



PROCES-VERBAL

Compte-rendu de la séance du Conseil Municipal du 09 mars 2017

Le Conseil Municipal de Vaunaveys-le-Haut, régulièrement convoqué le 1^{er} mars 2017, s'est réuni à 18h00 au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean-Yves PORTA, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 27
Nombre de conseillers présents ou représentés : 22
Nombre de procurations : 04

Étaient présents : Mesdames Isabelle COURANT, Nathalie COUSTOULIN, Bernadette FEGE, Martine MERMIER, Jeanine MURY, Fabienne TROUCHET, Morgane VIVARAT et Messieurs Yves ARGOUD-PUY, Pascal BESESTY, Yann ECHINARD, Claude GABELLE, René GARCIA, Marc ODRU, Charles PAILLET, Henri PELLEGRINELLI, Roger PHELIX, Jean-Yves PORTA et Jean RAVET.

Pouvoirs : Madame Marie-Rose ALFARA donne procuration à Monsieur Pascal BESESTY ;
Madame Claire DELEPAU donne procuration à Monsieur Yves ARGOUD-PUY ;
Madame Anne GARNIER donne procuration à Madame Bernadette FEGE ;
Monsieur Guillaume SIEURIN donne procuration à Monsieur Marc ODRU.

Absents : Mesdames Lorine CARRIERE, Stéphanie LICATA, Laurence VERNAY et Messieurs Yannick DESGRANGE et Daniel GARCIN.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il convient de désigner un secrétaire de séance choisi au sein du conseil.

Sur proposition de Monsieur le Maire, le Conseil municipal désigne à l'unanimité Madame Morgane VIVARAT pour remplir cette fonction qu'elle accepte.

Monsieur le Maire invite ensuite l'assemblée à approuver le compte-rendu de la séance du 09 février 2017. Celui-ci a été mis à la disposition du Conseil municipal pour lecture.

Le compte-rendu de la séance du 09 février 2017 est adopté à l'unanimité.

1- Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2017-2022

Monsieur Jean-Yves PORTA, Maire, rappelle que par délibération en date du 16 décembre 2016, le Conseil métropolitain a décidé d'arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat 2017-2022 et, conformément aux dispositions applicables, de soumettre le projet arrêté à l'avis des 49 communes membres de Grenoble-Alpes Métropole.

I. Préambule

Par délibération du 6 novembre 2015, la Métropole s'est engagée dans l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2017-2022, prenant la suite du PLH 2010-2016, afin d'assurer la continuité des actions de la politique de l'habitat et le service rendu aux habitants de la Métropole.

Ce quatrième PLH marque une évolution par rapport aux précédents PLH. Fondé sur des ambitions fortes en faveur de la qualité d'habiter et de la réduction des inégalités sociales et territoriales, il s'est construit sur la base des grands objectifs suivants :

- **Un PLH au service des habitants et concerté** : à l'écoute des attentes et des besoins des habitants, privilégiant la dimension qualitative de l'habitat et de l'habiter.
- **Un PLH partenarial** : partagé avec l'ensemble des communes et des acteurs institutionnels, professionnels, associatifs œuvrant dans le domaine du logement, ainsi qu'avec les habitants.
- **Un PLH équilibrant** : fondé sur une répartition des logements et des règles de mixité sociale qui visent un meilleur équilibre social du territoire.
- **Un PLH territorialisé** : décliné de manière précise à l'échelle communale à travers les guides de programmation.
- **Un PLH opérationnel** : adossé à une stratégie foncière et immobilière, traduit dans les outils d'urbanisme des documents de planification en vigueur, et décliné dans 30 actions.

L'année 2016 a été consacrée à l'élaboration du projet de PLH, menée avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise. Cette phase a été construite dans une démarche partenariale avec les acteurs de l'habitat et les communes, concertée avec les habitants et coordonnée avec l'élaboration en cours du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Métropole, ce dernier devant notamment traduire réglementairement les objectifs du PLH pour permettre leur réalisation future.

Une implication forte des communes a été recherchée tout au long du processus d'élaboration du document. Outre les « ateliers du PLH » et autres groupes de travail techniques et politiques, les communes ont été associées via la tournée communale politique organisée d'avril à octobre 2016, pour partager et valider le diagnostic communal, les enjeux et les objectifs proposés à chaque commune, au travers des guides de programmation.

Les acteurs de l'habitat ont été associés via des instances partenariales (ateliers du PLH, groupes focus sur des thématiques particulières) organisées pour débattre du diagnostic, des orientations et des actions du PLH. Les partenaires ont aussi pu faire connaître et partager leurs réflexions et enjeux, notamment par la production de contributions qui ont permis d'alimenter les débats.

Des contributions ont également été produites par le Conseil de Développement et les habitants à travers les groupes constitués pour l'élaboration du PLH (comité d'habitants, panel citoyen PLH/PLUI).

Le projet de PLH est ainsi illustré de paroles d'habitants, dans ses parties « diagnostic » et « orientations » et des propositions issues des contributions sont formalisées dans le programme d'actions.

L'élaboration du projet de PLH s'est également nourrie de la démarche d'évaluation du PLH 2010-2016, lancée en 2015. Basée sur une analyse rétrospective des actions menées, à travers trois études portant sur le pilotage de la politique de l'habitat, l'efficacité des aides financières en matière de production de logements et la qualité architecturale et l'usage des logements construits. Des préconisations formulées à l'issue de cette évaluation ont été reprises dans le programme d'actions.

Le comité de pilotage du PLH, institué par la délibération du 6 novembre 2015 pour porter le projet, s'est réuni à quatre reprises au cours de l'année 2016 pour suivre et valider les différentes étapes de son élaboration.

II. Contenu du PLH

Elaboré conformément aux articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le projet de PLH ci-annexé comporte :

- Un diagnostic territorial sur le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat dans le territoire
- Des orientations politiques en matière d'habitat pour les 6 prochaines années
- Un programme d'actions thématiques regroupant 30 fiches actions pour mettre en œuvre les orientations
- Des guides de programmation présentant pour chacune des 49 communes : le diagnostic, les enjeux et orientations, les objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de production et de réhabilitation de logements, ainsi que les potentiels de projets de logements neufs identifiés sur la durée du PLH.

III. Contexte

Le périmètre de la Métropole a évolué depuis le précédent PLH. Il regroupe, depuis le 1^{er} janvier 2014, 49 communes aux profils et caractéristiques différenciés en matière de population et de logements, générant ainsi une diversité d'enjeux et par conséquent de réponses à apporter aux habitants.

Dans un contexte de reprise de la croissance démographique par rapport à la période précédente, mais qui reste modérée (+0,5% par an), la Métropole se caractérise par une importante mobilité résidentielle interne et un solde migratoire qui reste déficitaire.

Le vieillissement de la population qui se poursuit, la baisse de la taille des ménages, le niveau de la demande sociale qui reste élevé (14 000 demandes actives au 31 décembre 2015), une vacance des logements privés qui a doublé en quelques années, sont autant de facteurs qui conduisent à générer un besoin en logements et en hébergements attractifs et abordables, conséquent et diversifié pour la Métropole.

Par ailleurs, l'évolution des structures familiales et des modes de vie contribuent à une évolution des attentes en matière d'habitat, avec la recherche d'une plus grande modularité et évolutivité des logements, la prise en compte des questions environnementales, énergétiques et de santé, ainsi que des garanties de calme et de tranquillité.

Le territoire Métropolitain est également marqué par des inégalités sociales, avec au cœur de l'agglomération, les quartiers prioritaires du contrat de ville, proposant les logements les plus abordables, qui accueillent une population de plus en plus paupérisée. Malgré une progression de l'offre en logement social sur l'ensemble du territoire métropolitain, les trajectoires résidentielles des ménages les plus modestes restent difficiles en raison du niveau des loyers du logement neuf. De plus, malgré une certaine détente du marché de l'accession et de la location dans l'ancien, le marché de l'immobilier métropolitain, en particulier dans le neuf, demeure structurellement cher et souvent inaccessible aux primo-accédants des couches moyennes modestes.

Représentant 80% des logements de la Métropole, le parc existant public et privé est marqué par un besoin de requalification et de réhabilitation thermique toujours important, croisant des enjeux sociaux, environnementaux, économiques et urbains.

Enfin, dans un contexte de territoire contraint à la fois par sa géographie et par les risques de toute nature, le développement de l'habitat, nécessaire pour répondre à la diversité des besoins de la Métropole, doit s'engager selon un modèle fondé sur le renouvellement urbain et l'évolution des espaces bâtis existants.

En réponse à ces enjeux mis en avant dans le diagnostic, quatre grandes orientations ont été définies pour guider l'action de la Métropole en matière d'habitat pour les six prochaines années. Chacune de ces orientations se traduit par des actions thématiques et les 49 guides de programmation communaux ont été élaborés en lien avec les communes afin d'assurer la mise en œuvre territorialisée du futur PLH.

IV. Orientations

1) Placer l'habitant au cœur de la politique de l'habitat

L'objectif de cette première orientation est de centrer l'action sur la qualité du logement et la qualité d'habiter, en prenant en compte les attentes et les usages des habitants dans la conception, la localisation et la diversification des logements afin de répondre aux attentes et parcours résidentiels de tous.

Il s'agit ainsi de rendre l'habitant acteur de son parcours résidentiel en lui offrant une qualité d'information dans le domaine varié de l'habitat, et plus particulièrement en direction des demandeurs de logements sociaux, à travers l'organisation d'un service public d'accueil et d'information métropolitain permettant une plus grande lisibilité de l'offre existante et du parcours d'attribution. La participation des habitants dans leur choix d'habiter par la location active, ou par l'habitat participatif seront également encouragés.

Par ailleurs, le développement de la concertation avec les habitants, premiers bénéficiaires de la politique de l'habitat, constitue une ambition forte de ce projet de PLH, pour être à l'écoute de leurs besoins et attentes des habitants, en les impliquant notamment dans la mise en œuvre et l'évaluation des actions du PLH.

L'engagement prévisionnel de la Métropole pour soutenir cette orientation est estimé à 37,5 K€ en investissement et 230 K€ en fonctionnement sur la durée du PLH.

2) Rendre le parc existant attractif et maintenir un niveau de production suffisant

Cette orientation vise à la fois à agir sur le parc existant pour lutter contre sa déqualification, et à développer une offre nouvelle de logements pour répondre aux besoins des habitants. Cette double ambition apparaît primordiale pour limiter l'évolution d'un parc de logement à deux vitesses, source d'inégalités sociales et spatiales.

Concernant le parc existant, le projet de PLH envisage de conforter la politique de réhabilitation et de requalification des logements publics et privés.

Sur le parc privé, il s'agira de poursuivre la campagne de réhabilitation énergétique MurMur 2, avec le traitement de 5 000 logements privés dans des copropriétés de 1945-1975 et l'accompagnement de 5 000 autres logements (autres copropriétés et maisons individuelles). Il s'agira également de traiter 4 copropriétés fragilisées par an, en prévention ou en accompagnement de travaux.

La lutte contre la précarité énergétique, contre la non-décence et l'habitat indigne seront également des axes forts de la politique de réhabilitation.

Sur le parc social, le soutien à la réhabilitation énergétique des logements familiaux sera poursuivi, avec un objectif de réhabilitation de 1 000 logements sociaux par an, ciblés prioritairement dans les quartiers de la politique de la ville et dans les communes qui ont atteint les 25% de logements sociaux.

Le projet de PLH prévoit également la poursuite des projets de renouvellement urbain conventionnés dans le cadre de l'ANRU ainsi que la conduite, en deux phases, du Plan de Sauvegarde sur les copropriétés de l'Arlequin.

Concernant l'offre nouvelle, l'objectif est de maintenir un niveau de production de logements ambitieux pour répondre aux besoins de la population, dans un contexte foncier contraint.

Il s'agira en premier lieu de s'engager dans la lutte contre la vacance, en visant la remise sur le marché de 250 logements privés en moyenne par an. Ce potentiel de production de logements sera mobilisé en priorité pour développer l'offre locative sociale.

En réponse aux besoins en logements, notamment locatifs sociaux, le niveau de production de logements dans le projet de PLH sera ambitieux, de l'ordre de 2 900 logements par an, dont 1 300 logements locatifs sociaux, permettant de tendre vers un solde migratoire au moins équilibré, réduisant ainsi le phénomène de périurbanisation vers les territoires voisins.

Le développement de l'habitat sera priorisé dans les communes en rattrapage SRU et dans les centralités urbaines, conformément aux orientations du SCoT de la Région Urbaine Grenobloise, et s'appuiera sur un modèle de développement orienté davantage vers le renouvellement urbain.

La réalisation de ces objectifs de production de logements s'appuiera sur une logique de programmation concertée à l'échelle de la Métropole, sur une politique foncière et immobilière ciblée, utilisant l'ensemble des outils à disposition et sur un accompagnement renforcé des communes dans la mise en œuvre de leurs projets de construction de logements.

L'engagement prévisionnel de la Métropole pour soutenir cette orientation est estimé à 39,6 M€ en investissement et 5,8 M€ en fonctionnement sur la durée du PLH.

3) Agir sur l'équilibre social du territoire à travers la diversification de l'offre et les orientations d'attribution

A travers cette orientation, la Métropole ambitionne de favoriser la mixité sociale et d'enrayer les logiques de ségrégations qui se sont installées, pour devenir une Métropole plus solidaire.

Cette ambition passe par le développement de l'offre en logements locatifs sociaux en veillant à sa bonne répartition spatiale, à sa diversité, à son adaptation aux besoins et revenus des ménages.

Le projet de PLH vise à produire davantage de logements locatifs sociaux familiaux dans les 18 communes en déficit de logements sociaux, soit environ 900 logements sociaux familiaux en moyenne par an. Cette production se traduira notamment par un confortement de la part des logements sociaux dans les opérations de logements, comprise entre 25 et 35% de PLUS/PLAI (en fonction du rattrapage à opérer dans les communes), et par le développement d'une offre sociale dans les secteurs pavillonnaires par une densification maîtrisée et organisée. Les secteurs de mixité sociale, emplacements réservés et seuils de déclenchement de la mixité dans les opérations de logements seront précisés dans les documents d'urbanisme, et notamment dans le PLUI en cours d'élaboration.

La diversification de l'offre sera recherchée, notamment en terme de loyer, par la production d'au moins 35% de PLAI dans le total des logements sociaux à réaliser pour les communes en rattrapage SRU et par une production contenue de PLS.

Dans les communes ayant déjà atteint les 25% de logements sociaux, la production de logements sociaux familiaux, de l'ordre de 160 logements en moyenne par an, permettra le renouvellement et la diversification du parc social.

Les communes de moins de 3 500 habitants participeront à l'effort de production de logements sociaux qui permet également de répondre à une demande locale, en produisant de l'ordre de 50 logements locatifs sociaux familiaux en moyenne par an.

Le développement d'une offre de logements abordables dans le parc existant constitue un axe fort de cette orientation. Il s'agira de promouvoir le conventionnement d'environ 100 logements privés en moyenne par an, ainsi qu'environ 200 logements en acquisitions-amélioration par an par les bailleurs sociaux.

L'encadrement de loyers du parc privé pourra en outre constituer un levier supplémentaire de l'action métropolitaine.

La production de logements en accession sociale à la propriété sera également confortée, en visant un objectif annuel d'environ 100 logements destinés à des ménages aidés sous conditions de ressources.

Le projet de PLH vise aussi à compléter l'offre en logements spécifiques par la diversification des réponses aux besoins des personnes âgées et des personnes handicapées, l'adaptation de l'offre existante et l'accompagnement à l'accès au logement des jeunes et des étudiants. Sur ces publics en particulier, un effort en termes d'information des habitants et de coordination des actions entre différents partenaires sera recherché.

Pour ce qui est des personnes en difficulté, dans un contexte où l'offre est jugée suffisante en volume mais en décalage partiel avec la demande qui s'exprime, le projet de PLH vise à adapter l'offre d'hébergement d'insertion en contenant la production nouvelle et en développant l'accompagnement social des ménages dans le logement. La création d'un centre intercommunal d'action sociale dédié à l'hébergement permettra d'apporter des réponses ciblées et métropolitaines aux questions d'hébergement d'insertion.

Les réponses apportées aux gens du voyage s'adapteront à l'évolution des modes de vie et des nouveaux besoins qui apparaissent, notamment en termes de mode d'habitat et de sédentarisation.

Le projet de PLH vise un meilleur équilibre social du territoire en agissant sur l'occupation du parc social existant à travers la politique d'attribution. Il conviendra ainsi de prendre en compte les orientations d'attribution des logements sociaux fixées par la Conférence Intercommunale du Logement de la Métropole au sein de la convention intercommunale d'attribution. Cette convention fixera des objectifs quantifiés et territorialisés d'attribution aux ménages prioritaires.

L'engagement prévisionnel de la Métropole pour soutenir cette orientation est estimé à 47,4 M€ en investissement et 9,8 M€ en fonctionnement sur la durée du PLH.

4) Animer le PLH et évaluer les actions

Politique publique partenariale et transversale par nature, la politique de l'habitat doit être partagée et mobiliser tous les acteurs concernés, sans oublier les habitants, eux-mêmes premiers experts de leur habitat. Le renforcement du pilotage, du partenariat et de l'animation du PLH, à travers l'organisation de scènes d'échanges régulières, constituent des clés de réussite de la mise en œuvre des orientations et des objectifs fixés.

Cette animation en continu de la politique de l'habitat s'appuiera sur un observatoire de l'habitat actualisé, qui permettra de suivre la réalisation des objectifs et actions du PLH pour en évaluer leurs effets et de partager la connaissance et les enjeux de l'habitat avec les partenaires et les habitants.

L'engagement prévisionnel de la Métropole pour soutenir ces quatre grandes orientations sur les six années du PLH est estimé à 87 M€ en investissement, dont environ 72 M€ relevant de la compétence habitat et 17 M€ en fonctionnement, dont environ 8,6 M€ relevant de la compétence habitat.

Conformément au code de la construction et de l'habitation, le projet de PLH arrêté est soumis pour avis aux communes membres de la Métropole et au président de l'Etablissement public du SCoT de la Région Urbaine Grenobloise, qui dispose d'un délai de deux mois pour formuler leur avis.

Au vu des avis exprimés, le Conseil métropolitain délibèrera à nouveau au printemps 2017 pour amender au besoin le projet avant de le transmettre au Préfet de Département. Celui-ci soumettra le projet au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), qui disposera d'un délai de deux mois pour se prononcer. La Métropole devra délibérer de nouveau à l'automne 2017 pour prendre en compte les éventuelles demandes de modifications formulées par le CRHH.

Au terme de cette phase de consultation, prévue fin 2017, le PLH sera proposé au Conseil métropolitain pour approbation définitive.

Après avoir pris connaissance du projet de Programme Local de l'Habitat 2017-2022,

Il est demandé au Conseil municipal :

- **D'émettre** un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat 2017-2022 tel qu'arrêté par Grenoble-Alpes Métropole.

Décision adoptée à l'unanimité.

Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2017-2022 – Synthèse des débats

Monsieur Jean-Yves PORTA, Maire :

Nous sommes conscients de la nécessité de l'élaboration du PLH afin de répondre aux dispositions législatives.

Toutefois, la situation de notre commune est très délicate. Nous venons de dépasser récemment le seuil des 3.500 habitants et, depuis notre intégration à la Métro (intégration de la Communauté de Communes du Sud Grenoblois à la Métro), notre commune devrait construire 393 logements sociaux d'ici 2025.

Notre commune n'est pas du tout opposée à la création de logements sociaux, bien au contraire, et sa volonté s'est traduite, depuis le début de ce mandat, par la livraison de 7 logements sociaux dans le centre-bourg, la requalification de 4 logements en logements sociaux communaux au-dessus du groupe scolaire. Nous venons tout dernièrement de livrer 27 logements sociaux sur le secteur d'Uriage.

Toutes ces réalisations ont permis d'atteindre les objectifs du PLH 2014-2016, objectifs fixés lors de notre intégration à la Métro. Je rappelle que ces objectifs de rattrapage étaient de moitié par rapport à ceux fixés par la loi SRU.

D'autres projets sont en cours avec, sur Uriage, un programme de 8 logements locatifs sociaux labellisés seniors ; également sur Uriage, 3 logements sociaux dans un programme de 16 logements. Sur le bourg, deux programmes immobiliers permettront de faire 16 logements locatifs sociaux (3+13) et, sur le secteur du Moulin de la ville, un projet est en cours pour la création d'environ 14 logements sociaux sur un terrain propriété communale.

Les objectifs décrits dans le projet de PLH, même s'ils sont en deçà des objectifs (déraisonnables) fixés par la loi SRU, seront des objectifs difficiles à atteindre.

Je ne reviens pas sur le cadre législatif qui n'est pas cohérent et qui ne tient en aucun cas de l'identité du territoire:

- *Nous sommes classés en Zone 3 ce qui ne facilite pas du tout l'implantation de logement social sur notre territoire ;*

- *Notre commune est faiblement desservie en transports en commun, la ligne 69 n'étant, de plus, pas compatible PMR (Personnes à Mobilité Réduite). Les pistes cyclables sont insuffisantes et ne permettent pas à nos habitants de se rendre sur la ville-centre en sécurité ;*

- *Les bailleurs sociaux ont beaucoup de réticence à vouloir s'implanter dans du logement diffus car, lorsque le prix du foncier n'est pas trop élevé, les bailleurs ne souhaitent pas acheter dans des bâtiments dépourvus de syndic ;*

- *Notre commune ne dispose plus de réserves foncières pour réaliser des logements sociaux ;*

- *La mise en compatibilité avec le SCOT nous demande de travailler sur le gisement foncier et nous impose à rendre du terrain classé en future Urbanisation (secteur où l'on pourrait susciter la création de logements sociaux avec une modification de notre règlement).*

La situation de déficit de logements sociaux pourrait conduire Monsieur le Préfet à placer la commune en situation de carence. Cette dernière entraînerait des pénalités financières qui seraient, vu les faibles ressources de notre commune, contre-productives pour le logement social.

Cette loi est difficilement applicable et complètement injuste car si on se réfère à notre commune voisine qui, avec une population de plus de 5.000 habitants et du fait de son rattachement à une

communauté de communes ne comportant pas de ville de plus de 15.000 habitants, n'est pas soumise à cette loi. Je rappelle également qu'aucune de nos communes limitrophes aujourd'hui n'est assujettie à la création de logements sociaux.

De plus, à l'heure où la compétence urbanisme échappe aux communes (avec l'élaboration du PLUi et le droit de préemption urbain) pour être transférée à la Métropole, pourquoi ce ratio de 25% ne s'applique pas à l'échelle de l'intercommunalité ?

La problématique du transport en commun est très importante et doit être prise en compte dans la création de logements sociaux. Aujourd'hui, le fait qu'il n'y ait pas de desserte suffisamment fréquente pose un problème. Les mobilités douces, type vélos, ne peuvent être développées faute de pistes cyclables.

Il rappelle que nous adhérons complètement à l'idée de construire une métropole polycentrique et de proximité. Cependant, nous demandons à ce que notre commune apparaisse comme un pôle d'appui, comme cela a été souligné lors du débat sur le PADD du PLUi au cours de la séance du Conseil municipal du 22 novembre 2016 (une motion a été adoptée en ce sens).

Enfin, il n'est pas sûr que le PDU soit en totale cohérence avec les objectifs affichés par le PLH.

Monsieur Jan RAVET :

Il estime qu'il faut effectivement favoriser les déplacements doux et les sécuriser : exemple la Combe du Sonnant avec une piste cyclable en direction de Gières.

Monsieur Pascal BESESTY :

Sur les conséquences du PLH :

La demande d'accroissement du nombre de logements lié à la loi ALUR (393 logements d'ici 2025) sur la commune Vaulnaveys-le-Haut va augmenter la population et amplifier le caractère de ville-dortoir en périphérie d'une grande agglomération. Pour pallier ce phénomène, il faudrait qu'il y ait une intégration métropolitaine plus homogène pour que notre commune évolue de la ruralité au périurbain:

- 1. Augmentation de la fréquence des transports en commun ;*
- 2. Création de parkings relais ;*
- 3. Aménagement des voiries pour des modes de déplacement alternatifs (doux) ;*
- 4. Accroissement des infrastructures pour la jeunesse (école, stade, salle multi-activités, ...) ;*
- 5. Accroissement des autres infrastructures (eau, assainissement, technologies de l'information et de la communication) ;*
- 6. Création d'une vie économique locale pour limiter les déplacements mais aussi pour créer de la richesse (taxes) ;*
- 7. Mise en commun sur le territoire métropolitain du déficit en logement ou redistributions en fonction des distances emploi-logement.*

Madame Lorine CARRIERE (contribution adressée par courriel) :

Concernant le PLH et le potentiel de projets s'élevant à 163 logements de plus en 2022 : si tous ces logements sortent de terre nous allons nécessairement rencontrer un problème de capacité de nos infrastructures ! La crèche, l'école, le centre de loisirs, les associations, ... ; nous risquons également d'augmenter le nombre de véhicules empruntant les axes Uriage/Gières et Uriage/Eybens, créant ainsi de nouvelles difficultés de circulation.

Bien que consciente du fait que la commune doit rattraper son retard « SRU », je suis donc, pour ma part, relativement sceptique quant à cette proposition. Il ne me semble pas pertinent de créer du logement sans être en capacité d'accueillir correctement les futurs résidents.

Monsieur le Maire :

Notre croissance doit effectivement être en cohérence avec nos équipements structurants et notamment notre groupe scolaire. Une croissance de 53 hab/ an nous a montré que notre groupe scolaire était à l'équilibre. Une croissance trop rapide viendrait, par conséquent, à provoquer un déséquilibre et nous entrainerait dans des investissements que la collectivité n'est pas en mesure de financer aujourd'hui.

La croissance moyenne de la commune depuis les 20 dernières années est de 25 logements/an (individuels + collectifs). Cette moyenne chute en dessous de 20 logements après la crise économique de 2008. Au regard de la croissance moyenne de notre commune, il nous faudrait 15 à 20 ans de production de logement en réalisant uniquement du logement locatif social pour atteindre les objectifs fixés par la loi !

L'autre problème est le stationnement ; en effet, la loi impose un stationnement par logement social, or nos habitants en logements sociaux ont souvent 2 véhicules ce qui posent de gros problèmes de stationnement et une saturation des stationnements publics. Ce point est d'autant plus important que, sur notre secteur et parmi les demandeurs, seulement 9 % sont des personnes seules (en comparaison 43% à l'échelle de la métropole).

Monsieur Jean RAVET :

Il est très important de prendre en compte le vieillissement de la population et les changements d'habitat. Les anciens chez nous aspirent à quitter leurs maisons ou villas pour des appartements adaptés proches des commerces et des services. Il faut prévoir des programmes neufs prenant en compte la perte d'autonomie et aider à la requalification des appartements anciens dans nos bourgs pour un meilleur maintien à domicile. Il faut améliorer l'efficacité des transports, favoriser partout où cela est possible le maintien ou la création de commerces de proximité ainsi que les services, comme les maisons de santé.

Monsieur le Maire :

L'adaptation du logement face au vieillissement conduit la commune à se poser des questions par rapport à cette tranche de population. Notre commune souhaiterait accueillir une structure pour personnes âgées. Elle s'est d'ailleurs portée candidate en 2016 auprès du Conseil départemental pour la création d'une résidence autonomie (anciennement « EHPA »).

Monsieur Jean RAVET :

Tout ceci est vrai, aussi, en ce qui concerne les logements sociaux qui doivent s'accompagner d'un développement de l'emploi et de l'activité. Nos villages ne doivent pas être des dortoirs soumis à des déplacements pendulaires mais bien des zones de vie. Il faut par exemple développer la fibre et favoriser le télétravail et les espaces de coworking. L'implantation de logements sociaux doit se faire de façon numériquement raisonnable et échelonnée pour permettre une bonne acceptation et une bonne intégration par les habitants, mais aussi par les infrastructures des communes (écoles, crèches, espaces associatifs, etc.). Il faut à tout prix éviter la concentration. Un pourcentage obligatoire de logements sociaux doit être prévu dans tous les programmes immobiliers même dans les communes non astreintes. La mixité doit être l'affaire de tous. Cette problématique ne doit plus se traiter uniquement à l'échelle des communes, mais bien à celle d'un secteur ou d'un bassin. Il doit y avoir une solidarité pour une répartition plus homogène et éviter les ghettos. Cela permettrait peut-être de faire baisser le prix du foncier dans certains secteurs. Il faut que la loi prenne davantage en compte le caractère rural ou rurbain de certaines communes comme la nôtre.

Monsieur le Maire :

L'emploi local manque cruellement et conduit effectivement nos habitants à se déplacer pour se rendre sur leur lieu de travail.

La demande locale en logements locatifs sociaux est bien moins importante que les logements à créer imposés par la loi (393 logements manquants). N.B : parmi les demandeurs, 36 demandes en 1^{er} choix pour la commune de Vaulnaveys-le-Haut et 95 demandes au total pour notre commune tous choix confondus.

Monsieur Jean RAVET :

La Métro doit faire des campagnes d'information et de pédagogie pour changer dans l'esprit d'une grande partie de la population l'image du logement social. Il faut qu'elle incite davantage les bailleurs sociaux à investir dans le diffus, surtout dans des communes comme Vaulnaveys-le-

Haut. Elle doit aussi encourager les propriétaires de logements vacants à les confier à des bailleurs sociaux. Il est indispensable qu'elle intervienne pour aider les communes astreintes à acquérir du foncier, surtout lorsqu'il atteint des prix prohibitifs comme dans notre secteur. Nous ne pouvons tout attendre du secteur privé, qui se contente trop souvent du minimum et ne nous permet en aucun cas de combler nos déficits, lorsqu'il ne les aggrave pas. Le futur PLUi devra prendre en compte tous les aspects de nos problématiques et nous donner les meilleurs outils pour atteindre les objectifs fixés.

Monsieur le Maire :

Effectivement, ces objectifs seront difficiles à atteindre car la commune ne dispose plus de foncier propre ; avec du foncier privé, il faudra se doter d'outils, notamment les secteurs de mixité sociale, l'instauration d'O.A.P.

Monsieur Pascal BESESTY :

► *Constats liés à histoire :*

La commune de Vaulnaveys-le-Haut a longtemps été considérée comme rurale avec trois secteurs de concentration pour les habitations : sur la partie Nord, Uriage, à l'Est, Belmont, et, au creux de la vallée, le bourg. Avec l'accroissement de la population dans la cuvette grenobloise, l'augmentation du besoin en maison individuelle et l'accessibilité à l'automobile individuelle, Vaulnaveys-le-Haut a vu sa population, ou plus exactement son nombre de lits, s'accroître. Cela a créé un flux pendulaire entre notre commune et la ville-centre par manque d'emplois locaux et de structures pour tous (stade, salle plurivalente, ...).

Le caractère rural, authentique, a aussi induit une surcote des terrains constructibles atteignant un prix élevé au m².

► *Risques architecturaux :*

La commune étant composée à 67 % de villas individuelles, conséquence de son histoire passée, il faudra éviter une densification à outrance que ce soit en surface ou en élévation.

Il faut se montrer vigilant pour garder les structurations paysagères : murs de pierres, jardins nourricier, haies sauvages fleuries, préservation de la biodiversité des essences arboricoles locales. Eviter la platitude artificielle et préserver les courbes du relief. Préserver nos chemins et sentiers.

Une correction est à apporter au document (chapitre 5 : « Potentiel de projets » - page 357 : dans le tableau corriger « chemin des Bargeonniers » par « avenue d'Uriage »).

Madame Anne GARNIER (contribution adressée par courriel) :

Les objectifs paraissent réalisables à l'échelon de la Métro : 2.650 logements dont 1.300 sociaux avec comme principe de mettre l'habitant au cœur de ce PLH en offrant de la diversité (logements familiaux, seniors adaptés, intergénérationnels spécifiques, nouvelle forme d'attribution, développement de la location active, effort sur l'acquisition amélioration, effort sur le traitement de la vacance, conventionnement de logements privés, accession sociale, etc.). Le PLH affirme sa volonté de prendre en compte les spécificités du territoire. On ne peut qu'être d'accord avec ses intentions mais comment cela sera traduit concrètement pour aider les communes rencontrant des difficultés comme la nôtre ?

Il l'a fait pour Vaulnaveys-le-Haut, en réduisant de moitié nos obligations « SRU » mais, on le constate aujourd'hui, ce n'est pas suffisant puisque nous restons contraint par la loi et restons soumis aux pénalités ! Et la commune est toujours en zone 3, ce qui encore un point défavorable pour Vaulnaveys-le-Haut.

Monsieur Yves ARGOUD-PUY :

1 - diagnostic général et enjeux et 2 - l'état du parc de logement et son évolution :

** des chiffres révélateurs qu'il faut retenir :*

► *une population existante globalement plus âgée et plus aisée que sur la métropole, et majoritairement propriétaire de son logement ;*

- ▶ une prédominance de grands logements (69.5% de T4 et +) mais une moyenne d'occupation de 2h/lgt (3.670h pour 1.767 lgts) ;
- ▶ 10% de logements vacants dont + de la moitié depuis plus de 2 ans ;
- ▶ des prix du marché immobilier très élevés : prix médian 3.700 €/m² (2.120 € pour la métropole) ;

* des chiffres que l'on aimerait connaître :

- ▶ parc locatif social : les chiffres donnés sont ceux du 1^{er} janvier 2015, il serait intéressant de disposer de ceux au 1^{er} janvier 2017 ?

3 - urbanisme et environnement :

* PLU :

« Un premier travail d'étude des gisements foncier a été fait, suivie d'une deuxième phase d'étude qui a permis de creuser les possibilités de construction de logements et d'aménagement sur 4 tènements fonciers priorités par la commune et pourra faire l'objet d'OAP avec une composante sociale importante si une modification du PLU intervenait. ».

- ▶ Une simple modification est-elle envisageable sur ce sujet ? Sachant qu'une modification ne paraît réglementairement pas possible pour certains de ces tènements identifiés, ne serait-il pas plus efficace d'utiliser le sursis à statuer ? Ces études menées par l'AURG sur Vaulnaveys-le-Haut et l'élaboration du PLUi sont-elles suffisamment avancées pour permettre d'utiliser cette possibilité ?

*desserte transports en commun :

Je constate que le déficit en offre de transport collectif performant est mis en avant. Il faut souligner qu'au-delà du prix de l'immobilier, c'est souvent un critère mis en avant par les bailleurs sociaux pour refuser d'acheter dans le diffus.

4 - objectifs de programmation :

- ▶ Il faut rappeler la demande forte en logements adaptés pour le 3^{ème} âge et continuer à favoriser l'émergence de projets comme ceux des logements adaptés seniors (Villa « Bersano ») ou d'une résidence autonomie (2^{ème} tranche des « Terrasses du golf ») ; mais il faut également penser à les favoriser dans le diffus (mixité générationnelle).

- ▶ Je pense qu'il faut rappeler que la commune ne dispose que de très peu de foncier constructible et qu'elle prévoit de le mettre à 100 % à contribution pour la production de logements sociaux (exemple du Moulin). Il est donc extrêmement important d'encadrer les constructions privées futures pour qu'elles n'aggravent pas en permanence le déficit communal en matière de logements sociaux.

* contrôle des constructions privées en diffus :

« Cependant, ces dernières années, ce sont entre 15 et 30 logements privés qui se sont construits chaque année, cette augmentation du nombre de résidences principales privées peut mettre à mal les efforts de la commune en matière de logement social. »

- ▶ Là aussi dans le cadre du PLUi, le sursis à statuer pourrait-il permettre de ne pas aggraver le différentiel nombre de logements/nombre de logements sociaux ? Notamment pour les cas de plus en plus nombreux de division parcellaire il faudrait pouvoir appliquer d'ores et déjà les règles des 35% qui sont proposées plus loin dans les orientations (voir remarque suivante).

* intégrer une offre en logements locatifs sociaux dans les secteurs pavillonnaires par une densification maîtrisée et organisée.

« Une part minimale de 35 % de logements sociaux familiaux PLUS/PLAI sera requise pour toute opération de logements à partir de 3 logements sur tout ou partie des secteurs pavillonnaires des communes. Les secteurs pavillonnaires concernés seront précisés dans le cadre du document d'urbanisme en tenant compte des études réalisées ou en cours sur le sujet. ».

- ▶ Entièrement d'accord (nous l'avons à maintes fois évoquée en Commission « urbanisme »).

- ▶ Pour permettre les divisions parcellaires (qui vont dans le sens de la densification de l'espace déjà urbanisé) tout en favorisant l'émergence de nouveaux logements sociaux, ne faudrait-il pas élargir cette règle aux lotissements, sachant que « La division en deux lots d'une propriété foncière suffit à faire naître un lotissement, s'il est prévu d'implanter un bâtiment sur au moins l'un des deux lots. Il s'agit d'une interprétation par la Haute juridiction administrative des

dispositions relatives aux lotissements, issues de l'ordonnance du 8 déc. 2005 n° 2005-1527 : J.O du 9 déc. 2005 et codifiées sous l'art. L. 442-1 du Code de l'urbanisme. ».

5- potentiel de projets :

** « Les opérations d'acquisition-amélioration de logements par les bailleurs sociaux dans le diffus se rajouteront à cette liste. ».*

► A l'expérience des premières années du mandat, l'absence de transports collectifs performants et les prix du marché trop élevés font que cette piste ne restera qu'un vœu pieux si des dispositifs de compensation ou d'incitation financière spécifiques ne sont pas mis en place à l'échelle métropolitaine (éventuellement abondés par la commune ?).

** « Les opérations de logements connues aujourd'hui ne suffisent pas pour réaliser les objectifs définis dans le PLH permettant d'assurer le rattrapage SRU. Un potentiel de projet représentant près de 6 hectares a été identifié, il conviendra de travailler avec la commune à sa mobilisation rapide quand c'est possible pour atteindre ces objectifs. ».*

► Difficulté à surmonter : ces potentiels de projet sont à chaque fois constitués de nombreux tènements privés. Il faut donc que les règles futures d'urbanisation (PLUi) soient affirmées au plus vite (voire de manière anticipée : sursis à statuer déjà évoqué) pour donner de la visibilité aux propriétaires sur le long terme.

► Il serait intéressant de trouver des moyens de financement pour favoriser la création de logements sociaux sur la commune dans le diffus (fonds de minoration foncière).

Monsieur Marc ODRU :

Il serait intéressant de favoriser l'habitat partagé (coût moindre du fait des mutualisations générées).

En matière de transport, une correction est à apporter au document (page 354 : les lignes Trans'Isère 6010 et 6051 concernent Saint-Martin d'Uriage Chamrousse et non Vaulnaveys-le-Haut).

Il est à noter que nous dépendons des communes voisines qui amènent des flux importants de véhicules.

Par ailleurs, à la lecture du document, je constate une augmentation du nombre de logements vacants sur la commune.

2- Questions diverses

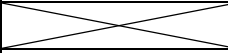

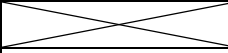
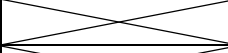
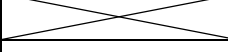
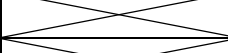
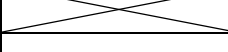
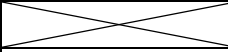
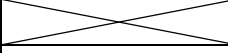
- Monsieur le Maire rappelle aux conseillers les obligations leur incombant s'agissant de la tenue des bureaux de vote pour les élections présidentielles et législatives à venir.*
- Monsieur Claude GABELLE informe le conseil de l'intervention de l'entreprise SOBECA pour la réalisation des travaux d'éclairage public (tranche 2016 établie en lien avec le SEDI), lesquels devraient durer une dizaine de jours.*

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance à 19h30.

Conseil municipal du 09 mars 2017

Délibérations

2017/010/09-03	Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2017-2022
----------------	--

Nom	Prénom	Fonction	présence	signature
PORTA	Jean-Yves	Maire	présent	
PAILLET	Charles	1 ^{er} Adjoint	présent	
RAVET	Jean	2 ^{ème} Adjoint	présent	
GARNIER	Anne	3 ^{ème} Adjointe	absente	
COURANT	Isabelle	4 ^{ème} Adjointe	présente	
GABELLE	Claude	5 ^{ème} Adjoint	présent	
FEGE	Bernadette	6 ^{ème} Adjointe	présente	
BESESTY	Pascal	7 ^{ème} Adjoint	présent	
ALFARA	Marie-Rose	conseillère municipale	absente	
ARGOUD-PUY	Yves	conseiller municipal	présent	
CARRIERE	Lorine	conseillère municipale	absente	
COUSTOULIN	Nathalie	conseillère municipale	présente	
DELEPAU	Claire	conseillère municipale	absente	
DESGRANGE	Yannick	conseiller municipal	absent	
ECHINARD	Yann	conseiller municipal	présent	
GARCIA	René	conseiller municipal	présent	
GARCIN	Daniel	conseiller municipal	absent	
LICATA	Stéphanie	conseillère municipale	absente	
MERMIER	Martine	conseillère municipale	présente	
MURY	Jeanine	conseillère municipale	présente	
ODRU	Marc	conseiller municipal	présent	
PELLEGRINELLI	Henri	conseiller municipal	présent	
PHÉLIX	Roger	conseiller municipal	présent	
SIEURIN	Guillaume	Conseiller municipal	absent	
TROUCHET	Fabienne	conseillère municipale	présente	
VERNAY	Laurence	conseillère municipale	absente	
VIVARAT	Morgane	conseillère municipale	présente	