

# Logement social dans la Métropole : où en est-on ?

---

*Commission Extra Municipale  
de Meylan du 31 mars 2022*

# SOMMAIRE

---

1. Les besoins en logements locatifs sociaux :
  - Évolutions démographiques
  - Prix du marché immobilier
  - Revenus des ménages
  - Caractéristiques de la demande sociale
2. Les obligations légales :
  - Les communes astreintes au 1er janvier 2021
  - Calcul du taux SRU et zoom sur Meylan
  - Loi 3DS et impact SRU
3. Les orientations du PLH 2017-2022 et leur traduction dans le PLUi
4. La production de logements sociaux : où en est-on sur le territoire ?
5. La politique d'attribution métropolitaine / Zoom sur Meylan

# Les besoins en logements locatifs sociaux

---

*Pourquoi construire du logement  
social ?*

# Des évolutions démographiques qui impactent le besoin en logement



**Vieillesse** de la population : durée d'occupation des logements plus longue



**Séparations** des familles et **décohabitation** des jeunes : hausse du nombre de ménages



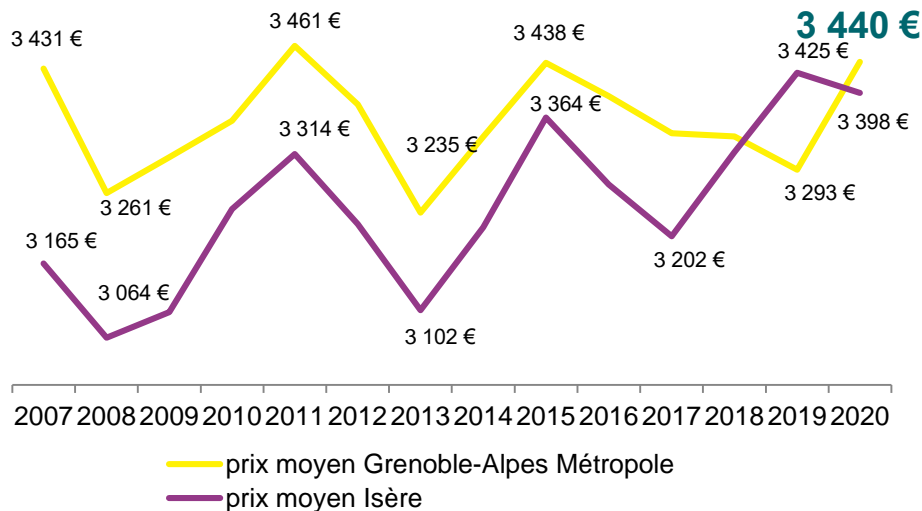
**Croissance** de la population (+0,4%/an), liée à un solde naturel positif

**=> 80% de la production de logements 2012-2017 a servi aux besoins endogènes de la population**

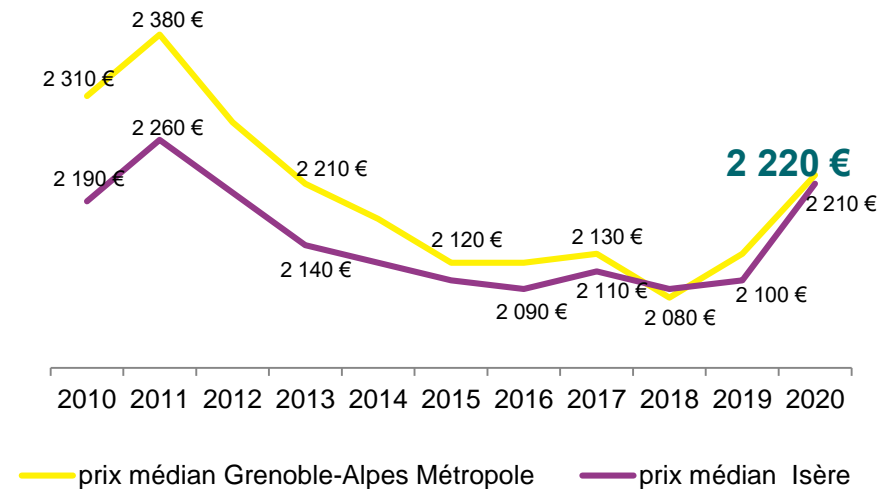
# Des prix immobiliers qui restent difficilement abordables

→ Des prix du marché libre toujours **élevés** et au dessus des capacités financières des ménages

Evolution des prix moyens des appartements neufs (€/m<sup>2</sup> - source ECLN 2020)



Evolution des prix médians des appartements anciens (€/m<sup>2</sup> - PERVAL 2021)

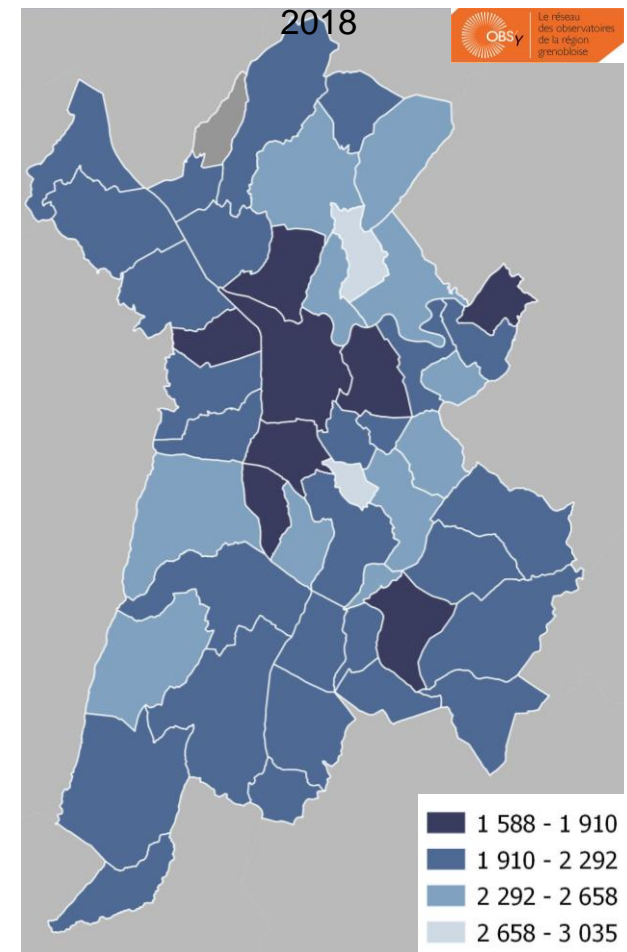


→ Un loyer médian dans le parc privé de **11€/m<sup>2</sup>**, soit **+4,65€/m<sup>2</sup>** par rapport au loyer médian dans le parc social, soit environ **300€ de +/mois** pour un T3.

# Des écarts de revenus importants

- Un revenu médian de **1900€/mois** (par unité de consommation) **sur la Métropole**, avec de grandes disparités entre les communes
- **1 120€** d'écart mensuel entre les propriétaires et les locataires du parc social
- **70%** des ménages du territoire sont éligibles au logement social, soit **130 000** ménages

**Disparités des revenus**  
Médiane du revenu disponible par unité de consommation, par mois, en



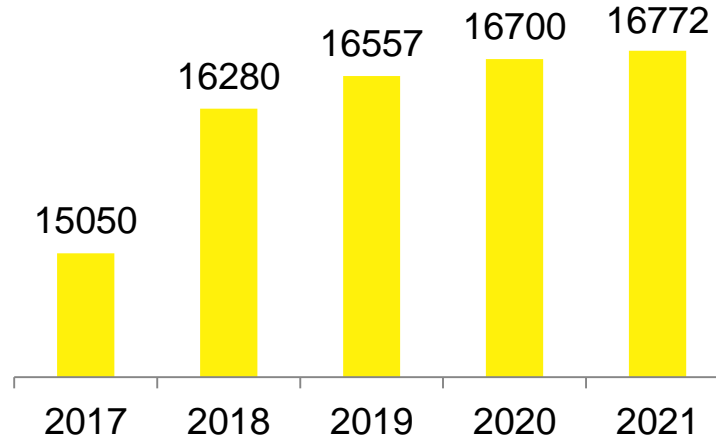
Source : Cahier OBS'Y 2021 – Insee Filosofi 2018

# Une demande sociale toujours élevée et en hausse continue



**16 770** demandes

**55%** de demandes  
d'accès



**+ 11%** de  
demandeurs  
en 5 ans

- Une tension locative toujours forte : **5 demandes pour 1 attribution**
- Un délai moyen d'attribution de **20 mois**
- **45%** des demandeurs d'accès sont sans logement
- **67%** des demandeurs sous plafond PLAI

# Des logements locatifs sociaux / accession sociale pour qui ?

## Plafonds de ressources 2022

	PLAI	PLUS
1 pers	11 627	21 140
2 pers	16 939	28 230
3 pers	20 371	33 949
4 pers	22 666	40 985

	PSLA/BR S
1 pers	25 317
2 pers	33 760
3 pers	39 050
4 pers	44 271

- Des plafonds de ressources différents entre locatif social et accession sociale
- Des projets de vie et investissements qui ne correspondent pas
- **L'accession sociale n'apporte pas de réponse aux demandeurs de logements sociaux de plus en plus nombreux**



# La demande de logement social sur Meylan

---

## Profil des demandeurs de logement social en 2020

La commune est citée **en premier choix par 686 ménages** :

- 39% sont déjà locataires du parc social. 61% souhaitent y accéder (*moyenne Métropole : respectivement 45% et 55%*).
- **28% ont des demandes de plus de 2 ans** (*moyenne Métropole 28%*).
- **32% ont des ressources très faibles** (*moyenne Métropole : 50%*)
- 78% des ménages demandeurs comportent au moins 1 actif (*moyenne Métropole 66%*).
- 27% sont sans logement (*moyenne Métropole 30%*).
- 45% sont des personnes seules (*moyenne Métropole 48%*), 25% des familles monoparentales (*moyenne Métropole 18%*).
- 8% ont plus de 65 ans (*moyenne Métropole 10%*).

# Les obligations légales

---

*Loi SRU et loi 3DS*

# Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

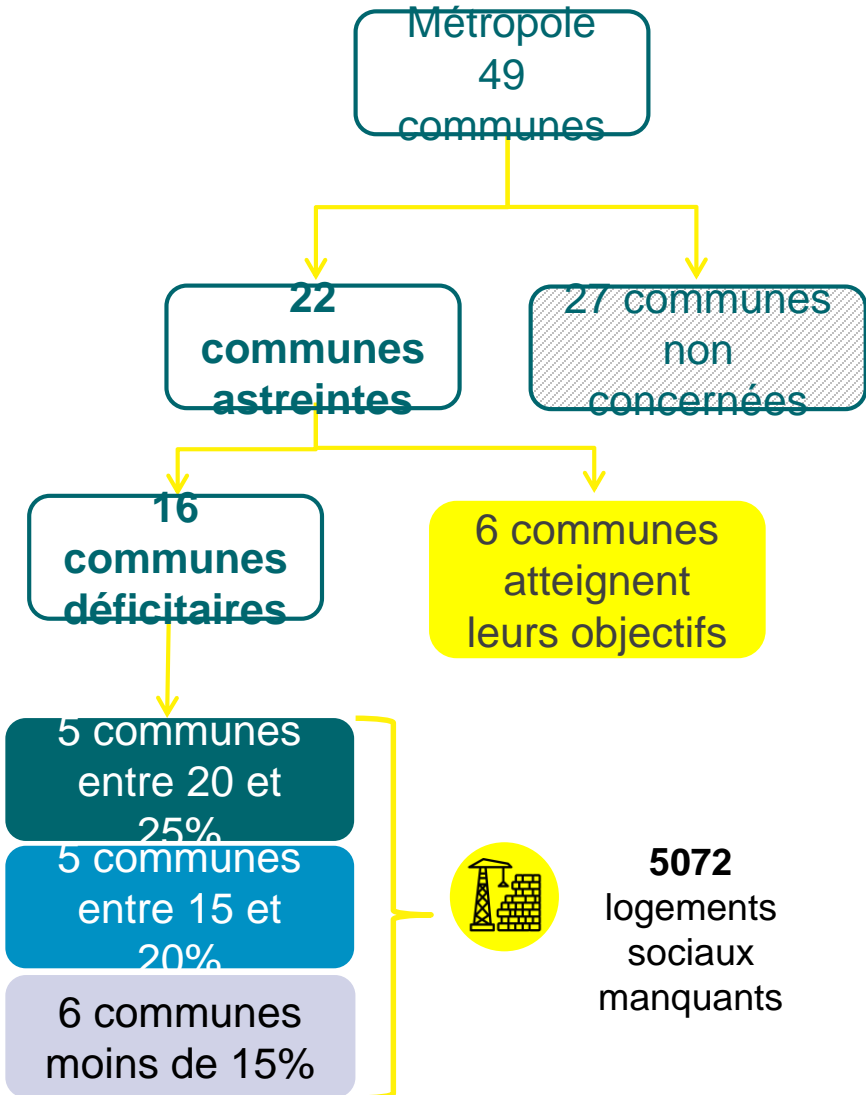
de la Loi du 13 décembre 2000 ; article 55

→ **Fixe un objectif de 20% ou 25% de logements SRU** (logements locatifs sociaux et d'accèsion sociale) à **l'horizon 2025** pour les communes de plus de 3 500 habitants

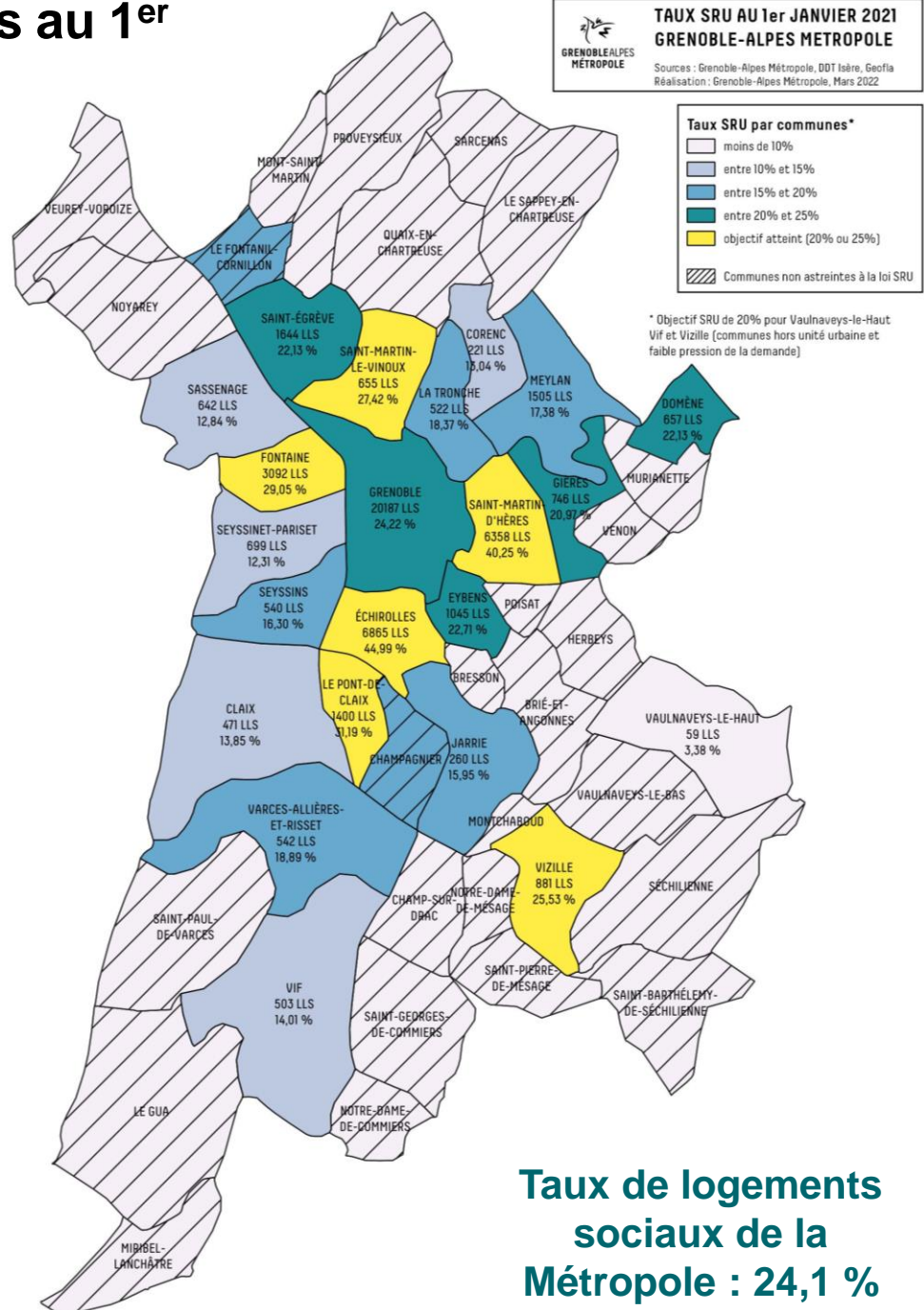
→ **Esprit de la Loi :**

- Produire des logements en rapport avec les ressources des ménages les plus précaires qui trouvent difficilement à se loger dans des conditions satisfaisantes sur le marché libre
- Rééquilibrer les territoires (en évitant de ghettoïser les ménages les plus précaires et leur offrir la possibilité d'habiter dans certaines communes/secteurs inaccessibles par ailleurs)

# Les communes astreintes au 1<sup>er</sup> janvier 2021



**5072** logements sociaux manquants



**Taux de logements sociaux de la Métropole : 24,1 %**

# Calcul du taux SRU

---

- Le **taux SRU** est calculé tous les ans par l'Etat à partir :
  - Des logements sociaux identifiés et comprenant : LLS des bailleurs, familiaux et logements foyers, logts conventionnés Anah, accession sociale PSLA avant levée d'option,...
  - En tenant compte des ventes HLM, des démolitions
  - Et en calculant leur % par rapport aux résidences principales comptabilisées sur la commune (≠ chiffres recensement INSEE)
- La liste des logements identifiée est envoyée à la commune pour vérification et validation
- Dans tous les cas il s'agit bien des logements existants ou livrés
- L'Etat ne réalise pas de projection du taux SRU , ni de taux par quartiers dans les communes

# Obligations légales : lois SRU et 3DS

- **Pérennisation du dispositif SRU au-delà de 2025**
- **Evolution du mécanisme de rattrapage :**
  - Taux de référence de 33% du nb de LLS manquants, augmenté pour les communes proches de l'objectif
  - Taux fixé par période triennale
  - **Taux modulable dans le Contrat de Mixité Sociale**, pour 3 périodes triennales maximum (*dérogation sur durée pour communes < 5000 hts : Corenc, Jarrie, Vaulnaveys le Haut ou avec 30 à 50% de territoire urbanisé inconstructible : Sassenage*)

Taux SRU de la commune	Communes concernées	Taux de rattrapage applicable loi 3DS	Taux de rattrapage applicable dans le CMS
< 21%	11 communes	33%	25%
Entre 21 et 23%	Domène, Eybens, Gières, St Egrève	50%	40%
> 23%	Grenoble	100%	80%

# Meylan au regard de la loi SRU

- **1 505** Logements SRU, soit un taux de **17,38 %**
- Nb LLS manquants : **661**, à RP constantes.
- La commune n'a pas effectué son effort de rattrapage fixé par l'Etat sur la période 2017-2019. Elle est donc entrée en **carence** en 2020 pour la période 2020/2022.
- Un **Contrat de Mixité Sociale** (CMS) réunissant la commune, l'Etat, la Métropole et l'Etablissement public foncier du Dauphiné a été rédigé pour mettre conjointement en œuvre les moyens de production des logements manquants.
- Environ **220 logements sociaux potentiels** sont identifiés dans les opérations déjà recensées à livrer d'ici 2025. Pour répondre à la loi SRU, il manquerait donc à la commune environ 440 logements sociaux dans les gisements potentiellement opérationnels.

# Les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2022

---

*et leur traduction dans le Plan local  
d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)*



# La politique de l'habitat de la Métropole

- Définie dans le PLH 2017-2022 et déclinée en 30 fiches actions et 49 guides de programmation communaux
- Organisée sur toute la chaîne de l'habitat : de l'action foncière à l'accompagnement social des ménages



*Agir pour que chacun ait un toit et trouver des solutions adaptées aux ménages les plus fragiles et les plus précaires*

*Agir pour le développement d'une offre de logement abordable, diversifiée, de qualité, adaptée à tous les ménages et répartie de manière équilibrée sur le territoire*

*Agir sur l'amélioration et l'attractivité du parc de logements existants, et limiter l'évolution d'une offre à deux vitesses, sources d'inégalités sociales et territoriales*

# Les objectifs de production de logements et orientations de mixité sociale du PLH 2017-2022

## Produire des logements pour tous et bien les répartir

**2 900 logements par an**

2 650 nouveaux logements  
+ 250 logements vacants privés remis sur le marché

*dont*

**1 300 logements sociaux par an**

1 200 logements sociaux familiaux (dont 200 AA et 100 conventionnés)

+ 100 logements sociaux spécifiques

**850 logements sociaux** familiaux dans les 16 communes déficitaires SRU

**Orientations de mixité sociale :**

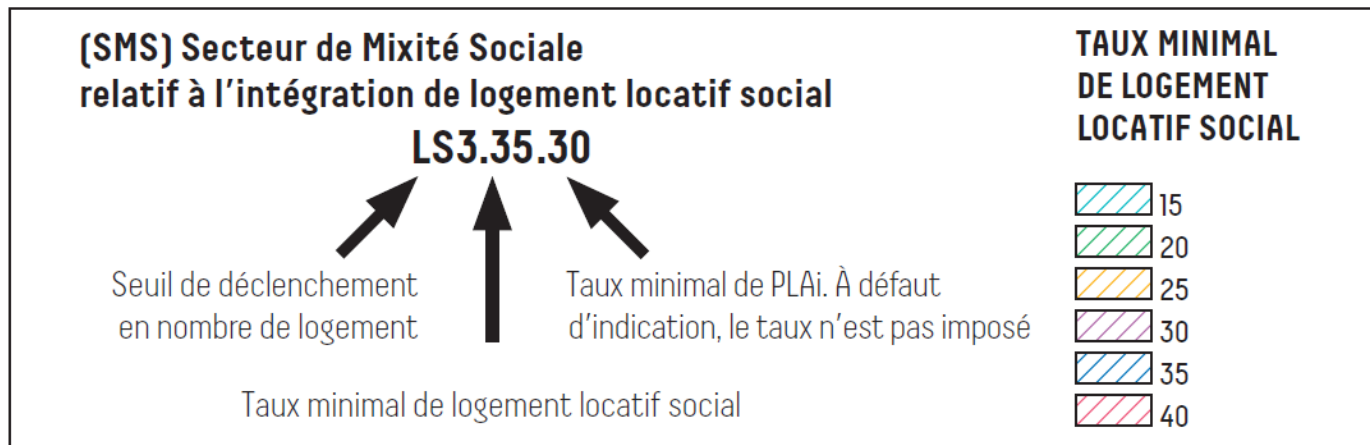
Privilégier les opérations **100% locatives sociales**  
**25 à 35% de PLUS/PLAI** dans chaque opération > 3 lgts

**35% de PLAI** dans l'ensemble des PLUS/PLAI

# Traduction des orientations de mixité sociale dans le PLUi

Le **PLUi** doit permettre la mise en œuvre des objectifs et orientations du PLH :

- En fixant des **règles de constructibilité** permettant la sortie d'opérations de logements (Zonages permettant la construction de logements, règles de densité, etc...)
- En obligeant à produire du logement social : **emplacements réservés, secteurs de mixité sociale**
- En complétant par des **OAP** sur des secteurs de projets



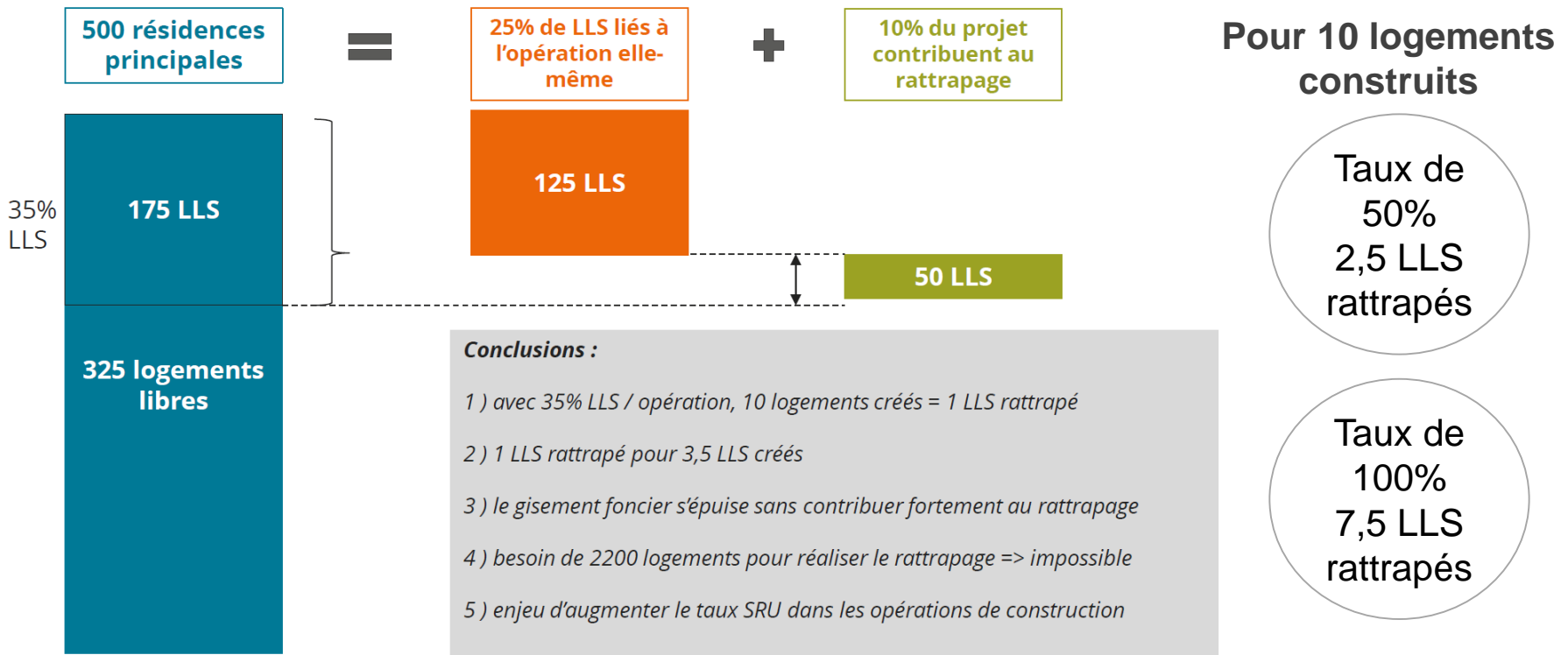
*À noter que certains secteurs de communes non astreintes à la loi SRU peuvent également être soumis à des obligations de créations de logements sociaux.*

# Traduction des orientations de mixité sociale dans le PLUi

Un taux de mixité sociale « élevé » pour contribuer au rattrapage sans épuiser le gisement foncier :

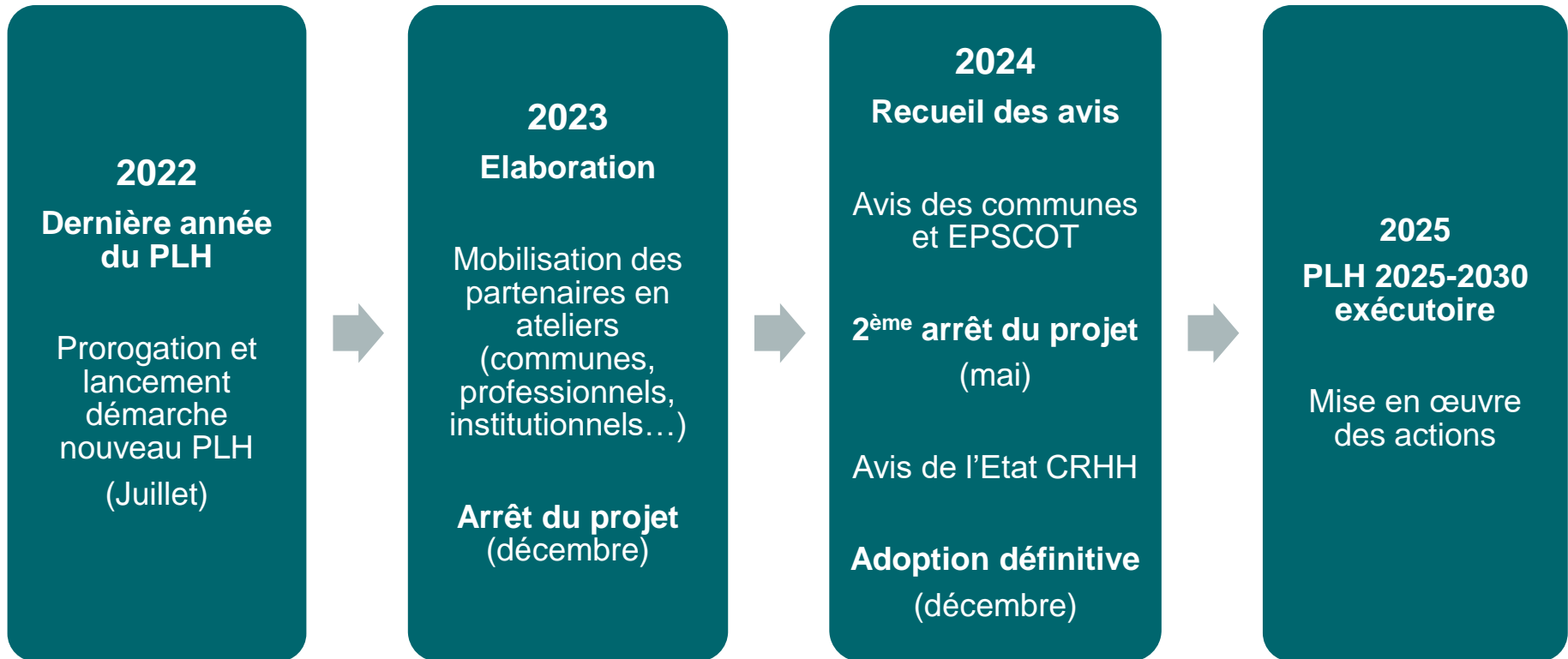
Rappel de la loi : 25% de LLS en 2025

Taux SRU faible = rattrapage faible



# La suite du PLH

2023 – 2024 : Prorogation PLH 2017-20220



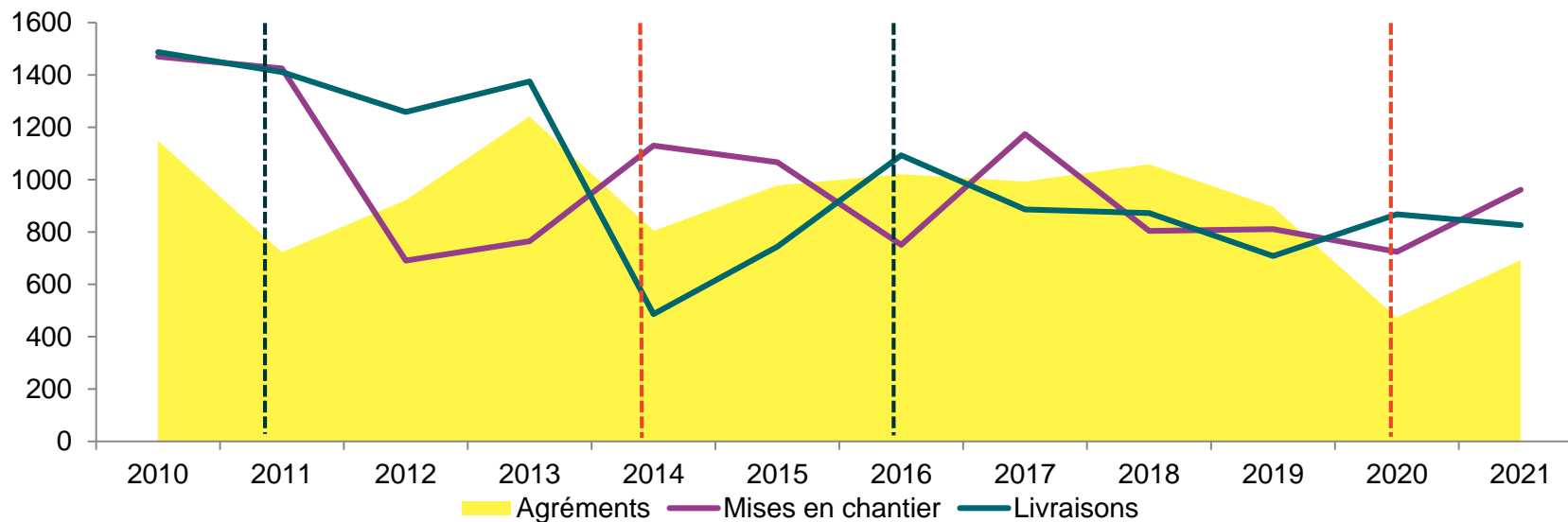
Elaboration du PLH 2025-2030

# 4

## **La production de logements sociaux : où en est-on sur le territoire ?**

---

# Le cycle de production du logement social : agrément, mise en chantier, livraison



## Agrément

Délivré par GAM au titre de la délégation des aides à la pierre

Instruit au moment du **dépôt de PC**

Décompté par l'Etat dans les périodes triennales SRU et les contrats de mixité sociale

## Mise en chantier

S'opère dans les **2 ans après** la délivrance de l'agrément

Décompté dans les bilans PLH annuels, triennaux et finaux

## Livraison

Intervient **dans les 4 ans après** l'agrément

Décompté par l'Etat au titre de l'inventaire SRU annuel pour calcul du taux SRU de la commune

# Bilan 2017-2021 des agréments de logements sociaux

## → Rattrapage en cours dans les communes déficitaires

**4 470** logements sociaux agréés dont  
**77%** logements familiaux

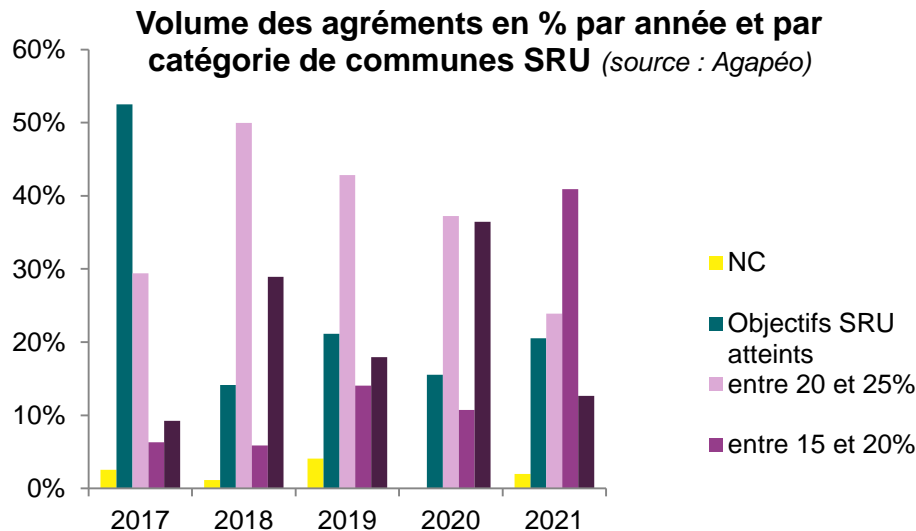
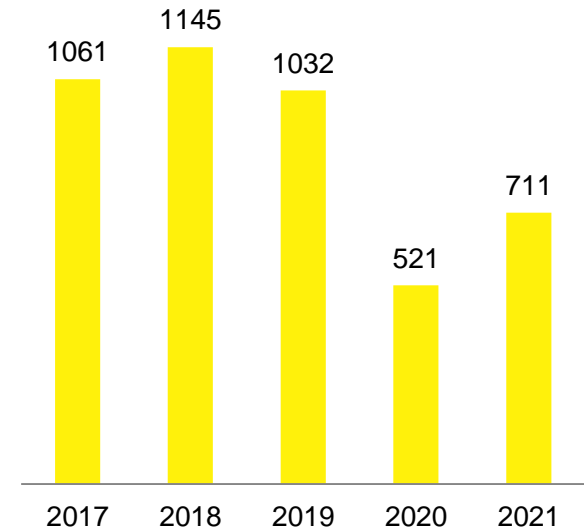


**8%** de PLAI dans le total PLUS/PLAI

**Près de 3 logements sociaux sur 4**  
agréés dans les communes déficitaires  
(3210)

### Evolution du nombre de logements sociaux agréés 2017-2021

(Source : Agapéo)





# Bilan 2017-2021 de la production de logements sociaux

## → Des efforts à poursuivre dans les communes déficitaires

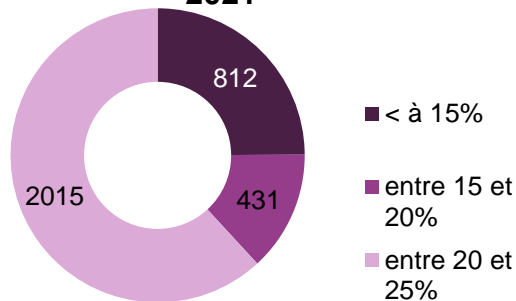
**5 000** logements sociaux produits soit **34%** de la production totale de logements



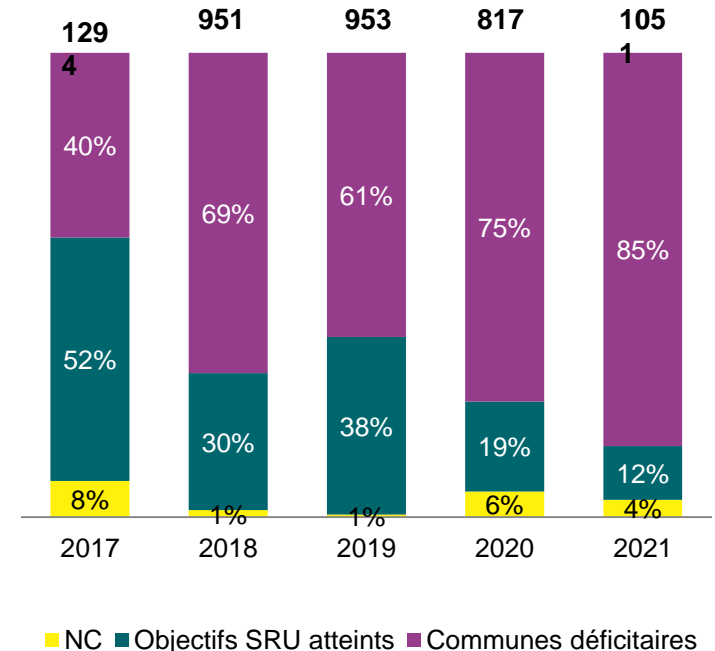
**78%** de l'objectif sur 5 ans

**Près de 2 nouveaux logements sociaux sur 3** localisés dans les communes déficitaires

Production de logements sociaux par catégorie de communes déficitaires 2017-2021

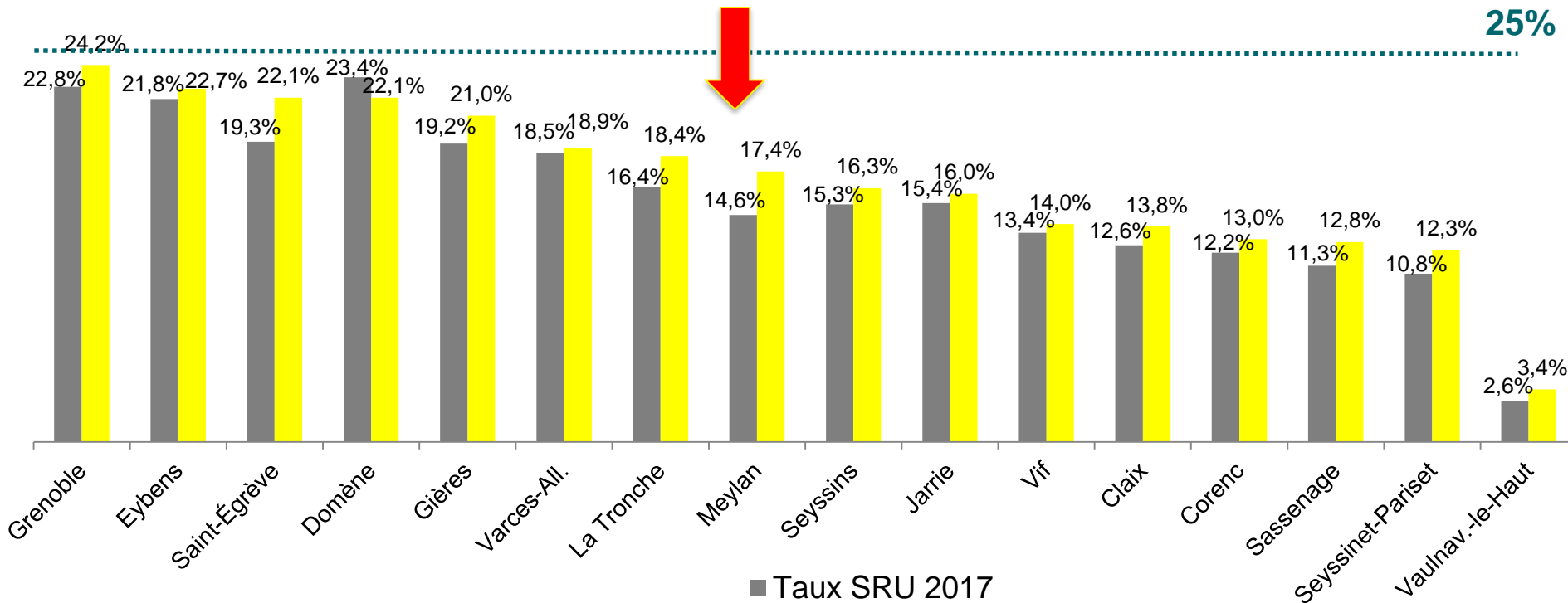


Répartition des logements sociaux produits par catégorie SRU  
(Source : Base habitat)



# Evolution des taux SRU

## → Evolution des taux SRU



- Un déficit de **5 072** logements sociaux dans les communes déficitaires
- Un potentiel de mise en chantier de **5 500** logements sociaux identifié par les communes d'ici 2026

# Bilan MEYLAN 2017-2021

## des agréments de logements sociaux

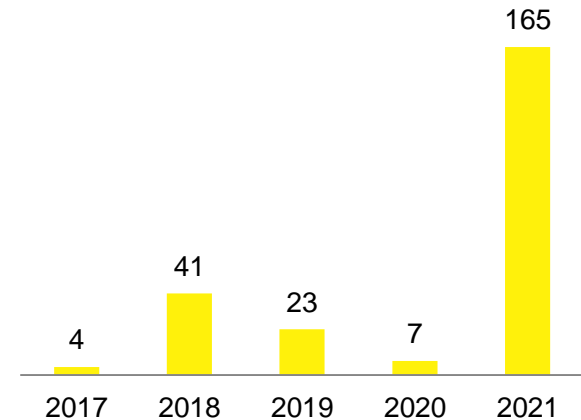


**240** logements sociaux agréés dont  
**100%** logements familiaux

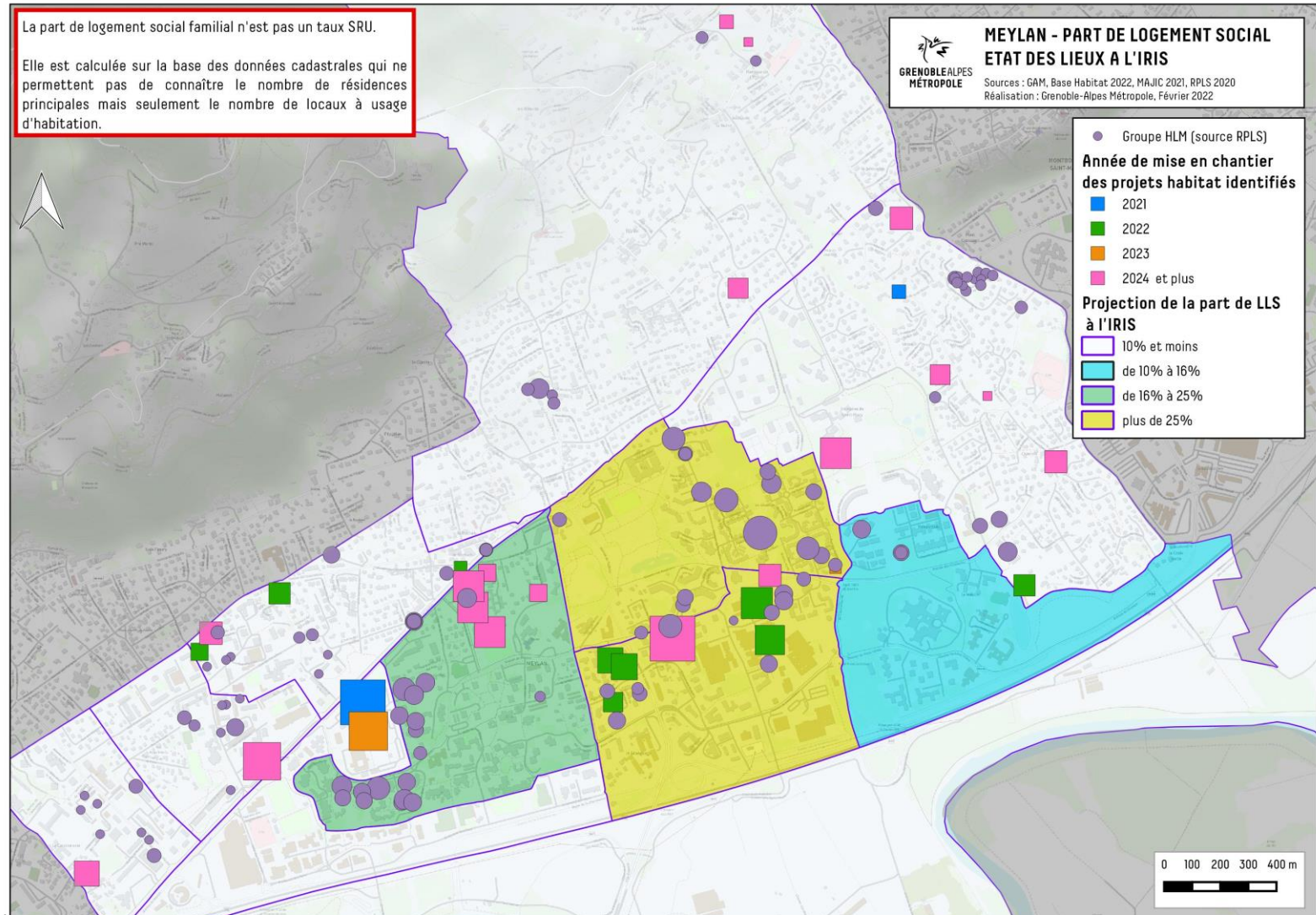
**43%** de PLAI dans le total PLUS/PLAI,  
Soit **103** logements

**18** logements en Acquisition-Amélioration

Evolution du nombre de  
logements sociaux agréés  
2017-2021  
(Source : Agapéo)

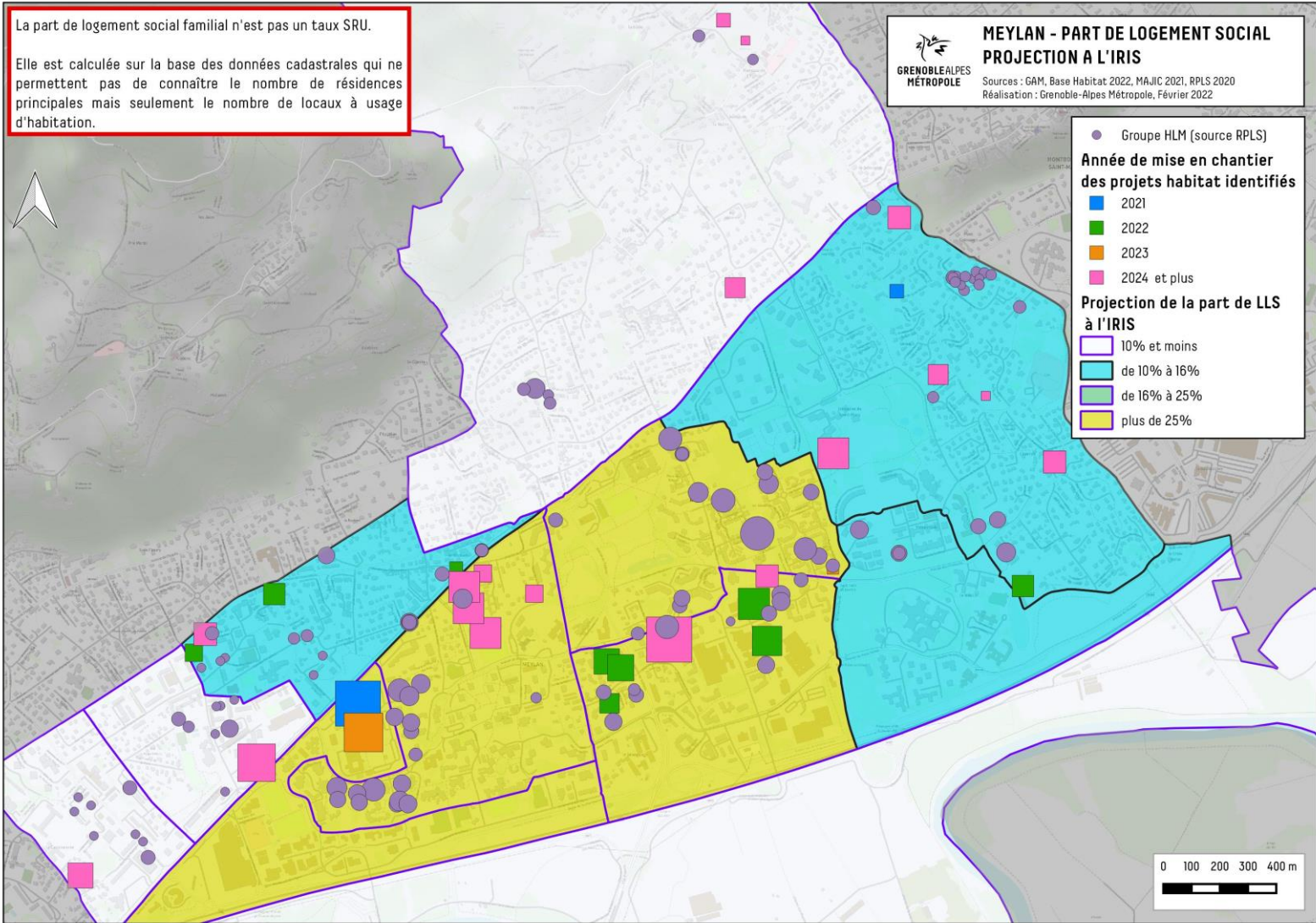


# Etat des lieux du parc locatif social à l'IRIS





# « Projection » de la part de LLS à l'IRIS

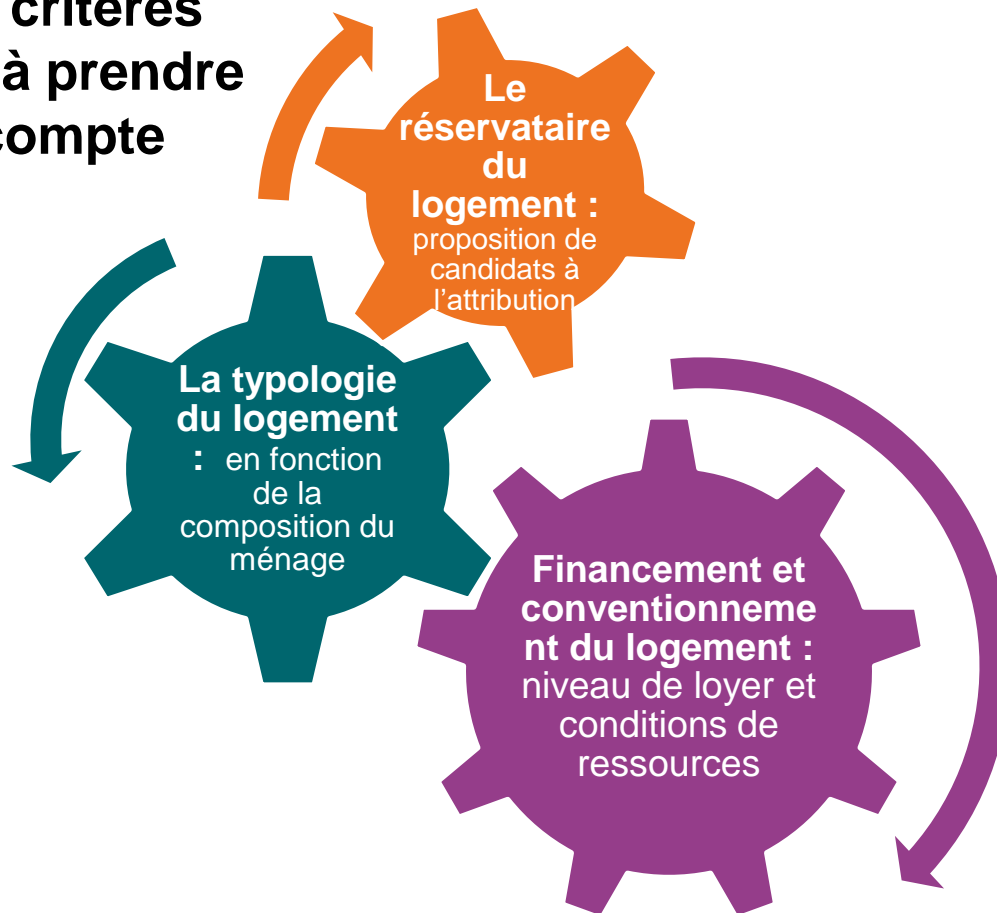


# La politique d'attribution métropolitaine

---

# Quel logement pour quel ménage?

Les 3 critères  
légaux à prendre  
en compte



	PLAI	PLUS	PLS
Loyer (/m <sup>2</sup> /mois)	< 5,50€	5,50€ à 7€	> 7€
Plafond de ressources annuel 2022	11 626 €	21 139 €	27 481 €
Part des ménages de GAM éligibles	24%	25%	17%

# Circuits des attributions

## 1/ VOIE CLASSIQUE

## 2/ OFFRE À BAS LOYER

### RÉSERVATIONS MÉTROPOLE ET COMMUNES

Environ 200 logements/an libérés sur la Métropole 29% des baux signés en 2020 sur la Métropole

## 3/ LOCATION ACTIVE

Réception par le bailleur d'une **dédite** ou livraison de logements neufs



Transmission de l'information au réservataire du logement

**Sélection de candidats par le réservataire**  
Métropole / Etat / communes  
Action logement / Bailleurs



Transmission des candidatures

Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) du bailleur

Réception par le bailleur d'une **dédite** ou livraison de logements neufs



Transmission de l'information à la Métropole qui centralise et diffuse aux communes

**Sélection de candidats**  
Par la Métropole et les communes



Transmission des candidatures

**Commission de coopération**  
Priorisation collégiale des candidatures



Transmission des candidatures

Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) du bailleur

Réception par le bailleur d'une **dédite** ou livraison de logements neufs



**Mise en ligne de l'information sur Internet** (+ description du logement)



**Candidatures en ligne des demandeurs de logement social intéressés**



**Etude des dossiers par le bailleur**



Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) du bailleur



# Les objectifs de la politique métropolitaine d'attribution des logements sociaux

→ Définis dans la **Convention Intercommunale d'Attribution**

(CIA)

- Garantir l'**égal accès à tous** à l'ensemble du parc social
    - Garantir l'**équilibre territorial** de l'occupation sociale du parc
    - Définition des **ménages prioritaires** et des **objectifs d'équilibre** par territoire
- Objectifs légaux**

**Hors QPV** : 25% d'attribution aux ménages les plus pauvres

**En QPV** : 50% attribution aux ménages les plus riches (3 derniers quartiles)



**Objectifs GAM :**

**Demande Ménages GAM**  
(31% du total de la demande)

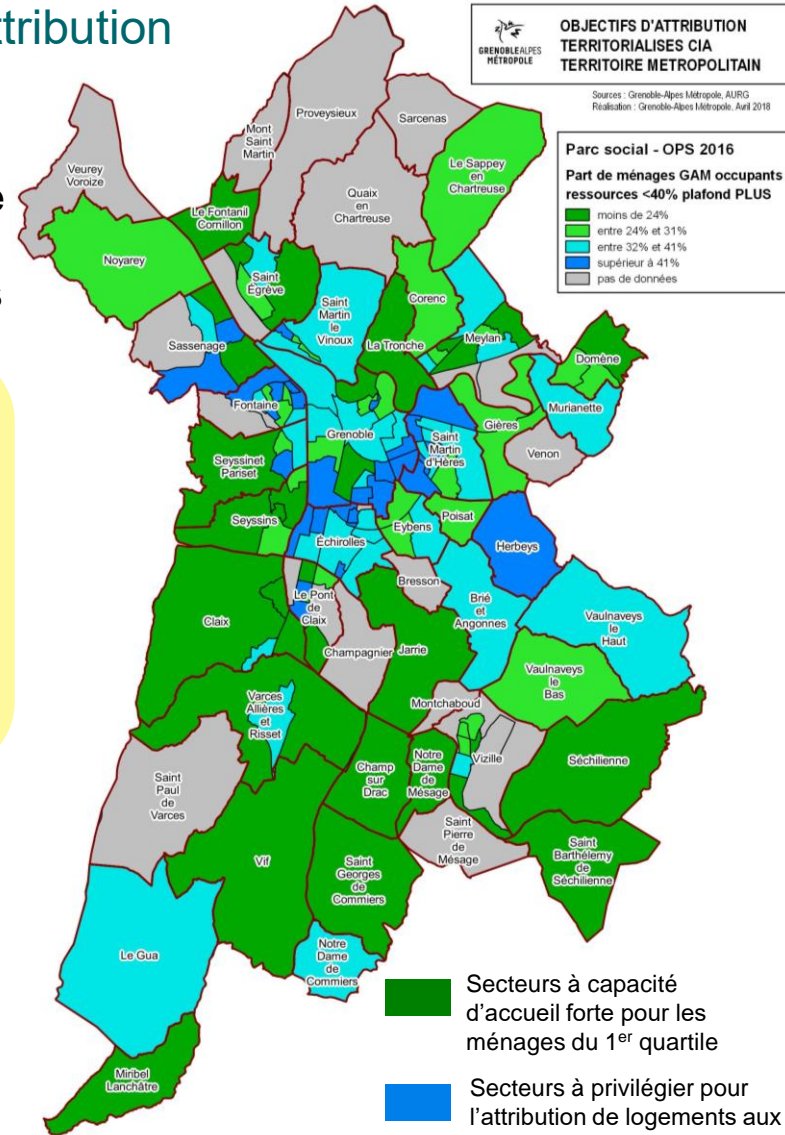
=

**Attribution Ménages GAM**  
(31% du total des attributions)



*Les attributions ne sont pas réservées qu'aux ménages prioritaires*

*mais une vigilance particulière et des objectifs spécifiques sont dédiés à ces demandeurs.*



# Les attributions de logements sociaux à Meylan

---

## → Bilan des attributions 2020 :

- **113 logements attribués en 2020** (3,5% des attributions du territoire métropolitain),
- Pression locative **très forte** avec 1 attribution pour 6 demandes actives (moyenne Métropole : 1 pour 5)

## → Profil des attributaires :

- 18,6% de ménages les plus pauvres (contre un objectif global de 25% au sein de la convention intercommunale d'attribution / loi Égalité citoyenneté)
- 35,4% des signataires de baux étaient sans logement personnel avant attribution
- 40,7% des attributions ont été en faveur de familles monoparentales.

# Constats et enjeux sur la commune

## Les constats partagés en Instance locale de Suivi des objectifs d'Attribution :

- Des difficultés d'attribution sur un parc vieillissant sans ascenseur et de petites surfaces sur le patrimoine AIH (secteurs Aiguinards et Haut Meylan) et Pluralis
- Une fragilité nouvelle du secteur des Buclos (problème d'environnement identifié et précarisation des locataires) – patrimoine SDH
- Un faible turn-over au global sur la commune

# Constats et enjeux sur la commune

## Enjeux pour la réussite de la politique d'attribution et d'équilibre territorial

- **Production de logements sociaux familiaux** (tous publics) **dont offre PLAI**, en lien avec l'enjeu d'équilibre social territorial sur le territoire métropolitain et les objectifs d'attribution de la Convention intercommunale d'attribution ;
- Mixité des typologies dans la production nouvelle (avec part importante de T2 – d'au moins 40% - pour couples et personnes seules, et de grands logements -T4 et T5- pour les familles) pour **répondre à la demande de petits logements (T1 + T2) qui représente 29% des LLS sur Meylan contre 45% des demandes.**

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
<i>Parc existant 2020</i>	9%	20%	34%	26%	11%
<b>Demande 2020</b>	11%	34%	29%	21%	6%
<b>Attributions 2020</b>	4%	18%	46%	23%	10%