



Coublevie



**Contrat de mixité sociale  
2023-2025**

**Objectifs, engagements et actions pour la  
production de logement social sur la commune de Coublevie**

Entre

La commune de Coublevie , représentée par Mme Adrienne Perves, maire, ci-après désignée par le terme « la Commune »,

Et

L'Etat, représenté par M Louis Laugier, préfet du département de l'Isère ci-après désigné par le terme « l'Etat »

Et

La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, représentée par M. Bruno Cattin , son président, ci-après désigné par le terme «CAPV»

Et le cas échéant

L'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné, représenté par M Vincent Rémy, son directeur, ci-après désigné par le terme «l'EPFL D»

## Préambule

### Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Coublevie disposait de **11,1 %** de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (259 logements sociaux recensés sur un total de 2323 logements), pour un objectif de 20 %.

Le bilan triennal de la période 2020-2022 est en cours. Les agréments de logements locatifs sociaux sur la période 2020-2022 ne devraient pas permettre de réaliser l'objectif de 186 logements locatifs sociaux notifié à la commune. La dynamique de rattrapage sur cette commune reste à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la Loi SRU, en **pérennisant** un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires, en logements sociaux, tout en favorisant une **adaptabilité aux territoires**.

C'est dans ce cadre et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social que la commune de Coublevie a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément aux articles L302-8 et L302-8-1 du CCH, le Contrat de Mixité Sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Coublevie d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de **comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme**. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Un comité de suivi technique du présent contrat est constitué. Il sera composé de la Commune (Service Urbanisme, pour l'État (direction départementale des territoires - service logement et construction et service aménagement), pour la CAPV (Direction du Foncier et de l'Habitat), pour l'EPFL D (Pôle action foncière).

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations en projet ou en cours sera actualisée par avenant au cours de cette réunion annuelle et sera affinée pour la période triennale suivante compte tenu de la mise en place du PLU. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

**Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :**

**1<sup>er</sup> volet : points de repères sur le logement social sur la commune**

**2<sup>ème</sup> volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social**

**3<sup>ème</sup> volet : objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025**

## Présentation de la commune

La commune de Coublevie se situe dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV).

Commune résidentielle, limitrophe de Voiron, Coublevie connaît un fort développement amorcé dans la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, surtout sous forme pavillonnaire jusqu'au milieu des années 2000.

L'évolution démographique de Coublevie témoigne du phénomène de périurbanisation qui constitue le moteur de son développement.

La population communale a cru fortement entre 2013 et 2019 pour atteindre 5 216 habitants (+649 habitants) avec une variation annuelle moyenne de 2,2 % (source INSEE). La commune demeure attractive du fait de son bon niveau de services et équipements.

La commune s'étend sur 705 ha et bénéficie d'un paysage contrasté entre la plaine urbanisée, et les coteaux plus ruraux, intégrés au Parc Naturel Régional de la Chartreuse. Coublevie est desservie par la RD1075, route de Grenoble, axe structurant à l'échelle départementale qui relie Grenoble à Bourg-en-Bresse. Elle est également située sur l'axe majeur desservant la Chartreuse et la Savoie, la RD520.

La commune est identifiée comme pôle d'appui au SCOT de la GREG (approuvé en 2012) : il s'agit d'une commune incluse dans le pôle aggloméré d'une ville-centre (Voiron) qui vient compléter son offre résidentielle ou son rayonnement.

Les objectifs fixés par le SCOT pour les pôles d'appui sont :

- contribuer au rayonnement de la ville-centre
- diversifier l'offre d'habitat
- favoriser une stratégie d'aménagement coordonnée avec la ville-centre.

Le schéma de secteur du Pays Voironnais, approuvé le 24 novembre 2015 qui décline le SCOT GREG, insiste sur le statut particulier de la commune : la commune de Coublevie doit, comme « les pôles principaux » du territoire (Voreppe, Moirans, Tullins, Rives, Saint-Geoire-en-Valdaine) contribuer à la production de 70% des logements du territoire et notamment à la production de logements sociaux. Des objectifs similaires en matière de formes urbaines lui sont imposés : l'offre nouvelle de logements doit être constituée à 70 % d'habitat groupé ou collectif.

Le programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais (2019-2024) fixe un objectif de production minimum de 50 logements par an dont 23 logements sociaux. Afin de poursuivre l'objectif de rattrapage fixé par la loi SRU, le PLH vise un taux de 45 % de LLS dans la production neuve.

A noter que le ScoT permet aux communes telles que Coublevie, une production de logements supérieure au plafond fixé afin de permettre le rattrapage progressif de l'offre en logements sociaux.

Le PLU, approuvé en 2013, est en cours de révision. La délibération de prescription de la révision a été prise le 2 septembre 2020. L'arrêt du projet de PLU est envisagé à l'automne 2023, pour un PLU exécutoire à compter du printemps 2024 (voir 2ème volet, partie planification pour plus de détail sur le contenu du futur PLU).

La CAPV est délégataire des aides à la pierre.

## **Le parc de logements (sources INSEE)**

Caractéristiques d'une commune périurbaine :

-le parc de logements sur la commune de Coublevie est essentiellement constitué de maisons individuelles. En 2008, on comptait 88 % de maisons individuelles contre 12 % d'appartements. On note une corrélation entre le développement du logement social sur la commune et le développement du logement collectif puisqu'en 2019 on comptait 77% de maisons individuelles contre 23 % d'appartements.

-le parc de logements sur la commune de Coublevie est essentiellement constitué de grands logements qui répondent aux besoins des familles (80,1 % de plus de 4 pièces). On note une taille des ménages plus élevés que sur le périmètre de la CAPV (2,35 pers par ménage contre 2,28).

-en 2019, l'INSEE recensait 120 logements vacants, soit 5,2 % des RP. Une analyse des fichiers Lovac est en cours par l'AURG pour identifier les logements relevant d'une vacance structurelle.

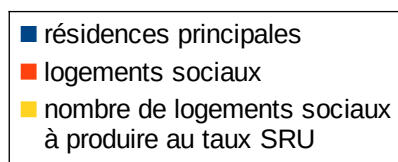
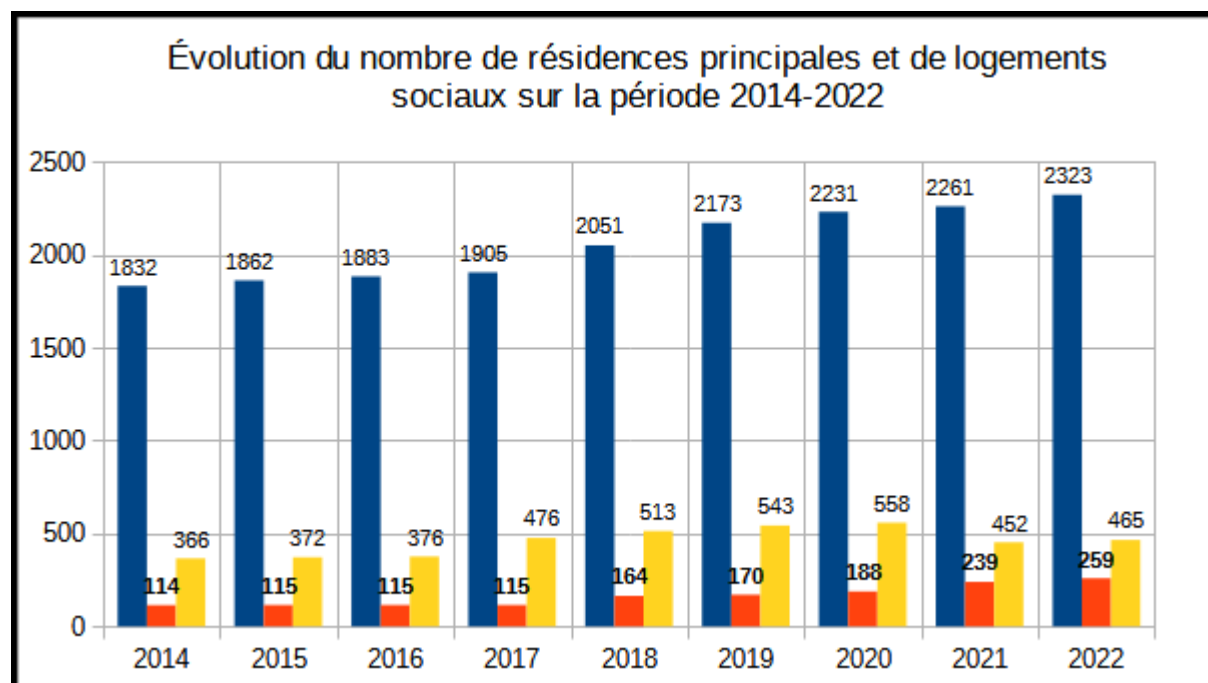
# 1er volet: points de repères sur le logement social sur la commune de Coublevie

## 1/ Évolutions du taux de logement social

Le taux de logement social de la commune de Coublevie est passé de 6,22 % au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (114 logements sociaux existants) à 11.1 % au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (259 logements sociaux existants).

Sur la base de l'inventaire des logements sociaux et résidences principales livrés entre 2014 et 2022, la part des logements sociaux dans le total des résidences principales sur la période est de 29,5 %: + 145 LS contre + 491 RP

Ces chiffres démontrent que la commune a produit du logement social mais que cette production est demeurée insuffisante pour enclencher une dynamique forte de rattrapage, seule à même de permettre l'atteinte de l'objectif.



Source : inventaire annuel SRU

## Évolution annuelle du taux de logements sociaux

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
6.22 %	6.18 %	6.11 %	6.04 %	8 %	7.82 %	8.43 %	10.6 %	11.1 %

Source : inventaire annuel SRU

À noter la modification du taux de logements sociaux à atteindre en 2017-2018. L'ensemble de l'EPCI/CAPV est alors considéré comme faisant partie de l'Unité Urbaine Grenobloise. Le taux à atteindre passe à 25 % entre 2017 et 2019. En 2022, la commune doit disposer de 20 % de logements sociaux.

## **2/ État des lieux du parc social et de la demande locative sociale**

Au 31 décembre 2021, la tension locative sur la commune de Coublevie au regard des demandes actives en accès est de 2,1 soit 47 demandes actives en accès (hors mutation) pour 22 demandes satisfaites.

En prenant également en compte les demandes de mutation au sein du parc, la tension de la demande est de 3 demandes pour une attribution (105 demandes commune choix 1, 35 attributions). Même si la tension de la demande à l'échelle communale est à considérer avec précaution, à titre de comparaison, la tension à l'échelle du Pays Voironnais est de 2,4 demandes pour une attribution.

L'attractivité de la commune pour les demandeurs est liée à sa localisation mais aussi à la particularité de son parc de LLS : un parc exclusivement récent (moins de 15 ans).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la commune de Coublevie comprenait 239 logements sociaux dont 149 logements locatifs sociaux répartis comme ci-après :

### **Répartition par type de logements**

	T1	T2	T3	T4	T5
Nbre de logts locatifs sociaux dans la commune 01/01/2021	4	44	65	33	3
Nbre de logements locatifs sociaux attribués dans cette commune en 2021	0	10	23	2	0

	Nbre de logements locatifs sociaux au 01/01/2021	Nbre de logements locatifs sociaux attribués dans la commune en 2021
Société d'Habitation des Alpes SA HLM Pluralis	90	9
SDH	30	9
Opac isere	19	
SCP Habitat Dauphinois	5	0
SEMCODA	4	0
UTPT	1	0

source: <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>

La commune héberge par ailleurs, 80 logements-foyers au 1<sup>er</sup> janvier 2021 : EPHAD Pierre Bazin et foyer AFIPÄIM Fernand buisson.

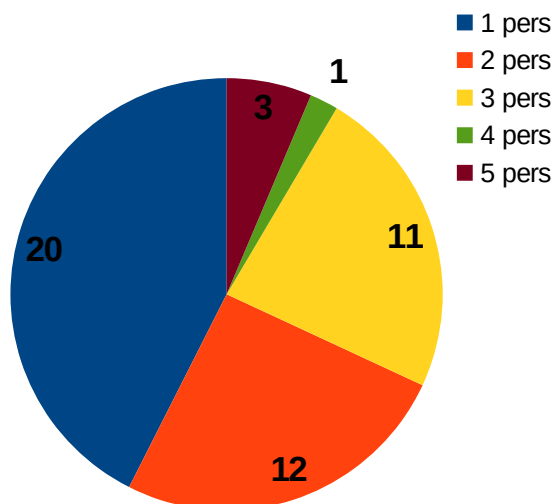
Une dizaine de logements privés ont fait l'objet d'une convention.

À noter, l'absence de logements en accession sociale sur la commune.

## Caractéristiques de la demande

Comme illustré par le graphique suivant, au 31 décembre 2021, 70 % des demandes en accès sont réalisées par des ménages de 1 ou 2 personnes (correspond à la demande globale identifiée à l'échelle EPCI).

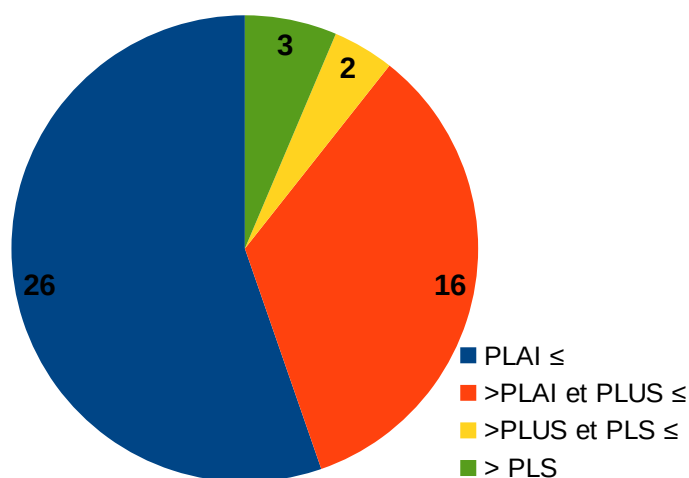
Demandes en accès-taille des ménages au 31/12/2021



Source : Observatoire Départemental de l'Habitat

Dans le même temps, 64 % des demandes en accès sont réalisées par des ménages dont les plafonds de ressources sont inférieurs au PLAI (62 % à l'échelle EPCI).

Demande en accès-plafonds de ressources



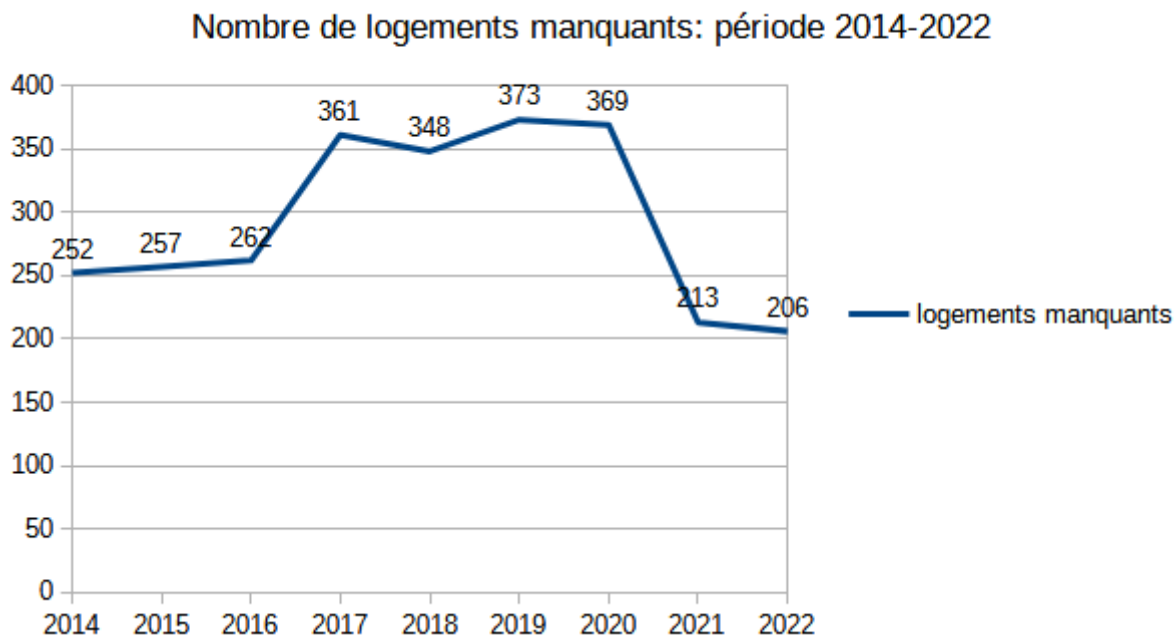
Source : Observatoire Départemental de l'Habitat

3/ Dynamique de rattrapage SRU

Résultats des dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU		2014-2016 20%	2017-2019 25%	2020-2022 25% puis 20% (avril 2022)	
Objectifs		68	107	150	
Réalisés		96	145	74	
Taux d'atteinte		+141,18%		49.3%	
%PLAi	% PLS	28,3%	0%	23,3%	41,1%
				36.7%	25.5 %

Source : bilans triennaux SRU



Source : bilans triennaux SRU

Analyse de la dynamique sur les dernières années

La commune s’est engagée dans une logique de rattrapage SRU : le parc de logements est passé de 114 LS en 2014 à 259 LS en 2022, les bilans triennaux des périodes triennales précédentes sont excédentaires et le taux SRU a augmenté de manière constante pour passer de 6.22 % en 2014 à 11.1 % en 2022.

Pour autant, les efforts réalisés en termes de volume de construction de LLS ne permettent pas la progression du taux de logements sociaux escomptée, du fait du niveau important de production de logements privés (développement résidentiel non maîtrisé en logements individuels et développement de LLS réalisé en VEFA).

La révision du PLU engagée en 2020 prévoit une stratégie plus « efficiente » vis-à-vis du rattrapage SRU en maîtrisant fortement le développement résidentiel, et en développant une offre sociale diversifiée.



À noter que le temps pris pour mener les réflexions d'aménagement dans le cadre de la révision du PLU a contribué à ralentir le rythme de construction et la capacité de la commune à tenir ses engagements triennaux pour la période triennale passée (utilisation de la procédure de sursis à statuer sur la période 2020-2022). Le temps nécessaire afin de mener les réflexions d'aménagement dans le cadre de la révision a également eu des conséquences sur la production de l'année 2023 (période triennale 2023-2025).

## 2ème volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social

Rendre compte de l'analyse conjointe menée par les signataires et partenaires pour favoriser le développement du logement social. 4 champs d'intervention pour lesquels des engagements sont attendus :

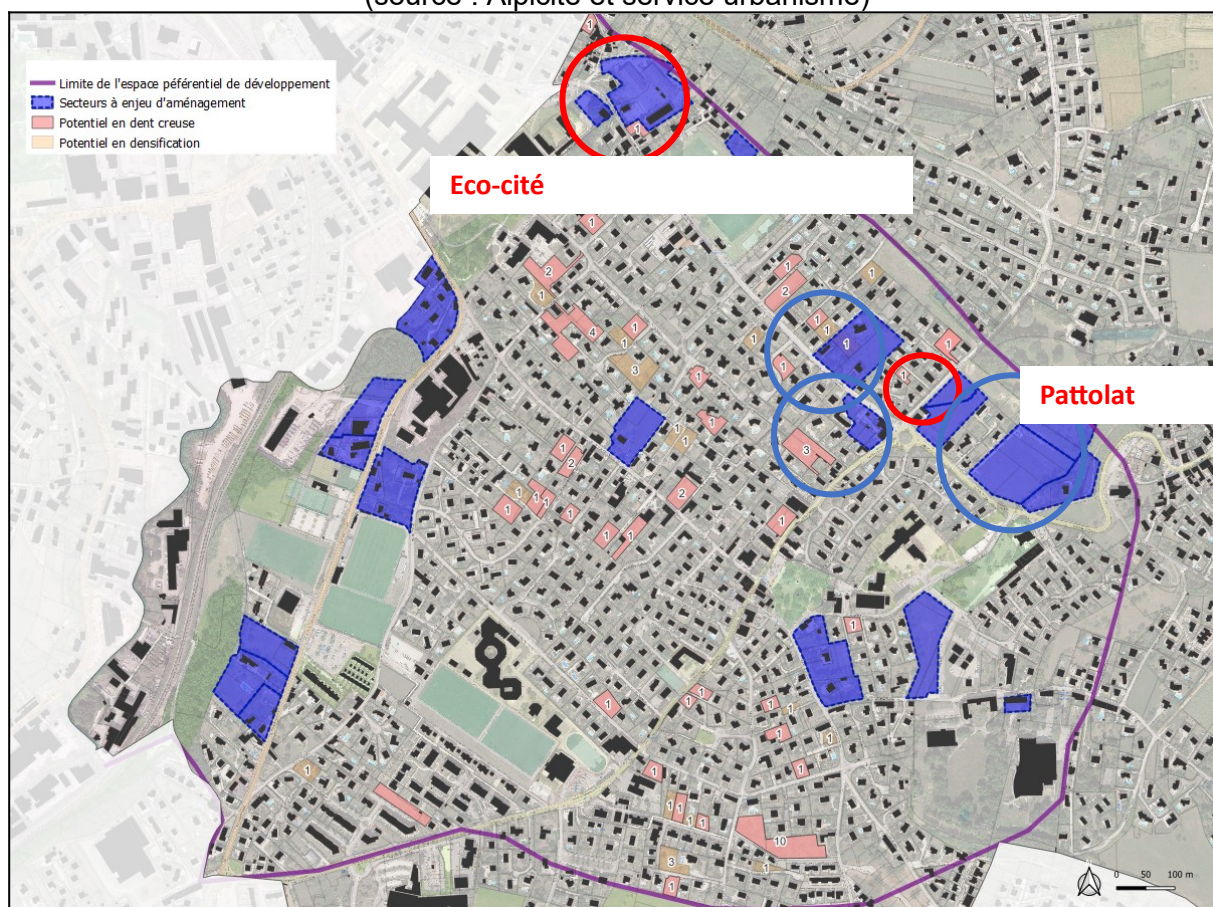
### 1/ Action foncière

- **L'identification en continu des gisements fonciers pour le logement social, en partie grevée par la carte des aléas**

**Etat des lieux** : Une analyse des gisements fonciers a été menée finement par le bureau d'études Alpicité dans le cadre de la révision du PLU. Pour les plus grands tènements, une programmation est envisagée et sera partagée avec les opérateurs et les riverains d'ici juin/juillet 2023.

Une analyse des gisements fonciers spécifiquement sur le secteur de la route de Grenoble est en cours dans le cadre de l'étude urbaine dont les conclusions sont attendues pour septembre 2023. Une analyse des fichiers Lovac est en cours par l'AURG pour identifier les logements relevant d'une vacance structurelle. Le service urbanisme de Coulevie suit toutes les demandes de DIA et utilise un outil SIG pour suivre l'analyse des gisements fonciers sur le long terme.

**Carte des gisements fonciers**  
(source : Alpicité et service urbanisme)



En rouge : les secteurs inconstructibles à court terme impactés par la carte des aléas (une partie du secteur Eco-cité et une partie du secteur du Pattolat). En bleu : les opérations avec prescriptions (RESI et réhausse)



**Difficultés observées** : La carte des aléas rend inconstructible une partie de certains secteurs stratégiques, pré-identifiés pour la production de logements : secteur Eco-cité (foncier du CD38 et CAPV) et secteur du Pattolat (foncier privé).

Pour les parties qui demeureraient constructibles, les prescriptions imposées (surélévation, interdiction de parkings souterrains...) sont susceptibles de renchérir le coût des opérations et limitent de fait les opérations neuves de constructions de logements sociaux.

**Bilan** : Ces secteurs sur lesquels la collectivité comptait pour le rattrapage de la production de logements sociaux ne pourront donc pas être mobilisés, à court terme, tant que des travaux d'aménagements hydrauliques n'auront pas été réalisés.

➤ **La stratégie d'action foncière a été définie, et priorisée sur deux centralités**

**Etat des lieux** : Sur la base du PLU actuel l'analyse des gisements fonciers au global sur la commune amènerait à un potentiel maximum de près de 1 500 logements. Le PLU actuel recentre les secteurs constructibles sur l'espace préférentiel tel que défini par le SCoT. Le PADD du futur PLU, débattu le 29 avril 2022, formalise clairement cette stratégie d'action foncière. Dans les années à venir, l'objectif est de favoriser un développement de type urbain et collectif autour des deux centralités : le nouveau cœur de village et le long de la route de Grenoble.

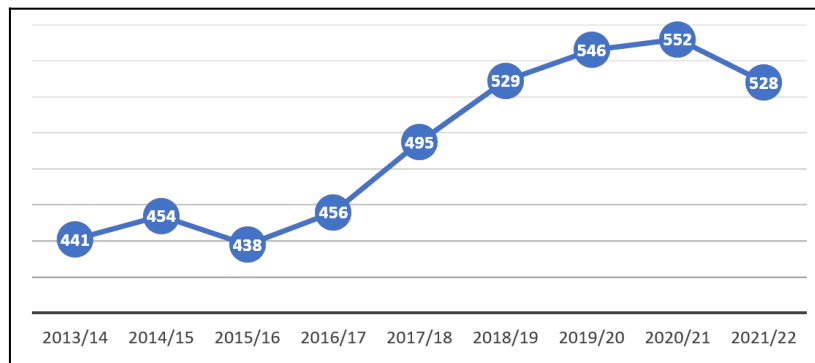
Les opérations ciblées dans le présent CMS se situent dans le périmètre de ces deux secteurs.

**Carte du PADD débattu en conseil municipal du 29 avril 2022 (source : Alpicité)**



**Difficultés observées** : L'action foncière est recentrée sur 2 secteurs de façon à promouvoir le développement. La commune de Coublevie connaît en effet une croissance importante et des équipements scolaires qui arrivent aujourd'hui à saturation.

**Evolution des effectifs scolaires entre 2013 et 2022 (Source : commune)**

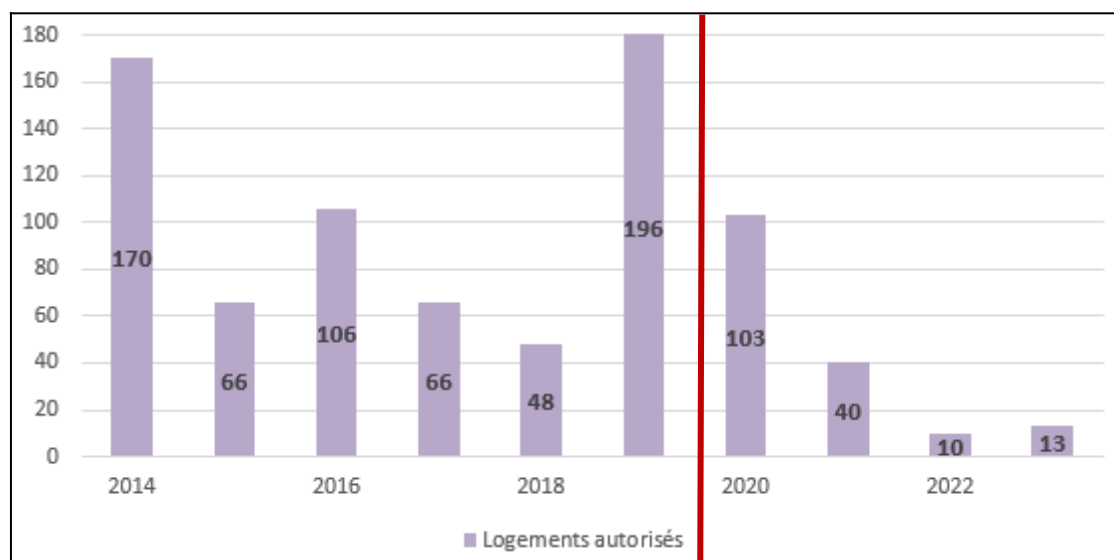


**Bilan** : L'urbanisation future sera concentrée sur les disponibilités foncières des deux centralités identifiées, en cœur de village et route de Grenoble.

L'urbanisation dans les hameaux et sur les coteaux a été gelée depuis que le PADD a été débattu et jusqu'à l'entrée en vigueur du futur PLU prévue pour le 1er semestre 2024, par l'application du sursis à statuer : cette stratégie foncière, rendue nécessaire par la capacité des équipements, a fait nettement chuter les demandes de permis de construire depuis 2020. 7 PC/PA ont ainsi fait l'objet d'un sursis à statuer.

La révision du PLU qui exprime la volonté des élus de mieux maîtriser le développement résidentiel a d'ores et déjà impacté la demande de constructions nouvelles.

**Forte baisse du nombre logements autorisés depuis 2020 (source : [Cart@ds](#))**



Depuis la prescription de la révision du PLU en 2020, la commune enregistre une forte baisse des demandes d'urbanisme.

➤ **Des actions foncières opérationnelles et la mise en place de partenariats renforcés avec l'EPFL, pour mobiliser des secteurs au-delà de la période triennale**

**Etat des lieux :**

Un partenariat est en cours avec l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné. Une convention d'études a été signée sur le secteur de la route de Grenoble, dans l'objectif de mener des conventions d'opérations sur des secteurs stratégiques. Les conclusions de l'étude urbaine sont attendues pour fin 2023. A l'issue de cette étude, des conventions d'opérations pourraient être signées, afin de maîtriser des fonciers permettant la réalisation d'opérations de logements, notamment en renouvellement urbain.

Le Droit de Préemption Urbain a été délégué à l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné en février 2023 pour assurer le portage foncier d'un terrain situé dans le cœur de village. Le portage foncier de 2 propriétés sur le périmètre d'études de la route de Grenoble est en réflexion.

De façon générale, le DPU est instauré sur l'ensemble des zones U et AU du PLU actuel, et la commune suit de près les DIA par le biais d'une commission d'instruction qui se tient une fois par semaine avec les élus et techniciens. Si une DIA est reçue en mairie, la commission interroge l'opportunité d'acquisition par la commune ou par le biais de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné pour la production de logements sociaux.

**Difficultés observées :** pour l'exécutif communal, les finances locales ne permettent pas de prévoir un budget spécifique dédié pour les acquisitions foncières. En effet, à Coublevie, le budget de fonctionnement reste limité, et il ne suit pas l'accroissement de la population. Les capacités à investir sont contraintes, et focalisés pour les années à venir sur la construction de la nouvelle école maternelle.

La politique foncière menée par le biais de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné vise à acquérir des tenements pour construire rapidement des logements sociaux. Néanmoins, la cohérence d'un aménagement nécessite parfois du temps pour acquérir les différents fonciers. Dans les années à venir, l'objectif est de favoriser un développement de type urbain et collectif autour des deux centralités : le nouveau cœur de village et le long de la route de Grenoble. Pour atteindre cet objectif, la commune prévoit des acquisitions foncières réalisées progressivement, dans l'objectif de réaliser des aménagements d'ensemble cohérents sur les deux centralités identifiées, et d'éviter une succession d'opérations déconnectées les unes des autres, au grès des opportunités foncières.

**Bilan :** les acquisitions prévues dans le cadre du portage foncier par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné devront rester limitées, ou être garanties par des bilans d'opérations à l'équilibre. Cette stratégie foncière implique un temps long d'acquisition avant de passer à l'opérationnel, vu la dureté foncière des propriétés voisines des terrains déjà acquis ou en cours d'acquisition. Ces terrains ne pourront donc pas être mobilisés sur la période 2023 – 2025 pour la production de logements sociaux.

Il est à noter que le bilan triennal 2020-2022 est en cours de réalisation. Pour les communes qui seraient carencées à l'issue de ce bilan, le Droit de Préemption urbain est récupéré par le représentant de l'État dans le département.

➤ **La mobilisation du foncier sous maîtrise d'ouvrage publique**

**Etat des lieux :** un repérage spécifique du foncier public a été réalisé : seul le foncier public rue des Ifs, en cœur de village, présente un caractère non bâti, ou sur lequel un usage n'est pas déjà

affecté (parc, terrain de sport, etc.) : ce foncier est donc mobilisé pour le projet d'une résidence senior (cf : partie 3 du CMS).

### **Difficultés observées :**

La majorité des tenements appartenant à des collectivités ou maîtrises d'ouvrages publiques sont déjà affectés à un usage ou déjà bâtis, à vocation d'équipements d'intérêt collectif pour la plupart.

**Bilan** : Le seul foncier public disponible est mobilisé en vue de réaliser des logements sociaux (cf : partie 3).

## **2/Urbanisme et aménagement**

### **➤ L'analyse des outils présents dans le document d'urbanisme en vigueur**

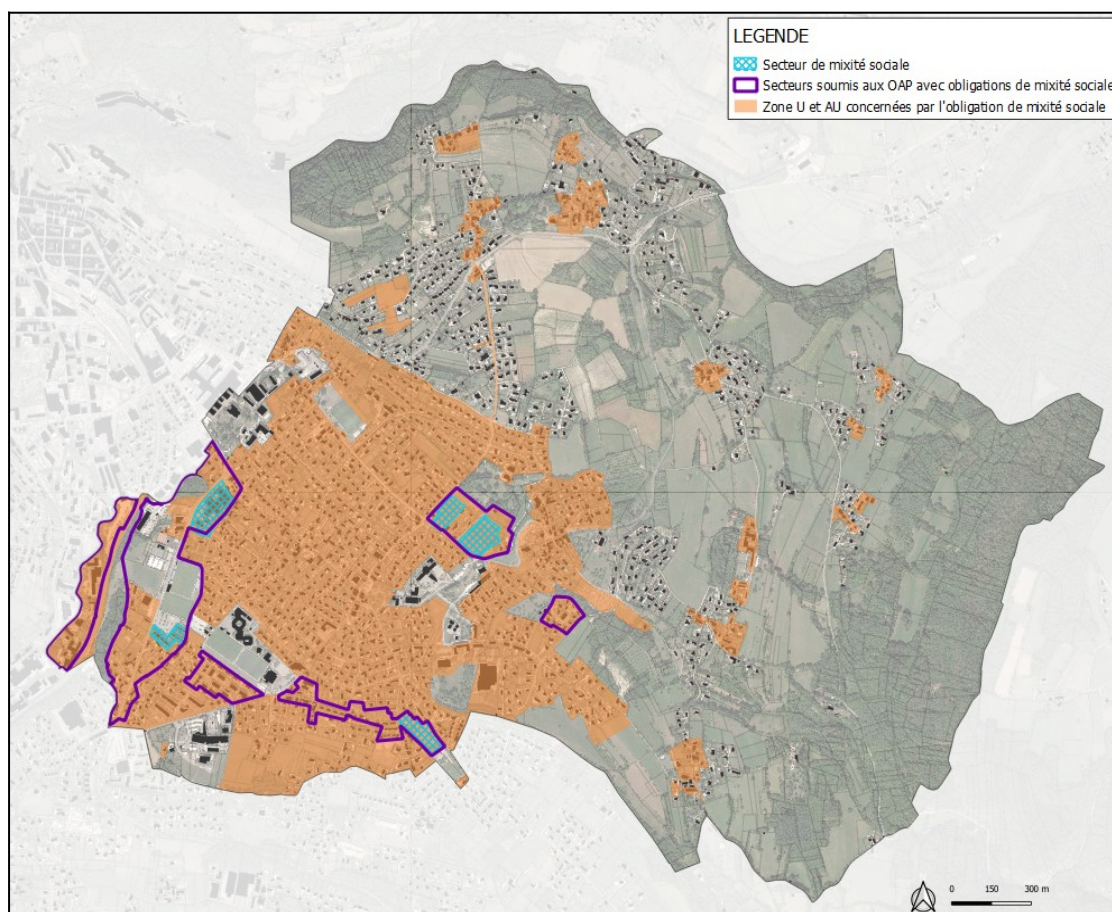
**Etat des lieux** : la commune de Coublevie est dotée d'un PLU adopté le 20 novembre 2013, modifié le 10 décembre 2015, le 21 janvier 2019 et le 5 juin 2019. Ce document comporte déjà des obligations en matière de mixité sociale.

Un Secteurs de Mixité Sociale (SMS) a été mis en place sur l'ensemble de la zone urbaine UA, UB, UE, UH et à urbaniser AU du PLU, qui se traduit dans le règlement écrit de ces zones : « *Les opérations de constructions de plus de 5 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 400m<sup>2</sup>, devront comporter au minimum 30% de la surface de plancher de l'opération, en logements sociaux locatifs. Dans ces opérations, les PLAi devront représenter au moins 25% des logements locatifs définis.* »

Cet objectif de 30 % minimum de logements sociaux est rappelé dans 5 Secteurs de Mixité Sociale (SMS) ciblés et dans les orientations de programmation définies dans les OAP des secteurs à enjeu d'aménagement.

Ces 3 outils s'expriment sous 3 formes différentes (SMS par zone, secteurs spécifiques et OAP) mais fixent le même objectif de 30 % minimum de logement social, qui parfois se superposent. Le PLU en vigueur ne prévoit pas d'emplacements réservés à la mixité sociale.

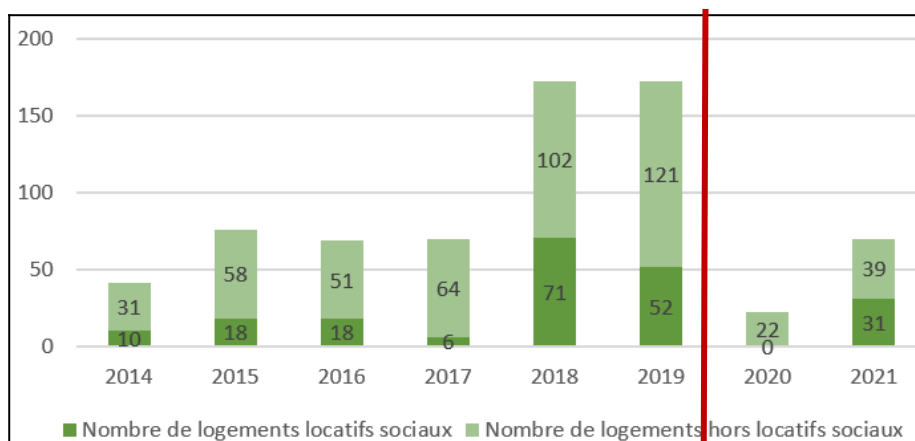


**Secteur de Mixité Sociale du PLU de 2013** (source : PLU en vigueur)

Ce PLU a permis d'autoriser la production de 206 logements sociaux, sur un total 694 logements autorisés entre 2014 et 2021. L'objectif de 30 % du total des logements autorisés a donc été atteint grâce aux outils mis en œuvre dans ce PLU.

À noter toutefois que le PLH visait un taux de 45 % de Logements Sociaux dans la construction neuve afin de poursuivre l'effort de rattrapage vis à vis des obligations de la Loi SRU. Le PLU n'avait jusqu'alors pas été mis en compatibilité sur ce point.

**Part des logements sociaux dans le total des logements autorisés  
entre 2014 et 2021** (source : Commune)



Le graphique met en avant une véritable rupture dans la politique de construction de la commune. D'une part la production de logements a nettement diminué depuis 2020. D'autre part, on note un rééquilibrage de la part de logements sociaux dans le total de logements produits pour l'année 2021, avec 44% de logements sociaux dans le total de la production.

**Difficultés observées :** l'attractivité de la commune se traduit aujourd'hui par un taux de croissance annuel moyen du parc total de logement d'environ 3,1 % / an, soit 65 logements construits chaque année en moyenne. La production de logements, rendue possible par le PLU en vigueur, s'effectue donc à un rythme soutenu et non maîtrisé. Selon les données de l'INSEE, le parc total de logements a augmenté de 386 logements entre 2013 et 2019. Selon les données communales issues du logiciel d'instruction des demandes d'urbanisme, 694 logements ont pu être autorisés entre 2014 et 2021. De plus, l'analyse du PLU actuel rend encore possible un potentiel maximum estimé à 1 500 logements. Cette croissance a eu, et aura, de forts impacts sur les infrastructures publiques, notamment les équipements scolaires et les voiries.

Les outils mis en œuvre dans le PLU en vigueur impliquent la production d'un nombre de logements conséquents, et l'arrivée de populations que la commune ne peut plus absorber.

**Bilan :** le document d'urbanisme en vigueur a rendu possible l'augmentation de la part des logements sociaux sur la commune, qui est passé de 6.22 % en 2014 à plus de 11,1 % en 2022. Le PLU adopté en 2013 facilite bien la production de logements sociaux grâce aux secteurs de mixité sociale et programmation fixée dans les OAP.

Cependant, compte tenu de sa situation au regard de l'article 55 de la loi SRU et du retard à combler, la commune de Coublevie a pris pleinement conscience que le PLU actuel ne suffirait pas à atteindre les objectifs fixés sur le long terme. Depuis 2020, la commune s'est donc engagée dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme, de manière à limiter le volume de logements produits dans le parc classique, et augmenter la proportion de logements sociaux dans le total des logements produits.

### ➤ **Ce qui est envisagé au projet de PLU en faveur de la création de logements sociaux**

Leviers d'action en faveur de la création de logements sociaux :

Le futur PLU prévoit d'adopter des Secteurs de Mixité Sociale dans l'ensemble des zones urbaines U du projet de PLU.

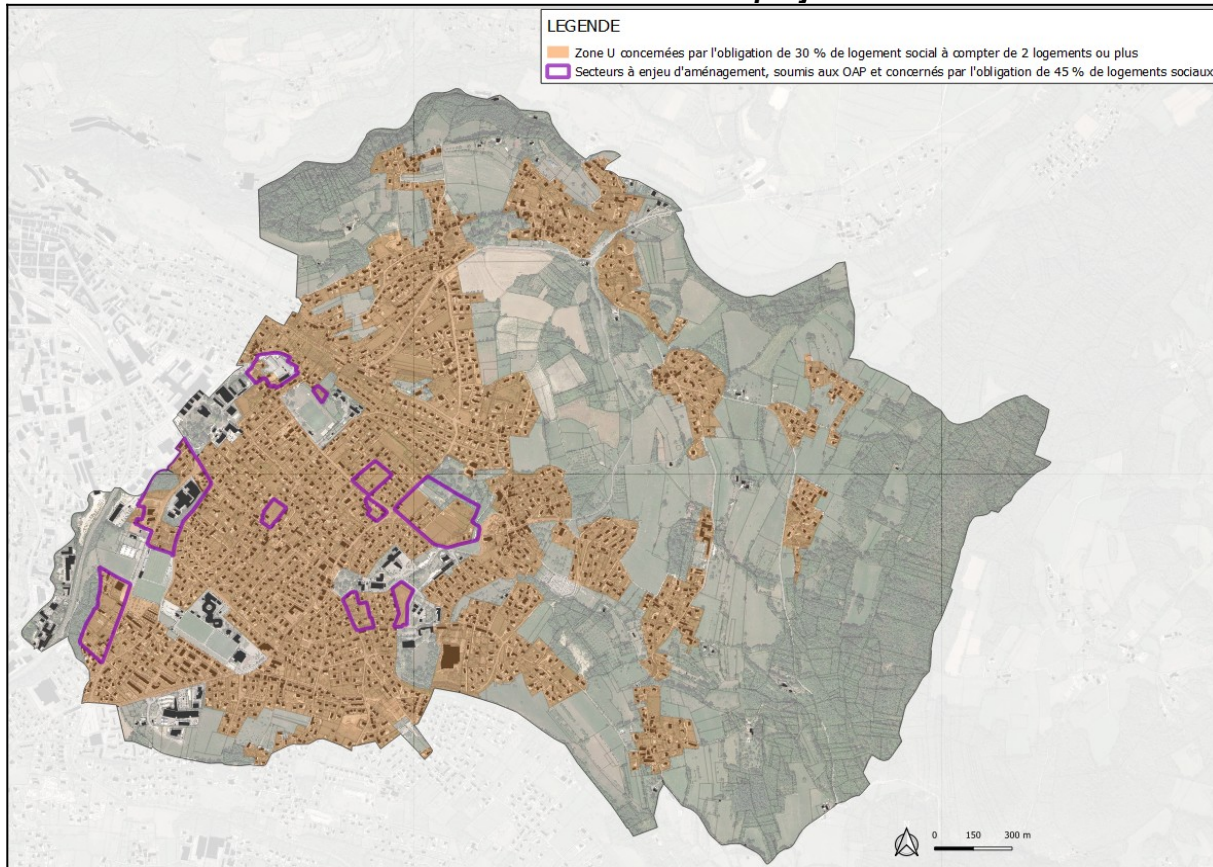
Dans les OAP la part de logements sociaux est relevée à 45 % minimum, dont une part de logements locatif social de 30% et une part de logements en accession sociale de 15 %. Parmi les logements sociaux, il est prévu au moins 30 % de PLAI et au plus 30 % de PLS sur les secteurs à enjeu d'aménagement (secteurs soumis aux OAP).

Dans les réflexions, le pourcentage de logement social pourra aller jusqu'à 100 % sur certains secteurs (hors bilan triennal 2023-2025).

Parmi les secteurs à enjeu d'aménagement concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), 3 secteurs sont ciblés pour accueillir une ou plusieurs résidences seniors et étudiantes. Ce choix est directement lié à la recherche d'une production de logements sociaux qui ait un minimum d'impacts sur les équipements scolaires.

Dans les dents creuses et mutation du tissu bâti existant (zones U), la part de logements sociaux est maintenu à 30% minimum, mais le seuil est abaissé à partir de 2 logements.



**Secteur de Mixité Sociale du projet de PLU**

Un phasage des opérations dans le temps est prévu, par le biais de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Bien que le PLU, prévu sur 12 ans, et le Contrat de Mixité Sociale, prévu sur 3 ans, soient sur 2 temporalités différentes, les réflexions menées sur le PLU prévoient un phasage des opérations en lien avec les périodes triennales, de façon à rendre possible un rattrapage progressif de la production de logements sociaux, et à honorer les objectifs triennaux sur chaque période.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation du futur PLU intègre sur 2023-2025 les 3 opérations identifiées dans le cadre du présent Contrat de Mixité Sociale (cf : partie 3), avec 25 logements sociaux sur le secteur sud de la route de Grenoble, 23 logements sociaux sur le secteur de la résidence seniors et 5 logements sociaux sur le secteur de la lingerie du couvent des Dominicains.

Sur la période 2023 / 2025, le phasage prévu au PLU intègre également 83 logements supplémentaires : ces logements correspondent aux opérations sur lesquelles des permis ont déjà été déposés, mais dont le calendrier de livraison reste très incertain sur le secteur du Pattolat et sur le secteur à l'angle de la route de St-Jean et du Guillon.

➤ **Les actions en faveur de la densification et de l'intensification des formes urbaines**

**Etat des lieux** : la révision du PLU a permis d'engager une réflexion sur la densification souhaitée et soutenable en fonction des secteurs de Coublevie, selon la proximité avec la gare TER et les équipements et services de Voiron, et avec les équipements publics de Coublevie.

**Difficultés observées** : sur les secteurs où la densification est rendue possible au PLU actuel, le fractionnement des opérations pour passer sous le seuil de déclenchement du taux de logements sociaux imposé (en dessous de 5 logements au PLU de 2014) permet de contourner les obligations du PLU en vigueur.

**Bilan et leviers d'action**

Le projet de zonage du futur PLU définit des zones d'intensification sur les secteurs stratégiques :

- Une zone de cœur de village « UA » dans laquelle la densité pourra atteindre 60 % d'emprise au sol et la hauteur des bâtiments pourra atteindre le niveau R+2+C correspondant au tissu bâti ancien déjà assez dense du cœur de village.
- Une zone d'intensification « UC » sur la seconde centralité, le long de la route de Grenoble notamment, avec une emprise au sol également admise jusqu'à 60 % de la surface des terrains, et une hauteur légèrement plus élevée qu'en UA.
- Des secteurs ponctuels d'intensification possible de l'urbanisation au sein de la zone « UB » à dominante pavillonnaire, en veillant à ce que les formes bâties et reculs par rapport aux riverains restent acceptables pour le voisinage.
- Une zone « UH » liés aux hameaux historiques et pour lequel le règlement écrit rend possible des formes urbaines proches du bâti ancien, donc assez denses avec des possibilités d'implantation des constructions à l'alignement des rues et en limites parcellaires.
- Dans tous les secteurs soumis aux OAP, la densité moyenne sera d'au moins 50 logements / hectare et respecte le minimum de surface de plancher imposé par le SCoT.
- Une optimisation des densités sur les gisements fonciers impactés par la carte des aléas est également envisagée, avec la réhausse de la hauteur maximum pour compenser la réhausse du 1<sup>er</sup> niveau de plancher, et un RESI pouvant aller jusqu'à 50% sur les secteurs soumis à des OAP (au lieu de 30% sinon).

Pour pallier au fractionnement possible des opérations, les seuils de déclenchement de la production de logements sociaux ont été abaissés. A partir de 2 logements, le second correspondra de fait à un logement social. Dans ces conditions, le contournement de la règle n'est plus possible.

➤ **La concertation et actions contre les recours abusifs**

**Etat des lieux et difficultés observées** : la commune fait face à un nombre de recours grandissant à l'encontre d'opérations programmées sur son territoire.

**Bilan et leviers d'action** : de nombreux dispositifs de concertation ont été déployés tout le long de la procédure de révision du PLU, avec des permanences pour expliquer le projet individuellement, des réunions publiques, et des réunions avec les riverains des secteurs pouvant être concernés par des projets. La concertation se poursuivra en amont du dépôt des permis de construire. La commune pourra par ailleurs être aidée de l'Etat pour se défendre contre les recours abusifs. L'Etat pourra être sollicité afin de réaliser un mémoire en intervention en soutien de la commune dans le cas de permis de Construire délivré contenant du logement social.

### **3/ Programmation et financement du logement social**

➤ **Une politique de l'habitat volontariste à travers le PLH**

**Bilan et leviers d'action**

Avec son 4<sup>ème</sup> PLH (PLH 2019-2024), le Pays Voironnais a pu asseoir une politique de l'Habitat volontariste et intégrée, permettant d'accompagner une production de 200 PLUS/PLAI/an, supérieure aux objectifs du PLH 2019-2024 (152 PLUS/PLAI/an).

Déléataire des aides à la pierre depuis 2006, l'intercommunalité gère une enveloppe d'1,5M€ annuels, dont 1M€ d'aides propres du Pays Voironnais.

A ce titre, l'intercommunalité assure chaque année la programmation triennale des logements sociaux, dans le cadre de comités techniques de programmation avec les communes et les bailleurs.

Dans ce cadre, et au-delà de ce temps formel, le service habitat est amené à travailler régulièrement avec les communes et opérateurs à la fiabilisation de la programmation (ingénierie, conseil, accompagnement au montage particulier).

La commune de Coublevie est un pôle d'appui attractif vis-à-vis de la promotion privée. Le partenariat avec les bailleurs sociaux « locaux » est historique, et le territoire est désormais attractif pour d'autres bailleurs, souvent amenés via les VEFA promoteurs.

## ➤ Un équilibre financier difficile à atteindre

### Etat des lieux / difficultés observées

La commune fait face à une tension foncière importante, et des prix de sortie qui grimpent très rapidement ces dernières années. Selon les bilans réalisés par le Bureau d'Étude « Adéquation », en seulement 2 ans, entre 2020 et 2022, les prix de vente de logements collectifs à Coublevie (hors parking) ont grimpés de 3216 €/m<sup>2</sup> en 2020 à 3544 €/m<sup>2</sup> en 2022. Les prix d'achat des fonciers grimpent en parallèle, ce qui rend les bilans d'opérations complexes à équilibrer.

Ces bilans d'opérations sont d'autant plus complexes à équilibrer du fait des prescriptions imposées sur certains secteurs par la carte des aléas, qui peuvent amener les opérateurs à réduire le nombre de logements programmés. La carte des aléas implique en effet des prescriptions supplémentaires, avec un RESI limité et une réhausse du 1<sup>er</sup> niveau de plancher.

La commune dispose de peu de fonciers disponibles. Les gisements fonciers correspondent pour bon nombre à des tènements déjà bâtis, dont la valeur vénale des pavillons existants peut grever le bilan d'opération.

De ce fait, l'équilibre financier des opérations comprenant du logement social peut être difficile à atteindre.

### Bilan et leviers d'action :

Des échanges et négociations avec des aménageurs et bailleurs du territoire sont en cours pour s'assurer du lancement opérationnel des secteurs de projet.

Un appel à projet est en cours de rédaction pour l'aménagement de la résidence sénior du cœur de village, de façon à solliciter l'intérêt des opérateurs. Le recours à une concession d'aménagement n'est pas exclu sur ce tènement.

Des aides pour permettre aux bailleurs sociaux d'accéder au foncier sont mises en place sur le territoire. Les fonciers acquis par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné peuvent bénéficier de minoration sous condition (Cf PPI EPFL D+ délibération du 16/06/2022 portant sur les conditions de portage, de cession et de minoration).

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné a inscrit dans son Programme Pluriannuel d'Intervention en vigueur un axe d'intervention spécifique sur la réponse aux besoins en logements permettant de répondre aux besoins des collectivités en la matière. Son intervention permettra d'accompagner la Commune dans l'atteinte des objectifs de production nécessaire à la levée des arrêtés de carence en cours ou à intervenir.

L'engagement de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné à intervenir sera conditionné à l'engagement formel des parties prenantes dont la Commune, à apporter leurs contributions financières au financement de l'opération et à réaliser l'opération à court terme.

Dans l'hypothèse où malgré les aides décrites ci-dessus, l'équilibre financier prévisionnel de l'opération n'était pas atteint et qu'un déficit foncier persisterait, le financement de ce déficit serait assuré pour 51% par la Commune et pour 49% par l'Etablissement public Foncier Local du

Dauphiné dans la limite de 15% du prix de revient, pour réaliser du logement social, conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné du 16 juin 2022.

De plus, des aides spécifiques sont dédiées aux opérations d'acquisition/amélioration comprenant une part de logements sociaux. Le dispositif de soutien au développement du logement social du Pays Voironnais prévoit un subventionnement majoré pour les PLUS et PLAI réalisés à partir de bâtis existants, considérant la pertinence de cette production (fonciers en centre-ville souvent vacants et très dégradés) et son coût de sortie (forfait maximum 11 000 €/logement). À noter également l'action PLAI en diffus piloté par le Pays Voironnais en lien avec l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et UTPT qui vise à proposer une offre à bas loyer avec gestion locative adaptée (22 000 € par logement). Un T3 situé route de Saint-Jean a déjà bénéficié de cette aide, et d'autres projets pourraient être accompagnés.

En plus des aides à la pierre de l'État, les opérations bénéficient d'une subvention intercommunale de 6 500 € en moyenne par logement PLUS/PLAI. Cette aide peut être majorée en fonction de critères et en fonction du déficit d'opération. Aussi, en tant que délégataire des aides à la pierre, le Pays Voironnais ajuste le barème de majoration locales aux enjeux locaux.

Enfin, l'intercommunalité peut apporter une aide aux projets des communes dans le cadre d'un fonds de concours « cœur de village, cœur de ville ».

Pour les opérations de logements sociaux, des garanties d'emprunts sont assurées par l'intercommunalité et la commune, pour 50 % chacune.

Le Pays Voironnais a ouvert en 2023, la garantie aux OFS moyennant le respect d'un prix de vente et d'une redevance minorée.

#### **4/ Attribution aux publics prioritaires**

##### **Etat des lieux / difficultés observées :**

Concernant l'accès des publics prioritaires, le parc de logements sociaux est récent sur Coublevie. Ainsi, il bénéficie d'une part de PLAI et de petits logements importants, au bénéfice des publics prioritaires. Pour autant, le volume d'attributions annuel est faible, et dépendant des livraisons : 50 attributions en 2017, pour moins de 9/an (secret statistique) sur les 3 dernières années.

##### **Bilan et leviers d'action :**

Le Pays Voironnais a installé sa Conférence Intercommunale du Logement dès 2015, et adopté le document cadre et le Plan partenarial de gestion de la demande et des attributions dès 2016.

L'année 2022 a été dédiée à la définition du système intercommunal de cotation. Les représentants politiques et techniques de Coublevie ont participé activement à sa définition. Un suivi de la mise en œuvre sera assuré par l'EPCI en 2023, en lien avec les partenaires.

La commune est également membre de la commission intercommunale d'attribution (commission de coordination et commission rapprochement offre-demande). À ce titre elle fait remonter des situations de ménages prioritaires, et réalise des pré-positionnements sur les logements. La commune se saisit pleinement de cette instance partenariale, qui permet une analyse partagée des situations, ainsi que des relogements de situations parfois complexes. Aussi, la commune travaille avec la DDETS pour l'accès des ménages prioritaires sur les logements du contingent préfectoral.

Le service d'accueil et d'information du demandeur a été créé en 2017, et la commune de Coublevie est à ce titre un guichet « type suivi » : la commune est guichet d'accueil des demandeurs, et gère le suivi des dossiers (suivi des dossiers, mise à jour du SNE, gestion des



pièces jointes, instruction pour la cotation....). Pour assurer ces missions, l'équipe a été renforcée en 2021 avec une CESF. Elle participe aux instances d'animation du service d'accueil : instance réunissant l'ensemble des accueillants pour partager une culture commune autour des pratiques d'accueil.

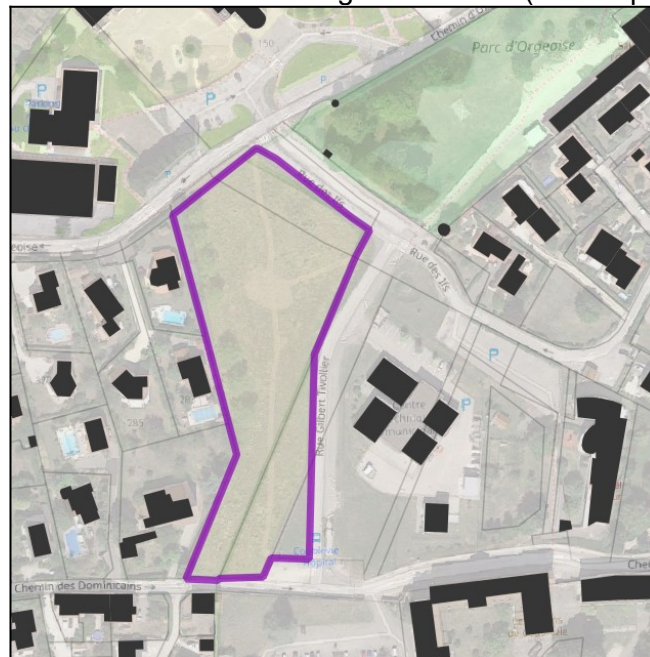
### **3ème volet : objectifs, engagement et projets : la feuille de route pour 2023-2025**

#### **Article 1<sup>er</sup> - Les engagements et actions à mener**

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, « il détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements (comptabilisés à l'inventaire) et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires »

Au regard des analyses de faisabilités foncières, techniques et économiques de l'ensemble des secteurs de la commune, 3 secteurs ont été identifiés comme étant les plus propices à répondre au rattrapage du déficit de logements sociaux sur la commune. Il s'agit des 3 secteurs sur lesquels la commune a une visibilité maximale :

- Le secteur quartier sénior du cœur de village rue des lfs (foncier public) :



- Le secteur de la lingerie du couvent des Dominicains, chemin des Dominicains (foncier public) :



- Le secteur de la route de Grenoble Sud (foncier privé) :



Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

- Commune de Coulevie : finaliser le cahier des charges et lancer l'appel d'offre sur le quartier seniors, dont le foncier est déjà propriété communale, situé rue des Ifs dans le cœur de village, d'ici fin 2023, pour une livraison de l'opération d'ici 2025.
- Commune de Coulevie : démarcher les bailleurs et opérateurs du logement social pour la production de logements sociaux dans la lingerie du parc des Dominicain, acquis par la commune en 2022, pour une livraison de l'opération d'ici 2025.
- Commune de Coulevie : poursuivre la négociation avec le porteur du projet sur le secteur sud de la route de Grenoble, pour orienter le programme vers la production de logements sociaux attendus, pour une livraison de l'opération d'ici 2025.

- Commune de Coublevie : poursuivre la révision du PLU pour mettre en œuvre les leviers d'actions liés aux outils de planification (secteurs de mixités sociales et OAP) pour un rendu exécutoire du PLU d'ici 2024.
- Commune de Coublevie et EPFL D : poursuivre l'étude urbaine sur la route de Grenoble d'ici l'automne 2023 pour mettre en œuvre une politique foncière cohérente avec les aménagements urbains, paysagers et architecturaux envisagés. Mettre en place des conventions d'opérations pour le montage d'opérations à plus long terme (livraisons hors bilan triennal 2023-2025).
- CAPV, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre : assurer la réservation des crédits d'aides à la pierre de l'État et de l'intercommunalité pour la réalisation des projets prévus au CMS dans le cadre de la programmation triennale.
- CAPV, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre : accompagner la commune sur la mise en œuvre des opérations programmées au CMS : sécurisation des opérations, calibrage et montage financier, appui à la rédaction des cahiers des charges, expertise sur l'habitat spécifique, dialogue avec les opérateurs notamment.
- CAPV, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre : financer les opérations de logements sociaux au titre des aides à la pierre
- CAPV : le Pays Voironnais et la commune s'engage à co-garantir les emprunts
- CAPV : dans le cadre de la politique d'attributions, le Pays Voironnais s'engage à piloter la commission intercommunale d'attribution (commission de coordination et rapprochement offre-demande) et animer le service d'accueil et d'information du demandeur.
- CAPV : dans le cadre de l'élaboration du 5ème PLH 2025-2031, le Pays Voironnais s'engage à organiser une programmation de logements répondant aux besoins du territoire dans le respect des objectifs réglementaires.
- Etat : apporter son soutien à la commune et opérateurs en cas de recours d'un tiers, réalisation de mémoire en intervention.
- Commune de Coublevie : à plus long terme, au-delà du bilan triennal 2023-2025, démarcher les bailleurs et opérateurs du logement social pour la production de logements sociaux dans l'ensemble des secteurs à enjeu d'aménagement, soumis aux OAP, pour une livraison des opérations phasées dans le temps, selon l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation inscrit dans le PLU, soit une livraison des opérations après 2025 de façon à étaler l'arrivée des enfants dans les équipements scolaires de Coublevie.

## **Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour 2023-2025**

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale détermine pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L302-8 du CCH, le taux de rattrapage légal de la commune de Coublevie correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 68 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs quantitatifs de rattrapage 2023-2025

Au vu des difficultés de réalisation des opérations sur le court terme détaillées dans le CMS, il est fait usage des possibilités d'abaissement. Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements manquants soit 52 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs seront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Commune	Nbre de LLS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Coublevie	206	33 %	68	25 %	52

### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30 % de PLAI et au plus 30 % de PLS et assimilés soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 15 logements PLAI et un maximum de 15 logements en PLS ou assimilés.

Dans le cadre de la démarche d'élaboration du CMS, il a été demandé par les services de l'État que la programmation du logement locatif social se rapproche des 40 % de PLAI soit 20 logements PLAI minimum (logements locatifs sociaux à destination des plus défavorisés). Cette demande est en concordance avec les préconisations de l'État, rappelées dans le Programme Local de l'Habitat.

### Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir s'établit comme suit :

Nom de l'opération	Secteur route de Grenoble sud	Secteur résidence séniors 1	Secteur lingerie des Dominicains
Adresse	329, route de Grenoble	Rue des Ifs	302, Chemin des Dominicains
Ref cadastrale	AB 440, AB 441, AB 442	AH 638	AH 251
M d'ouvrage	Privé	Commune	Commune
Surface	5156 m <sup>2</sup>	8561 m <sup>2</sup>	401 m <sup>2</sup>



Nbre de logements projetés	55	50	10
Nbre de logements locatifs sociaux projetés	17	25	10
Année de financement prévisionnelle	2025	2025	2025
Observations permettant d'identifier l'état d'avancement des grandes étapes nécessaires à l'aboutissement du projet : modif PLU, maîtrise foncière, étude de faisabilité, dépôt du PC, dépôt de la demande d'agrément	Plan masse d'architecte réalisé, doit proposer une nouvelle version à la commune. Dépôt du PC prévue pour 2023	Cahier des charges pour appel d'offre en cours de rédaction. Lancement de l'appel d'offre prévu fin 2023.	Négociation à mener avec des bailleurs sociaux.

	Programmation 2023-2025				
	Nb lgt	Nb LLS	Dont PLAI	Dont PLS	Dont autres LLS
<b>Secteur route de Grenoble sud</b>	55	17	5	5	7
<b>Secteur résidence séniors 1</b>	50	25	10	8	7
<b>Secteur lingerie des Dominicains</b>	10	10	5	3	2
<b>Total logements</b>	115	52	20	16	16
<b>% parmi logements sociaux</b>		100%	38%	31%	31%

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétence afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025. Cette liste pourra être complétée ou adaptée en fonction des opportunités observées sur les 3 prochaines années sur la commune.

Cette liste fera l'objet d'un examen annuel et d'une mise à jour en continu.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant d'une action spécifique pour y remédier.

#### **Article 4 - Pilotage, suivi et animation du CMS**

Gouvernance et pilotage stratégiques, périodicité des réunions, composition du Comité de pilotage

Animation et suivi opérationnel

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations sera actualisée le cas échéant au cours de cette réunion annuelle.

Le présent contrat est valable jusqu'au 31 décembre 2025

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau CMS pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidée à son élaboration initiale.

Pour la Commune  
Le maire,

Pour l'Etat,  
Le préfet,

Pour la Communauté de Communes  
Le président,

Pour l'Établissement Public Foncier du Dauphiné  
Le directeur