

Extrait du Conseil municipal du 1^{er} avril 2004

Programme Local Habitat - Orientations stratégiques et programme d'action

Le conseil de communauté de Grenoble Alpes Métropole a adopté, lors de sa séance du 6 février, le projet de programme local de l'habitat pour la période 2004-2008.

Ce programme définit les principes d'une politique de l'habitat visant à répondre tout à la fois à la demande croissante de logements et à assurer une véritable mixité sociale tant au niveau des communes qu'à l'échelle des quartiers en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Pour garantir son effectivité, il fixe, en accord avec les communes concernées, les objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre dans la période de référence. Cette méthode permettra une véritable évaluation de la politique de logement.

Alors que nous connaissons une grave crise qui oblige les ménages à rechercher une réponse à des distances de plus en plus grandes de l'agglomération, ce qui n'est pas sans conséquence tant en matière de déplacements qu'en matière de vie sociale, il est impératif que nous engagions résolument, à la mesure de nos moyens et dans le respect des engagements pris, dans la recherche de solution pour éviter que notre agglomération devienne un lieu d'exclusion sociale. Cela nous conduit à poursuivre la démarche qui a été la nôtre avec la création des quartiers des Maisons Neuves et des Ruines et à réaffirmer notre volonté d'avoir une véritable programmation en matière de réalisations de logements.

C'est ce que décrivent les différentes fiches actions rattachées à la présente délibération, le document orientations stratégiques et programme d'action sera déposé dans les casiers des élus.

Par ailleurs, il convient de rappeler que l'effort consenti pour produire de nouveaux logements serait vain si une attention particulière n'était pas portée sur le maintien en état du patrimoine actuel. Il est nécessaire que la Métro sache sortir d'une politique qui conduit à ne s'intéresser qu'aux immeubles fortement dégradés alors qu'une intervention légère mais constante suffirait bien souvent à maintenir en bon état les réalisations faites il y a quelques années.

En conclusion, outre l'adoption du PLH, les élus ont approuvé les engagements pris par la ville dans son cadre. Il convient de rappeler que, ce faisant, ils cherchent aussi à atteindre les obligations créées par la loi SRU à savoir 20% de logements sociaux.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PROGRAMME D'APPLICATION TERRITORIALE

Fiche communale concernant la production d'offre de logements

Commune d'Eybens

Présentation du territoire

Population (RGP 99)	9 473 habitants
Superficie	450 hectares
Nombre de résidences principales (Taxe d'habitation au 1/01/2003)	3 785
Nombre de logements sociaux (décompte SRU au 01/01/2003) *	664
Taux de logements sociaux au 01/01/2003 *	17,54 %
Astreinte loi SRU au moment du vote du PLH *	93 logements

* Le nombre et le taux de logements sociaux ainsi que l'astreinte à la loi SRU sont issus du décompte annuel établi par la DDE de l'Isère au titre de la loi solidarité et renouvellement urbain.

Projet de territoire

- **Plan local d'urbanisme (PLU) :** à compléter par la commune

date dernière adoption	Juin 2002 (POS)
date d'engagement de la révision	Mars 2003
date prévisionnelle d'adoption révision PLU	Juillet 2005

- **Les projets d'urbanisation à 5 ans (période 2004-2008) pour lesquels un permis de construire sera déposé au cours de cette période.**

Projets identifiés et réalisables :

NB : penser à inventorier les permis de construire délivrés par la commune pour des opérations en diffus (pavillons, division de logements) sur la durée du PLH

Désignation et coordonnées du projet	SHON prévisionnelle	Nombre prévisionnel de logements
Parc de la mairie – avenue Jean Jaurès (PLURALIS)	656 m ²	8 logements sociaux
Square Galilée (OPAC 38)		20 logements sociaux
rue Cézanne (PLURALIS)		1 logement social
Ruies ZH4		EHPAD 80 lits et 30 logements sociaux
Maison Bouvet – avenue de Bresson		2 logements sociaux
Avenue de Bresson		20 logements individuels dont 7 logements sociaux
Gendarmerie		28 logements neufs et 8 logements détruits
Diffus : 5 PC/an villas individuelles		25 logements privés

Autres projets incertains susceptibles d'être réalisés sur la période :

Désignation et coordonnées du projet	SHON prévisionnelle	Nombre prévisionnel de logements
Centre Bourg		25 logements dont 9 logements sociaux
Le Bel Air		26 logements dont 14 logements sociaux
Rue général Vergnes		87 logements dont 17 logements sociaux

Observations

Il est à noter que la surface utile de construction à Eybens n'excède pas 375 hectares, les collines de la frange verte étant non constructibles, les parcelles encore disponibles sont une denrée rare. Les projets inscrits supposent que le PLU soit approuvé.

La production de logements sur la période 2004-2008 : Objectifs communaux dans la période de mise en œuvre du PLH :

- I. **Les objectifs de production de l'agglomération grenobloise à l'échelle des 27 communes et leur application à la commune**
 - I.1 Schéma directeur : 33 000 logements d'ici 2020 soit 1650 logements par an dont 25% de logements sociaux soit 413 logements par an
 - I.2 Projet d'agglomération : « tendre vers un taux de 20% du logement social dans chaque commune de l'agglomération dans 20 ans »
- II. **Les objectifs de production de la commune sur la période 2004-2008 dans le cadre du PLH**

Objectifs	Constaté sur la période 1996-2001 (SITADEL) Par an	Projeté sur la période 2004-2008 Par an
Rythme annuel de production de logements	41	31
Rythme annuel de production de logements sociaux	19	19

Impact territorial des objectifs de production de la commune sur la période 2004-2008

L'ensemble des tableaux ci dessous est à compléter par la commune

■ Projection communale en terme d'objectif de production sur période 2004-2008

	Situation au 01-01-2003	Situation au 01-01-2009
Nombre de Résidences principales	3 785	3938
Nombre de logements sociaux	664	759
Taux de logement social	17,54 %	19,27%

■ Evaluation prévisionnelle des résultats au 1^{er} janvier 2009

Base de la projection	Nombre de logements réalisés par an sur la période 2004-2008	Nombre cumulé de logements réalisés sur la période 2004-2008

Hypothèse basse

Maintien du rythme annuel de production antérieur (période 1996-2001)	41	205
Taux de logement social : 20% dans la construction neuve	8	40

Hypothèse haute

Nouveau rythme de production annuel projeté (période 2004-2008)	31	153
Taux de logement social proposé : 61%* dans la construction neuve *dont EHPAD : 28%	19	95

Nota Bene : dans l'hypothèse où les 3 opérations incertaines à ce jour étaient concrétisées sur la période du PLH, il conviendrait d'ajouter 138 résidences principales dont 40 logements sociaux.