

Production de Logement locatifs sociaux



Positions d'un EPCI dans le processus de production de logement locatif sociale

Cas de l'agglomération du Pays Voironnais

Céline DE MIL
Clément BELLIARD
Clément CHARLETTY
Jonathan BOUHADANA

Matthieu LANGE
Florian FOUREYS
Thomas STUCHELI
Mario INAMO

ENTPE et IUL 2018/2019

Table des matières

Production de Logement locatifs sociaux.....	1
Introduction.....	4
Partie I : Présentation de l'EPCI et de la commune déficitaire	6
I. La communauté de communes.....	6
a. Contexte territorial.....	6
b. État des lieux et politique locale du logement.....	7
c. Les compétences et leviers dont dispose l'EPCI.....	9
II. La commune déficitaire.....	10
a. L'offre de logement actuelle.....	10
b. Un déficit difficilement rattrapable malgré les efforts.....	11
c. Des opportunités possibles pour combler le retard.....	12
Partie II : Stratégie de production de logements sociaux.....	15
I. Les acteurs de la production de logements sociaux.....	15
a. La DDT.....	15
b. Les communes.....	16
c. Les bailleurs.....	17
II. Présentation de la stratégie.....	17
a. Une stratégie de territoire	17

b. Les pistes d'actions proposées.....	18
III. Présentation de deux outils mobilisés : un outil financier, un outil réglementaire.....	22
a. Les aides à la pierre.....	23
b. Élaboration d'un PLUI pour le Pays Voironnais.....	25
IV. Récapitulatif.....	25
Partie III : Un regard critique sur la stratégie proposée.....	29
a. Une temporalité inadaptée ?.....	29
b. Une stratégie adaptée aux besoins de la commune ?.....	30
c. Problématique des coûts du logement social et de la connaissance du marché à Coulevie :.....	30
Conclusion : approche critique de la mise en situation.....	32
Sources.....	33

Introduction

En 2000, la loi LOV (Loi sur l'Orientation pour la Ville) fut remplacée par la Loi SRU (Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain). Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) vient alors remplacer le POS (Plan Occupation des Sols) dans le but d'assurer une meilleure gestion des zones constructibles. Par ailleurs, cette loi ne fut pas sans impacts pour l'organisation des communes concernant les questions d'habitat et plus particulièrement pour ce qui est de la production de logements aidés sur leur territoire. La loi SRU a pour principaux objectifs de favoriser la mixité sociale en ville mais aussi d'encourager la construction de logements sociaux et d'éviter la pénurie de ces derniers au sein de certaines communes. Celles-ci se voient dans l'obligation de posséder un parc de logements sociaux représentant 20 % de l'ensemble de leur parc logement. Depuis la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové, 2004), certaines communes ont vu ce chiffre s'élever à 25 % en fonction des besoins particuliers de leur territoire. En cas de non-respect de l'Article n°55 de la loi SRU, les communes récalcitrantes encourent des amendes importantes mais aussi une intervention directe de l'État se chargeant lui-même de la construction des logements manquants. Les communes concernées sont celles de plus de 1500 habitants en région parisienne et celles de plus de 3500 habitants au sein d'une agglomération de plus de 50 000 habitants.

Dans le cadre du cours de production de logements locatifs sociaux, nous avons pour exercice la réalisation d'un dossier dans lequel nous allons présenter le rôle d'un acteur politique particulier ayant une intervention locale dans le processus de fabrication de logements locatifs sociaux en France. En ce qui nous concerne, nous devons jouer le rôle de la Communauté d'agglomération Pays Voironnais et nous devons aider la commune de Coublevie à réussir à atteindre les objectifs fixés par l'Etat en matière de production de logements aidés. Ce dossier se veut être démonstratif de la situation en termes de logements sociaux de ce territoire et de cette commune, mais il se veut aussi être force de propositions. Il sera accompagné d'un courrier rédigé à la commune de Coublevie explicitant

les mesures que nous souhaitons mettre en œuvre en tant que EPCI, dans le cadre de nos compétences.

Pour ce faire, nous présenterons et analyserons dans une première partie la situation actuelle de l'EPCI, ainsi que celle de la commune, concernant la production de logement aidés. Cette partie aura également pour objectif de présenter les enjeux découlant de cette analyse pour ce qui est de ce territoire. Dans une deuxième partie, nous évoquerons plus particulièrement la stratégie la plus pertinente à la commune de Coulevie pour que cette dernière remplisse ses objectifs. Ici seront décrits les outils mobilisables mais aussi le rôle et les compétences de chaque acteur de la production de logements. La troisième partie, quant à elle, sera consacrée à un retour critique sur l'analyse mais aussi sur les propositions que nous avons pu exposer.

Partie I : Présentation de l'EPCI et de la commune déficitaire

I. La communauté de communes

a. Contexte territorial

La communauté d'agglomération « Pays Voironnais » est un EPCI (Établissement Public de Coopération intercommunale) à fiscalité propre centré autour de la commune de Voiron dans le département de l'Isère en Auvergne Rhône-Alpes. Cette Communauté d'agglomération a vu le jour en 2000 et regroupe 31 communes de taille plus ou moins importante. Cette dernière compte environ 98 000 habitants (chiffres de 2017). Le Pays Voironnais se situe à la sortie de l'agglomération de Grenoble en direction de Lyon. La communauté d'agglomération Pays Voironnais (CAPV), voisine de celle de "Porte d'Isère", se trouve sur le territoire stratégique de la plaine de l'Isère, plaine regroupant les principales infrastructures de communications reliant les communes de Lyon, Grenoble et Valence. Le paysage est notamment marqué par les collines du voironnais, la présence du lac de Paladru ainsi que le massif de la Chartreuse.

Si l'on s'intéresse à la dynamique démographique du pays Voironnais, on peut remarquer que cette dernière a tendance à ralentir. La population continue d'augmenter mais de manière moins élevée (+0,6 %/an entre 2009 et 2014 contre +0,8 % entre 1999 et 2009). Les apports migratoires des régions voisines tendent à se réduire et le Pays Voironnais doit sa croissance démographique principalement à son excédent naturel. Au sein de l'EPCI, les principaux pôles urbains (Voiron, Tullins, Voreppe) sont moins attractifs que par le passé contrairement aux pôles secondaires (Coublevie, Chirens, La Buisse, etc.) qui connaissent un regain d'attractivité résidentielle. La Métropole grenobloise et son attractivité, toujours grandissante (notamment en ville centre), peut être définie comme étant la raison de la perte d'attractivité résidentielle dans les communautés de communes

voisines. Par ailleurs, certains territoires notamment ceux situés à l’Ouest du Pays Voironnais (Sud Grésivaudan, Pierre Isère, etc.) en raison d’un foncier moins cher récupèrent une partie des flux migratoires de la Métropole grenobloise aux dépens du Pays Voironnais. De manière générale, le Pays Voironnais a vu son attractivité économique baisser ces dernières années et ce au détriment des territoires voisins.

Le Pays Voironnais, un territoire qui perd des emplois depuis 2009

Source INSEE 2014 – Réalisation AURG 2017

EPCI	Nb. d'emplois 2014	Nb. d'emplois 2009	Variation annuelle 2009 - 2014
Porte de l'Isère	47 985	46 688	+0,5%
Bièvre Isère	14 446	14 181	+0,4%
Grenoble-Alpes-Métropole	220 651	217 894	+0,3%
Grésivaudan	35 669	35 755	-0,0%
Sud Grésivaudan	13 507	13 556	-0,1%
Pays Voironnais	33 171	33 998	-0,5%

Ce manque d’attractivité économique nous amène à nous questionner, de manière plus générale, sur l’attractivité globale du territoire où le facteur du logement pourrait avoir une influence. Il existe pour certains types de ménages (jeunes couples ou personnes âgées seules par exemple) des difficultés à se maintenir sur le territoire, notamment en raison d’une offre de logements pas toujours adaptées aux besoins, d’un parc peu attractif et de prix relativement élevés.

b. État des lieux et politique locale du logement

Les communes – dites principales – possèdent un parc de logements diversifié, avec du locatif privé, du locatif social et du collectif. Cependant, le reste du territoire et les communes – dites secondaires – sont principalement constituées de maisons individuelles en accession à la propriété. Le parc ancien ne semble plus en mesure de répondre aux enjeux et aux attentes actuelles en termes de lutte contre la précarité énergétique, d’accueil des personnes à mobilité réduite et au renouvellement démographique ce qui, à terme, peut entraîner un fort taux de vacance au sein de ce dernier. Le territoire du Pays Voironnais

connaît une répartition spatiale des revenus des ménages inégale. Les disparités de revenus entre les communes sont fortes alors que la moyenne des revenus des ménages du Pays Voironnais est supérieure à la moyenne iséroise. La demande en logements abordables et sociaux est importante malgré une progression de l'offre. Le parc de logements sociaux se développe principalement sur les pôles urbains du territoire (2690 logements sociaux à Voiron en 2017 par exemple, soit 40% de l'ensemble du parc). De plus, les logements aidés (notamment ceux à bas loyers) se trouvent principalement dans les quartiers fragiles, ce qui a pour effet d'accentuer les problèmes de ségrégation ou encore de précarité énergétique. La tension concernant les logements aidés se fait principalement ressentir sur les logements très sociaux, à savoir les PLAI et sur les petites typologies. Par ailleurs, un certain nombre de communes se trouvent être en deçà des objectifs fixés par la loi SRU.

Communes	Obligation SRU	Taux SRU au 01/01/2016	Parc social au 01/01/2016	
			Existant	Manquant
Voiron	25%	25,02%	2 690	-2
Voreppe	25%	21,01%	834	159
Moirans	25%	19,99%	665	167
Tullins	20%	19,00%	625	33
Rives	25%	22,57%	646	70
Coublevie	25%	6,04%	115	361
<i>Saint-Jean-de-Moirans</i>	<i>Non</i>	21,99%	297	-
<i>La Buisse</i>	<i>Non</i>	9,30%	120	-

L'offre de logements locatifs (privés comme sociaux) existe, mais elle reste pour le moment difficile d'accès pour les jeunes ménages. En ce qui concerne l'hébergement, une politique visant à apporter des réponses diversifiées est mis en place au sein de la communauté d'agglomération. Le Schéma Directeur des Secteurs (SDS) de la CAPV préconise la production d'au moins 600 logements par an sur l'ensemble du territoire du Pays Voironnais.

c. Les compétences et leviers dont dispose l'EPCI

Dans ce paragraphe, nous nous concentrerons uniquement sur les compétences des Communautés d'agglomération qui ont un lien avec la production de logements. Les EPCI possèdent un rôle important concernant la production de logements (et plus particulièrement la production de logements dit « aidés ») sur son territoire. Ces derniers peuvent agir auprès des bailleurs sociaux, des propriétaires privés bailleurs, des occupants des logements concernés mais aussi auprès d'acteurs politiques au niveau régional ou national dans le but de faciliter la production de logements ou au contraire demander certains allègements notamment pour les communes déficitaires. Par ailleurs, les communautés d'agglomérations peuvent intervenir de manière concrète en mettant par exemple du foncier à disposition pour la production de logements sociaux ou en se positionnant en tant que maîtrise d'ouvrage intercommunale des "opérations d'aménagement structurantes". Si l'on s'intéresse maintenant aux leviers financiers dont disposent les EPCI en termes de fabrication de logements sociaux, il est essentiel de présenter celui des aides à la pierre. Les EPCI disposant d'un PLH peuvent demander aux représentants départementaux, une délégation des aides à la pierre de la part de l'État. Cela consiste à recevoir des aides financières pour des actions de production de logements (à savoir de la construction mais aussi de l'acquisition), de la réhabilitation de logements déjà existants ainsi que pour les actions de démolition. Par ailleurs, ces aides peuvent aussi servir à des actions d'amélioration de l'habitat privé (comme les copropriétés dégradées par exemple) relevant des aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat). A ces différentes actions, peuvent aussi venir s'ajouter des aides pour financer la création de places d'hébergements d'urgences. La délégation des aides à la pierre se présente sous la forme d'une convention signée sur six ans entre l'EPCI concernée et l'État. Dans cette convention, il est précisé la part de crédits alloués, d'un côté aux logements sociaux et d'un autre côté celle à l'habitat privé et à l'hébergement.

II. La commune déficitaire

a. L'offre de logement actuelle

Comme nous l'avons vu, la commune de Coublevie a un taux SRU à 6.04% au 1^{er} janvier 2016, soit 115 logements sociaux pour près de 4 700 habitants. Pour atteindre les 25% exigés par la loi SRU, 361 logements supplémentaires sont nécessaires. Ce déficit conséquent dans l'offre de logements sociaux, est intelligible au vu de la morphologie de l'habitat de la commune.

Effectivement, à l'instar des villes secondaires du pays voironnais, Coublevie est principalement constituée de maisons individuelles en accession à la propriété. Avec 85 % des logements possédant au moins quatre pièces, l'offre se limite à une typologie de famille nombreuse et écarte d'office un panel de demandeur, notamment les typologies en surreprésentation dans le social comme les familles monoparentales ou les seniors.

Ainsi, les personnes de plus de 60 ans représentent 26 % des habitants de Coublevie dont 60 % vivent seules. Pourtant, l'offre ne correspond en aucun cas à leurs besoins. Effectivement, on peut facilement comprendre que les seniors ne veulent pas quitter leur commune du fait de l'attachement qu'ils lui portent. De ce fait, ils doivent continuer à vivre dans une maison trop grande, éloignée des commodités, ce qui ne les encourage pas à sortir de chez eux et accentue leur isolement.

Ensuite, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PALHDI) indique qu'à l'échelle du département, il y a une forte représentation des ménages monoparentaux et des jeunes ménages. De ce fait, les maisons individuelles à 4 pièces ou plus ne sont pas adaptées aux nouveaux ménages, qui participeraient pourtant à la redynamisation de la commune.

De plus, avec 80 % des coubleviteins propriétaires, une surreprésentation de la CSP des cadres et professions intellectuelles et 73 % de la population imposée, la commune semble être en bonne posture pour favoriser une diversification de l'offre et pour assurer à sa population un accès équitable au logement. De plus, avec un taux de vacance raisonnable

à 6,5 % en 2015, l'offre devrait trouver preneur.

Pourtant, avec moins de 5,5 nouveaux logements pour 1 000 habitants, Coublevie construit peu. Ces chiffres vont à l'encontre du Schéma Directeur, qui indique un besoin de 600 logements par an sur l'ensemble du pays voironnais, dont certaines communes prioritaires dont Coublevie fait partie.

De plus, les nouvelles constructions sont des maisons individuelles, ce qui aggrave le constat de la répartition inéquitable des types de logement. Encore une fois, cette dynamique est incompatible avec les recommandations du SCOT, reprises dans le Schéma de Secteur du Pays Voironnais, à savoir la lutte contre l'étalement urbain par le développement d'une offre d'habitat diversifiée, et en faveur de la moindre consommation d'espaces agricoles et naturels.

b. Un déficit difficilement rattrapable malgré les efforts

En corrélant le constat précédent et les recommandations des différents documents directeurs, certains enjeux doivent être pris en compte dans la réflexion autour du développement du parc social à Coublevie.

D'abord, l'adéquation de l'offre de logement social à la demande, notamment aux jeunes ménages et aux seniors. Cela nécessite une diversification des solutions de logement. Ensuite, la production de logements neufs doit être ralentie, au profit de la densification du centre bourg et de son bâti ancien. Les modes d'habiter en maison individuelle ne correspondent plus aux exigences des jeunes ménages, qui préfèrent vivre proche de toutes commodités en maison de centre-ville, plutôt qu'en maisons individuelles.

Cependant, la réussite de ces objectifs est limitée par des contraintes structurelles, sur lesquels il est difficile d'agir. Effectivement, la commune de Coublevie ne possède pas les aménités nécessaires au développement d'un parc social. D'abord, la ville n'est pas un bassin d'emploi, puisque l'essentiel de l'activité économique se concentre sur les services aux entreprises et les services à la personne. De plus, avec 95 % des logements qui possèdent au moins un véhicule, le service de transports en commun n'est pas particulièrement développé. Pourtant, les services de mobilité sont un élément essentiel dans l'implantation

de logements sociaux, les locataires n'ayant pas toujours les moyens d'avoir une voiture.

Ainsi, si le nouvel arrivant ne peut trouver un emploi à proximité, et n'a pas les services requis pour se déplacer vers un autre emploi depuis son lieu d'habitation, des phénomènes de marginalisation peuvent intervenir.

Ensuite, dans le cadre du diagnostic du PLH 2019-2024, des ateliers réalisés auprès des communes ont mis en avant d'autres blocages dans le montage des opérations de logement. Effectivement, les négociations sont difficiles avec les promoteurs immobiliers, puisque les municipalités ont moins de leviers d'intervention dans un secteur relativement peu tendu. Ensuite, les communes font face à des prix des terrains à bâtir trop élevés pour que les projets immobiliers soient menés à terme, et les négociations avec les propriétaires fonciers sont difficiles à mener. Enfin, ces communes secondaires ont des lacunes en matière d'ingénierie de projet.

Ainsi, ces limites dans la diversification du parc de logement, tendent à renforcer une certaine spécialisation territoriale, avec des communes urbaines qui axent leur production vers du logement collectif et des petites communes, comme Coublevie, qui restent tournées vers la maison individuelle. Ensuite, ces communes peinent à budgétiser la construction de logements sociaux du fait du manque d'attractivité de leur territoire pour les opérateurs privés et publics.

c. Des opportunités possibles pour combler le retard

L'intercommunalité a mis en place des outils pour faciliter le développement du parc de logement et palier aux contraintes communales. Ainsi, le règlement du PLU affiche des objectifs clairs, allant dans le sens de la densité urbaine et de la mixité urbaine et sociale. Ainsi, pour chaque nouvelle construction dans le centre-ville de plus de 5 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 400 m², 30 % de la surface doit être réservée aux logements sociaux. Parmi ces 30 % de logements, 25 % devront être réservés au PLAi. Cette règle implique, d'une part, que l'offre devra s'adresser aux populations le plus dans le besoin, et qu'elle devra être adaptée à ces besoins.

Un second objectif affiché, est de développer l'offre de logements sociaux dans le

centre-ville afin d'assurer une proximité avec les services publics, et d'éviter les risques de marginalisation. Ainsi trois secteurs à l'est de la commune sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ensuite, l'intercommunalité se dote de compétences et d'outils, pour peser de tout son poids dans le développement du parc de logement. Elle a mis en place une politique foncière et un portage à travers l'Établissement Public Foncier du Dauphiné, outil qui permet à la collectivité de capter et négocier du foncier sur des tènements importants et sur des périodes longues.

Puis, depuis le 31 janvier 2012, le Pays Voironnais s'est doté de la compétence « opération d'aménagement structurante ». Les communes peuvent ainsi se saisir de l'intercommunalité pour la prise en charge de la maîtrise d'ouvrage d'opérations d'aménagement, pour palier à leurs carence en matière d'ingénierie.

Enfin, elle accompagne les communes dans la mise en œuvre de leurs projets, notamment en ayant un rôle d'interlocuteur entre les différentes municipalités. Elle favorise notamment l'échange d'expérience entre les communes.

Pour terminer, l'un des enjeux est la nécessité de mieux appréhender les nouvelles attentes résidentielles et les besoins des publics spécifiques, notamment les jeunes ménages et les seniors. Ainsi, les moyens de combler le déficit peuvent s'entrevoir dans la typologie des logements sociaux proposés.

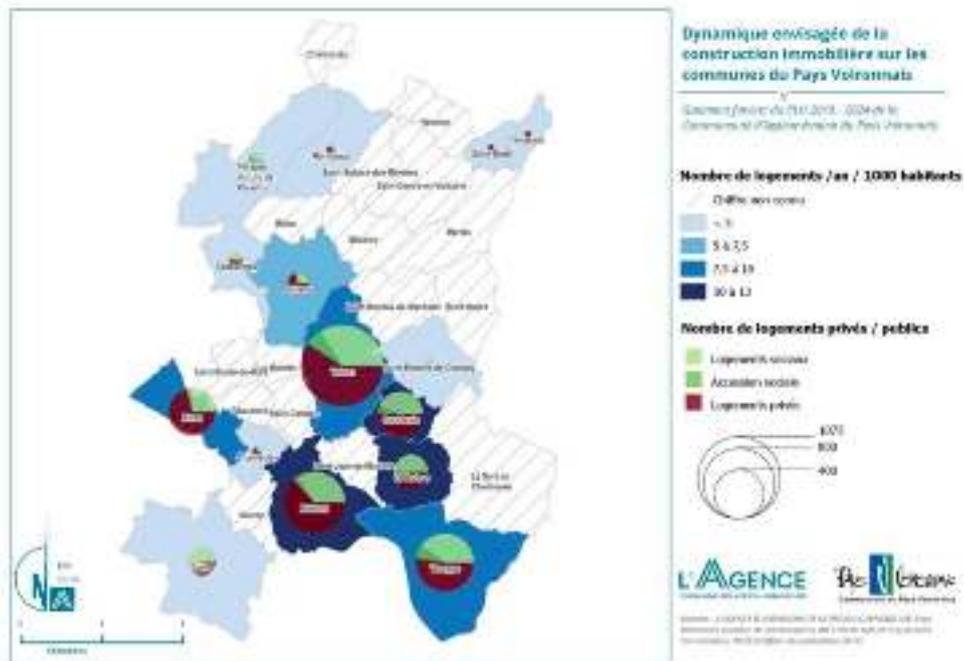
Une réponse à la part grandissante des personnes âgées, pourrait être la construction de logements adaptés à cette tranche de la population. Cette solution serait un premier pas vers une diversification de l'offre de logements sociaux à moyen terme. À l'échelle du Pays Voironnais, des propositions destinées aux jeunes ménages sont envisagées. Ainsi, on propose des actions ciblées pour les jeunes en insertion professionnelle, tel que des formats des colocations ou de sous-locations, ainsi que la mise en place des centres d'hébergement et de réinsertion sociale. En outre, la mise en place de logements PLSA réservés aux primo-accédants permettrait au village de profiter, à la fois d'une nouvelle dynamique avec l'arrivée d'une population jeune, mais également d'attirer

des primo-accédants qui pourront ensuite acheter dans la commune, cette fois dans le parc privé.

Ainsi, il existe des pistes de réflexion pour combler le déficit important en matière de logement social, pour atteindre les attentes de l'agence d'urbanisme grenobloise, sur la période 2018 à 2023. En effet, Coublevie devra construire 400 logements, dont 50% dans le parc privé, 45% de logements sociaux et 5% en accession sociale.

La production de logements envisagée par les communes sur la période 2018 - 2023

Source communes 2017 - Résolution AUR



Partie II : Stratégie de production de logements sociaux

I. Les acteurs de la production de logements sociaux

La production de logement social réunit une multitude d'acteurs à différents niveaux ayant chacun des compétences propres. L'État est garant des orientations et règles communes en terme d'habitat, tandis que la Région avec la DREAL peut participer au financement et le Département intervient particulièrement sur le volet social via la DDSCS. D'autres acteurs peuvent également être nommés comme les organismes HLM ainsi que les Sociétés d'Économie Mixte. Quatre principaux acteurs se distinguent dans le logement social : l'EPCI qui représente l'échelle de pilotage des politiques locales de l'habitat, la Direction Départementale des Territoires (DDT), les communes et les bailleurs sociaux présentés ci-dessous :

a. La DDT

La Direction Départementale des Territoires (DDT) exécute les politiques correspondant au développement durable, à l'équilibre des territoires ruraux et urbains grâce notamment aux politiques d'urbanisme et de logement à l'échelle du département. Cette dernière intervient dans le domaine du logement, particulièrement dans le cadre de ses compétences dans des dimensions sociales. C'est ainsi qu'elle élabore le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) en collaboration avec l'État, la DDT est aussi un interlocuteur important de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL).

En termes de compétences, la DDT est chargée d'assurer les missions relatives à l'offre de logements ainsi qu'à la qualité de ces derniers. De plus, elle est en charge des missions de mobilisation de l'offre de logement pour les besoins au niveau de la politique sociale. Par conséquent, la DDT lutte contre l'habitat indigne et prend en compte les enjeux

énergétiques . Elle intervient dans le financement mais aussi dans le suivi des programmes pour le compte de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). De ce fait, la DDT peut attribuer des subventions afin d'accompagner les projets urbains de logements.

La Direction Départementale des Territoires est responsable de la bonne organisation entre les différents acteurs, elle entretient les relations avec les bailleurs sociaux. Elle réunit ces derniers au cours de comités de programmation avec également la présence de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné, en l'occurrence la Communauté d'Agglomération « Pays Voironnais » (CAPV), de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) ainsi que des techniciens (DDT) apportant leurs connaissances réglementaires. Ces réunions permettent aux acteurs de se coordonner afin de travailler ensemble et de parvenir à une stratégie adaptée en terme de logement sur le territoire.

b. Les communes

Les communes interviennent dans la production de logement social. En effet, ces dernières conservent des responsabilités dans le domaine de l'urbanisme, du droit des sols, de la rénovation urbaine et de la politique de la ville. Les communes peuvent définir la politique de l'habitat, à moins que celle-ci soit une compétence de l'agglomération. Le parc de logement social public accueille les personnes défavorisées et/ou aux revenus faibles, les communes vont alors participer à l'attribution des logements sociaux par la présence des maires dans toutes les commissions d'attribution des organismes HLM. De plus, elles participent également par leurs aides financières et leurs apports en termes de foncier et de travaux de viabilisation, mais encore par leurs droits de réservation sur les logements sociaux, qu'elles accordent aux organismes au titre des garanties d'emprunts.

Selon les cas, les communes et les intercommunalités entretiennent des relations fortes. Effectivement, il existe de nos jours divers transferts de compétences de la commune vers l'EPCI. Les élus des communes membres de la Communauté d'Agglomération « Pays Voironnais » (CAPV) vont travailler en collaboration afin de participer aux prises de décisions. Les relations entre les communes et l'EPCI doivent se préserver avec transparence

afin d'établir une stratégie commune.

c. Les bailleurs

Les bailleurs sociaux sont responsables du projet de construction au titre de service d'intérêt général. Il s'agit de diriger la construction et la gestion de logements locatifs à loyers plafonnés. Ils sont propriétaires des logements qu'ils vont ensuite louer à des ménages solvables à un loyer modéré. Plus précisément, les bailleurs sociaux contribuent à la construction, à l'acquisition ou à la rénovation de biens immobiliers collectifs. Ces derniers conçoivent leurs programmes en répondant à différentes problématiques comme la création de mixité sociale, répondre aux besoins de la population et aux besoins d'aménagement de l'espace public,...

Les bailleurs sociaux sont confrontés aux évolutions de la société, ils doivent donc être en accord avec la commune et l'EPCI, car cette collaboration permet d'avoir une meilleure connaissance du territoire et ces derniers peuvent bénéficier de subventions et d'aides fiscales afin d'arriver à leurs objectifs

II. Présentation de la stratégie

a. Une stratégie de territoire

Au vu des éléments présentés ci-dessus, il semblerait que répondre à la loi SRU ne soit pas forcément une contrainte et une menace forte pour la commune de Coublevie, mais que l'on puisse considérer cette injonction comme une opportunité de mettre en place une politique volontariste en termes d'habitat qui réponde à des réalités de terrain. On peut imaginer quatre grandes orientations pour combler le retard de 361 logements dits SRU à Coublevie, tout en étant en accord avec les orientations des documents d'urbanismes existants.

Une première proposition serait de **proposer une offre sociale là où elle est attendue, près du centre-bourg**. Le PLH identifie notamment la nécessité de favoriser le maintien à domicile de ces personnes qui vieillissent sur le territoire. Développer une offre

abordable à proximité des aménités du centre bourg prend du sens dans ce contexte démographique précis.

Aussi, il faut penser les 361 logements manquant pour qu'ils répondent à la demande actuelle mais aussi pour répondre aux besoins du futur. Le territoire n'offre actuellement pas assez de logements abordable pour les jeunes actifs et les personnes âgées. **Il faut donc faire le choix d'une offre qui correspond réellement à la population en place et à venir (orientation 2).**

La commune de Coublevie peut se caractériser par un parc privé ancien, parfois avec des problématiques d'indécence. Il conviendrait d'envisager ce parc privé comme un potentiel vivier de futurs logements SRU, sans pour autant avoir à envisager la construction neuve (au risque de qu'une vacance s'installe dans les logements sociaux neufs, plus cher que l'ancien privé). **Nous préconisons donc le développement d'une offre de logement social privé (orientation 3).**

Enfin, cette démarche volontariste de forte production de logements SRU implique forcément une modification de profil des habitants de Coublevie. La commune doit s'adapter à ce nouveau public, mais elle ne peut pas le faire seule. Cela passe par **une démarche partenariale avec l'agglomération autour de l'accompagnement social des mesures prises pour un parc public plus social**.

b. Les pistes d'actions proposées

PROPOSITION 1 : Construction de logements sociaux spécifiques

Différents types de structures collectives d'hébergement ou réservées à des populations spécifiques existent et peuvent être prises en compte pour qu'une commune satisfasse aux objectifs de la loi SRU :

- Logements-foyer : logements-foyers pour personnes âgées ou handicapées, foyers pour jeunes travailleurs et foyers de travailleurs migrants (ont maintenant changé de statut et font partie des résidences sociales), résidences sociales (dont maisons relais et pensions de famille). S'il s'agit de logements autonomes, l'inventaire loi SRU compte un logement

pour un, sinon il est compté un logement pour trois lits ou places.

- CHRS dont les Centres d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA). Dans ce cas, un logement est décompté pour trois lits ou places dans l'inventaire loi SRU.

L'intérêt de ce genre de structure est de produire en une opération un nombre conséquent de "logements SRU" sans pour autant craindre une concurrence avec le logement privé (et donc une vacance forte). Ils ciblent un public très particulier. Le logement-foyer pour les personnes âgées correspond parfaitement à un public cible sur la commune.

Les logements-foyers pour personnes âgées ou handicapées sont généralement financés par le PLS et les résidences sociales par le PLAI ou le PLUS.

La création de structures d'hébergement peut être financée par le PLAI, par un produit spécifique mis en place par le décret 2009-1293 du 26 octobre 2009 pour financer la création de places d'hébergement ainsi que par la PALULOS lorsque la commune possède des logements vacants à réhabiliter.

PROPOSITION 2 : Développer l'intermédiation locative

Il s'agit pour un propriétaire privé de louer son bien en passant par une association (comme une agence immobilière à vocation sociale), ce qui lui permet de bénéficier d'une déduction d'impôt selon le dispositif "Cosse Ancien" qui concerne les logements conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Renforcé par la loi ELAN du 23 novembre 2018, il est devenu plus attrayant depuis le 1er janvier 2019. Dans le cadre de ce dispositif, l'intermédiation locative permet au propriétaire de bénéficier d'un taux de déduction d'impôt de 85%. A l'échelle communale ou intercommunale, il s'agit de faire de la communication autour de ces dispositifs.

PROPOSITION 3 : Favoriser la construction neuve de petites typologies

Aujourd'hui on se rend bien compte qu'il y a une pénurie de petites surfaces à Coublevie. Pourtant les T1-T2 sont nécessaires pour les jeunes actifs (ceux travaillant par

exemple à Grenoble). Il faut pour cela créer des facilités pour les bailleurs. Cela passe effectivement par l'usage de l'aide à la pierre dont nous parlerons plus tard, mais aussi par d'autres aides indirectes :

- TVA à taux réduit à 5,5 % : L'article 29 de la loi de finances pour 2014 porte le taux de la TVA à 5,5 % au lieu de 20 % pour les opérations de construction ou les travaux d'amélioration de logements locatifs sociaux.

- exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties : Les opérations de construction de logements sociaux sont exonérées de TFPB pendant 15 ans à condition qu'elles soient financées à hauteur d'au moins 50 % par des prêts locatifs aidés (PLAI, PLUS, PLS, autres)

- Cession du foncier public en vue d'une opération de construction de logements, notamment sociaux : Dans ce cas, les terrains du domaine privé de l'Etat ou de certains établissements publics peuvent en effet être vendus à un prix inférieur à leur valeur vénale. La liste des terrains à céder est établie par le préfet de région. Les taux de décote appliqués sont modulés en fonction des types de logements sociaux qui vont être construits selon qu'il s'agisse de PLAI, de PLUS ou de PLS. Ce dispositif permet aux promoteurs et bailleurs sociaux de proposer des logements à prix abordables tout en garantissant leur équilibre financier sur ces opérations.

En complément de ces facilités pour les bailleurs, il faut aussi contraindre ces derniers à produire ces surfaces. Pour ce faire le PLUi que nous présenterons par la suite se révèle être un outil fort utile. Actuellement, celui de Coulevie est dans les faits un frein au développement d'une offre sociale adéquat. Parmi les modifications du PLU que l'on peut imaginer pour arriver à une offre sérieuse de petites typologies, nous citerons :

- Des emplacements réservés pour le logement : L'article L123-2 du Code de l'Urbanisme permet de "réserver des emplacements en vue d'un programme de logements qu'il définit". Ainsi, il est possible de localiser des geler certains terrains en zone urbaine ou à urbaniser sans limitation de durée grâce à cet outil : le propriétaire du terrain ne peut y construire que ce qui est programmé par la collectivité, c'est-à-dire un programme de

logements.

- Développer des secteurs de mixité sociale : L'article L 123-1-5-16 permet de "délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale." Ces secteurs de mixité sociale peuvent alors couvrir de larges zones. Ici, on peut imaginer aller dans le détail en suggérant un pourcentage de T1/T2 pour certaines opérations.

- Majoration de la constructibilité : Selon l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme, il est possible de prévoir des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible. Il s'agit donc de discrimination positive en faveur du logement social. On peut imaginer ce genre de mesures à la lisière du centre-bourg, pour continuer à développer, de densifier ce pôle urbain.

- Minoration des normes de stationnement : Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État un minimum de 1 place de stationnement par logement doit être construit (ou 0,5 si l'opération est située à moins de 500m d'une gare). Cela peut représenter une charge importante pour l'opérateur. Pour limiter cette charge supplémentaire, le PLU peut minorer les normes de stationnement, et il peut aller jusqu'à ne pas en imposer pour cette catégorie de logement. Cela peut être fort utile en frontière du centre bourg, où le public visé est relativement vieillissant. Mais elle doit être accompagnée d'une politique de déplacement cohérente en parallèle.

PROPOSITION 4 : Coublevie comme seule commune proposée pour la reconstitution de l'offre PNRU

Le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain de l'ANRU suggère une reconstruction de l'offre démolie au *un pour un*. Nous suggérons que Coublevie soit identifiée comme bénéficiaire unique de la reconstruction des logements démolie dans ce cadre précis. le règlement général de l'ANRU interdit de toutes les façons la reconstruction

sur site, et Coublevie présente toutes les caractéristiques suffisantes pour que ce soit un site privilégié (pôle urbain, accès aux transports en commun, hors QPV...). Les 30 logements démolis à la Brunetière (quartier d'intérêt régional, pour lequel la DDT est délégataire des subventions de l'ANRU), il n'est pas aberrant de consentir à ce qu'ils soient tous reconstruits à Coublevie. L'effort à consentir par les bailleurs sur Coublevie serait moindre, puisque les subventions de l'ANRU pour la reconstruction est de 80 % (voir 100 % pour les bailleurs en difficulté financière).

PROPOSITION 5 : Développer des moyens d'accompagnement social

Nous suggérons d'amorcer le temps d'intégrer les nouveaux habitants à Coublevie, de déployer des moyens humains pour assurer le suivi social de ces personnes, et d'amorcer une cohabitation parfaitement positive avec un objectif de proximité et de mixité sociale forte. Cette présence humaine pourrait se faire dans le cadre d'une mission de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP). La GUSP est une démarche d'intervention partenariale à la fois coordonnée et partagée, entre ceux qui habitent la ville et les institutions qui ont la responsabilité de sa gestion au quotidien. Elle vise à améliorer la qualité de vie quotidienne des habitants, la qualité des services proposées, en répondant aux problèmes courants liés à l'habitat et au cadre de vie. Dans le cadre de cette mission, on peut imaginer un binôme de travailleurs sociaux Pays Voironnais - Coublevie pour réaliser cette mission. Les bailleurs sociaux bénéficieront d'un abattement partiel sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB). En contrepartie de l'abattement de TFPB, les bailleurs s'engagent à mettre en place des actions pour l'amélioration des conditions de vie des habitants, de leur intégration, dans le cadre des démarches de GUSP.

III. Présentation de deux outils mobilisés : un outil financier, un outil réglementaire

La communauté d'agglomération du Pays Voironnais dispose de la compétence urbanisme ainsi que celle du versement des aides à la pierre. La présentation des moyens à la disposition de l'agglomération afin d'aider la commune à atteindre son quota de logements sociaux s'articulera autour de ces deux points.

a. Les aides à la pierre

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilité locale permet aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) disposant d'un programme local de l'habitat (PLH) de passer une convention avec l'État afin d'obtenir la délégation de la compétence d'attribution des aides à la pierre. Cette convention est conclue pour une durée de six ans entre le représentant de l'État dans le département et le représentant de l'EPCI avec une possibilité de dénonciation à l'issue des trois ans pour chacune des parties. Au bout des six ans, la convention peut être prolongée par avenant pour une durée d'un an, cette prolongation étant renouvelable une fois. Elle précise les objectifs poursuivis et les actions à mettre en œuvre en matière de réalisation, de réhabilitation et de démolition de logements locatifs sociaux. Elle fait de l'EPCI le délégataire de l'attribution des aides au logement social, au logement intermédiaire et en faveur de la location-accession. L'EPCI devient également compétente pour la notification aux bénéficiaires des aides octroyées. Elle peut adapter pour des secteurs géographiques déterminés, dans des limites fixés par décret en Conseil d'État, les plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux. Les aides à la pierre ont pour but de faciliter la réalisation d'investissement en logement. Elles sont des primes ou des subventions versées directement aux bénéficiaires. Il peut s'agir d'aides versées aux établissements financiers pour faire baisser les taux de prêts ou des réductions d'impôts accordées par l'État. Le champ de délégation des aides à la pierre concerne le parc locatif social, le parc privé, les aides d'études et d'ingénierie ainsi que les crédits de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (ANAH). Cette loi vise à établir un guichet unique pour l'attribution des aides publiques et faciliter les opérations de production de logements sociaux.

Elles sont réparties en aides directes ou indirectes. Les aides indirectes sont constituées majoritairement de subventions aux logements locatifs sociaux : il s'agit de prêts conventionnés accordés à des opérateurs pour financer la production (construction et acquisition) de logements neufs, la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux ainsi que la création de place d'hébergement. L'opérateur doit avoir obtenu au préalable un agrément préfectoral et signer une convention.

- Prêt locatif à usage social (PLUS)
- Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)
- Prêt Locatif Social (PLS) et Prêt Complémentaire au PLS
- Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS)

Ces prêts à taux bonifiés sont accordés par la Caisse des dépôts ou par une banque agréée. La convention prévoit les conditions dans lesquelles sont signées par le président de l'EPCI au nom de l'État. Le PALULOS est un dispositif particulier qui ne concerne que la mutation de logements déjà existants en logement social. Les aides directes sont des subventions budgétaires qui constituent la part la plus faible des aides de l'État à la construction de logements sociaux. Les subventions budgétaires peuvent être constituées de deux éléments pour le territoire du Pays Voironnais :

- La subvention de base calculée en fonction de la superficie et de la structure (taille moyenne des logements) de l'opération ;
- La subvention de base calculée en fonction de la superficie et de la structure (taille moyenne des logements) de l'opération.

Ces aides peuvent être renforcées par des subventions provenant des fonds propres de l'EPCI qui sont contraintes via la révision de la loi SRU à accroître leur participation dans les moyens supplémentaires fournis par l'État. Pour la rénovation du parc privé, l'EPCI peut exercer pour le compte de l'ANAH l'octroi de la prime à l'amélioration de l'habitat. Pour bénéficier de la subvention, les immeubles ou logements doivent être achevés depuis 15 ans au moins. Le taux de base de la subvention est de 20 % avec plafond de travaux et sous condition de ressources pour le propriétaire occupant. Des subventions fortement majorées sont également prévues dans le cadre de conventionnement dans les opérations programmées de l'habitat (OPAH). L'EPCI peut mettre à disposition une expertise technique afin de fournir une aide pour la constitution des dossiers de demande d'aide. La délégation de la compétence de l'aide à la pierre constitue une opportunité pour les EPCI qui peuvent ainsi coordonner à l'échelle de l'agglomération le pilotage et la production de

logements sociaux et accompagner au mieux les communes pour atteindre le taux de logement social défini par la loi SRU. Cette délégation fait de l'EPCI le guichet unique pour les bailleurs sociaux et les particuliers qui souhaitent obtenir une aide.

b. Élaboration d'un PLUI pour le Pays Voironnais

La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR), promulguée en mars 2014, prévoit que la compétence urbanisme soit transférée aux EPCI au plus tard le 27 mars 2017. Une fois compétente en la matière de PLU, la communauté de communes prescrit une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) couvrant l'intégralité de son territoire. Par chance, le Pays Voironnais est d'ores et déjà compétent en termes d'urbanisme, et peut dès maintenant prescrire l'élaboration de ce PLUI. Une fois approuvée, le PLUI se substitue au PLU. Ce PLUI pourrait être élaboré sur la base du schéma de secteur du Pays Voironnais qui a été approuvé le 24 novembre 2015. Ce schéma définit les orientations à long terme en matière d'aménagement. Son élaboration se ferait en collaboration étroite avec la commune. Il ne vise pas à imposer à la commune la vision de l'agglomération en matière d'aménagement. Cette collaboration permettrait à la commune de profiter des moyens et de l'expertise technique de l'agglomération afin de valoriser du foncier dans le but de produire des logements sociaux. La communauté d'agglomération peut donc apporter un accompagnement financier et technique à la commune de Coublevie pour qu'elle respecte ses prérogatives envers la loi SRU. À court terme, cette aide prendra la forme du versement d'aides à la pierre et de subvention de l'EPCI pour permettre la construction de logement social et lui éviter ainsi des pénalités financières. À long terme, elle pourrait l'accompagner par l'intermédiaire de son expertise technique en collaborant de manière étroite avec la commune pour élaborer un PLUI qui lui permettrait de dégager les emprises foncières permettant de renforcer l'offre en logement social.

IV. Récapitulatif

On a vu que le territoire de l'EPCI était sujet à plusieurs tendances. La démographie,

dans un premier temps, reste en hausse mais tend à ralentir et présente une population vieillissante et seule, avec de fortes disparités de revenus. Du point de vue économique, on remarque que le territoire tend à perdre de l'attractivité par rapport aux autres EPCI limitrophes, concurrencé par l'agglomération grenobloise entre autre. Enfin, on note un décalage en terme d'offres et de typologies de logements sociaux entre les pôles principaux et secondaires au sein du territoire, alors que la demande se fait plus forte. A noter que le parc des logements sociaux se développe également, mais moins vite que la demande et principalement dans les centres urbains.

C'est dans ce contexte, que la commune de Coublevie, un pôle secondaire, concentrant principalement des résidences individuelles s'inscrit. La typologie de logement, destinée principalement à des familles avec deux enfants ou plus, limite dès lors l'accès aux familles monoparentales, personnes âgées ou jeunes. En outre, le rythme de construction de nouveaux logements, relativement faible au sein de la commune n'aide pas à rattraper le retard, d'autant plus qu'il concentre principalement l'installation de résidences individuelles qui viennent accroître l'étalement urbain.

De plus, la situation détendue du marché local et la faible présence d'infrastructures de transports publics, ne permettent pas à la commune de mobiliser les leviers pour développer le logement social et d'être en position de négociier face aux acteurs privés pour développer des part de logements sociaux au sein des projets.

La situation actuelle de la commune est dès lors une bonne opportunité de développer une politique sociale locale, en partenariat avec les acteurs clés identifiés : la Communauté d'agglomération de Pays Voironnais et les bailleurs, le tout coordonné par la DDT. Dans ce contexte, la commune propose un plan d'action d'actions réparti sous 4 orientations principales :

- Proposer une offre de logements sociaux localisée en centre de bourg.
- Proposer une offre de logements sociaux adaptée à la demande (population jeune et personnes âgées).
- Développer une offre de logement social privé en valorisant le parc ancien de la

commune.

- Mettre en place un partenariat avec l'agglomération accompagnant cette politique volontariste.

Sur ce point, la communauté d'agglomération de Pays Voironnais peut mettre en place un outil financier, les aides à la pierre et un outil réglementaire, le Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, nous l'avons vu, L'EPCI via le PLUi, se donne pour objectif de densifier et développer la mixité urbaine et sociale, impliquant des réglementations pour les nouvelles constructions.

En outre, et pour répondre à la première des orientations, la commune inscrit dans son document cadre une série d'OAP afin de préconiser la construction de logements sociaux en centre de bourg, tout en en confiant à l'EPCI la maîtrise d'ouvrage des opérations d'aménagement, ainsi que la mise en place d'une politique foncière via l'Établissement Public Foncier du Dauphiné.

Ainsi pour être en conformité avec la loi SRU, la commune se décide à mettre en place plusieurs propositions d'actions, dans la continuité des orientations présentées.

- La mise en place de structures d'hébergements réservés aux personnes âgées, et foyers pour jeunes travailleurs peuvent être une solution, pour répondre au manque d'offre disponible pour ce genre de populations.
- L'intermédiation locative permet d'intégrer la typologie des logements individuels majoritaires sur la commune et de les convertir en logements sociaux. Dans le cas du centre bourg cela fait écho à l'orientation 2, même si la proposition peut s'appliquer à l'ensemble de la commune, dans le cas de la valorisation de l'habitat un peu plus ancien, et répondre ainsi à l'orientation 3.
- Favoriser la construction neuve de petites typologies pour répondre aux besoins des jeunes actifs et diversifier l'offre de logements sociaux. Grâce au PLUi, la commune peut dès disposer des outils nécessaires aux négociations avec les acteurs privés pour produire de nouvelles surfaces et les inciter à venir sur ce marché peu tendu via des facilités telles que le taux de TVA réduit, l'exonération de la taxe foncière ou encore

la cession du foncier.

- Cette valorisation des constructions neuves passe également par la possibilité pour Coulevie de disposer du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, pour accueillir de nouvelles constructions largement subventionnées par l'ANRU.

Par la mise en place d'une mission de Gestion Urbaine et Social de Proximité entre la commune et son EPCI, afin d'améliorer la qualité de vie des habitants et des services proposés. Cela s'inscrit dans la quatrième orientation de la commune et permettrait dès lors aux bailleurs de réduire leur coût via un allègement de la TFPB à même de les inciter à développer ce genre de programme d'actions.

C'est finalement grâce à la bonne entente et coordination entre l'EPCI et la commune de Coulevie que les outils financiers et réglementaires peuvent être mis en place pour répondre au retard en termes de logements sociaux et répondre aux problématique et enjeux identifiés.

Partie III : Un regard critique sur la stratégie proposée

La stratégie que nous avons proposée pour arriver à répondre aux efforts de l'article 55 de la loi SRU sur la commune de Coublevie pose quelques interrogations, cette démarche s'insère dans une application théorique des outils mobilisables pour la production de logements sociaux. Ainsi, il est d'ores et déjà possible de soulever certains aspects qui n'ont pas été pris en compte dans l'élaboration de la stratégie.

a. Une temporalité inadaptée ?

Aujourd'hui la commune de Coublevie, déficitaire par l'article n°55 de la loi SRU se doit de combler son retard. Les solutions pour ne plus être considéré comme une commune carencée doivent être rapide et efficace. Néanmoins, une stratégie viable et adaptée ne peut être établie aussi rapidement. C'est pourquoi cela nécessite de repenser les documents d'urbanisme, notamment le PLU qui se pose aujourd'hui comme un frein au développement sur la commune. L'élaboration d'un PLUi semble être une bonne solution sur une temporalité allongée. La commune doit agir à court terme, en attendant la révision du PLU en PLUi, il est seulement possible de lancer des modifications. Elles donneront moins de souplesse mais auront le mérite d'apporter des solutions plus directes.

Dans un deuxième temps, et dans un souci de réalité, il faudrait s'interroger sur le contexte politique de la commune. En effet, les élections municipales arrivant à grand pas, la stratégie semble très ambitieuse et entamer les démarches pour la réaliser à un an de la fin de son mandat semble peu confortable pour Mr Dominique Parrel. En outre, nous ne connaissons pas ses objectifs personnels, s'il cherche à être réélu...

Se lancer dans un projet au caractère social très fort peut sembler malvenu dans un contexte d'élection municipale. Par ailleurs, on peut facilement supposer que les échéances municipales vont repousser les projets de logements sociaux sur la commune.

b. Une stratégie adaptée aux besoins de la commune ?

Si notre stratégie est contrainte par divers éléments (temporalité, changement de mandat...), il est important qu'elle cible précisément les besoins de la commune en termes de logements sociaux. Les types de population les plus demandeurs en centre-bourg sont les personnes âgées et les jeunes actifs sans enfants.

Les personnes âgées ont des conditions physiques particulières : ils ont besoin d'avoir les éléments nécessaires à leur vie de tous les jours à proximité de leur domicile, car bien souvent ils ne peuvent plus conduire. Ils sont nécessiteux de logements placés en centre-bourg pour un accès simplifié aux commerces de proximité.

Une autre population demandeuse sont les jeunes actifs. Ces jeunes qui viennent de trouver un emploi, que ce soit au sein de la commune de Coublevie ou bien dans une commune aux alentours, sont désireuses de trouver un emploi en centre-bourg. Il leur permettrait l'accès rapide aux commerces de proximité quand ils rentrent du travail ainsi qu'une proximité avantageuse avec la gare communale. Ils n'ont cependant pas besoin de grands logements : ils recherchent la majeure partie du temps des appartements T1/T2. Cependant cette typologie de bâti est actuellement sous-représentée au sein de la commune de Coublevie.

Des solutions répondant à ces besoins et donc, aux besoins de la commune ont été présentées dans notre stratégie. C'est cette population qu'on doit cibler en priorité car ils sont les plus désireux d'une offre sociale plus importante, d'autant plus que des solutions avantageuses pour la commune et pour la population peuvent améliorer la situation efficacement, avec par exemple la solution des logements-foyers que l'on a présenté précédemment qui répond au problème des principales populations impactées par le manque de logements sociaux.

c. Problématique des coûts du logement social et de la connaissance du marché à Coublevie :

Enfin, un dernier questionnement demeure, et pas des moindres : la question du

coût. Dans l'analyse que nous avons apportée sur les solutions et idées de faire pour que Coublevie ne soit plus carencé nous n'avons pas pu réaliser d'estimation de cette opération. Nos données étant limitées, nous ne connaissons pas les réserves foncières de la commune (si tant est qu'il y en ait), nous n'avons pas connaissance du budget de la commune (il est certain que celui-ci ne sera jamais suffisant pour que Coublevie réalise les logements par elle-même uniquement). A l'heure actuelle les données de l'INSEE nous permettent de savoir que le taux de vacance dans la commune est relativement important, c'est pourquoi nos solutions s'articulent notamment vers de la réhabilitation, ou vers des volontés de redévelopper une offre de logement dans le centre-bourg. Ces solutions, semblent être les plus cohérentes au vu des données mis à notre disposition. Ces solutions, bien qu'elles ne répondent pas parfaitement au manque de logements sociaux, seront déjà une bonne avancée et permettront de montrer la bonne volonté de la commune à agir pour ne plus être carencée.

En outre, élaborer une stratégie autour des documents d'urbanisme et des outils mobilisables n'apporte jamais toutes les réponses, un projet aussi important que celui-ci nécessite une connaissance plus fine du territoire.

Au niveau de la réalisation de logement et de la venue de bailleurs ou d'investisseurs, nous ne pouvons que spéculer sur le rôle de tout un chacun, nous ne connaissons pas suffisamment bien le marché du logement à Coublevie pour savoir si la mobilisation de ces acteurs va être simple, ou s'il va falloir littéralement réussir à leur vendre la commune comme un marché à potentiel. Il apparaît tout de même que le marché à Coublevie ne soit pas des plus porteurs...

Conclusion : approche critique de la mise en situation

La mise en situation nous a mis dans la position d'un EPCI qui cherche à aider financièrement et techniquement une commune de son territoire afin qu'elle respecte ses obligations vis-à-vis de la loi SRU. Elle nous a permis de comprendre les enjeux d'un jeu d'acteurs dans la production de logement locatif. Ils sont nombreux et parfois le chevauchement de compétence de certains peut créer des ralentissements. Ces acteurs ont souvent des objectifs et des ambitions différents dans le processus de production de logement sociaux. Le cas de la commune de Coublevie illustre la difficulté d'une réglementation pensée à Paris dans sa mise en application dans un territoire rural qui cherche à conserver son identité.

Cette mise en situation pose également la question de la temporalité dans le dispositif. Les documents d'urbanisme par exemple sont élaborés sur le long terme alors que la loi SRU oblige les communes à respecter leurs objectifs de production dans un court terme. Ces temporalités peuvent être parfois difficiles à concilier.

Pour ce qui est de l'organisation l'atelier lui-même, nous pensons qu'elle illustre la difficulté de faire de la planification à une échelle communale en étant déconnecté du territoire. Si les documents fournis permettent en effet de faire un état des lieux d'un point de réglementaire de la situation communale, nous n'avons par forcément connaissance des enjeux politiques ou du terrain lui-même qui demanderaient qu'un temps soit réservé à la visite du territoire dans le cadre de l'atelier.

Sources

- Code de l'urbanisme et code général des collectivités territoriales
- PLU de la commune de Coublevie
- Dossier INSEE de la commune de Coublevie,
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-38133>
- Lettre Préfet de département au président de la communauté d'agglomération du Pays Varonnais du 25 août 2017
- Lettre du président de la communauté d'agglomération au préfet de département du 13 février 2018
- Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en Isère
- PLH du Pays Voironnais
- Documents du cours de PLLS