Conseil Municipal

Séance Ordinaire du Lundi 25 mars 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-cinq mars à 20 h 00, le Conseil Municipal de VIF, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Guy GENET.

Présents : Guy GENET - Gérard BAKINN – Anne-Sophie RUELLE - Jacques DECHENAUX – Jean-Marc GRAND - Sarine VELLA - Daniel SUAREZ - Colette ROULLET – Fabien MYLY - François FASCIAUX - Didier JUAREZ - Cécilia BOURGIN – Michelle NOWAKOWSKI - Karine REGOBIS – Sébastien GRIVEL – Sylvain GARREAU - Gaëlle FAOU – Philippe LOMBARD – Karine MAURINAUX - Christian GIRAUD – Serge SANTARELLI - Séverine GALBRUN - Claude CHALVIN – Guillaume CARASSIO - Céline GRANGE

Procurations : Yasmine GONAY à François FASCIAUX
Nathalie CHEVALIER à Gérard BAKINN
Céline DI DOMENICO à Karine REGOBIS
Florence SCHAMBEL à karine MAURINAUX

Secrétaire de séance : Cécilia BOURGIN

Date de la convocation du Conseil Municipal : 19 mars 2024

Nombre de conseillers municipaux :

En exercice :	29
Présents :	25
Procurations :	04
Votants :	29

Le Quorum est atteint

Délibération n°2024/29
Avis sur le projet de PLH 2025-2030 élaboré par Grenoble Alpes Métropole

Envoyé en Préfecture le
Publié le

Le présent acte est publié sous forme électronique sur le site internet de la collectivité et le rend exécutoire. Il peut faire l'objet d'un recours au Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.

VILLE DE VIF

CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 25 MARS 2024

Délibération N°2024/15

<u>Objet</u> : Avis sur le projet de PLH 2025-2030 élaboré par Grenoble Alpes Métropole

Par délibération en date du 9 février 2024, le Conseil Métropolitain a décidé d'arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat portant sur la période 2025-2030.

Conformément à l'article L 302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce projet est soumis pour avis aux 49 communes membres de Grenoble-Alpes Métropole, ainsi qu'à l'établissement public du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Région de Grenoble.

CONTENU DU PLH

Elaboré conformément aux articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le projet de PLH ci-annexé se compose de 5 parties :

1. Introduction

L'introduction présente les éléments de contexte, le cadre législatif, les modalités d'élaboration du PLH et les enjeux de l'Etat à prendre en compte suite au porté à connaissance.

2. Diagnostic territorial

Le diagnostic se compose de 4 chapitres avec leur synthèse, qui font état du fonctionnement du marché local du logement et des conditions d'habitat dans le territoire.

Les points saillants du diagnostic :

- Une trajectoire démographique qui questionne les besoins ;
- Des besoins sociaux et spécifiques importants et renouvelés ;
- Une pauvreté et des disparités socio-spatiales confortées ;
- Une mixité sociale lente à conquérir ;
- Des attentes croissantes sur la qualité du logement et du cadre de vie ;
- L'habitat au cœur des enjeux de requalification urbaine des polarités métropolitaines ;
- Une prise en compte nécessaire des enjeux de maîtrise de la consommation foncière dans le cadre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ;

Le 4ème chapitre du diagnostic comporte le bilan du PLH 2017-2022 ainsi qu'une synthèse des difficultés et enjeux remontés par les communes lors de la tournée communale organisée de janvier à juillet 2023.

3. Orientations

4 grandes orientations en matière d'habitat ont été définies pour le territoire :

- <u>Orientation 1 : Permettre à chacun et à chacune de se loger dans de bonnes conditions</u>

Cette orientation détaille :

- Les objectifs en matière de production de logements : tous logements, logements sociaux, logements intermédiaires ;
- La stratégie foncière en faveur de l'habitat ;
- L'accompagnement des ménages précaires par la poursuite de la politique du Logement d'Abord ;
- La réponse aux besoins des publics spécifiques : jeunes/étudiants, personnes âgées, gens du voyage ;
- Les objectifs en matière de réhabilitation thermique des parcs privés et sociaux.

- Orientation 2 : Favoriser le bien-vivre dans les quartiers et sur tout le territoire

Cette orientation détaille :

- La territorialisation des objectifs de production de logement par commune ;
- Les orientations de mixité sociale ;
- Les objectifs en matière d'attributions de logements sociaux ;
- La politique de réhabilitation des logements privés et des centres-anciens ;
- Les orientations en matière de qualité de l'habitat.

- Orientation 3 : Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale

Cette orientation détaille :

- Les principes de la lutte contre l'artificialisation des sols par le renouvellement urbain et la réhabilitation de l'existant, dans un objectif de réduction de la consommation foncière;
- L'évolution sobre et frugale des modes d'habiter ;

- Orientation 4 : Faire ensemble pour rendre possible : penser la gouvernance

Cette orientation détaille :

- Les principes de la gouvernance avec les partenaires et les communes ;
- L'information des habitants ;
- L'évaluation de la politique locale de l'habitat dans toutes ses composantes, au travers du suivi des actions menées dans le cadre du PLH ;

4. Programme d'actions

Le projet de PLH comporte 24 fiches actions qui permettent de répondre aux grandes orientations listées ci avant. Ces fiches définissent les objectifs à atteindre, les modalités de mise en œuvre et de conduite de l'action, le calendrier, les moyens et les indicateurs de suivi et d'évaluation.

Les moyens financiers requis pour la mise en œuvre de ces actions sont détaillés, en investissement et en fonctionnement. L'impact économique du PLH est également évalué.

L'engagement prévisionnel de la Métropole pour soutenir ces quatre grandes orientations et ces 24 actions sur les six années du PLH est estimé à 142 M€ en investissement, dont 94 M€ relevant de la compétence habitat et 38 M€ en fonctionnement, dont 14 M€ relevant de la compétence habitat. Les autres compétences concernées de la Métropole sont la transition énergétique et l'urbanisme.

5. Fiches Communales

Le projet de PLH comporte 49 fiches communales, qui présentent à l'échelle de chaque commune :

- Les chiffres clés sur la population et les parcs de logements ;
- Les objectifs quantitatifs de la commune ;
- Les enjeux habitats spécifiques de la commune ;
- Les perspectives de production (cartographiées) et les gisements fonciers potentiels

6. Annexes

Seront annexés au projet de PLH :

- Les Contrats de Mixité Sociale 2023-2025
- Les synthèses des ateliers partenariaux du PLH

AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PLH 2025-2030

Durant l'année 2023, dans le cadre de la modification n°2 du PLUI, le travail prospectif du potentiel de constructibilité sur la commune a été approfondi conjointement avec les services de Grenoble Alpes Métropole et de l'Agence Urbanisme de la région Grenobloise.

Ce travail a permis d'affiner la distribution des zonages réglementaires afin d'assurer un développement de la ville cohérent avec son envergure et ses caractéristiques locales aussi bien d'un point de vue urbanistique qu'environnemental ou économique.

Du point de vue de la commune de Vif, une politique de mixité sociale n'est pas l'unique solution pour lutter contre les inégalités et les effets négatifs de la ségrégation. Elle doit impérativement être mise en adéquation avec l'emploi, le transport et les services nécessaires à l'accueil des populations. A défaut, le risque de déséquilibrer le tissu social de la ville et de produire de nouvelles poches de précarité est bien réel.

C'est pourquoi, la commune de Vif reste soucieuse d'aller vers une politique de peuplement raisonnée, compatible avec les réalités locales afin d'offrir à tous les habitants les services auxquels ils peuvent aspirer.

Fort de cet enjeu et suite à la présentation de la fiche communale présentant les objectifs de la commune de Vif pour le PLH 2025-2030, la commune de Vif a rapporté à Grenoble-Alpes Métropole les avis suivants sur chacun des objectifs afin de leur signifier les points d'achoppements relevés.

1. **Avis sur les objectifs quantitatifs pour la commune de Vif pour la période 2025-2030**

- Les objectifs de production annuelle sont les suivants :
  - Tous logements = 54
    - dont logements locatifs sociaux (LLS) neufs + existant = 31
    - dont logements sociaux en accession = 5
      Soit un objectif de production de 67% de tout social.
- Les objectifs de production neuve sont les suivants :
  - 25 logements sociaux sur 54 tous logements soit 46%
  - Ou, si on considère seulement la production locative neuve, 22 LLS sur 54 tous logements soit 41%

Jusqu'à présent, la commune avait un objectif de production de 35% de LLS dans les opérations, le prochain PLH donne comme objectif 40%.

Il convient également de noter que l'objectif de production dans le diffus est mathématiquement ramené à 54 tous logements - 36 sociaux = 18 logements en accession hors social annuels.

En résumé, pour la période 2025-2030, il est donc demandé, sur la commune de Vif, de produire presque 3 logements sur 4 en social (tout confondu, locatif, accession, neuf ou réhabilitation).

Bilan des taux moyen de production de LLS dans les opérations :

PLH 2017-2022 – Opérations réalisées :

Opération	Total logts	LLS	Taux LLS
ERS 2 - Le Vicus - ancienne Gendarmerie av. du 8 Mai 45	41	23	56,10%
23 av. de Rivalta - UTPT	3	3	100,00%
40 av. de Rivalta SDH – Le Pas du Loup	14	14	100,00%
OAP 89 - Pré Gambu	38	13	34,21%
5 rue de la République	1	1	100,00%
Terrains Baudoin - 12 rue du Breuil - Viviant terrain	10	2	20,00%
12 rue du Breuil	1	1	100,00%
Av. Général de Gaulle	1	1	100,00%
Valrim - rue Célestin Nicolas	23	7	30,43%
Taux LLS dans opérations sur la période du PLH 2017-2022	**132**	**65**	**49,25%**
Diffus	121	0	0,00%
Taux LLS dans tous logements confondus sur la période du PLH 2017-2022	**253**	**65**	**25,70%**

Mise en chantier 2023-2025 :

Opération	Total logts	LLS	Taux LLS
Monastère Visitation – Automne 2023	49	17	34,70%
Le Sesto - PIC Terrain Branche – Automne 2023	17	6	35,29%
ERS 3 - OAP 93 - Sous le pré 1 – Début 2024	96	34	35,42%
ERS 1 - Le Gustave - Terrain Besson – courant 2024	22	10	45,45%
Taux de production dans opérations sur les années 2023-2024	**184**	**67**	**36,42%**

Prospective de production sur 2025-2030 :

Opération	Total logts	LLS	Taux LLS
ERS 5 - OAP 93 - Sous le Pré tranche 2	70	24	34,29%
OAP 91 - Novelia - la Rivoire	20	7	35,00%
OAP 92 - boulevard de la Résistance	50	18	36,00%
ERS 4 - OAP 93 - Sous le Pré tranche 3	45	16	35,56%
ERS 9 - 43 avenue de la Gare - AO 293	20	10	50,00%
Taux LLS dans opérations sur la période du PLH 2025-2030	**205**	**75**	**36,59%**

Prospective de production 2030-2050 :

Opération	Total logts	LLS	Taux LLS
Tête du Bourg - zone AUs - modif PLUI	180	65	36,11%
SDCEM - zone AUs - modif PLUI en zone éco	0	0	0,00%
Vicat biberon Genevrey - suite à modif dans PLUi zone AUs	0	0	0,00%
Terrains Barme	8	2	25,00%
OAP 90 - Secteur Cœur de Bourg Rivalta (bib+Perrier+fourmi)	0	0	0,00%
Secteur Cœur de Bourg Rivalta (Maréchal+Bouvier)	3	0	0,00%
Ancienne mairie Genevrey	2	2	100,00%
Vicat Bateaux	40	14	35,00%
Frange Nord (zone éco)	0	0	0,00%
ERS 6 – Ravier/Colombe – modif 2 PLUI	26	13	50,00%
ERS 7 - rue du Nord – modif 2 PLUI	13	13	100,00%
ERS 8 - montée du petit brion – modif 2 PLUI	6	6	100,00%
ERS 10 - Celestin Nicolas/la Valonne – modif 2 PLUI	15	15	100,00%
ERS 11 - rue du Bois du Gua – modif 2 PLUI	12	1	100,00%
ERS 12 - boulevard de la Résistance – modif 2 PLUI	15	1	100,00%
ERS 13 - OAP – Salicon/Ganterie – modif 2 PLUI	20	1	50,00%
OAP - Jardinerie			35,00%
Taux sur la prospective de production 2030-2050	**340**	**167**	**49,12%**

Dans le cadre du travail prospectif qui a été réalisé avec Grenoble Alpes Métropole et l'AURG, les opérations qui ont été ciblées comme potentiellement réalisables sur la période 2025-2030, sont des ERS ou OAP dont les taux de LLS à 35% ont été définis ensemble.

En ce qui concerne le secteur Sous le Pré, l'équilibre de l'opération a été construit sur un taux de 35% de LLS. Augmenter le taux de LLS viendrait rompre cet équilibre et c'est alors la commune qui devrait compenser financièrement le déficit.

Par ailleurs, des études du marché immobilier viennent d'être réalisées sur la commune. Elles démontrent que les prix de vente au m² des logements couplés aux difficultés d'emprunt sont un frein à la commercialisation des lots neufs. Bien que la commune soit attractive, les opérations en cours de commercialisation rencontrent des difficultés de commercialisation et il en résulte un stock conséquent de lots disponibles qui a du mal à s'écouler.

Actuellement, le contexte du marché couplé à l'existence de lots neufs à la vente n'incite pas les promoteurs à s'engager sur de nouvelles opérations, et donc mécaniquement cela limite la production de la part des logements locatifs sociaux.

2. Avis sur les objectifs quantitatifs globaux du PLH 2025-2030 à l'échelle de la Métro

La commune de Vif salue le travail de diagnostic réalisé à l'échelle de la métropole, mais reste pessimiste face à des enjeux trop ambitieux décontextualisés de la situation commerciale actuelle.

Au vu du paragraphe précédent, les objectifs sur la commune de Vif et les objectifs globaux du PLH semblent irréalisables.

Des facteurs peuvent expliquer la différence mais en attendant les contributions des autres communes, les objectifs globaux nous semblent insincères.

3. Avis sur les enjeux qualitatifs pour la commune

Dans la fiche communale du PLH pour la période 2025-2030, il est indiqué que 38,2 ha de gisement de foncier bâti et non bâti ont été identifiés sur la commune.

Sur ces 38,2 ha de gisement de foncier bâti et non bâti :

- 8 ha de la zone Franges Nord sont en passe d'être classés en zone éco dans la prochaine modification du PLUI,
- 1 ha de secteur SDCEM en zone éco, ne seront pas requalifiés en logements,
- 6 ha concernent des zones déjà bâties,
- 1 ha de l'opération Pré Gambu qui est livrée,
- 4 ha de l'opération Sous le Pré sont en cours de réalisation,
- 1 ha des opérations Visitation, Sesto et Gustave sont en cours de réalisation.

C'est donc en tout 9 ha qui ne sont plus destinés à du logement et 12 ha qui sont déjà bâtis ou en cours de réalisation soit 21 ha à sortir des 38,2 ha. Il ne reste plus que 17,2 ha.

Sur ces 17,2 ha restants :

- 8 ha sont en zones AUs du secteur Tête de Bourg et vont entrer en phase études. Parmi ces 8 ha, seuls 2ha sont propriétés de la commune.
- 1 ha fait l'objet d'ERS mis en place sur des terrains privés dans le cadre de la révision n°2 du PLUI
- 2 ha sont en zone AUs Vicat bateaux

Ce sont donc 6 ha (17 ha – 11 ha) de gisement de terrain qui sont repérés pour produire du logement diffus (puisque gisements issus de terrains en partie bâtis).

Aujourd'hui sur la commune de Vif, l'augmentation croissante des prix de l'immobilier poussent les propriétaires comme les acquéreurs à favoriser les divisions parcellaires et les divisions d'un logement en plusieurs appartements. Ce tissu urbain pavillonnaire subit de nombreuses divisions qui, réglementairement, peuvent difficilement être empêchées.

Au-delà de l'appauvrissement du paysage architectural et de l'aménagement urbain que peuvent produire ces divisions, elles dégradent fortement le taux de production de logement social car les projets sont inférieurs au seuil de déclenchement de mixité sociale et elles encouragent les propriétaires à se diriger vers ce type de divisions en-dessous de la maîtrise publique pour tirer les prix vers le haut.

La promotion de la démarche BIMBY amène ainsi à une densification de mauvaise qualité, non maîtrisée et dégrade le taux de production de logement social.

4. Avis sur les perspectives de production période 2025-2030

La commune a établi une prospective de gisements de terrains, qui a été présentée aux services métropolitains et aux services de l'état. Celle-ci s'étale sur une vingtaine d'années et pourrait correspondre à la création au total d'environ 167 logements sociaux.

Certains secteurs, qui auront un impact fort sur le développement de la ville, sont classés en zone Au stricte au PLUI. Ils vont faire l'objet d'études qui permettront leurs ouvertures à l'urbanisation dans le cadre d'une révision du PLUI. Mais il s'agit de bien encadrer leurs mises en œuvre pour maîtriser les enjeux urbains.

- **Zone AUs Tête de Bourg :**

Une Zone AUs a été mise en place dans le cadre de l'élaboration du PLUI. L'ouverture à l'urbanisation sous forme d'OAP ne peut être réalisée qu'en ayant recours à une **procédure de modification ou de révision du PLUi ou par une procédure de déclaration de projet.**

Dans les prochains mois, la commune va mettre en œuvre des études de programmation urbaine qui permettront de définir et d'encadrer les conditions de l'ouverture à l'urbanisation du secteur Tête de Bourg dans le cadre d'une OAP.

Un potentiel de 180 logements dont 65 LLS est estimé sur ce secteur.

Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration du PLUi et de ses modifications, la commune avec l'aide de la Métro, de l'AURG et de l'EPFL.D a fait un gros travail d'identification de toutes les opérations qui pouvaient potentiellement sortir sur la commune à moyen et long terme. Sur ces gisements, ont été mis en place soit des OAP à 35% et 50% de LLS soit des Emplacement Réservés de Mixité Sociale (ERS) à 50% ou 100% de LLS.

L'objectif est qu'ils ne fassent pas l'objet de mitage par division parcellaire en vue de la construction de maison individuelle comme c'est souvent le cas sur la commune contribuant en cela à la difficulté de rattraper le taux de Logement Social.

- **ERS :**

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, 5 ERS avaient été inscrits représentant un potentiel de 107 LLS.

Dans le cadre de la modification n°2 du PLUI qui sera exécutive début 2024, 8 nouveaux ERS vont être inscrits représentant un potentiel de 94 LLS.

Au total, ces 13 ERS représentent un **potentiel de 201 LLS**.

L'ERS 2 correspondant à l'opération « Le Vicus » à hauteur de 23 LLS a déjà été livré, l'ERS 1 « le Gustave » représentant 10 LLS et l'ERS 3 « Sous le Pré tranche 1 » représentant 34 LLS ont déjà fait l'objet d'agrément.

La mise en place des ERS dans le PLUI a donc déjà permis la mise en œuvre de 67 LLS sur la commune depuis 2019.

Néanmoins, les sites concernés étant privés, nous n'avons pas de visibilité sur la temporalité de leur mutation mais il semble très probable que ces projets ne voient le jour qu'après 2025.

- **Modification de zonage :**

6 secteurs classés en UD3 vont évoluer vers un zonage UD2m et UD2 qui permettra une densité de construction plus importante.

- **Logements vacants :**

Par ailleurs, la commune s'est engagée avec l'aide de la Métro dans le processus de captation du logement privé grâce à des communications dans le journal local. Un travail conjoint plus prospectif va être mis en place pour aller démarcher les propriétaires concernés.

- **Passage en revue des propriétés foncières communales**

Inventaires des propriétés communales :

Zonage au PLUI	N	A	UZ1	AUs	UA3	UE1
Surface en ha	102,2	99,4	7,6	2	0,29	0,13

La commune ne dispose donc pas de réserve foncière permettant la mise en œuvre d'opération publique.

L'ensemble des éléments exposés ci-dessus vise à montrer que la commune a mis en place une politique volontariste de construction de logements locatifs sociaux mais qu'en l'état actuel de la réalité opérationnelle du territoire, les objectifs fixés par le PLH 2025-2030 sont trop ambitieux.

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Vu les articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH)

Vu les dispositions de l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

Vu la délibération en date du 9 février 2024 par laquelle le Conseil Métropolitain a décidé d'arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat portant sur la période 2025-2030

Vu l'avis de la Commission d'aménagement du territoire, urbanisme en date du 14 mars 2024 ;

Considérant que conformément à l'orientation du PLH 2025-2030, la Commune de Vif souhaite agir sur l'équilibre social de son territoire à travers la diversification de l'offre locative, avec le développement de logements locatifs sociaux, en veillant à sa bonne répartition spatiale, à sa diversité, à son adaptation aux besoins et revenus des ménages ;

Considérant que pour agir sur l'équilibre social de son territoire, la commune devrait pouvoir déterminer, selon les besoins recensés sur celui-ci, le nombre et le type de logements à construire en fonction de la demande. Il ne s'agit pas pour la commune de refuser de construire du logement social, il s'agit de le faire en cohérence avec le développement économique, social et de services rendu nécessaire par ces constructions nouvelles ;

Considérant que la création de nouveaux logements sur la commune doit impérativement se faire conjointement avec la création d'emploi ;

Considérant que les données retenues concernant les gisements fonciers sont erronées, et que par conséquent les objectifs donnés pour la Commune de Vif sont irréalisables et insincères ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après avoir délibéré, décide par 26 pour et 3 abstentions (M. CARASSIO, Mme CHALVIN et Mme GRANGÉ)

- **D'ÉMETTRE UN AVIS NÉGATIF** sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 ;

- **DE CHARGER** Monsieur le Maire ou en cas d'absence, son suppléant, de prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération et de signer toutes les pièces s'y rapportant

ANNEXE(S) :
Projet de PLH 2025-2030
Délibération du Conseil métropolitain en date du 09 février 2024 – Arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030
Extrait PLH 2025-2030_fiche communale Vif_p.422 à 424

Fait et délibéré à VIF, les jours mois et an susdits.

Le Secrétaire de Séance

Cécilia BOURGIN

Le Maire
Signé électroniquement le 26/03/2024

Le représentant de l'autorité territoriale,

Guy GENET

CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
MAIRIE
DE VIF
38450

Le Président,
Guy GENET

RESULTAT DU VOTE : Unanimité