



# ***AVIS DU CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT NORD ISÈRE***

## **PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CAPI 2017-2022**

FÉVRIER 2018 |

## **SOMMAIRE**

### **INTRODUCTION**

#### **PARTIE I :**

### **AVIS GÉNÉRAL SUR LE PLH**

*UNE MÉTHODE ET UN CADRE GÉNÉRAL QUI SATISFONT LES MEMBRES*

*MIXITÉ ET ATTRACTIVITÉ : DEUX NOTIONS CLÉS DE CE PLH*

*DES THÉMATIQUES PEU OU PAS ÉVOQUÉES*

#### **PARTIE II :**

### **RETOUR SUR CHACUNE DES ACTIONS**

### **CONCLUSION**

## INTRODUCTION

En février 2017, le Conseil de Développement Nord Isère (CDNI) a décidé de lancer, dans le cadre d'une autosaisine, un travail spécifique à propos du logement sur le territoire de la CAPI. **Cette volonté a rejoint les travaux en cours de la CAPI puisque le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CAPI était à ce moment-là encore en cours d'élaboration.** Une rencontre a eu lieu avec Michel RIVAL, Vice-Président en charge de la politique de l'habitat et de la cohésion sociale, et Audrey BERNARDIN, Directrice de la cohésion sociale à la CAPI, afin de présenter aux membres de la commission logement du CDNI les principaux éléments du diagnostic en vue de l'élaboration de ce nouveau PLH.

Dans un premier temps, **le Conseil de Développement a rédigé, sur demande de Michel RIVAL, une note sur la thématique de l'accession sociale puisque c'était un sujet qui faisait particulièrement débat au niveau des élus.** Cette note, qui avait pour objet de proposer une lecture commune de l'accession sociale à travers ses spécificités, ses avantages et ses risques, a été remise à la CAPI dans le courant du mois de juin et intégrée en annexe du Document d'Orientations du PLH.

**Suite au vote du 19 Décembre 2017, le projet du deuxième PLH de la CAPI a été arrêté par les élus de la CAPI et le CDNI a été saisi pour**

**remettre un avis sur celui-ci, dans un délai de deux mois.** Ainsi, trois réunions ont été organisées. Une première a eu lieu le mercredi 20 décembre. Elle avait pour objet d'informer et de remettre à niveau les membres sur les principaux éléments de ce nouveau PLH (diagnostic et orientations). Suite à cette réunion, le document du PLH a été envoyé à tous les membres. Les deux rencontres suivantes (les 8 et 17 Janvier) ont été consacrées à l'examen du PLH, notamment de son deuxième volet (document d'orientations et programme d'actions). **Celles-ci ont permis de rédiger un avis qui se décompose en deux parties principales :**

- La première constitue un avis général qui reprend les idées principales qui sont sorties de l'examen du PLH, à la fois sur la méthode employée pour le rédiger, ainsi que sur les thématiques évoquées tout au long du document.
- La deuxième est un retour sur ce qui est proposé action par action.

Ces deux parties ne doivent pas être considérées comme étanches, bien au contraire, puisque **de nombreuses thématiques évoquées dans la première se retrouveront nécessairement dans l'étude de chacune des actions.** De même, des points précis pourront se retrouver dans les réflexions sur plusieurs actions différentes.

# PARTIE I :

## AVIS GÉNÉRAL SUR CE PLH

### *UNE MÉTHODE ET UN CADRE GÉNÉRAL QUI SATISFONT LES MEMBRES*

**Le CDNI salue la méthode employée pour construire ce PLH.** En effet, il s'est déjà basé sur une évaluation juste du précédent PLH. Celle-ci a permis de mettre en avant les points forts mais aussi les difficultés de la politique de logement mise en place entre 2010 et 2015. Cette évaluation a permis au PLH 2 de se construire à partir d'une vision nouvelle sur le territoire : la notion de renouvellement urbain a remplacé la production neuve comme logique de départ.

Dans sa démarche d'élaboration, ce nouveau PLH a également été exemplaire puisqu'il a **associé très tôt un grand nombre de partenaires et d'acteurs, et notamment les communes, fortement impliquées sur l'ensemble du projet.** Le CDNI est persuadé que c'est en co-construisant les politiques que celles-ci sont ensuite les plus efficaces, car partagées et acceptées par le plus grand nombre. Cela prend sans doute un peu plus de temps mais c'est un gain indispensable pour la suite.

La construction du scénario de développement (une des clés majeures du PLH) semble intéressante pour le CDNI. En montrant quatre scénarii qui se

basaient chacun sur des évolutions possibles en fonction du projet politique, des capacités de production du territoire et des principes du SCOT, mais qui ne fonctionnaient pas, cela a obligé à finalement créer un scénario qui permette à toutes ces logiques d'être prises en compte du mieux possible. **Il est important pour le CDNI que le besoin et les capacités opérationnelles des communes aient vraiment été entendus.** L'idée force – la mutualisation de certains projets de communes périurbaines situés en frange de secteurs urbains – est très intéressante car elle ouvre véritablement à une vision intercommunale de toutes les problématiques d'aménagement.

**Pour le CDNI, c'est une bonne chose d'annoncer que trois actions seront ciblées prioritairement, et ceci dans un souci de clarté et d'efficacité du PLH dans son ensemble.** Et les trois actions prioritaires – « Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière », « participer à l'amélioration du parc social existant » et « poursuivre le soutien au développement de l'offre locative très sociale » – répondent bien aux enjeux principaux issus des orientations stratégiques du PLH.

## MIXITÉ ET ATTRACTIVITÉ : DEUX NOTIONS CLÉS DE CE PLH

CES DEUX TERMES SONT RÉCURRENTS DANS LA RÉDACTION DE CE PLH ET LE CDNI REGRETTE QU'ILS NE SOIENT PAS FORCÉMENT ASSEZ EXPLICITÉS OU RÉELLEMENT PRIS EN COMPTE DANS TOUTE LEUR DIMENSION TOUT AU LONG DU DOCUMENT.

### MIXITÉ

La question de la mixité est au cœur de tout projet de logement et, plus globalement, de politique de la ville. C'est d'ailleurs un impératif ancré dans la loi (notamment la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)). **Mais il semble subsister un flou conceptuel autour de cette notion qui, finalement, recouvre beaucoup de situations sociales différentes.** Parle-t-on des structures par âge, par revenu, par profession, par type de ménages, par origine ? Ainsi, il apparaît nécessaire de bien poser les bases de ce que l'on entend par mixité car c'est une notion complexe, qui peut même être polémique. **Pour le CDNI, la mixité doit être une conception globale de la façon dont on agence l'ensemble du territoire, en pensant à la fois en termes géographiques, mais également démographiques.** Et cette mixité peut et doit se faire à plusieurs échelles : celle d'une opération, avec des logements qui sont ciblés, mais également à celle du quartier, et même de la ville toute entière. **Pour le CDNI, on peut ainsi parler de la recherche d'un « équilibre de peuplement » sur le territoire, et ceci à différents niveaux.**

### EXEMPLE DU VILLAGE DU BOIS BOUCHAUD A NANTES

LA CROIX-ROUGE FRANÇAISE A INAUGURÉ EN SEPTEMBRE 2017, À NANTES, UN VILLAGE INTERGÉNÉRATIONNEL, COMPOSÉ D'UN CENTRE MATERNEL DE 96 PLACES (48 PLACES MÈRES ET 48 PLACES ENFANTS), D'UN CENTRE PARENTAL HÉBERGEANT JUSQU'À 15 COUPLES EN DIFFICULTÉS, D'UNE CRÈCHE COLLECTIVE DE 80 PLACES ET D'UNE RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES AUTONOMES DE 36 LOGEMENTS AVEC SERVICES POUR PERSONNES ÂGÉES AUTONOMES. CHAQUE BÂTIMENT A SA PROPRE ENTRÉE MAIS DE NOMBREUX ESPACES COMMUNS (JARDINS, HALL D'ENTRÉE) PERMETTENT AUX GÉNÉRATIONS DE SE CROISER. AVEC CE TYPE D'OPÉRATIONS, ON EST TOUT À FAIT DANS UNE DIMENSION DE MIXITÉ, MÊME SI CE GENRE DE QUARTIERS N'A PAS FORCÉMENT VOCATION À EXISTER PARTOUT. C'EST UNE SORTE D'IDÉAL VERS LEQUEL TENDRE ET QUI A LE MÉRITE D'INTERROGER ET DE MONTRER QUE DE TELS PROJETS SONT POSSIBLES.

SUITE À CETTE PREMIÈRE EXPÉRIENCE, LA CROIX ROUGE S'EST ASSOCIÉE AVEC LE GROUPE ARCADE POUR ALLER PLUS LOIN DANS LA RÉFLEXION ET REPRODUIRE CE GENRE D'OPÉRATIONS INNOVANTES EN TERMES DE MIXITÉ ET DE MÉLANGE DES POPULATIONS\*.

\* PLUS D'INFORMATIONS À CETTE ADRESSE : [HTTP://WWW.GROUPEARCADE-HLM.COM/WP-CONTENT/UPLOADS/2017/03/CROIX\\_ROUGE\\_HABITAT\\_DOSSIERDEPRESSE\\_MARS2017.PDF](http://www.groupearcade-hlm.com/wp-content/uploads/2017/03/CROIX_ROUGE_HABITAT_DOSSIERDEPRESSE_MARS2017.PDF)

## ATTRACTIVITÉ

La question de l'attractivité résidentielle ressort fortement du diagnostic puisqu'elle apparaît comme l'un des sept enjeux issus de ce dernier : « soutenir l'attractivité du territoire et répondre aux évolutions des ménages en cohérence avec l'hétérogénéité des communes ». **Pourtant, tout au long des orientations et des actions proposées, cette dimension ne trouve pas forcément de suite concrète.** Si l'attractivité résidentielle est en toile de fond de presque

toutes les actions, celle-ci doit être incluse dans une dimension d'attractivité plus globale, qui comprend de multiples facteurs aussi divers que l'environnement bâti général, les transports, les équipements, les dimensions culturelles et touristiques, ou encore les équipements (notamment technologiques, comme l'installation de la fibre). C'est évoqué mais ce n'est jamais véritablement explicité dans le projet de PLH. **Pour le CDNI, il paraît important de replacer la dimension d'attractivité résidentielle dans cette logique globale.**

## DES THÉMATIQUES PEU OU PAS ÉVOQUÉES

DANS TOUT CE DOCUMENT, IL APPARAÎT AU CDNI QUE CERTAINS ÉLÉMENTS MANQUENT OU SONT ÉVOQUÉS DE MANIÈRE BIEN TROP SUCCINCTE. POUTANT, CE SONT AUTANT DE QUESTIONS QUI PARAISSENT IMPORTANTES ET QUI, MÊME SI ELLES NE SONT PAS FORCÉMENT COMPLÈTEMENT LIÉES AUX ORIENTATIONS DU PLH, MÉRITENT QU'ON S'Y INTÉRESSE.

## LOGEMENTS VACANTS

Dans le diagnostic, le nombre de logements vacants est apparu très important aux membres du CDNI, avec un nombre de plus de 1 000 logements vacants depuis plus d'un an sur l'ensemble du territoire. **C'est donc un problème majeur, qui pose de nombreuses questions, à la fois sur l'attractivité du territoire mais également sur**

**de possibles problèmes en termes énergétiques ou économiques.** D'ailleurs, dans le diagnostic, les causes de cette importante vacance ne sont pas explicitées. Et, plus loin, dans les orientations ou les actions, il n'est presque jamais fait mention de ce phénomène et cette absence est étonnante pour le CDNI. **Pourtant, il existe de nombreux dispositifs qui pourraient permettre de réduire le nombre de logements vacants.**

## EXEMPLE DE DISPOSITIFS MIS EN PLACE PAR L'ASSOCIATION HABITAT ET HUMANISME

HABITAT ET HUMANISME, ASSOCIATION QUI A NOTAMMENT UNE FORTE ACTION DANS LE LOGEMENT, PROPOSE PLUSIEURS DISPOSITIFS POUR LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS\* :

- **LE BAIL À RÉHABILITATION** : LE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER EN VOIE DÉGRADATION LE FAIT RÉHABILITER PAR LA FONCIÈRE D'HABITAT ET HUMANISME, CE QUI LUI PERMET DE BÉNÉFICIER SANS INDEMNITÉ À LA FIN DU BAIL DES TRAVAUX EFFECTUÉS, D'ÊTRE EXONÉRÉ D'IMPÔT SUR LA VALEUR DES TRAVAUX ET DE SE DÉCHARGER DE LA GESTION LOCATIVE.
- **LA CESSION TEMPORAIRE D'USUFRUIT** : UNE CONVENTION EST ÉTABLIE ENTRE LE PROPRIÉTAIRE QUI CÈDE TEMPORAIREMENT SON DROIT D'USAGE DE SON BIEN IMMOBILIER (TOUT EN EN CONSERVANT LA NUE-PROPRIÉTÉ) ET LA FONCIÈRE D'HABITAT ET HUMANISME QUI LOUERA CE BIEN À DES PERSONNES FRAGILISÉES.
- **LE MANDAT DE GESTION** : LE PROPRIÉTAIRE DONNE GESTION DE SON BIEN IMMOBILIER À HABITAT ET HUMANISME QUI ASSURE UNE GESTION LOCATIVE ADAPTÉE.
- **LA LOCATION SOUS-LOCATION** : LE PROPRIÉTAIRE LOUE SON BIEN IMMOBILIER À HABITAT ET HUMANISME QUI LE SOUS-LOUE À UN LOCATAIRE DONT LA SITUATION NÉCESSITE UNE SOLUTION DE TRANSITION.

CES DISPOSITIFS SONT DES IDÉES QUI PEUVENT ÊTRE UTILISÉES PAR LA CAPI POUR LUTTER CONTRE LE PHÉNOMÈNE DES LOGEMENTS VACANTS.

\* PLUS D'INFORMATIONS À CETTE ADRESSE : [HTTPS://WWW.HABITAT-HUMANISME.ORG/WP-CONTENT/UPLOADS/2016/10/1BIS-MANDAT\\_GESTION\\_LOC-SOUS-LOC.PDF](https://www.habitat-humanisme.org/wp-content/uploads/2016/10/1bis-mandat_gestion_loc-sous-loc.pdf)

## LOGEMENT D'URGENCE

La question du logement d'urgence est complètement absente des orientations et des actions de ce PLH. Evidemment, le CDNI a conscience que c'est une compétence gérée par le Département de l'Isère mais cela reste tout de même un problème prégnant sur le territoire avec une demande importante qui, dans la très grande majorité des cas, ne trouve aucune

réponse satisfaisante. Pour le CDNI, la CAPI pourrait avoir un rôle dans la mise en place d'une organisation en amont afin d'éviter au maximum d'en arriver à des situations de détresse et d'extrême urgence. Et le logement d'urgence peut également être un bon vecteur d'innovations en termes de construction, avec des possibilités de réfléchir à la modularité du bâti. Comme nous le verrons plus tard, c'est un domaine sur lequel la CAPI peut avoir une carte à jouer.

Cette problématique du logement d'urgence pourrait également rejoindre la question des logements vacants même s'il faut faire attention car, la plupart du temps, si les logements sont vacants, c'est qu'il y a une raison à trouver notamment du côté de la localisation et il ne faut pas rajouter une détresse à une autre détresse en plaçant des personnes en situations difficile dans des quartiers qui ne sont pas forcément les plus agréables à vivre. Cela demande donc une réflexion poussée.

## MOBILITÉ

La dimension de la mobilité apparaît de façon très concise dans le document d'orientation, évoquée ici dans la dimension globale de l'attractivité du territoire. C'est pourtant une problématique majeure à lier à celle du logement social car les logiques d'implantation des ménages sont beaucoup influencées par les possibilités de mobilité. Si certains logements sociaux sont délaissés, notamment dans les communes périurbaines, moins bien desservies en transports en commun, c'est justement parce que les opportunités de mobilité sont moins importantes. C'est une dimension qui n'a pas forcément toujours été prise en compte, à la fois par les bailleurs sociaux mais aussi par la recherche, même si les choses tendent à évoluer positivement\*.

\* VOIR LE PROJET DE THÈSE DE CORALIE ROBERT, DOCTORANTE QUI S'INTÉRESSE À CES QUESTIONS : [HTTP://UNION-HABITAT.ORG/SITES/DEFAULT/FILES/HABITAT%20SOCIAL%20ET%20PRA-TIQUES%20DE%20MOBILITE%20-%20CORALIE%20ROBERT.PDF](http://union-habitat.org/sites/default/files/habitat%20social%20et%20pratiques%20de%20mobilité%20-%20coralie%20robert.pdf)

## **PARTIE II :**

# **RETOUR SUR CHACUNE DES ACTIONS**

---

### ***ACTION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS ET LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE***

Le CDNI ne peut pas se prononcer sur les chiffres de production et de répartition de logements sur le territoire. Mais, sur la démarche qui a conduit à cette distribution, il lui semble que les besoins réels du territoire ont été pris en compte avec un scénario qui équilibre au mieux l'offre et la demande, et permet d'accompagner les évolutions sociodémographiques du territoire.

Cette adaptation claire aux besoins du territoire est nécessaire. En effet, c'est l'action qui apparaît comme la plus emblématique du PLH (des chiffres sont donnés) mais aussi comme la plus « simple » à évaluer par les citoyens. Il est donc important de bien coller à la réalité du terrain pour ne pas les « décevoir ».

---

### ***ACTION 2 : DÉVELOPPER UNE OFFRE QUALITÉ***

Le CDNI est tout à fait d'accord que, d'une façon générale, sur le territoire, l'offre neuve n'est pas extrêmement qualitative. Et cela joue sans doute dans la dimension globale d'attractivité du territoire. Pourtant, la CAPI a des atouts non négligeables dans le domaine de la construction, avec la présence sur son sol d'une filière de qualité et organisée autour de la plateforme ASTUS Construction et du Pôle Innovations Constructives (PIC). Cette réalité a été mise en valeur par la visite de Jacques MEZARD, Ministre de la Cohésion des Territoires, le 15 janvier 2018. Lors d'une table ronde lui ont été présentés différents acteurs et dispositifs qui font de la CAPI un territoire moteur et innovant en termes de construction et de

rénovation durables. Il est ici nécessaire d'évoquer la dimension énergétique dans la qualité des bâtiments, qui n'est pas assez inscrite comme une priorité dans cette action.

Avec de nouveaux matériaux et des techniques innovantes, mais également des façons de penser et de faire novatrices, la CAPI peut réellement devenir un lieu de démonstration des bonnes pratiques, et ceci à l'échelle nationale. La dimension d'habitat évolutif, aussi bien en termes technique que social, peut également être mise en avant sur le territoire et en devenir l'un des atouts, à la fois en termes d'attractivité pour de futurs habitants mais également dans une dimension de tourisme d'affaires. Cela rejoint les réflexions du CDNI sur le



tourisme avec l'idée proposée de création d'une Académie « *Construire, Habiter et Vivre demain* »\*.

Le CDNI se demande si la CAPI ne pourrait pas aller plus loin en termes de contraintes de qualité par rapport aux constructions neuves, en instaurant

\* AVIS À RETROUVER À CETTE ADRESSE : [HTTP://WWW.CODEV-NI.FR/MEDIAS/DOC/OPINIONS/AVIS-DIAGNOSTIC-TOURISME.PDF](http://www.codev-ni.fr/MEDIAS/DOC/OPINIONS/AVIS-DIAGNOSTIC-TOURISME.PDF)

des cahiers des charges très précis, ainsi que des dispositifs de mesures après la construction, afin de vérifier que les travaux ont été correctement effectués. Ainsi, quelques opérations vraiment innovantes (pourquoi ne pas aller jusqu'à des éco-quartiers) pourraient devenir emblématiques de cette dimension qualitative proposée par la CAPI.

### **ACTION 3 : DÉFINIR ET METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE**

Le CDNI a conscience que la dimension foncière a une place prépondérante dans la construction du Programme Local de l'Habitat mais il ne peut vraiment se prononcer sur les modalités de mise en place de cette politique foncière, puisque ce sont des aspects très techniques. Par contre, ce qui lui semble très intéressant dans cette action est la dimension d'anticipation. Grâce à une politique foncière efficace, le territoire peut vraiment s'offrir une vision d'avenir et des marges de manœuvre pour le futur. Il semble également nécessaire au CDNI de rappeler la logique intercommunale d'une telle stratégie. En effet, c'est bien à l'échelle de la CAPI que doit être pensée cette politique foncière, et non à celle de chacune des communes.

D'ailleurs, la notion de franges périurbaines est très intéressante dans cette dynamique avec une forme de mutualisation qui permet de respecter l'armature urbaine voulue par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Ainsi, la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) doit être questionnée. Le CDNI ne souhaite pas prendre position pour le moment sur ce sujet mais propose que cette éventualité soit évoquée de façon plus claire.

---

## **ACTION 4 : ÉTABLIR UNE PROGRAMMATION ÉQUILIBRÉE**

Cette action rejoint de façon très nette la complexité de la question de la mixité, évoquée dans la première partie. En effet, l'équilibre doit être trouvé évidemment géographiquement (en atténuant notamment les disparités très importantes entre trois communes – Bourgoin-

Jallieu, L'Isle d'Abeau et Villefontaine – et les autres en termes de proportion de parc social) mais également en termes de génération. Cela demande une vraie réflexion en amont, et ceci à plusieurs échelles. C'est pourquoi, là aussi, la dimension intercommunale est indispensable.

---

## **ACTION 5 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACCESSION SOCIALE**

Dans une note remise en mai 2017 à la CAPI, le CDNI a proposé une lecture commune sur la question de l'accession sociale\*. Dans un premier temps, il est revenu sur les aspects techniques de cette composante du parcours résidentiel (distinction des deux types d'accession sociale, retour sur les spécificités). Puis, il s'est interrogé sur les avantages (possibilité souvent unique de devenir propriétaire, changement de statut et de vision de l'état de son lieu d'habitation pour le nouvel acquéreur) et les écueils possibles

(attention à ne pas mettre en vente des logements dans des copropriétés qui demanderont des travaux importants dans les parties communes). Enfin, il s'est intéressé de plus près au problème d'image qui colle à l'accession sociale, même si cela tend à s'améliorer avec le temps, notamment grâce à différents dispositifs de sécurisation pour les communes. Un autre souci vient du manque de connaissance de la part des possibles bénéficiaires de cette mesure.

*CETTE NOTE EST À RETROUVER EN ANNEXE DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS DU PLH DE LA CAPI.*

\* NOTE À RETROUVER À CETTE ADRESSE : [HTTP://WWW.CODE-VNI.FR/MEDIAS/DOC/OPINIONS/NOTE-SUR-LACCESSION-SOCIALE.PDF](http://www.code-vni.fr/medias/doc/opinions/note-sur-laccession-sociale.pdf)

## ***ACTION 6 : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE TRÈS SOCIALE***

Il apparaît évident pour le CDNI que, actuellement, l'offre locative très sociale n'est pas suffisante sur le territoire de la CAPI. Ainsi, un effort doit être fait en ce sens. Pour autant, toujours dans le souci de mixité évoqué en première partie, il est nécessaire de réfléchir à la manière de déployer la construction de ce type d'offre. En effet, ces nouveaux logements ne doivent pas être concentrés en différents lieux du territoire et plutôt être proposés dans une logique de mitage des opérations. De plus, les futurs habitants de ces logements ont souvent des problèmes de transports et d'accès aux différents services. Il est donc indispensable de penser l'installation de ces logements en relation avec les logiques de mobilité.

Construire ces logements en offre locative très sociale est important mais le suivi qui en est fait est absolument essentiel. Ainsi, la notion d'accompagnement doit vraiment être prise en compte. En effet, un locataire accompagné de façon assidue, sera plus à même d'avoir une bonne utilisation de son logement, notamment par la transmission de gestes ou de comportement tout simples. Evidemment, ce sont des coûts supplémentaires, mais le CDNI est persuadé que ceux-ci seront amortis car ces logements seront mieux entretenus et mieux utilisés par la suite. Ils seront ainsi sujets à des charges moins importantes et à une rénovation moins coûteuse.

## ***ACTION 7 : PARTICIPER À L'AMÉLIORATION DU PARC SOCIAL EXISTANT***

L'aide à la réhabilitation se fait actuellement sous forme d'appel à projets avec des subventions à la clé pour les projets qui sont retenus. C'est noté dans la fiche action que le dispositif doit être ajusté et c'est quelque chose sur lequel le CDNI est tout à fait d'accord. En effet, dans le précédent PLH, la temporalité de l'appel à projets était telle que les résultats étaient connus très tard et qu'ils n'avaient finalement que peu d'impact sur les opérations elles-mêmes. Le système, tel qu'il était organisé, n'incitait pas forcément les bailleurs

à faire énormément d'efforts pour obtenir des financements loin d'être assurés. Il est donc important que les résultats de l'appel à projets soient le plus en amont possible du projet global. En effet, si un bailleur sait qu'il aura davantage de moyens financiers, il pourra ajuster son projet en fonction de cette nouvelle enveloppe.

Il serait également intéressant de retrouver dans cette action la dimension d'accompagnement, évoquée pour l'action précédente.

---

## ***ACTION 8 : COORDONNER ET CONTRIBUER À L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT***

Cette problématique de l'amélioration du parc privé est absolument essentielle et doit, selon le CDNI, être prise dans la dimension globale de l'attractivité du territoire. En effet, posséder sur un territoire une offre de logements privés qualitative est un atout non négligeable pour attirer de futurs habitants. Cela rejoint directement ce qui a été dit pour l'action 2.

Le CDNI insiste sur la communication qui doit être faite autour des différents services proposés sur le territoire (Ma Réno par la CAPI ou les Programmes d'Intérêt Général (PIG) départemental – Sortir du mal logement en Isère et Mieux habiter et adapter son logement) car ce sont des dispositifs de qualité, pas forcément assez connus par les citoyens du territoire et mis en valeur par la collectivité.

---

## ***ACTION 9 : DÉVELOPPER UNE OFFRE SPÉCIFIQUE ADAPTÉE AUX PERSONNES ÂGÉES, EN PERTE D'AUTONOMIE ET PMR***

Le constat qui est fait pour cette action semble être que le parc privé répond davantage aux demandes en termes d'adaptation des logements que le parc public. Il apparaît pour le CDNI qu'un tel constat doit être largement nuancé car les

baillleurs sociaux mènent un travail très important en termes d'adaptation des logements, avec des réponses personnalisées à chacune des demandes des locataires.

---

## ***ACTION 10 : DÉVELOPPER L'OFFRE DE PETITS LOGEMENTS ABORDABLES***

Le CDNI est tout à fait d'accord avec le constat du manque de petits logements sur le territoire, du notamment à des transformations socio-familiales importantes. Mais il s'interroge sur les notions d'

« abordables » et de « bas loyers ». Elles ne sont jamais définies de façon claire (s'agit-il d'un prix au mètre carré ? ou d'un pourcentage du revenu des ménages ?).

Il rappelle également qu'il est très important de faire attention à l'équilibre des opérations en projet. En effet, il est toujours nécessaire d'avoir une diversité de typologie de logements afin de garantir une mixité, notamment entre les

générations. Si on ne met sur le marché que des T1 par exemple, il y a de plus fortes chances que ce ne soit qu'un type de population qui les habitent, et cela est un frein très net à l'objectif affiché de mixité.

---

## **ACTION 11 : RÉPONDRE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE**

Sur cette action, le CDNI n'a rien de particulier à ajouter puisqu'il s'agit avant tout de répondre à des obligations édictées par le SDAGDV (Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage) de l'Isère.

---

## **ACTION 12 : SUIVRE ET ANIMER LE PLH**

Le CDNI apporte beaucoup d'importance à ce que le PLH soit bien suivi car c'est l'un des aspects majeurs pour que ses objectifs soient respectés et ses actions mises en place. Il partage donc tout à fait le besoin de « *mieux articuler les actions communautaires, communales et partenariales* » car c'est ainsi que le territoire dans son ensemble pourra continuer à progresser à tous les niveaux. C'est aussi grâce à un suivi et à une évaluation de qualité que les futures politiques pourront être mieux ciblées et efficaces pour le territoire.

Les membres souhaitent savoir la manière dont ils pourront « *travailler en collaboration* » avec la CAPI, comme c'est indiqué dans le document. S'inscriront-ils dans un outil de suivi du PLH ? Seront-ils associés à différentes actions ponctuelles liées au PLH ? Ils sont dans tous les cas très intéressés pour participer à cette démarche.

## CONCLUSION

**Ainsi, le CDNI rend un avis favorable pour ce PLH qui lui semble aller dans la bonne direction, sous réserve des différentes remarques faites ci-avant.** De façon globale, peut-être que la notion d'utilisateur (locataire ou propriétaire) manque un peu dans la rédaction du PLH. C'est pourtant l'utilisateur final des logements qui va avoir le plus fort impact sur la performance énergétique des logements, mais aussi lui qui va permettre aux scénarii du PLH de se réaliser, en louant ou en achetant les logements créés et en réalisant son parcours résidentiel au sein des différents types de logements offerts sur le territoire.

**Pour le CDNI, il est nécessaire de capitaliser sur ce qui existe déjà dans le domaine de la construction et de la rénovation durables.** Le territoire de la CAPI est très riche de ce point de vue avec un grand nombre d'initiatives, qui méritent souvent d'être davantage connues et mises en valeur. La visite de Jacques MEZARD, Ministre de la Cohésion des Territoires, en est à la fois une preuve mais aussi un encouragement

à continuer dans cette voie. Et pourquoi ne pas faire de la CAPI un véritable démonstrateur de bonnes pratiques du « bien habiter », à la fois dans le bâti mais également dans les usages ? C'est quelque chose de tout à fait envisageable et pour lequel le territoire pourrait trouver une très forte attractivité. Cela demande encore du travail, notamment dans l'accompagnement de tous les acteurs, des entreprises aux usagers, mais **le fait que la filière se soit déjà réunie au sein du PIC, l'existence des Grands Ateliers, celle de la Plateforme ASTUS et la politique Nord-Isère Durable sont des atouts très importants qui doivent lui permettre d'exploiter au mieux ses richesses.**

**Le CDNI se tient prêt à participer à la démarche de suivi et d'animation de ce PLH et il continuera également à travailler sur la question du logement. En effet, le groupe de travail souhaite poursuivre une réflexion de fond lors des prochains mois sur un sujet encore à définir avec la CAPI.**

## TABLE DES MATIÈRES

2	<b>SOMMAIRE</b>	10	<b><u>ACTION 4</u></b> : ETABLIR UNE PROGRAMMATION ÉQUILBRÉE
3	<b>INTRODUCTION</b>	10	<b><u>ACTION 5</u></b> : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACCESSION SOCIALE
4	<b>PARTIE I :</b> <b>AVIS GÉNÉRAL SUR CE PLH</b>	11	<b><u>ACTION 6</u></b> : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE TRÈS SOCIALE
4	UNE MÉTHODE ET UN CADRE GÉNÉRAL QUI SATISFONT LES MEMBRES	11	<b><u>ACTION 7</u></b> : PARTICIPER À L'AMÉLIORATION DU PARC SOCIAL EXISTANT
5	MIXITÉ ET ATTRACTIVITÉ : DEUX NOTIONS CLÉS DE CE PLH	12	<b><u>ACTION 8</u></b> : COORDONNER ET CONTRIBUER À L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT
6	DES THÉMATIQUES PEU OU PAS ÉVOQUÉES	12	<b><u>ACTION 9</u></b> : DÉVELOPPER UNE OFFRE SPÉCIFIQUE ADAPTÉE AUX PERSONNES ÂGÉES, EN PERTE D'AUTONOMIE ET PMR
8	<b>PARTIE II :</b> <b>RETOUR SUR CHACUNE DES ACTIONS</b>	12	<b><u>ACTION 10</u></b> : DÉVELOPPER L'OFFRE DE PETITS LOGEMENTS ABORDABLES
8	<b><u>ACTION 1</u></b> : DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS ET LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE	13	<b><u>ACTION 11</u></b> : RÉPONDRE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE
8	<b><u>ACTION 2</u></b> : DÉVELOPPER UNE OFFRE QUALITÉ	13	<b><u>ACTION 12</u></b> : SUIVRE ET ANIMER LE PLH
9	<b><u>ACTION 3</u></b> : DÉFINIR ET METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE	14	<b>CONCLUSION</b>

### ONT PARTICIPÉ À CE TRAVAIL :

Didier ABATTU / Danielle ALPHAND / André BELLIER /  
Jean-Jacques BOCHARD / Régis BOINAY / Christian BONNAIRE /  
Pierre-Olivier BOYER / Jean-Yves DARMEDRU /  
Marie DURIEUX GARCIA / Caroline GINGLINGER-POYARD /  
Alain JAGNOUX / Vincent MEHU / Myriam OLIVIER /  
Jean-Paul PRUDHOMME / Jean-Pierre VAN OMMEREN /  
Pascal VILLEBROD

