



DOSSIER

LE LOGEMENT SOCIAL POUR LES HABITANTS

UN RÉEL BESOIN POUR LES HABITANTS - UN ENJEU PRIORITAIRE POUR LA COMMUNE

La commune de Vaulnaveys-le-Haut était non astreinte à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) jusqu'en 2014. Au 1^{er} janvier 2014, du fait de la fusion entre Grenoble-Alpes Métropole et la Communauté de Communes du Sud Grenoblois (C.C.S.G.) et du passage du

seuil des 3500 habitants, la commune est devenue astreinte à la loi SRU.

Depuis sa promulgation le 24 mars 2014, le secteur du logement social connaît une évolution importante et devient un enjeu prioritaire. Elle nous permet de créer une vraie dynamique de projet et de transformer les contraintes de cette

loi en opportunité pour répondre aux besoins des habitants.

En 2014, la commune est dans une situation atypique, ne comptant que 6 logements sociaux. C'est un réel défi que la réalisation de 25% de logements sociaux d'ici 2025, soit 393 habitations.

DIAGNOSTIC GÉNÉRAL ET ENJEUX

QUELQUES CHIFFRES

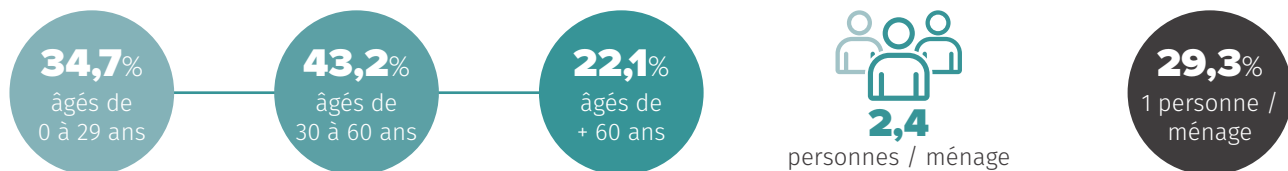


3 765
habitants
sur la commune au 1^{er} janvier 2018



+ 1,5% de croissance
démographique
+ 1% solde migratoire
+ 0,5% solde naturel

UNE POPULATION DE FAMILLE



LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

En 2016, **95** ménages
demaandaient un logement
social à Vaulnaveys-le-Haut



49 %
personnes
seules



31 %
familles
monoparentales



7 %
couples
avec enfant(s)

La commune compte une part importante de personnes âgées qui habitent des maisons individuelles souvent inadaptées au vieillissement (d'où le projet de résidence autonomie ou de logements labellisés seniors).

Les jeunes qui habitent la commune peuvent aussi connaître des difficultés pour accéder à un logement autonome. L'étude des demandeurs confirme le besoin de logement social des deux catégories précitées mais fait aussi émerger le besoin de logement social pour les familles monoparentales (31%).

ORIENTATIONS PROPOSÉES

Le déficit de logements sociaux pourrait conduire l'Etat à mettre la commune en procédure de carence. La mise en carence entraînerait des pénalités financières calculées par rapport au nombre de logements manquants.

Malgré la volonté de la commune de construire ces logements, nous nous heurtons à de nombreux obstacles et engageons de nombreuses démarches pour rendre réaliste notre production de logements. Le Maire a interpellé les parlementaires pour leur faire part de nos difficul-

tés à appliquer cette loi et a demandé, ainsi que de nombreuses autres communes, quelques aménagements afin d'éviter les pénalités et de permettre une croissance adaptée à la commune et à ses équipements.

Les services de l'État ont été rencontrés à plusieurs reprises, ainsi que la Métro qui nous accompagne et elle a accepté dans son PLH (Programme Local de l'Habitat) de réduire par moitié nos obligations afin qu'elles soient réalisables. La Métro soutient la production de logements

après des communes ainsi que l'accès au logement pour tous. En lien avec ces derniers, elle élabore le Programme Local de l'Habitat, principal outil de définition d'une politique de l'habitat sur un territoire intercommunal.

En 2015, un arrêté autorise les communes nouvellement astreintes à être exemptées de pénalités pendant 3 ans.

En 2017: la loi égalité citoyenneté du 27 janvier nous permet d'être proposés à l'exemption une nouvelle fois pour une

période de 3 ans avec l'obligation de se conformer aux objectifs de rattrapage. Le seuil des 25% ajustés par la loi « DUFLOT » a été ramené à 20% pour tenir compte des réalités de notre territoire (transports, services, économie...).

Se doter d'outils dans le PLU (modification de notre PLU 2017):

- Privilégier les petites opérations de logements 100% locatives sociales ;
- Identifier des secteurs pour produire 35% de logements locatifs sociaux dans les opérations de logement.

PROJETS RÉALISÉS

2014	6 LLS	Maison Mermier	centre-bourg	réhabilitation
2015 (mars)	7 LLS	Maison Excoffier	centre-bourg	3 en réhabilitation – 4 en construction
2015 (septembre)	4 LLS	logements au-dessus école élémentaire	écoles	réhabilitation
2016	27 LLS	Les Balcons du Golf	Uriage	construction

Ces 44 logements correspondent aux objectifs du PLH 2014-2016.



Logements sociaux réalisés dans le centre-bourg en 2015.



« Les Jardins d'Ysaline » avec ses 4 villas et son bâtiment collectif de 6 logements



Construction d'une résidence de 35 logements et d'un pôle médical

PROJETS EN COURS OU À MOYEN TERME

Nom	Lieu	Nombre total de logements	Dont logements sociaux	Part du logement social
Le Lodge	62 Route de Prémol	16	3	19 %
Maison Bersano	28 Route de Prémol	8	8	100 %
Le Moulin	260 Avenue d'Uriage	14	14	100 %
Les Jardins d'Ysaline	Avenue d'Uriage/ Impasse du Champ de Foire	10	4	40 %
Le Domaine des Bourgeys	Le Village	35	12	35 %
Résidence Autonomie	Uriage	50	50	100 %

Les deux nouvelles opérations engagées au cœur du village outre le fait d'intégrer des logements locatifs sociaux, vont renforcer l'attractivité du centre bourg avec notamment la création d'un pôle santé de 300 m² qui accueillera médecins généralistes, kinésithérapeutes, orthophonistes, infirmières et podologue.

OBJECTIFS DE PROGRAMMATION POUR 2017-2022

NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX À PRODUIRE

	Objectifs PLH logements sociaux	Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)	en construction neuve	en acquisition-amélioration	Logements conventionnés privés	Logements spécifiques	Objectifs PLH accession sociale
2017-2022	114	108	96	12	6	-	-
Par an	19	18	16	2	1	-	-

PROCÉDURE

POUR FAIRE UNE DEMANDE D'UN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL



Toute personne, dont le plafond de ressources annuel ne dépasse pas le barème ci-dessous, peut faire une demande de logement social.

Année 2017 (dernier Revenu Fiscal de Référence)

Composition du foyer	PLAI	PLUS	PLS
Catégorie 1	11 067 €/an	20 123 €	26 160 €
Catégorie 2	16 125 €	26 872 €	34 934 €
Catégorie 3	19 390 €	32 316 €	42 011 €
Catégorie 4	21 575 €	39 013 €	50 717 €
Catégorie 5	25 243 €	45 895 €	59 664 €
Catégorie 6	28 448 €	51 723 €	67 240 €
Personne supplémentaire	+ 3 173 €	+ 5 769 €	+ 7 500 €

Catégorie 1: personne seule

Catégorie 2: 2 personnes sans personne à charge, sauf couple de jeunes ménages (couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans)

Catégorie 3: 3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou 1 couple de jeune ménage sans personne à charge

Catégorie 4: 4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge

Catégorie 5: 5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge

Catégorie 6: 6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge

RÉSIDENCE AUTONOMIE

La commune compte 600 personnes de plus de 60 ans soit 22% de la population. Depuis plusieurs années, la Municipalité souhaite créer une structure dédiée aux personnes âgées pour qu'elles puissent rester sur leur lieu de vie, lutter contre l'isolement et les problèmes liés aux logements non adaptés. Une demande au Conseil départemental a été faite pour créer une résidence autonomie sur notre territoire.

Cette autorisation vient d'être entérinée et l'appel à projet est lancé depuis novembre 2017. Cette résidence se situera à Uriage, sur un tènement de 4 075 m².

Qu'est-ce qu'une résidence autonomie ? La loi Adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 donne aux résidences autonomie un rôle plus important dans la prévention de la perte d'autonomie que les foyers résidence qu'elle remplace. C'est un établissement d'hébergement pour les personnes de plus de 60 ans, avec mission de prévention de la perte d'autonomie, qui comporte des logements autonomes associés à des services collectifs.

Elles accueillent les personnes seules ou les couples autonomes (GIR 5 et 6) ou présentant de faibles signes de dépendance (GIR 4). Mais elles peuvent aussi accueillir des personnes dépendantes en GIR 1 à 3 dans la limite de 15% et des GIR 1 et 2 dans la limite de 10%.

LA DÉPENDANCE DES PERSONNES ÂGÉES

Plus on vieillit, plus le risque de devenir dépendant grandit. Petit à petit, la personne âgée n'arrive plus à faire les gestes pour accomplir les tâches de la vie courante, parce que le corps s'y refuse et/ou parce que sa santé mentale défaille.

Pour aider à mesurer le degré de dépendance, les professionnels de la gérontologie ont mis en place la grille AGGIR (Autonomie Gérontologie Groupes Iso Ressources).

Comment est déterminé le degré de dépendance ?

Des Groupes Iso-Ressources (GIR) sont déterminés: ils comprennent les personnes qui nécessitent le même type d'aides. On distingue 6 groupes, du plus autonome (GIR6) au plus dépendant (GIR1).

Dans le cadre d'un projet à visée intergénérationnelle, les résidences autonomie peuvent accueillir des personnes handicapées, de jeunes travailleurs ou des étudiants, dans la limite de 15%.

Vivre dans une résidence autonomie permet de:

- Continuer à vivre de manière indépendante ;
- Bénéficier d'un environnement plus sécurisé ;
- Utiliser des services collectifs (restauration, ménage, animations...);
- Avoir un loyer modéré.

Ces résidences sont des établissements soumis à autorisation délivrée par le président du Conseil départemental et leur création est soumise à appel à projet.

La réhabilitation de la maison Bersano, au 28 Route de Prémol, sera aussi dédiée aux personnes de plus de 60 ans comme le souhaitait Madame Bersano. C'est la SDH qui réhabilitera cette maison en 8 appartements labellisés seniors adaptés avec ascenseur.