



**Contrat de mixité sociale  
2023-2025**

**Objectifs, engagements et actions pour la  
production de logement social sur la commune de Varcès-Allières-et-Risset**

Entre

La commune de Varcès-Allières-et-Risset, représentée par M. Jean-Luc CORBET, 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

Grenoble-Alpes Métropole, représentée par M. Christophe Ferrari, son président, ci-après désignée par les termes « GAM » ou « la Métropole »

Et

L'Etablissement 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

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la commune disposait de 18.7 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25 %.

Un décret permettant de déterminer les taux cibles SRU (20% ou 25%) pour la période triennale 2023-2025 a été publié au Journal officiel du 30 avril 2023.

Sur cette base, la commune de Varcès-Allières-et-Risset est soumise à un objectif de 20 % de logements sociaux pour la période 2023-2025.

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 Varcès-Allières-et-Risset 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 Varcès - Allières-et-Risset 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, Direction Générale des Services, Service Logement (CCAS), pour l'État (direction départementale des territoires - service logement et construction et service aménagement, direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités) pour GAM (Direction du Foncier et de l'Habitat, Direction de l'urbanisme et planification), pour l'EPF D (par son directeur ou représentant).

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. 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 pur 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 Varcès-Allières-et-Risset se situe dans le périmètre de la métropole grenobloise, en entrée sud de l'agglomération.

Elle s'étend sur 2083 hectares des bords du Drac aux crêtes du Vercors entre les communes de Vif, Saint-Paul-de-Varcès, Claix, Pont-de-Claix, Jarrie, Champagnier, Champ-sur-Drac et Lans-en-Vercors. Une partie de la commune est classée en zone de montagne (partiellement concernée par la Loi montagne).

La commune est identifiée comme pôle d'appui au SCOT de la GREG. Le pôle d'appui est défini par le SCOT comme une «petite ville suffisamment peuplée et/ou suffisamment éloignée d'un pôle principal pour disposer d'une offre de commerces et de services relativement diversifiée, permettant une certaine autonomie de fonctionnement pour les besoins quotidiens ou hebdomadaires de la population du pôle et des communes limitrophes».

En dehors du cœur urbain de la Métropole, la commune fait partie des centralités pluricommunales du PLUi de Grenoble Alpes Métropole qui rayonnent à l'échelle du bassin de vie (présence de zone d'activités, de surfaces commerciales et d'équipement).

La commune comptait 8329 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2020 contre 6422 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Varcès Allières et Risset est la troisième commune en nombre d'habitants du territoire Grand Sud derrière Pont-de-Claix et Vif.

La forte progression de la population de la commune sur ces dix années est à mettre en lien avec la modification de la carte militaire. En 2012, les militaires du 7<sup>ème</sup> bataillon de chasseurs alpins de Bourg-Saint-Maurice sont venus s'installer sur le quartier de Reynières à Varcès-Allières-et-Risset. Cette installation a contribué à l'accélération des programmes d'urbanisation (Giraudière, anciennes tanneries notamment) et a nécessité le financement et la réalisation d'équipements publics supplémentaires.

Sur la période 2008-2014, la commune a réalisé 650 logements dont 247 logements locatifs sociaux. La commune a par la suite dû ralentir sa croissance afin de pouvoir maintenir une offre de services de qualité à la population après une période de forte production.

Un espace préférentiel de développement a été identifié par le ScoT. Cet espace est prévu comme devant absorber l'essentiel de l'offre nouvelle de logements sur la commune.

Dans le PLUi, la partie de la commune privilégiée pour accueillir le développement urbain est située entre l'autoroute et le cours d'eau de la Gresse avec une volonté de renforcer la densité autour du centre historique et le long de l'axe nord-sud : bonne desserte par les transports en commun, présence des équipements (administratifs, scolaires, culturels, sportifs, commerciaux), des emplois et des pôles de logements majeurs.

La commune comprend de nombreux espaces agricoles, que ce soit en coteaux ou en plaine. La forêt occupe également près d'un tiers de la surface de la commune. Ces espaces sont protégés par le PLUi et s'inscriront dans le projet PAEN (Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels) intercommunal de la rive droite du Drac. Ils ne peuvent pas constituer de réserves en nouvelles surfaces urbanisables.

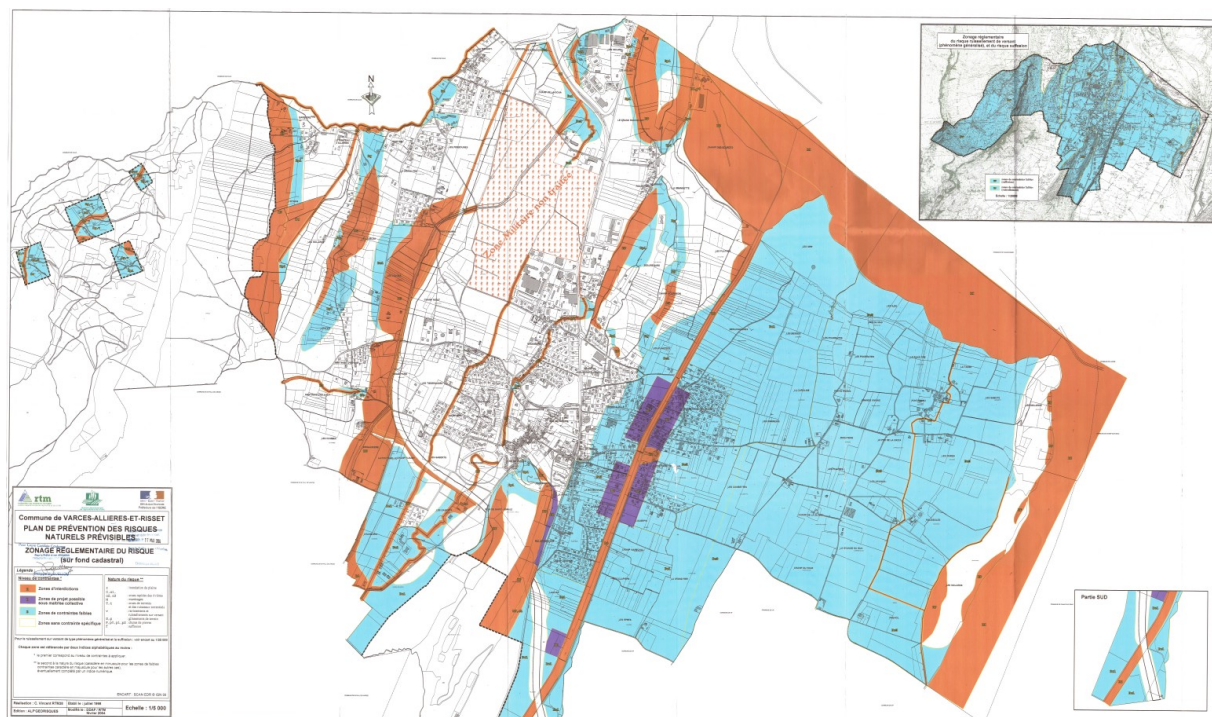
La commune de Varcès-Allières-et-Risset est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (multirisques) approuvé le 17 mai 2004 ainsi que par le Plan de Prévention du Risque Inondation du Drac approuvé le 17 juillet 2023.



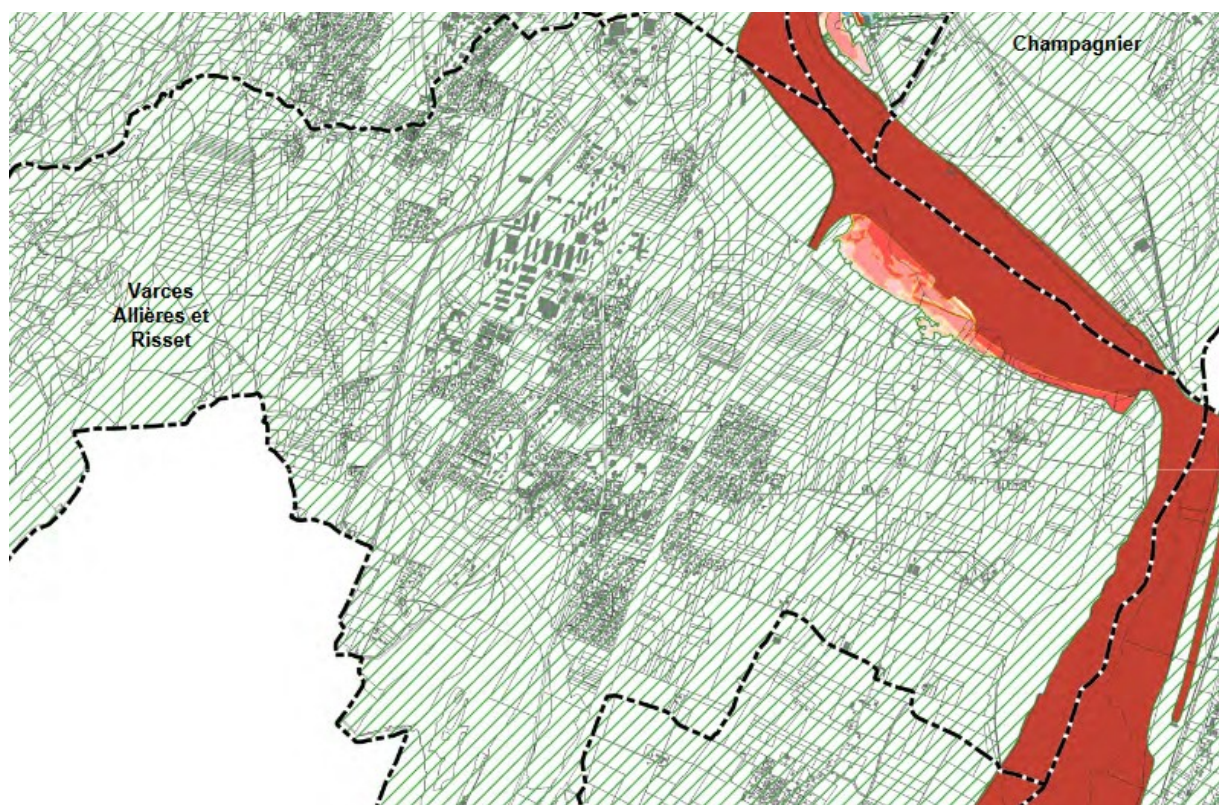
Comme représenté sur les deux cartographies suivantes, le zonage réglementaire du PPRN impacte le secteur de développement de la commune situé entre l'avenue Joliot Curie et le cours d'eau de la Gresse. Le règlement des zones bleues (Bc2) du PPRN soumet les constructions à prescriptions.

Le zonage réglementaire issu du PPRI Drac aval n'impacte pas les principaux secteurs de développement de la commune.

#### **Zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels (multirisques) approuvé le 17 mai 2004**



#### **Zonage réglementaire du PPRI Drac-aval approuvé le 17 juillet 2023**



Le PLUi a institué des bandes de précaution le long du cours d'eau de la Gresse qui rendent inconstructibles ces surfaces.

Une canalisation d'éthylène traverse la commune et notamment une zone urbanisée. La commune de Varcès-Allières-et-Risset est également concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques : le PPRT de Arkéma-Cezus approuvé le 22 mai 2018 (Jarrie).

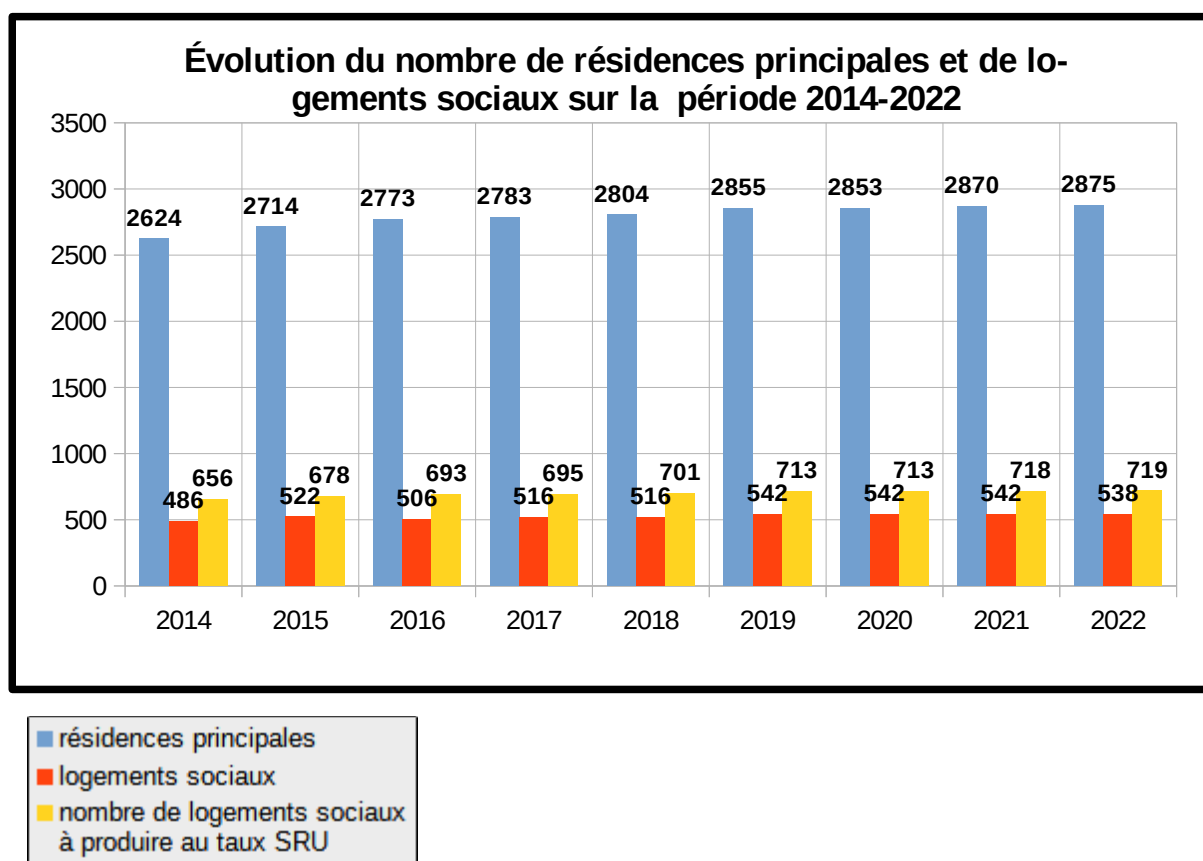
# 1er volet: points de repères sur le logement social sur la commune de Varcès-Allières-et-Risset

## 1- Évolution du taux de logement social

La commune de Varcès-Allières-et-Risset comptait 538 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Il lui manquait 181 logements sociaux pour atteindre le taux de 25 % prévu par la Loi.

Sur la base de l'inventaire des logements sociaux et résidences principales livrés entre 2014 et 2022, le pourcentage de production de logements sociaux/résidences principales est de **20.7%: + 52 LS pour + 251 RP**

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



Source : inventaire annuel SRU

### Évolution du pourcentage de logements sociaux 2014-2022

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
18.52 %	19.23 %	18.25 %	18.54 %	18.4 %	18.98 %	19 %	18.9 %	18.7 %

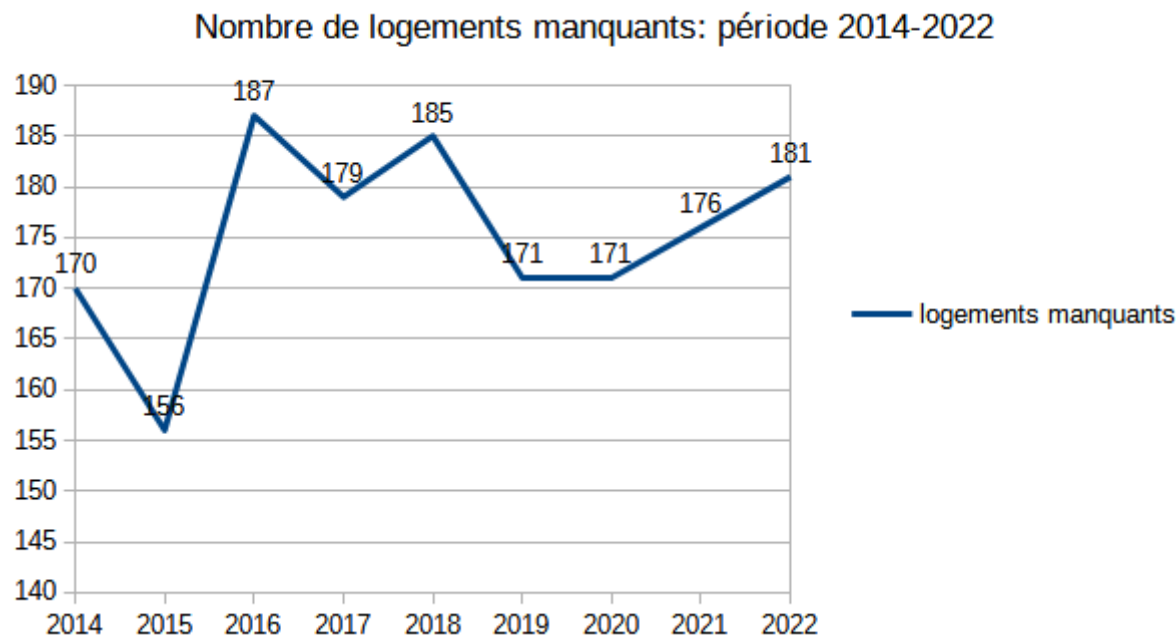
Source : inventaire annuel SRU



2- Dynamique de rattrapage SRU

Résultats des dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU		2014-2016 25%		2017-2019 25%		2020-2022 25%	
Objectifs		53		62		85	
Réalisés		27		41		15	
Taux d'atteinte		50,94 %		66,13%		17.6 %	
%PLAi	% PLS	30,77 %	0%	41,46%	0	42.1%	0



Source : inventaire annuel SRU

Analyse de la dynamique sur les dernières années

À noter, la dynamique de rattrapage initiée avant 2014 : sur la période triennale 2011-2013, la commune a accueilli le 7ème Bataillon de Chasseurs Alpins de Bourg-Saint-Maurice. La commune a agréé 253 logements sociaux sur la période 2011-2013 (843 % de l'objectif triennal).

La commune se caractérise par un accueil d'équipements publics à portée métropolitaine ou nationale : le Quartier militaire de Reynières (52,20 ha) ainsi que le centre pénitentiaire (6,65 ha) et les champs captants des eaux de Grenoble. Ces équipements couvrent une superficie de près de 59 hectares pour les deux premiers et 346 hectares pour les périmètres immédiats et rapprochés.

Lors des différents échanges, la commune a tenu à préciser que la présence de ces équipements entraînait des charges (fréquentation de la crèche, des écoles, du centre de loisirs, aménagements de voirie auxquels la commune est appelée à participer, ...) sans que

les logements pour les militaires et les logements réservés au personnel pénitentiaire ne soient comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU. Dans le même temps, la collectivité ne perçoit pas de taxe foncière pour ces équipements et les logements associés.

La loi 3DS promulgué en février 2022 a permis de ne plus comptabiliser dans les résidences principales, les logements des militaires des armées (Terre, Air, Mer) situés sur le domaine de l'État, c'est-à-dire dans les casernes ou les camps militaires mais il demeure que ces nouvelles dispositions n'ont pas fait augmenter le taux de logement social puisque l'essentiel des logements se situent hors domaine de l'État.

Le taux de logements sociaux a globalement peu progressé depuis 2014, néanmoins certains des projets importants pour les années à venir vont se développer en continuité des choix d'aménagement qui avaient été réalisés lors de l'arrivée du 7ème BCA. La concession d'aménagement Giraudière Est, projet structurant en continuité de la ZAC des Coins, en fait partie et devrait permettre l'agrément de 36 logements sociaux sur la période 2023-2025, sous réserve de l'obtention des autorisations environnementales.



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

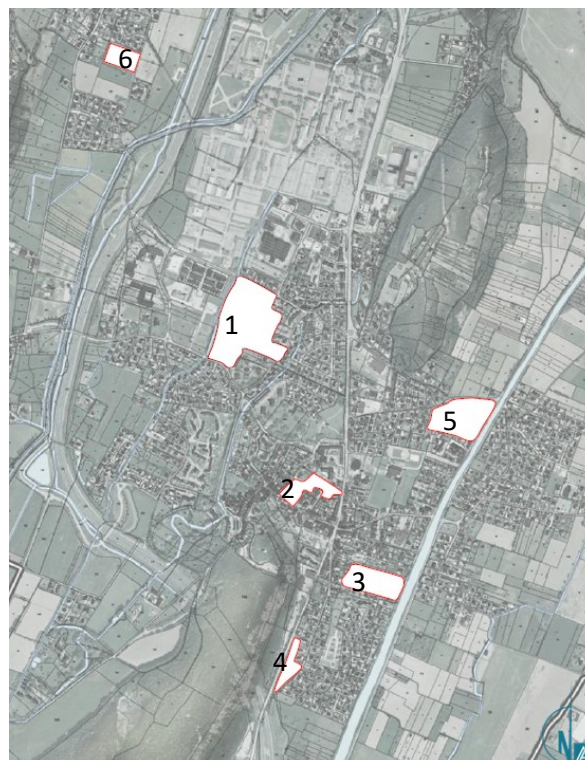
### 1- action foncière

#### État des lieux et difficultés observées

La commune présente des gisements fonciers souvent fragmentés et de taille réduite qui compliquent le développement de grands projets permettant de produire un nombre important de logements sociaux, ce qui permettrait d'atteindre plus facilement des équilibres financiers pour les opérateurs.

Plusieurs tènements de plus grande taille sont présents dans le centre de la commune mais ils présentent des difficultés qui sont liées soit aux risques soit à la nécessité d'un long travail de structuration des projets:

- Giraudière est (1) : enjeux environnementaux très importants au Nord et plusieurs propriétaires. Projet phasé. Nécessite une décision du CNPN (Conseil National de Protection de la Nature) ;
- OAP n°81 Bas de Varcès (2) : plusieurs propriétaires à fédérer autour d'un projet commun et nécessité de monter un projet financièrement soutenable pour les collectivités publiques ;
- La Bombonnais (3) : contraintes d'accès et risques, plusieurs propriétaires
- Entrée Sud (4) : contraintes liées à l'ancienne départementale (avenue de Provence) et configuration de la parcelle ;
- terrain angle rue des Plantées / chemin de la Digue (5) : contraintes liées au risque d'inondation, présence d'une canalisation d'éthylènes et de lignes hautes tensions ;
- Nivollon (6): enjeu d'encadrer un projet sur une parcelle détachée de l'ensemble urbain central,



Source : étude AURG 2020

Cette disponibilité très réduite de foncier de grande taille ne permet pas toujours aux bailleurs d'atteindre la taille d'équilibre des opérations annoncée par les bailleurs entre 10 et 15 logements.

Volontaire pour participer financièrement à ces opérations, la commune ne peut cependant pas s'engager sur des montants trop conséquents qui grèveraient son budget contraint.

## **Les réponses apportées**

### **=> La stratégie d'action foncière**

La stratégie foncière mise en place est en partie dépendante des choix qui ont pu être faits au moment de l'arrivée du 7ème BCA.

Les projets structurants de la commune de la ZAC des Coins et de la ZAC Giraudière ont d'ores et déjà permis la réalisation de plus de 200 logements sociaux.

La commune travaille aujourd'hui sur une nouvelle tranche de la ZAC de la Giraudière.

Ce projet devrait permettre l'agrément de 36 logements sociaux sur 89 logements au total (période 2023-2025). La commune a travaillé avec l'EPFLD en vue de l'acquisition de 2 ha qui sont aujourd'hui maîtrisés. La collectivité a acquis 5000 m<sup>2</sup> par elle-même.

La commune travaille également avec l'Établissement Public Foncier du Dauphiné sur des opérations plus modestes : préemption d'un terrain « Impasse de la Roseraie (projet bloqué pour une hypothèse à l'échelle de l'ilot), étude de capacité, acquisition à l'amiable d'un terrain avenue de Provence.

Une première étude sur les gisements fonciers avait été réalisée en novembre 2020 par l'AURG à l'initiative de la Métropole. Les fonciers identifiés par cette étude n'étaient pas facilement mobilisables, certains nécessitaient une refonte de l'organisation des terrains autour des équipements publics et n'avaient pas été retenus par la commune.

Suite au travail d'actualisation du gisement foncier par l'AURG, en lien avec les procédures du PLUi, une nouvelle réunion a eu lieu au printemps 2023 et de nouvelles propositions émergent et sont en cours de vérification. La commune, accompagnée par ses partenaires que sont Grenoble Alpes Métropole, l'Agence d'Urbanisme et l'EPFL D, maintient ses efforts et son observation du territoire et des DIA afin de pouvoir mobiliser du foncier.

Les pistes actuelles, travaillées pour la modification n°3 du PLUi sont :

- la création d'un secteur de mixité sociale sur la route du Pavillon sur un zonage UC3 ;
- la modification d'une zone UD3 en zone UD2 accompagnée de la création d'un secteur de mixité sociale sur la route du Pavillon.

D'autres actions initiées par la commune sont également en cours comme :

- le recensement des logements vacants et leur identification. Ce travail a été réalisé en janvier 2023 et leur mobilisation dans le cadre de conventionnement ANAH est envisagée ;
- la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Un courrier sera adressé aux propriétaires afin de les inviter à envisager la location de ces logements avec un conventionnement ANAH. Lors du conseil municipal du 4 juillet 2023, cette majoration a été validée par l'assemblée délibérante communale.

### **=> Le Droit de Préemption Urbain : un levier efficace**

Sur le périmètre des communes ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la Loi SRU, le Droit de Préemption Urbain est automatiquement transféré au préfet.

Par arrêté préfectoral n° 38-2021-07-20-00005 du 20 juillet 2021, l'État a délégué le Droit de Préemption Urbain tel que défini dans l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, à

l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné sur la commune de Varcès-Allières-et-Risset.

Ce Droit de Prémption Urbain est exercé lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1 à 4 de l'article L 213-1 du Code l'urbanisme, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Une convention partenariale tripartite entre l'État, l'EPFL D et GAM définit les modalités d'exercice du droit de prémption urbain et les modalités d'instruction des Déclarations d'Intention d'Aliéner sur les communes en carence. Elle a été signée le 20 juillet 2021. La convention va être actualisée pour la période 2023-2025.

À noter que dans le cadre du constat de carence, de la délégation par l'État à l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné de l'exercice du Droit de Prémption urbain et de la signature d'une convention avec un opérateur, l'équilibre financier des opérations sera recherché par la contribution financière versée par le délégataire des aides à la pierre à savoir Grenoble-Alpes Métropole. Dans ce cas, la commune contribue obligatoirement à l'opération dans la limite de 30 000 euros / logement en application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

### **=> La mobilisation effective du foncier**

La commune a mis en place une organisation efficace qui permet de se positionner très rapidement sur les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) qui sont soumises à son avis. Elle peut ainsi engager, des études de prémption sur les fonciers présentant un intérêt pour développer du logement social avec l'appui de l'EPFL-D et de Grenoble-Alpes Métropole.

Volontaire pour participer financièrement à des opérations de création de logements sociaux en inscrivant chaque année une somme dédiée à cela dans son budget, la commune ne peut cependant pas s'engager sur des montants trop conséquents qui grèveraient son budget contraint.

Entre 2014 et 2023, deux préemptions ont été effectuées par l'EPFL D, à l'initiative de la commune. Cependant une dizaine de préemptions ont été étudiées sans qu'elles n'aient pu être menées à terme.

Ces études de préemptions et les préemptions attestent d'une veille foncière active.

Chaque projet étudié fait l'objet d'une visite des lieux, d'une étude de capacité et de l'élaboration d'un plan de financement partagé entre les services de la commune, Grenoble Alpes-Métropole et de l'EPFL D afin de déterminer le prix de revient de l'opération, l'offre foncière du bailleur en fonction de la surface de plancher estimée du projet, la participation de l'EPFL D sur la base des règles de décote foncière définies dans la délibération du 16 juin 2022, du déficit foncier restant à répartir sous forme de subvention d'équilibre entre la métropole et la commune.

En partenariat avec l'ensemble des parties prenantes du présent CMS, l'EPFL D accompagne la commune dans la recherche de foncier, la négociation amiable, l'acquisition et les travaux de proto-aménagement visant la remise en constructibilité de tènements fonciers destinés à produire du logement locatif social.

Sur les fonciers détenus par la commune, l'EPFL D ou une autre entité publique, il est projeté de réaliser le plus possible de logements locatifs sociaux pour atteindre les objectifs SRU. Certains projets localisés sur des parcelles de taille réduite pourront être composés de 100 % de logements sociaux

## ☐ **Acquisitions / portage de l'EPFL du Dauphiné**

- Giraudière Est : parcelles AC 157, 571, 620 (opération mixte avec 40 % de logements locatifs sociaux et pour un projet à plus long terme parcelle AC 162 (acquisition communale en 2023). Action à mener par la commune: appel à projet à lancer par la commune lorsqu'elle bénéficiera d'une décision favorable de l'autorité environnementale.
- En 2014, l'EPFL D a engagé la préemption de la parcelle AR 69 sur laquelle 4 logements sociaux réalisés par la SDH et un local commercial en rez-de-chaussée sont en cours d'achèvement. La livraison est prévue fin 2023 ou début 2024.
- Fin 2020, la métropole en lien avec l'EPFL D a engagé la préemption de la parcelle AR 328 pour le compte de la commune de Varcès-Allières-et-Risset. Cette parcelle n'est à elle seule pas suffisante pour développer une opération de logements sociaux qui pourrait s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant. La commune reste donc très vigilante sur la libération de foncier mitoyen de cette parcelle, le long de l'avenue Joliot Curie. Une acquisition amiable ne serait pas exclue.

## ☐ **Propriétés de la commune**

- Giraudière Est : 5000 m<sup>2</sup> (AC 162) pour un projet à plus long terme sous réserve de l'avis de l'autorité environnementale

## 2- Urbanisme et aménagement

### État des lieux et difficultés observées

Afin de concourir à résorber le déficit de LLS de la commune, le PLH 2017-2022 définit des orientations de mixité sociale qui sont transcrites réglementairement dans le PLUi.

Le PLUi actuel, approuvé le 20 décembre 2019, prévoit :

- ☐ 2 Emplacements réservés afin de réaliser : sur le secteur “Léo Lagrange” au moins 11 LLS ou 770 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 40 % de PLAI (ERS 1), sur le secteur “des Coins” 18 LLS ou 1260 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 40 % de PLAI (ERS 3).
- ☐ Délimitation d'un Secteur de Mixité Sociale avec 30 % de LLS dont 40 % de PLAI dès 3 logements ou 210 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur les zones urbaines.
- ☐ Délimitation de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation favorisant la mixité sociale : OAP 80 « Giraudière Est », OAP 81 « Bas de Varcès ».
- ☐ Délimitation d'un Secteur de Taille et Capacité Limitée pour l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage

À noter : l'OAP « Bas de Varcès » vise à renforcer le pôle central historique de la commune en optimisant un foncier d'1.2 ha et l'OAP de « La Giraudière sur 6.6 ha vise à poursuivre l'urbanisation du nouveau quartier en continuité de la ZAC des coins. Sur ces deux secteurs d'OAP, des Secteurs de Mixité Sociale ont été mis en place, conformément aux règles du PLUi sur la métropole de Grenoble, avec 30 % minimum de LLS dont 40 % de PLAI, seuil de déclenchement à 3 logements.

Les deux Emplacements réservés inscrits dans le PLUi de 2019 qui prévoyaient 29 LLS ont été consommés (ZAC des Coins et Léo Lagrange).

**Les difficultés propres à l'application du PLUi** : suite à l'approbation du PLUi métropolitain en décembre 2019 et de sa mise en œuvre à partir de janvier 2020, il est rapidement apparu que l'absence de secteur de mixité sociale sur les secteurs périphériques de la commune entraînait un report des projets de promotion et de développement de lotissements sur ces secteurs sans que puisse être exigée la création de logements sociaux.

Compte-tenu du peu de gisements et d'un foncier très fragmenté, les zones AU qu'elles soient indicées ou non ainsi que les secteurs d'OAP sont les périmètres où un effort supplémentaire de production de logements sociaux par rapport au secteur de mixité sociale doit être réalisé.

La commune a également fait part à la métropole de son souhait qu'un outil puisse contribuer à la création de logements en BRS sur certaines zones de projets.

Comme vu précédemment, les projets structurants de la commune des tanneries, de la Giraudière tranche 1 et de la ZAC des Coins (tranche 2) ont d'ores et déjà permis la réalisation de plus de 200 logements sociaux.

La commune travaille aujourd'hui sur une nouvelle tranche (tranche 3) de la Giraudière : la Giraudière nord-est. La commune a choisi de procéder à cet aménagement par une nouvelle procédure de concession d'aménagement. Ce projet sera donc concédé à un aménageur.

La tranche 3 de ce quartier structurant de la Giraudière héberge notamment une espèce protégée de papillon. La commune a dû mettre en œuvre la séquence « éviter, réduire,



compenser ». La commune vient de recevoir un avis défavorable à son dossier de compensation environnementale. Du temps est nécessaire pour consolider le dossier.

Enfin, la mise en œuvre des projets de logements nécessite souvent une modification du PLUi (changement de zonage, création d'emplacements réservés de mixité sociale). À l'échelle du PLUi, les évolutions du document d'urbanisme sont plus longues. Entre le moment où apparaît la possibilité de réaliser une opération de logements sociaux et la délivrance du permis de construire, un délai minimal conséquent est souvent nécessaire.

**Les difficultés liées aux recours contentieux :** un certain nombre d'autorisations d'urbanisme ont fait l'objet d'un contentieux qui génère un retard dans la mise en œuvre des opérations voire l'annulation de certains projets.

Sur la période 2020-2022, deux recours n'ont pas permis aux bailleurs de présenter avant la fin de l'année 2022 leurs dossiers de financement. Le dépôt de ces deux dossiers aurait permis d'atteindre 50 logements agréés ou conventionnés sur la période 2020-2022 et de présenter un taux de réalisation de plus de 50 % au lieu des 17,6 % présentés. Ces deux opérations devraient aujourd'hui pouvoir aboutir, avec notamment la réalisation d'un mémoire en soutien de l'État pour l'une d'entre elle.

**Les difficultés liées à la non-maîtrise des projets portés par les promoteurs :** certains projets annoncés en accession sociale PSLA ont finalement été réalisés sur des projets non comptabilisables au titre de la loi SRU.

## **Réponses apportées**

### **Modification n°1 approuvée le 16 décembre 2022**

Lors de la modification n°1 du PLUi opposable depuis janvier 2023, les secteurs de mixité sociale (SMS) ont été étendus à la majorité des zones urbaines de la commune, au-delà de l'espace préférentiel de développement du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT). Cela doit permettre de soumettre les projets d'intensification urbaine sur la commune aux mêmes règles de mixité et ainsi d'encourager la production de logements sociaux dans des opérations économes en foncier. Cet outil permet tout à la fois de maîtriser le développement du logement sur les zones périphériques tout en développant les projets comprenant des logements sociaux (Les Rissets, Nivolon, Notre Dame de Lachal).

Dans cette même modification n°1, un taux de logements sociaux de 50 % (au lieu de 30 %) a été institué dans un SMS situé le long de l'avenue Joliot-Curie en UC3 dans le périmètre d'intensification.

Plus généralement, dès l'instauration d'un secteur de mixité sociale sur la commune, ce dernier visera un taux minimum de 30% de logements locatifs sociaux dont 40% de PLAI et sera déclenché dès 3 logements ou 210m<sup>2</sup> de surface de plancher

Enfin afin de donner une cohérence au projet d'ensemble, le périmètre de l'OAP 81 « Bas de Varcès » a été étendu à une parcelle abritant l'ancienne maternité (30 % de logements sociaux au minimum).

### **Modification n°2 du PLUi (projet prescrit par arrêté du président de la Métropole en date du 12 juillet 2023).**

Dans le cadre de la modification n°2 du PLUi en cours, s'agissant du projet de la Giraudière nord-est (tranche n°3), malgré un taux de logements sociaux de 50 % sur les tranches 1 et 2 de la Giraudière déjà réalisées, la commune s'engage sur un taux de 40 % dans cette 3<sup>ème</sup> tranche.

Dans ce projet de modification n°2, elle a également présenté son souhait d'exiger 45% de logements sociaux sur des espaces communaux majeurs, à savoir : les zones AU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°81 située au cœur du centre-ville ainsi que sur un îlot potentiellement mutable à proximité de la mairie.

- Dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP n°81, Grenoble-Alpes Métropole et la commune de Varcès-Allières-et-Risset ont élaboré une Taxe d'Aménagement Majorée (TAM)

qui a été approuvée par le conseil métropolitain du 26 mai 2023 (délibération n°101). Cette TAM permettra à la métropole et à la commune de financer et de réaliser les équipements publics liés à la création d'un nouvel ensemble immobilier qui comprendra un programme de logements sociaux.

- Les services de l'État ont produit un mémoire dans le cadre d'un recours contentieux contre un projet de 52 logements, situé en secteur d'intensification le long de l'axe principal de circulation de la commune (ex-RD 1075). Ce projet a été négocié avec le promoteur pour comprendre 45 % de logements sociaux alors que le taux exigé par le secteur de mixité sociale en vigueur était de 30 %.

L'augmentation des taux de mixité sociale aura des impacts directs sur des projets qui présenteront leurs dossiers de financement soit d'ici la fin de la période triennale 2023-2025, soit au début de la période suivante :

- Giraudière nord-est : projet de 89 logements dont 36 comptabilisables au titre de la loi SRU (financement projeté en 2025) ;
- OAP n°81 – zone AUC3 : environ 60 logements dont 27 logements sociaux (financement projeté en 2026).

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

#### **État des lieux et difficultés observées**

La nécessité d'atteindre l'équilibre des opérations malgré une conjoncture défavorable a conduit certains bailleurs à faire évoluer leurs projets, ce qui a impacté le nombre de logements sociaux agréé.

Trois opérations se sont retrouvées dans ce cas sur la période triennale 2020-2022. Il est à noter que pour ces opérations, la commune avait négocié un programme de logements sociaux qui allait au-delà des obligations de mixité sociale inscrites aux documents d'urbanisme. Par rapport aux engagements pris par les porteurs de projet, il a été constaté : une perte de 4 logements sociaux dans le parc d'AIH qui sont devenus des logements en loyers intermédiaires, un logement prévu en PSLA au permis de construire par un bailleur social local chemin de la Digue a été commercialisé en accession sociale non comptabilisable (SRU) et 4 logements prévus en PSLA au permis de construire d'un projet situé rue Champ Nigat ont été commercialisés en accession sociale non comptabilisable au titre de la Loi SRU (prêt à taux zéro). Dans le dernier cas, la commune n'accordera pas la conformité du permis de construire.

Sur la période triennale précédente, la commune de Varcès-Allières-et-Risset n'est pas parvenue à atteindre les objectifs assignés par l'État dans le cadre de la loi SRU.

Un projet pour lequel la commune avait négocié un taux de 50% de logements comptabilisés SRU (taux maintenant inscrit au SMS dans la modification N°2 du PLUi sur le secteur) a fait l'objet d'un recours. Ce projet représentait 16 logements locatifs sociaux et 10 logements en accession sociale comptabilisés SRU.

Les DIA sur la commune portent principalement sur des appartements dont les prix de marché sont trop élevés pour permettre d'envisager une préemption. A ce titre, l'acquisition amélioration reste une manière de produire du logement social relativement peu opérante sur la commune.

De nombreuses DIA portent également sur des maisons qui cumulent un prix élevé et des surfaces relativement faibles (urbanisation dans les années 80-90) qui ne permettent pas d'envisager de préemption. Une DIA a néanmoins fait l'objet d'une étude de faisabilité et d'une visite mais le déficit paraissait trop important pour que la commune puisse financer le projet qui était situé à proximité du centre de la commune sur un secteur qui concentre déjà plusieurs projets de construction en ce moment.

Par ailleurs, pendant la dernière période triennale, le projet de la Giraudière qui a produit une part importante des logements sociaux construits sur la commune ces dernières années, a connu une phase de transition entre différentes tranches, restant soumis à l'obtention des autorisations environnementales préalables au lancement de la prochaine phase.

## **Les réponses apportées**

### **=> Le PLH de GAM, document de programmation majeur pour développer l'offre de logement social**

Les moyens pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU sont traduits dans le PLH 2017-2022 prorogé jusqu'au 31 décembre 2024 et dans l'atlas de mixité sociale figurant dans le PLU intercommunal adopté le 20 décembre 2019 (et modifié par les modifications 1 et modification 2 en cours de procédure).

Pour Varcès-Allières et Risset, le PLH 2017-2022 fixait un objectif de production de 258 logements (43 logements/an) sur la durée du PLH dont 120 logements sociaux. En décembre 2022, la prorogation de ce PLH pour deux années supplémentaires a été validée, afin de bâtir le futur PLH 2025-2030. Le rythme de production annuel inscrit au PLH 2017-2022 pour Varcès-Allières et Risset est donc prolongé en 2023 et 2024 soit 43 nouveaux logements par an dont 1 remise sur le marché de logements vacants.

Parmi ces 43 logts/an :

- 20 logements locatifs sociaux par année dont 19 LLS/an en construction neuve et 1 LLS/an en conventionnement privé

Pour Varcès-Allières et Risset, les produits issus des opérations de logements locatifs sociaux devront continuer de prendre en compte les objectifs en matière de :

- production de logements avec une part minimum de 40% de T2 ,
- fléchage des conventionnements PLAI principalement sur les T2, T4, T5

Un décret du 30 avril 2023 a abaissé le taux cible sur les communes astreintes de la Métropole, de 25 % à 20 %.

Cet abaissement étant fixé pour une durée de 3 ans, il sera réinterrogé en 2025, 1ère année du prochain PLH. Par ailleurs, le nombre de demandeurs de logements sociaux étant en constante augmentation, l'orientation du prochain PLH est de maintenir des objectifs de rattrapage SRU pour une cible à 25 % des résidences principales.

### **=> Une intervention financière des acteurs qui permet de travailler sur l'équilibre des opérations de logement social.**

#### **Le mode d'intervention de la Métropole et de la commune**

Afin de respecter ses objectifs, la commune s'engage à favoriser la production de logements sociaux par une participation financière. Cette participation peut prendre diverses formes : subvention d'équilibre, décote sur le prix du foncier. Ces dépenses réalisées par la commune sont déductibles du prélèvement SRU.

En ce qui concerne la possibilité d'affecter certaines dépenses à des projets de logements sociaux, la commune inscrit chaque année 100 000 € dans son budget pour favoriser la production de logements sociaux. Elle peut donc mobiliser cette enveloppe en fonction des opportunités.

A titre d'exemple, elle a largement participé à la réalisation des opérations de la SDH avenue Joliot Curie et Léo Lagrange qui seront livrées à l'automne 2023 (respectivement 4 et 11 logements).

Une somme de 229 119,23 € a ainsi été déclarée au titre des dépenses déductibles en 2021. De même pour la ZAC Les Coins (tranche n°2 de la Giraudière), c'est près de 100 000 € qui ont été déclarés au fur et à mesure de l'avancement du projet.

La commune s'engage à poursuivre ces investissements en faveur de la production du logement social.

La commune s'était engagée dans une démarche de garantie d'emprunt des bailleurs avant que Grenoble-Alpes Métropole ne s'engage dans les garanties d'emprunts des bailleurs locaux d'Absise. Elle ne souhaite pas poursuivre dans cette action, n'ayant pas des capacités financières suffisantes.

L'existence d'un PLH adopté sur le périmètre d'intervention de la Métropole permet à l'État de lui déléguer la gestion des aides à la pierre. Une convention de délégation a été signée le 10 août 2018 pour la période 2018-2023, et prolongée sur 2024. La Métropole accorde ainsi aux bailleurs sociaux les subventions de l'État aux logements sociaux PLAI, et aux logements PLUS dans certains cas (acquisition-amélioration), dans le cadre des objectifs et des enveloppes de crédits définies annuellement, et selon les orientations définies par l'État.

Par délégation du Préfet de département des aides à la pierre, la Métropole pilote l'élaboration de la programmation annuelle des opérations de logements locatifs sociaux en offre nouvelle sur son territoire, et contribue financièrement à cette production via un système d'aides aux organismes HLM. Il s'agit de se donner les moyens d'atteindre l'objectif du Programme Local de l'Habitat 2017-2024 de 1200 logements locatifs sociaux par an, et de contribuer à répondre aux 17 000 demandes actives de logements et aux enjeux de rééquilibrage social territorial.

Elle approuve ainsi chaque année un système d'aides aux opérations d'offre nouvelle de logements locatifs sociaux, accordées aux organismes HLM. Le système de subventions de GAM repose sur plusieurs forfaits délivrés à toute opération de logements locatifs sociaux PLUS/PLAI en fonction des caractéristiques de l'opération. Les modalités de participation de Grenoble Alpes Métropole au financement du logement social ont été arrêtées pour 2023 dans le cadre de la délibération n° 230177 du 26 mai 2023.

La Métropole peut apporter sa garantie aux emprunts contractés par les bailleurs sociaux selon des principes et des modalités définis par les délibérations n°180154 du 25 mai 2018 et n°210166 du 02/07/2021. Toute évolution du système d'aides sera entérinée par délibération de la métropole, et pourra nécessiter un avenant au présent contrat.

Par ailleurs, la métropole et la commune pourront étudier l'opportunité de recourir ou non à des procédures d'urbanisme opérationnel et / ou réglementaire permettant de faciliter le financement des aménagements connexes induits par ces programmes de logements (espaces publics, équipements communaux, etc.).

Enfin, les objectifs et engagements du présent contrat pourront s'intégrer dans les contrats de codéveloppement entre les communes et la métropole.

### **Le mode d'intervention de l'EPFLD**

L'Établissement 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'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné à intervenir sera conditionné à l'engagement formel des parties prenantes dont la Commune et l'EPCI, à apporter leurs contributions financières au financement de l'opération et à réaliser l'opération à court terme (3 ans).

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 persistait, le financement de ce déficit sera assuré pour au moins la moitié par la commune, et pour l'autre partie par l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné, au titre de sa politique de minoration foncière, et par une aide exceptionnelle à définir au cas par cas entre les signataires.

A noter que l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné participera à la prise en charge du déficit foncier à hauteur de 15% du prix de revient du portage de l'opération dans la limite maximum de 49% du déficit, conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné en vigueur.

## **=> Autres outils d'intervention**

### **Le conventionnement privé**

Le conventionnement de logements privés avec l'Anah, combiné à une aide des collectivités, est un outil permettant de produire des logements sociaux (conventionnement avec ou sans travaux).

Le PLH 2017-2022 fixe à la commune de Varcès-Allières et Risset un objectif de conventionnement de 6 logements sur la durée du PLH.

Depuis le mois de juillet 2021, L'État (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités) et la Métropole déploient une plateforme de captation du parc privé à vocation sociale en intermédiation locative dénommée Louez+Facile. Adossé au dispositif national Louer Abordable, Louez+Facile propose aux propriétaires de conventionner leurs logements à des niveaux de loyer social, très social ou très social minoré (conventionnement sans travaux) et d'en confier la gestion à une agence immobilière social (Soliha AIS) ou à une agence immobilière à vocation sociale (Territoires AIVS) dans le cadre d'un mandat de gestion.

En 2023, la Métropole a lancé une campagne de communication grand public, ainsi qu'une action en direction des communes et des entreprises pour permettre à ce dispositif de toucher plus de propriétaires.

## **4- attribution aux publics prioritaires**

En matière d'attribution de logements sociaux, la tension locative sur la commune de Varcès Allières et Risset est de 1 bail signé pour 4 demandes actives au 31 décembre 2022 (données Métropole).

Part des demandeurs avec un niveau de ressource sous les plafonds PLAI en 2022 : 58,5%.

Les objectifs légaux et réglementaires fixés respectivement par la loi Égalité et citoyenneté et par la Convention intercommunale d'attribution (CIA) en faveur des ménages issus du 1<sup>er</sup> quartile de ressources sont fixés à 25%.

En 2022, ils n'ont atteint que 9,4 % de baux signés (mais sur 10.16 % de demandes actives issues du 1<sup>er</sup> quartile). Les difficultés d'attribution s'expliquent principalement par le manque d'offre sur la commune (3,9% des logements sociaux de la commune ont un loyer inférieur à 5,5€/m<sup>2</sup>) mais aussi par une relative faiblesse de la demande active issue du premier quartile de ressources (10% des ménages demandant la commune).



Les dates de construction du parc social sur la commune sont relativement variées, avec une part importante de logements récents.

Le manque d'équipements en ascenseur des logements sociaux limitent l'accès et le maintien dans le logement social des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap : des remontées négatives ont été faites pour un groupe constitué de 2 immeubles en R+5 ayant été réhabilité mais sans pose d'ascenseur.

La part des logements T3 est la plus importante dans les demandes en termes de typologie de logements (32%). Elle est notamment liée à la demande des personnes âgées qui cohabitent avec leurs grands enfants (en précarité ou en situation de handicap) ou à des personnes qui cohabitent avec leurs parents âgés/un parent âgé mais aussi à la demande de couple de personnes âgées qui ont besoin de 2 chambres pour dormir séparément (lit médicalisé). On relève 11% de demandes actives chez les plus de 65 ans et 7 % de baux signés. La réponse à la demande de T3 est équilibrée au regard de l'offre et de la demande sur cette typologie (32 % de demandes actives/35 % de baux signés/36 % du parc social de la commune).

On note également un manque de petits logements T1-T2 (26% des LLS existants contre 35% des demandes et 31% de baux signés).

## **Les réponses apportées**

### **=> Les objectifs d'attribution territorialisés**

Conformément à la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 dite Loi Égalité et Citoyenneté (LEC), Grenoble-Alpes Métropole a adopté sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) le 05 juillet 2019. Elle vise à garantir l'égal accès au parc du territoire métropolitain à l'ensemble des ménages, et notamment aux ménages les plus en difficulté, via un objectif d'équilibre et de rééquilibrage de son occupation.

En tant que signataire de la Convention Territoriale d'Objectifs et de Moyens (CTOM), la commune de Varcès-Allières-et-Risset est engagée dans la mise en œuvre de cette politique d'attribution métropolitaine sur son territoire.

La Loi Égalité et Citoyenneté (LEC) définit des objectifs chiffrés en termes d'attribution des logements sociaux en fonction du critère de priorité des ménages, de leur niveau de ressources et de la localisation des logements attribués. Ainsi, au moins 25 % des logements situés hors Quartiers Politique de la Ville (QPV) doivent être attribués (avec baux signés) à des ménages issus du 1er quartile le plus pauvre et/ou à des ménages relogés opérationnels.

La ville de Varcès-Allières-et-Risset est engagée à mettre en œuvre les conditions de réussite de ces objectifs via la proposition de candidatures de demandeurs de logements sociaux répondant aux objectifs fixés et en mobilisant le partenariat (les réservataires notamment). Par ailleurs, la production d'une offre nouvelle correspondant à la demande sur son territoire est un levier à mobiliser.

### **=> Le cadre de travail relatif à la gestion des attributions en cas d'arrêté de carence**

Dans le cadre de la mise en carence d'une commune par arrêté préfectoral défini par l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des modalités spécifiques en termes de pratiques d'attribution et de gestion des droits de réservation sont imposées par la loi au territoire concerné. Cela implique :

- L'imputation prioritaire sur les droits de réservation de la commune de toute attribution d'un logement social sur son territoire à destination d'un ménage DALO,

- La possibilité pour l'État, après avis de la commune, de mettre en œuvre un dispositif d'intermédiation locative sur le parc privé.

Précisément, le contingent métropolitain sur la commune de Varcès-Allières-et-Risset est géré comme suit :

- Les logements PLAI sont travaillés dans le cadre de la coopération métropolitaine,
- Les logements PLUS sont travaillés par la Métropole en partenariat avec la commune qui peut proposer des candidats sur les logements libérés mais la Métropole reste en supervision (évaluation des candidatures en fonction des objectifs d'attribution fixés par la CIA).

La loi ELAN (2018) impose la mise en œuvre de la gestion en flux à partir du 24 novembre 2023. Les logements sociaux ne seront plus identifiés par réservataire mais un flux défini de logements libérés sera orienté par les bailleurs aux réservataires.

Ainsi, à partir de 2024, la commune de Varcès-Allières-et-Risset s'engage sur les objectifs fixés dans le cadre juridique de la gestion en flux qui sera défini et s'inscrira notamment dans la gestion partagée de la demande du bloc Collectivités Territoriales (Grenoble Alpes-Métropole, communes, Département).

Un nouveau Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID), document-cadre du service d'accueil et d'information du demandeur, sera adopté sur la période 2024-2030. La commune de Varcès-Allières-et-Risset, en tant que guichet d'accueil des demandeurs de logements sociaux, fonctionnera en cohérence avec ce nouvel outil.

## 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 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 :

#### **Action foncière**

- ☐ La commune s'engage à maintenir son niveau de vigilance et sa réactivité en matière de préemption notamment le long de l'avenue Joliot Curie,
- ☐ Elle s'engage également à maintenir une enveloppe annuelle minimale communale de 100 000 € en faveur de l'aide à la réalisation d'opération de logement social. À titre d'exemple, un projet a été étudié par un bailleur social le long de l'avenue de Provence afin de réaliser un programme de logements sociaux (plus d'une dizaine). Ce dernier a été abandonné suite à un déficit d'opération qui paraissait au bailleur trop important. La commune, qui n'a pas été consultée avant cette décision, s'engage à étudier toutes les possibilités afin de pouvoir retravailler ce projet.
- ☐ À la suite du recensement des logements vacants, la commune s'engage à mettre en place toutes les actions possibles (courriers, rencontres avec les propriétaires, réunion publique) afin que suite à cet inventaire, elle puisse faire aboutir au minimum un à deux dossiers de conventionnement ANAH sur la période. Par ailleurs, une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires va être mise en place (validation par le conseil municipal du 4 juillet 2023) : un courrier sera adressé aux propriétaires afin de les inviter à envisager la location de ces logements avec un conventionnement ANAH.
- ☐ Enfin, la commune souhaite travailler sur des projets d'acquisitions-améliorations amiable avec des organismes qui luttent contre le mal-logement du type Un Toit Pour Tous Développement (UTPTD).

#### **Urbanisme et aménagement**

- ☐ Comme vu précédemment le projet de la Giraudière nord-est est une opération importante pour la production de logements sociaux sur la période triennale. Chaque partenaire (Etat, EPFL D et Grenoble-Alpes Métropole) doit s'engager dans le cadre de ses compétences à mobiliser les moyens dont il dispose afin de faire aboutir ce projet. Le premier enjeu est d'aboutir à une autorisation environnementale favorable afin de pouvoir réaliser un minimum de 36 logements sociaux et que ces derniers puissent être inscrits en financement au plus tard fin 2025. La commune s'est dotée sur ce projet d'un AMO et d'un bureau d'étude menant les expertises environnementales. Fin 2023, la commune poursuit son exploration afin de mobiliser du foncier supplémentaire pour répondre aux

demandes de compensation environnementales.

- ☐ Mener à terme la modification n°2 du PLUi en cours de procédure :
  - s'agissant du projet de la Giraudière nord-est (tranche n°3), malgré un taux de logements sociaux de 50 % sur les tranches 1 et 2 de la Giraudière déjà réalisées, la commune s'engage sur un taux de 40 % dans cette 3<sup>ème</sup> tranche.
  - exiger 45% de logements comptabilisés SRU sur des espaces du territoire communal stratégiques : les zones AU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°81 situées au cœur du centre-ville ainsi que sur un îlot potentiellement mutable à proximité de la mairie.
- ☐ Pour la modification n°3 : poursuivre le travail sur les pistes actuelles de mobilisation de nouveaux fonciers en faveur du logement social et notamment : augmentation de la densité par un changement de zonage et la mise en place d'un outil de mixité sociale route du Pavillon ; création d'un autre secteur de mixité sociale sur la route du Pavillon sur un zonage UC3 ; poursuivre la modification de l'OAP n°81 afin de la rendre plus en phase avec les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux actuels.

### **Programmation et de financement des logements (comptabilisés à l'inventaire)**

- ☐ Poursuivre les échanges avec les producteurs et les bailleurs sociaux afin de favoriser les T2, T4 et T5 actuellement déficitaires

### **=> Engagements généraux des acteurs :**

- ☐ La Métropole s'engage à traiter les demandes sollicitées par la Commune dans le cadre de la modification n°2 du PLUi avec l'objectif de permettre l'agrément des logements sociaux programmés sur la période 2023-2025 du bilan triennal.
- ☐ Dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie foncière, la Métropole de Grenoble s'engage à mobiliser des outils appropriés pour accompagner les communes dans leurs efforts de production de logements sociaux
- ☐ Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, Grenoble-Alpes Métropole s'engage à :
  - assurer la réservation des crédits d'aides à la pierre de l'État et de la Métropole pour la réalisation des projets prévus au CMS dans le cadre de la programmation triennale ;
  - accompagner la commune sur la mise en œuvre des opérations programmées au CMS : financement des opérations de logements sociaux au titre des aides à la pierre, calibrage et montage financier, expertise sur l'habitat spécifique, dialogue avec les opérateurs notamment ;
  - garantir les emprunts des opérations de logements sociaux produites par les bailleurs sociaux avec lesquels des conventions d'objectifs sont passées, et à étudier les demandes de garanties d'emprunt des autres bailleurs
- ☐ Dans le cadre de l'élaboration de son PLH 2025-2030, Grenoble-Alpes Métropole s'engage à organiser une programmation de logements répondant aux besoins du territoire dans le respect des objectifs réglementaires.
- ☐ Dans le cadre de la politique d'attributions, GAM 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.

- ☐ L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné s'engage à accompagner la commune dans la recherche de foncier, la négociation amiable, l'acquisition et les travaux de proto-aménagement visant la remise en constructibilité de tènements fonciers destinés à produire du logement locatif social.
- ☐ En cas de recours d'un tiers sur un projet comportant une part conséquente de logements sociaux, l'Etat s'engage à apporter son soutien à la commune par la réalisation d'un mémoire en intervention.
- ☐ L'État s'engage à mobiliser l'enveloppe de subvention disponible pour certaines des opérations issues de la mise en œuvre du droit de préemption urbain du préfet selon les modalités fixées pour l'année 2023. Cette aide est accordée aux logements sociaux PLAI, et PLUS le cas échéant, en complément des aides classiques, dans le cadre d'une instruction réalisée par l'État au niveau national. La reconduction de cette aide n'est pas automatique pour les autres années de la période triennale.

## **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 Varcès-Allières et Risset correspond à 100 % du nombre de logements sociaux manquants (commune à moins de 2 points de l'objectif global de 20%), soit 37 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### **Objectifs quantitatifs de rattrapage 2023-2025**

Au vu du potentiel de logements sociaux identifié dans le présent CMS, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 100 % du nombre de logements manquants soit 37 logements sociaux à produire 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 (décret avril 2023 taux cible à 20%)	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Varcès-Allières et Risset	37	100 %	37	100 %	37



### **Objectifs qualitatifs de rattrapage**

Les logements sociaux réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront respecter les pourcentages de PLAI définis dans les différents secteurs du PLUi (Secteur de Mixité Sociale, Emplacements réservés, OAP) soit au moins 40 % de PLAI et assimilés ce qui correspond à un objectif de rattrapage intégrant au moins 15 logements PLAI.

### **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 :

Cf. Pages suivantes

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.

Compte-tenu des incertitudes liées à la délivrance de l'autorisation environnementale nécessaire et préalable au lancement du projet de la Giraudière-est, la commune a souhaité que cette liste soit scindée en deux : projets certains et projets sous condition.

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.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le

ID : 038-447593104-20231219-23DL065-DE



## Opérations avec un forte probabilité d'aboutir sur la période 2023-2025

Nom de l'opération	Adresse	Parcelles	Maître d'ouvrage	Nombre total de logements projetés	Nombre de Logements Locatifs Sociaux (LLS)	Type de Logements locatifs sociaux	Année de financement prévisionnelle	Observations
Lotissement Le Pré Mazina	Impasse du Pré Mazina	AP 486 AP 487 (1 485 m²)	JALLAT Christophe et Raphaël	8	6	Convention ANAH	2025	Cette opération menée par des particuliers a été citée à de nombreuses reprises. Aujourd'hui, un chantier a débuté et l'autre serait en passe de l'être. Il est donc fort probable que ces logements puissent cette fois-ci être conventionnés avant la fin 2025.
Villa Gabriel	Rue Gabriel Péri - angle avec rue du portail Rouge	AS 474 AS 471 (1 661 m²)	BMB Concept (Promoteur)	19	6	6 PLUS / PLAI	2023	Non financé en 2022 suite à un recours gracieux (sans suite)
SCCV Beauregard	avenue Joliot Curie		Promoteur FSC-ALTIPROM	52	25	9 PSLA 16 PLUS / PLAI	2023	Recours contre le PC délivré en 2021 Recours en passe d'être levé (mai 2023)
<b>Total 2023-2025</b>				<b>79</b>	<b>37</b>			

Opération dont la prise en compte sur la période triennale 2023-2025 est conditionnée à la délivrance d’une autorisation environnementale

Nom de l'opération	Adresse	Parcelles	Maître d'ouvrage	Nombre total de logements projetés	Nombre de Logements Locatifs Sociaux (LLS)	Type de Logements locatifs sociaux	Année de financement prévisionnelle	Observations
Giraudière nord-est - (tranche 3 de la Giraudière)	rue de la Marjoëra	AC 157 AC 571 AC 620  (20 671 m²)	Sera à l'issue d'une sélection d'un concessionnaire	89	36	max 16 PLUS min. 11 PLAI 9 PLS ou BRS	2025	Unité foncière maîtrisée par l'EPFLD Au PLUI : SMS 30 % de logements sociaux dont 40 % de PLAI Projet d'évolution du PLUI : SMS 40 % de logements sociaux La consultation sur le périmètre directement urbanisable de la ZAC devrait être lancée au 1 <sup>er</sup> semestre 2024. Cependant, la commune doit faire lever l'avis défavorable du CNPN de mai 2023. =>privilégier un bailleur local et gérer le phasage de l'opération en s'assurant de la livraison des logements sociaux avant le reste de l'opération.  Cette opération n'est donc possible qu'à la condition de la délivrance d'une autorisation environnementale.
Total 2023-2025				89	36			

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

Le présent contrat est valable jusqu'au 31 décembre 2025. Le CMS pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

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 secrétariat en sera assuré par la DDT.

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).

Un comité de suivi du présent contrat est constitué. Il est composé :

**a) pour la Commune :**

- Élus en charge de l'urbanisme
- Service Urbanisme
- Service Logement (CCAS)
- Direction Générale des Services

**b) pour l'État :**

- direction départementale des territoires - service logement et construction
- direction départementale des territoires - service aménagement sud-est
- direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités de l'isère

**c) pour Grenoble Alpes Métropole:**

- Direction du Foncier et de l'Habitat
- Direction de l'urbanisme et planification

**d) pour l'EPFL D**

- Par son directeur ou représentant

Pour la Commune  
Le maire,

Pour l'Etat,  
Le préfet,

Pour Grenoble Alpes Métropole  
Le président,

Pour l'Établissement Public Foncier du Dauphiné  
Le Directeur,