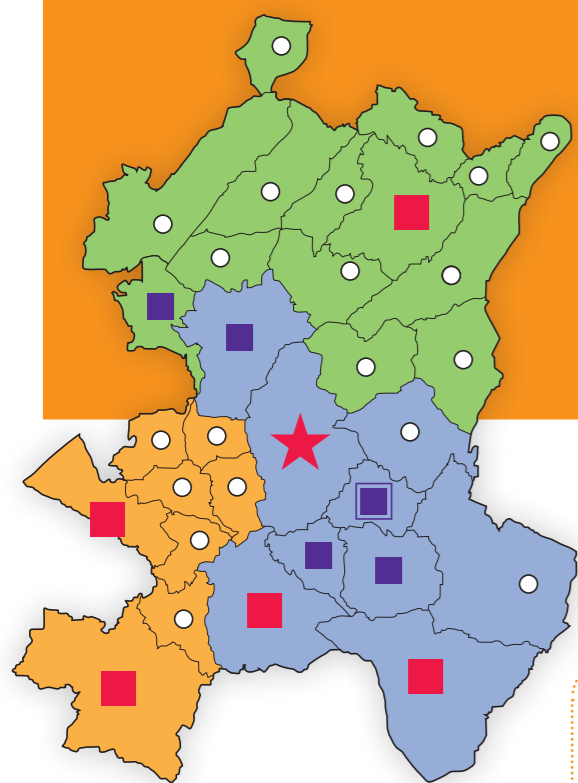
La politique de l'habitat est partagée et partenariale. Sa définition et sa mise en œuvre impliquent des partenariats étroits avec de multiples acteurs (État, Département, communes, CCAS, organismes publics et privés, associations...). Ainsi, au-delà des moyens humains et financiers affectés à la mise 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.



Orientation 1

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



Carte du niveau de polarités des communes selon le SCOT de la GreG

★ **Ville-centre** : Voiron

■ **Pôles principaux** : Moirans, Rives, Tullins, Voreppe et Saint-Geoire-en-Valdaine

■ **Pôles d'appui** : Coublevie, La Buisse, Saint-Jean-de-Moirans, Charavines et Chirens

○ **Pôles secondaires et locaux** : Billeu, Charancieu, Chamécles, La Murette, La Sure-en-Chartreuse, Massieu, Merlas, Montferrat, Réaumont, Saint-Aupre, Saint-Blaise-du-Buis, Saint-Bueil, Saint-Cassien, Saint-Étienne-de-Crossey, Saint-Nicolas-de-Macherin, Saint-Sulpice-des-Rivoires, Velanne, les Villages du Lac de Paladru, Voissant, Vourey

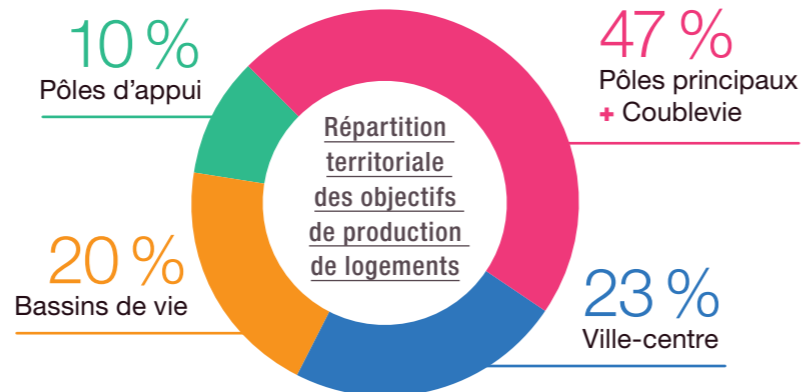
■ Statut spécifique de Coublevie

PRODUIRE UNE OFFRE SUFFISANTE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS QUANTITATIFS

+ de **600 logements/an** dont 70 % localisés dans les pôles urbains

Permettre un développement résidentiel équilibré

70 % des objectifs de production sont concentrés sur les pôles urbains équipés et desservis afin de favoriser un fonctionnement de proximité et limiter l'étalement urbain. La répartition des objectifs vise aussi le renouvellement de la population dans les bourgs afin d'assurer une dynamique démographique cohérente avec le maintien de l'offre de services.



Limiter l'artificialisation des sols

Dans une logique de sobriété foncière, il s'agit de promouvoir une offre durable et qualitative, moins consommatrice de foncier, et de favoriser le réinvestissement du bâti existant. Pour la première fois, le PLH 2026-2031 décline les objectifs en fonction de leur mode de production :

Déclinaison territoriale des objectifs annuels de logements par mode de production

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

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

+ de **600 logements/an** dont 10 % en réinvestissement du bâti existant et 25 % en renouvellement urbain

RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENTS ABORDABLES

>>> suite p.10

Favoriser l'accès des ménages modestes, des jeunes et primo-accédants

Pour favoriser le développement de l'accès social à la propriété, le Pays Voironnais encadre les dispositifs PSLA (Prêt Social Location Accession) et BRS (Bail Réel Solidaire) : des prix d'achat pour les accédants en deçà des plafonds nationaux afin d'être cohérent avec le marché local et les capacités financières des jeunes et des primo-accédants.

+ de **46 logements PSLA/BRS par an**

Déclinaison territoriale des objectifs annuels de mixité

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

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



Soutenir la production de logements locatifs sociaux

En cohérence avec les objectifs de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et pour répondre à la hausse des besoins locaux, le Pays Voironnais poursuit son soutien au développement de l'offre locative sociale. Le PLH fixe un objectif minimum de 129 logements locatifs sociaux/an, en priorité sur les secteurs équipés et desservis, dans lesquels se concentre la demande.

	PLAI	PLUS	PLS
Loyer estimatif pour un T3 (2 chambres) - hors charges	400 €	470 €	600 €
Plafonds de ressources 2026 d'une famille monoparentale avec 1 enfant (RFR N-2)	22 551 €	37 584 €	48 859 €


+ de
129
logements locatifs sociaux/an
dont 31 % de PLAI (très sociaux) min et 15 % de PLS max
**(voir p.9)*



2,2 M€/an d'aides à la pierre
dont 1,2 M€ d'aides propres du Pays Voironnais



ACCOMPAGNER LA PRODUCTION ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

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

Le foncier est un levier majeur pour maîtriser les projets, la qualité des opérations ainsi que leur adéquation aux besoins des ménages. L'adhésion du Pays Voironnais à l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné et la compétence « opérations d'aménagement structurantes » contribuent à l'opérationnalité du PLH. Face aux enjeux de sobriété foncière, de reconquête du parc existant et de renouvellement urbain, il s'agit de renforcer la stratégie foncière en améliorant le repérage et la qualification du gisement immobilier, en optimisant la mobilisation des outils (planification, financiers et fiscaux), en développant des partenariats, notamment financiers, pour la prise en charge des déficits fonciers.

Promouvoir la qualité urbaine et architecturale

Avec la montée en puissance des enjeux environnementaux, la qualité urbaine et paysagère devient une préoccupation majeure : forme urbaine au service de la densité, lutte contre les îlots de chaleurs, intégration de la nature en ville... Aussi, avec l'objectif de réinvestissement du bâti existant et de reconquête des centres-villes, la conciliation des enjeux d'habitat avec les enjeux patrimoniaux devient essentielle. La qualité urbaine et architecturale est à la croisée de nombreuses politiques (PLH, PCAET, Pays d'art et d'histoire...), qu'il s'agit de rendre lisibles dans une charte.

Développer l'ingénierie aux communes

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 proposée aux communes vise également à la mise en œuvre du PLH et des politiques communautaires. Elle doit contribuer à assurer des réponses à l'échelle des bassins de vie.

Elle prend plusieurs formes : ateliers, guides de bonnes pratiques, boîtes à outils, mais aussi accompagnement plus à la carte des communes qui le souhaitent (évolution du document d'urbanisme, mise en œuvre des projets...).



Orientation 2



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

RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT À LA RÉHABILITATION ET À L'ADAPTATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT AUX BESOINS DES MÉNAGES

>>> suite p.12

Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc privé

La rénovation du parc existant répond à des enjeux environnementaux, sociaux et de santé publique. Le Pays Voironnais mène depuis plusieurs années une politique en faveur de la rénovation du parc privé (OPAH) et réaffirme son engagement dans le cadre du Pacte Territorial « Pays Voironnais Rénov' ». À travers ce dispositif, le Pays Voironnais compte impulser une dynamique territoriale : hausse de 30 % des logements concernés par des travaux, information et parcours des ménages facilités, conseil neutre, et accompagnement des ménages les plus fragiles.

Lutter contre la précarité énergétique et massifier les rénovations énergétiques

Aider les ménages modestes à réduire leurs charges reste une priorité du Pays Voironnais, a fortiori dans un contexte de hausse des coûts de l'énergie. Le financement d'une partie des travaux d'amélioration et un accompagnement tout au long du projet sont donc prévus. Mais l'intercommunalité souhaite aussi accompagner la sortie des passoires énergétiques du parc locatif (loi Climat et Résilience), et prévoit de massifier son intervention sur l'ensemble du parc, individuel et collectif. Pour les copropriétés, le développement de partenariats avec les syndicats et un accompagnement renforcé y compris sur l'ingénierie financière seront les garants d'un passage à l'action.



3 100
logements rénovés
avec le dispositif
Pays Voironnais Rénov' 2025-2030



AIDES AUX TRAVAUX
1,1 M€/an (CAPV)
4 M€/an (ANAH)

OBJECTIFS ANNUELS PAYS VOIRONNAIS RÉNOV'

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



Adapter les logements à la perte d'autonomie

Pour accompagner le vieillissement de la population et permettre le maintien à domicile, le Pays Voironnais a souhaité accroître ses objectifs et élargir la cible des ménages éligibles aux aides aux travaux d'adaptation des logements.

Lutter contre la vacance et éviter l'obsolescence du parc ancien

La remobilisation des logements vacants appelle plusieurs types d'actions : améliorer le repérage et renforcer le volet incitatif, développer des démarches proactives vis-à-vis des propriétaires, participer au financement des travaux en contrepartie de la remise sur le marché des logements avec un loyer modéré. Concentrée en centre-ville, la résorption de la vacance repose aussi sur des actions sur les petites copropriétés dégradées, ou encore sur des interventions plus lourdes sur des immeubles ou îlots entiers.

Lutter contre le mal-logement et améliorer le repérage et le traitement des situations de non-décence et d'habitat indigne

Il s'agit de mobiliser le réseau d'acteurs autour du repérage, du signalement et du traitement des situations de mal-logement. À travers le dispositif Pays Voironnais Rénov', des aides peuvent être mobilisées pour accompagner les travaux de remise en état.



185
logements aidés
+ 85 copropriétés
avec le dispositif
Voiron Rénov'



BUDGET TOTAL
(dont 1,1 M€/an d'aides
aux travaux)
480 000 €/an
(CAPV)
900 000 €/an
(ANAH)
23 500 €/an
(Voiron)



100
logements aidés
+ 25 copropriétés
avec le dispositif
Tullins Rénov'



BUDGET TOTAL
(dont 1,1 M€/an d'aides
aux travaux)
400 000 €/an
(CAPV)
1 M€/an
(ANAH)
23 500 €/an
(Tullins)

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-villes concentrent les problématiques (logements anciens, vacance, îlots dégradés, publics potentiellement plus fragiles...). Face à ces constats, une intervention publique est nécessaire pour améliorer leur attractivité. Les programmes Action Cœur de Ville à Voiron et Petites Villes de Demain à Tullins favorisent des approches globales permettant de mobiliser différents leviers d'attractivité (logement, commerce, espaces publics...). Dans ce cadre, le Pays Voironnais pilote 2 dispositifs d'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain) : Voiron Rénov' et Tullins Rénov'.

Développer des actions ciblées voire coercitives sur les secteurs prioritaires

Afin de lutter contre le mal-logement, le Pays Voironnais a mis en place le Permis de Louer sur des périmètres restreints des centres-villes de Voiron et de Tullins. Face à la dégradation de certains immeubles, il est nécessaire de mettre en place des interventions plus lourdes, via des Opérations de Restauration Immobilière (ORI) ou de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

Le permis de louer : dispositif qui permet de lutter contre l'habitat indigne en obligeant les propriétaires bailleurs à obtenir une autorisation préalable à la mise en location. En cas de désordres constatés (indécence du logement, insalubrité...), il permet d'orienter les propriétaires vers des conseils adaptés et aides potentielles pour la réalisation des travaux.

ORI : dispositif pour engager les propriétaires défaillants dans la réalisation de travaux sur un ou des immeubles vétustes pour améliorer les conditions d'habitabilité et la sécurité des personnes.

RHI : il permet aux collectivités de traiter des immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux, par le biais de réhabilitations lourdes.

Accompagner les petites copropriétés désorganisées et dégradées

La Pays Voironnais prévoit de renforcer son action auprès des petites copropriétés anciennes, nombreuses en centre-ville. Désorganisées, elles présentent souvent des problématiques d'impayés, des copropriétaires aux ressources modestes et des désordres parfois même structurels. Dans le cadre des OPAH-RU, le Pays Voironnais propose un accompagnement pour mettre en œuvre une gestion saine et des aides aux travaux pour les copropriétaires.

POURSUIVRE LA RESTRUCTURATION URBAINE DES QUARTIERS

VOIRON

BRUNETIÈRE
457 logements
1 066 habitants



VOIRON

BALTISS
220 logements
420 habitants



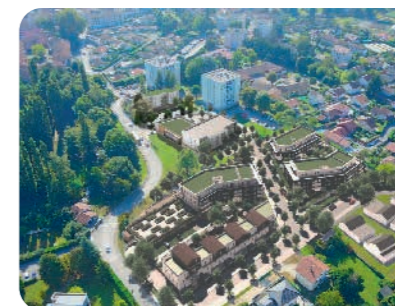
VOREPPE

BOURG-VIEUX
313 logements
550 habitants



MOIRANS

CHAMPLONG-LES-FLEURS
191 logements
343 habitants



Afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, l'attractivité de ces quartiers, ainsi que leur intégration dans le fonctionnement urbain, le Pays Voironnais s'est engagé auprès des bailleurs et des communes à cofinancer les projets de Restructuration Urbaine à hauteur de **18 M€ sur 12 ans dont 7,2 M€ à verser sur la durée du PLH**. Il s'agit donc de poursuivre les travaux engagés sur l'ensemble des quartiers.

Sur la durée du PLH :



154
logements
démolis



129
logements
locatifs sociaux
et **49** logements en
accession sociale
reconstruits
au sein des quartiers



395
logements
réhabilités



154
logements
locatifs sociaux
reconstruits
en dehors
des quartiers



À terme **1/3**
des logements
sociaux du Pays
Voironnais
réhabilités

ACCOMPAGNER LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS

Le Pays Voironnais est engagé de longue date pour accompagner les bailleurs sociaux pour la réhabilitation du parc social. Grâce à cette politique volontariste, seulement 16 % des logements sociaux ont un DPE E et F (0 en G). Dans le cadre de ce PLH, l'intercommunalité soutiendra la réhabilitation de 2 résidences : Montponçon à Voiron et Parc Martin à Moirans. Afin de poursuivre la transition énergétique du parc conformément aux objectifs du PCAET, il s'agira d'étudier l'opportunité technique et financière d'un dispositif intercommunal d'aides.

Orientation

3

ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

RÉPONDRE AUX BESOINS DES SENIORS ET PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Le Pays Voironnais est un territoire qui cumule vieillissement sur place et attractivité vis-à-vis des seniors. Accompagner le maintien à domicile en massifiant les travaux d'adaptation des logements privés est un levier majeur.

Il s'agit en parallèle d'accompagner le développement d'une offre nouvelle correspondant aux besoins des seniors (petits logements locatifs accessibles à proximité des commerces et équipements), mais aussi des projets d'habitat spécifiques (résidences seniors...). Ces projets spécifiques impliquent une connaissance fine des besoins, à l'échelle du bassin de vie.



Les Noyers Verts - Voiron

RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS DES JEUNES

Pour faire face à la hausse des prix de l'immobilier et à la tension croissante sur le parc locatif, il s'agit de :

- maintenir une offre locative privée suffisante et qualitative en accompagnant la sortie des passoires énergétiques du parc dans le cadre de Pays Voironnais Rénov',
- favoriser l'accès au logement locatif social des jeunes en insertion professionnelle ou salariés via la mobilisation des réservations d'Action logement,
- accompagner l'accession sociale pour permettre l'accès à la propriété des jeunes et primo-accédants.

Dans le cadre du « pôle jeunes », le territoire propose aussi une offre diversifiée en direction :

- des jeunes en insertion professionnelle, permettant aux 18-25 ans d'être hébergés et accompagnés dans le cadre d'un stage, d'une alternance ou d'un premier emploi,
- de jeunes plus en difficulté ayant besoin d'un hébergement associé à un accompagnement plus globalement,
- de jeunes sortant du parcours d'Aide Sociale à l'Enfance.

L'objectif est de **maintenir et adapter cette offre dédiée dans un cadre financier partenarial et contraint.**

80
logements/an
adaptés
au maintien
à domicile
dans le parc privé



SOUTENIR ET ADAPTER L'OFFRE EN HÉBERGEMENT

Répondre à la diversité des besoins en logements, notamment des plus vulnérables, est un enjeu important. À travers ce PLH, l'intercommunalité souhaite poursuivre son soutien en faveur d'une politique d'hébergement volontariste, en soutenant financièrement les dispositifs d'hébergement mais aussi les projets (développement d'une pension de famille de 25 places à Coublevie, relocalisation de l'accueil de jour le Rigodon). Le défi à court terme sera d'accompagner la transformation de l'offre en résidence sociale, dont le modèle est structurellement déficitaire, tout en maintenant une réponse satisfaisante aux besoins locaux.



Pension de famille - Coublevie



165 000 €/an
= soutien intercommunal
aux dispositifs d'hébergement
(Résidence Sociale, FJT, Pension
de famille, soit 130 places)



mise à disposition
d'1,5 ETP de veilleur de nuit
pour le CHRS

UNE POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX LISIBLE ET ÉQUITABLE

Organiser un accueil équitable, une information lisible et une gestion efficace des demandes de logements sociaux

Le processus d'attribution est complexe et souvent perçu comme opaque. Pour mieux informer les demandeurs, le Pays Voironnais anime depuis 2017 un service d'accueil et d'information du demandeur, qui repose sur les guichets des CCAS, des communes et des bailleurs sociaux, et qui associe l'ensemble des acteurs intervenant auprès des demandeurs (travailleurs sociaux, action logement services...). Basé sur des pratiques professionnalisées et harmonisées de l'accueil, il doit garantir une information transparente, un traitement équitable de tous les demandeurs, et doit permettre de repérer en amont les ménages en difficulté.

Garantir la mise en œuvre du droit au logement

Le Pays Voironnais mobilise les partenaires pour reloger les ménages prioritaires dans le cadre de la commission d'attribution intercommunale. Il s'agit de consolider cette commission en augmentant son activité grâce à des partenariats avec le Département (dans le cadre de la gestion en flux) et avec les bailleurs (gestion des PLAI sauf PLAI d'Action logement).

Mobiliser tous les leviers pour favoriser l'équilibre territorial

L'équilibre territorial est assuré à travers une approche globale. Elle vise principalement à :

- améliorer l'attractivité des 4 quartiers en restructuration urbaine à travers les projets en cours (démolitions, reconstructions, diversification de l'offre, réhabilitations, amélioration des espaces publics),
- utiliser les outils dérogatoires permettant aux ménages en dessus des plafonds de s'installer ou rester dans ces quartiers pour favoriser la mixité,
- poursuivre le développement d'une offre de logements locatifs sociaux suffisante à l'échelle intercommunale, et accessible aux plus modestes.



Assurer l'accueil des gens du voyage

Depuis 2018, le Pays Voironnais a entrepris la modernisation et la réhabilitation des 3 aires d'accueil (75 places) tout en rendant à l'itinérance 10 places d'accueil qui étaient sédentarisées. L'intercommunalité assure une gestion harmonisée ainsi que l'entretien des aires, accompagne la sédentarisation (projet sur l'aire de Rives) et doit répondre aux obligations du schéma départemental.

Orientation

4

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



RENFORCER L'OBSERVATION ET L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Développer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier

La loi prévoit la mise en place d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier: il s'agit ainsi de définir les modalités de mise en œuvre de cet observatoire (mobilisation/traitement des données, pilotage, moyens associés...) pour en faire un véritable outil d'animation partenariale, de pilotage stratégique de la mise en œuvre du PLH, et plus particulièrement d'aide à la décision au service de la stratégie foncière.

Suivre et évaluer le PLH dans la durée

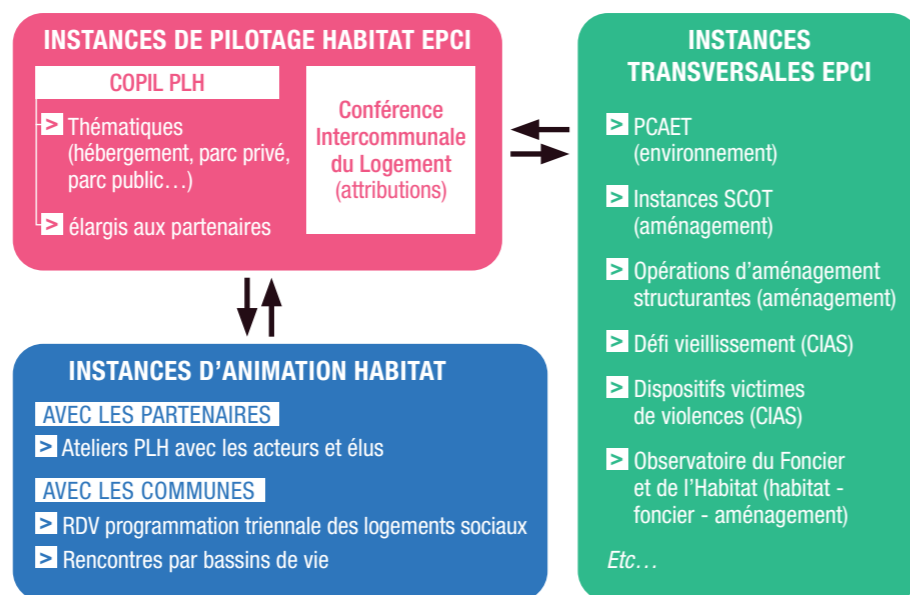
Le suivi des actions est réalisé chaque année et une évaluation est prévue à mi-parcours dans le cadre du bilan triennal.

CONFORTER LA DYNAMIQUE D'ANIMATION ET LA GOUVERNANCE DU PLH

Consolider la gouvernance partagée avec les communes

La volonté du Pays Voironnais est de consolider la gouvernance partagée avec les communes, mais aussi de les accompagner dans la mise en œuvre et le suivi de leurs projets. Les rencontres par bassins de vie sont particulièrement adaptées pour partager les enjeux et dispositifs.

Schéma des instances



Pérenniser la dynamique d'animation en mobilisant les acteurs

La mobilisation des acteurs locaux est aussi essentielle pour garantir l'opérationnalité du PLH. Il s'agit de conforter les instances partenariales en mobilisant la diversité d'acteurs.

Pour favoriser la connaissance partagée des enjeux, le Pays Voironnais organise chaque année des ateliers « marchés », réunissant les élus et les acteurs de la construction et de l'immobilier. Au besoin, des ateliers de travail thématiques pourront également être organisés.

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR COMMUNE

	PLH 2026-2031				Objectifs mode de production			
	Objectif logements totaux/an	Dont objectifs de mixité		Logements accession sociale (BRS-PSLA)/an	Dont réinvestissement bâti existant	Dont renouvellement urbain		
		Logements locatifs sociaux/an	Dont PLAI					
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				5%	-	
La Murette	12	maxi						
Réaumont	6	maxi	2	31%	-			
Saint-Blaise-du-Buis	7	maxi						
Saint-Cassien	7	maxi						
Vourey	8	maxi						
BDV Haute Morge								
Saint-Aupre	5	maxi						
Saint-Étienne-de-Crossey	14	maxi	2	31%	-			
La Sure-en-Chartreuse	4	maxi						
Saint-Nicolas-de-Macherin	4	maxi						
BDV Local Tour du Lac								
Bilieu	6	maxi						
Charancieu	3	maxi	2	31%	-			
Montferrat	10	maxi						
Villages du Lac de Paladru	14	maxi						
BDV Valdaine								
Saint-Geoire-en-Valdaine	5	mini						
Massieu	3	maxi						
Merlas	2	maxi						
Saint-Bueil	2	maxi	2	31%	-			
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	

Hiérarchie 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.



4 grandes orientations et 18 actions opérationnelles

Elles déclinent pour chaque action, les objectifs, les modalités de mise en œuvre et de suivi, les moyens et le calendrier.

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.
- **Action 2**
Soutenir la production de 129 logements locatifs sociaux/an pour répondre aux besoins.
- **Action 3**
Accompagner le développement d'une offre en accession sociale : 46 BRS/PSLA par an.
- **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 2

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

- **Action 7**
Intensifier et accompagner la massification de 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 d'habitat social.
- **Action 10**
Accompagner la réhabilitation des logements sociaux publics.

Orientation 3

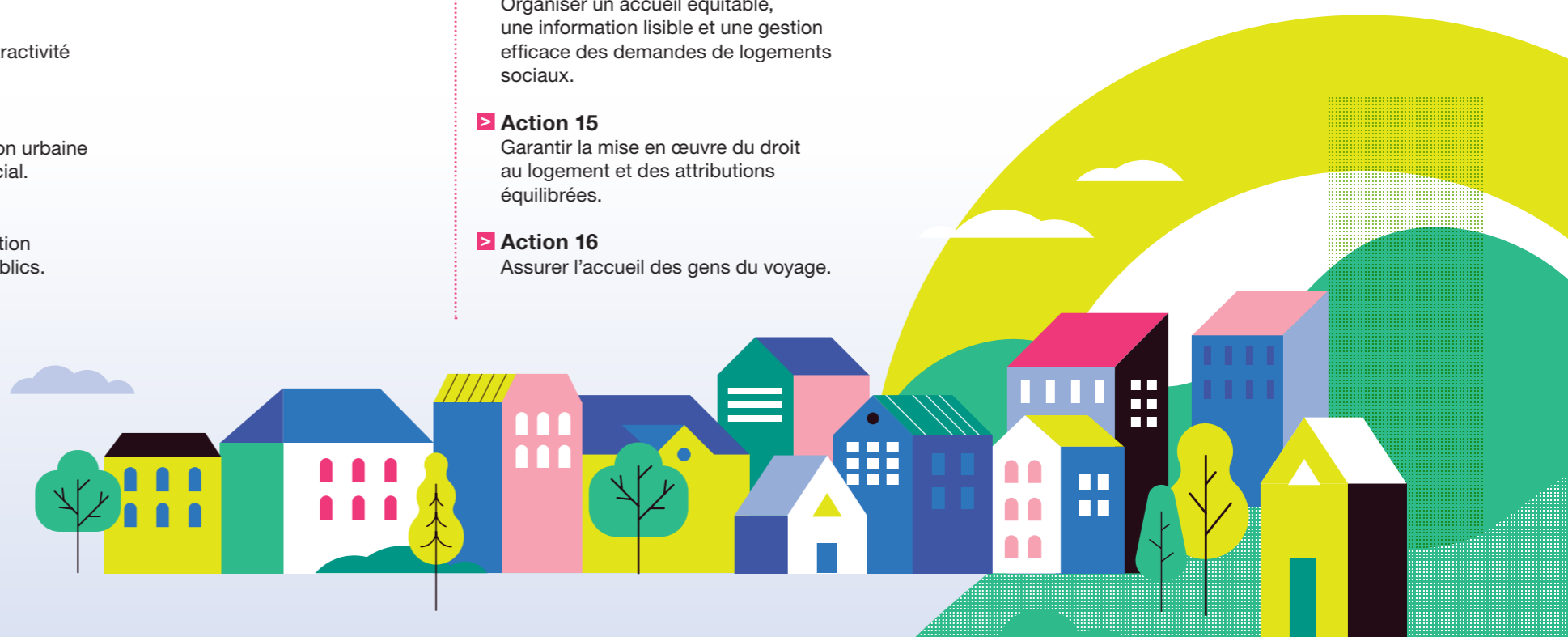
ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

- **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 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.
- **Action 18**
Conforter la gouvernance partagée et la dynamique d'observation.






Le PLH 2026-2031 a été réalisé
avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme
de la Région Grenobloise

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE
OBSERVER PLANNING PROJETER AMENAGER PARTAGER

COMMUNAUTÉ DU PAYS VOIRONNAIS

40, rue Mainssieux
CS 80363 - 38516 Voiron Cedex
Tél. : 04 76 93 17 71

 Pays Voironnais - Officiel

Service habitat

Tél. : 04 76 32 74 41
logement@paysvoironnais.com

www.paysvoironnais.com


Communauté du Pays Voironnais