

Plénière du 31 mars 2022

Compte-rendu

Présents : 24 (18 avec droits de vote)

Collège politique : 6 présents (6 votes)

- A. Jammes, MO. Novelli, J.B. Caillet, D. Pernot, JM. Seyer, AM Boullier

Collège associatif : 10 présents (8 votes)

- F. Beraud, G. Braoudakis, JY. Courcoux, JC. Faurie, A. Glatigny, S. Goy, F. Morel, D. Passinge, Y. Perrier
F. Sarraut

Collège des habitants : 4 présents (4 votes)

- G. Agussol, P. Bodiglio, F. Coudurier M. Minazio,

Invités autres : 4 présents

- C. Elise, Elue au logement Meylan
- JP. Cleirec, C. Denimal, P. Poupin, porteurs de GT

Grenoble-Alpes Métropole :

- F. Molard, Directeur du Logement Grenoble-Alpes Métropole
- I. Benhis
- S. Renaux

AURG

- C. Bilic

Agents de la Mairie :

- E. Bigaud, A. Guillon, J. Mouro

Personnes excusées : ML. Bardoulat, JB Caillet, JP. Desbenoit, P. Dubois, E. Goncalves, AM Husson, F. Joubert, F. Pillot, T. Paffumi,

Ordre du jour

1. Approbation du CR de la plénière du 9 novembre
2. Habiter à Meylan
3. L'info à partager
4. Point Groupes de travail
5. questions diverses

Accueil

La CEM accueille l'équipe Logement de Grenoble-Alpes Métropole représentée par son Directeur François Molard, et Isabelle Benhis, Stéphanie Renaux et le service Logement social de Meylan, représenté par Elise Bigaud.

1/ Approbation du compte-rendu de la plénière précédente.

Le compte-rendu de la plénière du 01 février 2022 est approuvé.

2/ Habiter à Meylan

Interventions Antoine Jammes, François Molard, Isabelle Benhis, Stéphanie Renaux

Ceci est un relevé des échanges, se reporter au support pour accéder à l'ensemble des contenus

Contexte

- Le solde migratoire sur la Métropole est faible, 80% des nouveaux logements satisfont les besoins internes à la métropole. La production de logements neufs annuelle représente 1% du parc existant, très faible au regard de ce qui existe.
- Deux formes de vacances : courte durée/fonctionnelle ou structurelles/longue durée (1,58% sur la Métropole, 0,9% sur Meylan)
- On peut observer une sous-occupation des logements y compris sociaux :
- Si des personnes sont en place, elles peuvent rester dans leur logement même si la situation familiale change
- La demande de logement social peut permettre de faire connaître les personnes sans logement ou hébergées chez un tiers.

Obligations légales

- Comment gérer les objectifs de logements sociaux sur un territoire contraint (coteaux, inondations)? Possibilité d'une demande d'exemption pour certaines raisons sur 3 ans. Seulement si empêchement de construire sur 50% du territoire de la commune
- La mutualisation dans le cadre de mixité sociale à l'échelle de la Métropole est possible, mais pas d'intérêt. Possibilité de mutualiser le déficit entre communes : difficile à mettre en œuvre mais permet de gérer des à-coup
- Financement du logement social : dans la construction du neuf, on achète un terrain avec une charge foncière : 210€/m² pour le logement social. (Pour le privé, c'est 700 à 900€/m² sur Meylan)
Si on achète des m² construits, le prix moyen est 2100€/m², 4000€/m² sur Meylan
- Le prochain contrat de mixité sociale pourra être modulé. Sur 2020/22, les opérations sont déjà lancées. Le contrat 2023/25 porte sur l'ensemble des potentialités, même celles qui seront à moyen/long terme.
- Il manque 600 logements au 1er janvier : avec la loi 3DS, 220 logements à construire qui sont déjà identifiés. En 2025, il faudra reconstruire, de l'ordre de 220 logements/triennal.
- Le problème est la réussite de la mixité sociale : comment créer des communs, des commerces pour tous. Quelles préconisations pour réussir, mettre en place les conditions de réussite de la mixité sociale ?
- Dans la construction, il faut ajouter le locatif intermédiaire (40 à 80%) avec du locatif social, ce qui est un pb car ces personnes sont difficiles à identifier.
- On ne peut pas interdire de vendre à investisseur lointain : pourrait-on obliger à venir signer en local?
- Problématique de la gestion du locatif social, qui se fait à l'échelle de la montée

La CEM souhaite une réunion dédiée sur ce sujet pour dialoguer avec des bailleurs

Hierarchie des normes

- Le SCoT ne sera pas modifié en 2023.

- Le SCoT demande la construction sur Meylan de 116 logements à construire par an. C'est un minima ; la loi Climat et résilience sera à prendre en compte
- Le PLH demande la construction de 135 logements dont 90 logements sociaux par an.
- Pour les logements PLAI, pas d'obligation de box, ce qui génère un déficit à l'échelle des programmes.
- Le PLH est conçu pour 6 ans, différemment du PLUI -> pourquoi pas un PLUIHD (urbanisme, logements, déplacements) ? Le PLUI est jeune, des modifications sont apportées régulièrement. Une révision complète sera sans doute faite à l'occasion de la réalisation du PLUIH (sans doute après 2030).

En savoir plus :

- [Page dédiée au Programme Local de l'Habitat sur le site de Grenoble Alpes Métropole](#)

4/ Attribution

- Pour le logement sénior et personnes handicapées, la compétence est départementale qui garde la main sur les agréments
- 30 logements par an sur les Buclos seront réhabilités en Habitat Sénior Service
- Ce sujet sera à creuser dans le prochain PLH

En savoir plus

- [Ma demande de logement social](#) : page dédiée sur le site de Grenoble Alpes Métropole

3/ Processus d'attribution des logements sociaux à Meylan

Interventions Christine Elise, Elise Bigaud

- Modalités de demande du logement locatif social : un dossier unique en ligne ou disponible au CCAS en version papier. Possibilité d'être aidé pour le remplir et le déposer
- 44% des demandeurs réalisent leur demande par le portail en ligne sur la métropole
- Passerelle entre communes ? Les critères d'attribution ne permettent pas de déroger à la règle même si bonne entente entre les communes
- Le lieu de travail rentre-t-il dans les critères ? Rapprochement du lieu de travail est un des motifs, pas prioritaire dans la pondération
- A-t-on tiré des leçons de ce qui s'est passé sur la Villeneuve ? Qui inviter pour ce type de réunion ?
- Handicap : un logement labellisé PMR peut être rapproché d'une demande. Mais un déficit existant, c'est un critère de priorité, un listing centralisé à la métropole sur ce dossier
- Dans les programmes neufs les logements sont adaptables, pas adaptés.

4/ Point sur les groupes de travail

Présentation par Janig Mouro

Le GT Mobilités souhaite déposer un avis au nom de la CEM dans le cadre de la concertation sur la C1+.

Une réunion de travail est prévue le 1/04 pour produire un premier avis

Chaque membre titulaire, en accord avec son suppléant, est invité à se positionner avant le 08 avril : pour, contre, abstention.

A défaut de retour, il sera considéré que l'avis est favorable. Il est demandé d'argumenter en cas d'avis défavorable.

La CEM donne son accord à l'unanimité des présents pour mettre en œuvre cette méthode de travail.