

## 450 000 habitants, 49 communes, une Métropole : quelle politique commune pour l'habitat ?

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la communauté d'agglomération Grenoble-Alpes Métropole passait de 28 communes à 49, en intégrant deux communautés de communes : Balcons Sud de Chartreuse et Sud Grenoblois. Un an plus tard ces 49 communes prenaient le statut de métropole parmi 14 au total sur le territoire français, 2 dans la région Rhône-Alpes. Certaines compétences des communes, dont par exemple la voirie, le développement économique ou encore l'urbanisme, sont transférées vers les métropoles<sup>1</sup>. Sur notre territoire, concernant la politique de l'habitat, la métropolisation a permis la mise en place d'un service qui fonctionnera avec 49 postes réunissant ainsi d'importants moyens en expertise pour, à travers la production, la gestion de la demande, la réhabilitation des logements et l'hébergement, améliorer la régulation des marchés immobiliers sur l'ensemble du territoire de la métropole. Cette régulation devra s'appuyer sur un Plan Local de l'Habitat (PLH) ainsi que sur un Plan Local d'Urbanisme *intercommunal* (PLUi) qui se substituera aux PLU communaux sur le territoire de la nouvelle métropole (transfert de la compétence d'urbanisme des communes à la métropole). Ainsi, les orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement se réaliseront à l'échelle de la métropole.

### **PLH, PLU, PLUi, ... un ensemble de documents de planification et de programmation qui doivent être compatibles avec le ScoT en termes d'objectifs**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) est un outil de mise en cohérence des politiques publiques à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine. C'est un projet politique commun qui a été élaboré par les élus des territoires concernés. La région urbaine de Grenoble concerne les territoires suivants : Agglomération grenobloise, Grésivaudan, Voironnais, Trièves, Bièvre Valloire, Sud Grenoblois, Sud Grésivaudan. Outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale à l'échelle d'un large bassin de vie, le ScoT définit un cadre, des objectifs et des normes communs à l'ensemble des EPCI<sup>2</sup> concernés<sup>3</sup>. Autrement dit, les documents de programmation que sont les PLH et les PLU – et PLUi – doivent présenter des objectifs compatibles avec le ScoT notamment en termes de production de logements. Toutefois si les objectifs de ces documents de programmation et planification que sont le PLH et le PLU ne doivent pas entrer en contradiction avec ceux du ScoT, ces derniers sont adaptables en fonction des enjeux et des contraintes identifiés par les EPCI et les communes.

Notons que le PLH s'impose aux PLU ou PLUi. La métropole Grenoble-Alpes Métropole a lancé l'élaboration de son quatrième PLH depuis novembre 2015 pour une adoption en fin d'année 2016. En novembre 2015, a été aussi lancée l'élaboration du PLUi, pour une adoption programmée en 2019. En attendant l'approbation d'un PLUi commun à l'ensemble des 49 communes et des trois anciennes EPCI, les PLU existants pourront être adaptés et modifiés afin d'être conformes au nouveau PLH. Si le PLH est un document de programmation qui définit les besoins et chiffre le nombre de logements, le PLUi est un document qui met à disposition les ressources nécessaires à la réalisation du PLH.

Le nouveau PLH devra être conforme avec le ScoT en termes d'enjeux environnementaux et de développement durable afin notamment de maîtriser l'étalement urbain et préserver les espaces naturels. De fait, dans la région urbaine de Grenoble, de nombreux ménages de plus de trente ans et ayant des enfants quittent la métropole grenobloise pour s'établir en-dehors où les logements et le foncier seront moins chers. La métropole montre ainsi un solde migratoire déficitaire. Le futur PLH devrait pouvoir répondre à ces enjeux en proposant non seulement

<sup>1</sup> Loi « Maptam » : loi du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles qui clarifie l'exercice des compétences au niveau local (région, département, commune). Cette loi porte également la création d'un nouveau statut : la métropole, accessible aux ensembles de plus de 400 000 habitants dans une aire urbaine de plus de 650 000 habitants. A noter : la région urbaine de Grenoble compte plus de 750 000 habitants et l'ancienne communauté d'agglomération Grenoble-Alpes Métropole plus de 450 000 habitants.

<http://www.vie-publique.fr/actualite/panorama/texte-discussion/projet-loi-modernisation-action-publique-territoriale-affirmation-metropoles.html>

<sup>2</sup> *Etablissement Public de Coopération Intercommunale* : concerne les syndicats de communes, les communautés de communes (CC), les communautés urbaines (CU), les communautés d'agglomération (CA), les syndicats d'agglomération nouvelle et les métropoles.

<sup>3</sup> Pour la région urbaine de Grenoble : CC. Du territoire de Beaurepaire, CC. Bièvre Isère, CC. De Bièvre Est, CA. Du Pays Voironnais, CC. Chambaran Vinay Vercors, CC. De Saint Marcellin, CC. De la Bourne à l'Isère, CC. Du Pays du Grésivaudan, CC. Du Trièves, métropole Grenoble-Alpes Métropole ; soit 9 EPCI.

des logements à un prix abordable, également des logements adaptés et évolutifs selon les compositions familiales (par exemple possibilité d'ajouter une chambre au logement, présence d'un cellier) et répondant à l'enjeu de bâtir des ensembles urbains plus verts (espaces verts, jardins partagés) afin d'attirer et de retenir les familles en ville.

### **Les axes prioritaires de la métropole en matière de politique pour l'habitat : concertation des habitants et réhabilitation du parc existant**

Un des premiers axes prioritaires est l'habitant. Celui-ci doit être placé au cœur de la politique de l'habitat de la métropole grâce à la co-construction des différents plans, PLH et PLUi. Concernant le PLH, un comité d'habitants a été mis en place selon un processus de concertation. Concernant le PLUi, plusieurs réunions publiques seront élaborées, également des conférences-débats. Un panel d'habitants tirés au sort (représentatif en termes d'âge, de sexe, de localisation géographique...) sera mobilisé afin qu'il puisse élaborer une contribution pour le PLUi.

Un deuxième axe prioritaire concerne la réhabilitation du parc existant. En effet, si la production de nouveaux logements est indispensable, la rénovation des bâtiments vieillissants et dégradés comporte des enjeux de lutte contre la vacance (un logement dégradé ne trouve pas preneur), de lutte contre la précarité énergétique et financière (de nombreux propriétaires n'ont pas les moyens financiers pour engager des travaux de réhabilitation ; réduction des factures d'énergie). Pour répondre à cet objectif, un plan de lutte contre l'insalubrité sera mis en œuvre et une plateforme sur la non-décence développée (existante auparavant au niveau de la ville de Grenoble). Un deuxième dispositif MurMur sera mis en place afin de rénover 5 000 logements en copropriété et 5 000 logements individuels. Les OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat<sup>4</sup>) seront amplifiées. Enfin, le conventionnement privé, notamment à travers le dispositif loca++, sera utilisé pour traiter la vacance des logements ayant vieillis. Des bureaux, eux aussi vacants et vieillissants, seront transformés en logements.

En termes de production, la métropole ne cherche pas seulement à chiffrer un nombre de logements à construire, mais s'attache également à déterminer une diversité de type de logements et d'habitats à construire pour répondre à l'hétérogénéité des besoins et des publics (typologie, logements évolutifs, habitats innovants adaptés pour les personnes en situation de handicap ou les personnes âgées, valorisation des projets participatifs ou collectifs, inclusion d'espaces verts). La répartition des constructions neuves demeure de même un axe important pour un meilleur équilibre social et territorial.

Toujours dans le cadre du futur PLH, et pour être en conformité avec les lois Alur, Lamy et la future loi « égalité et citoyenneté », la métropole doit s'engager plus fortement dans les politiques d'accueil des demandeurs de logement social et d'attribution des logements sociaux, notamment pour une meilleure répartition des ménages prioritaires et une harmonisation des pratiques de pré-attributions des logements sociaux sur l'ensemble des communes.

### **Que deviennent les petites communes et leur PLU au sein de cette nouvelle grande métropole ?**

Si les habitants des petites communes de la métropole seront associés selon un processus de concertation dans la co-construction du PLUi, leurs représentants (maire et élus de la commune) seront également réunis avec l'ensemble des maires des communes du territoire de la métropole pour élaborer le PLUi. Il s'agit de bâtir une cohérence et une équité entre toutes les communes – petites ou grandes - de la métropole, non seulement en termes de logements, également en termes d'habitat et d'environnement, autrement dit, de penser aussi le logement en termes d'accessibilité en transport en commun et d'équipement public à proximité. De cette manière, un PLU à l'échelle du territoire métropolitain pourrait mieux garantir l'équité entre les communes et entre chaque habitant quelque soit sa commune d'origine.

Il faut noter que les communes conservent un certain nombre de compétences au titre de l'aménagement, de la pré-attribution des logements sociaux (hors PLAI) et de la délivrance des permis de construire. Enfin, les communes de plus de 3 500 habitants conservent la responsabilité d'atteindre le taux obligatoire de logements sociaux (25% des logements de la commune).

Synthèse 12-14 – Janvier 2016  
Observatoire de l'Hébergement et du Logement

---

<sup>4</sup> Il s'agit d'une convention signée entre l'Etat, l'Anah et la collectivité contractante pour la réalisation d'un diagnostic, l'élaboration d'objectifs, leur réalisation, suivi et évaluation. La convention dure de trois à cinq ans et apporte une aide financière et en terme d'ingénierie.