



**PRÉFET
DE L'ISÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Contrat de mixité sociale
2023-2025**

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

Entre

La commune de Corenc , représentée par M.Jean-Damien Mermillod-Blondin, 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^{er} janvier 2022, la commune de Corenc disposait de 12.5 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25 %. La dynamique de rattrapage sur cette commune reste à parfaire.

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

Sur cette base, la commune de Corenc est soumise à une obligation 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 Corenc 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 Corenc 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, 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 Grenoble-Alpes Métropole (Direction du Foncier et de l'Habitat, Direction de l'urbanisme et planification), pour l'Établissement Foncier Public Local du Dauphiné (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^{er} volet : points de repères sur le logement social sur la commune

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

3^{ème} volet : objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune

La commune se situe dans le périmètre de la métropole grenobloise. Sa population était de 4053 habitants au 1er janvier 2018.

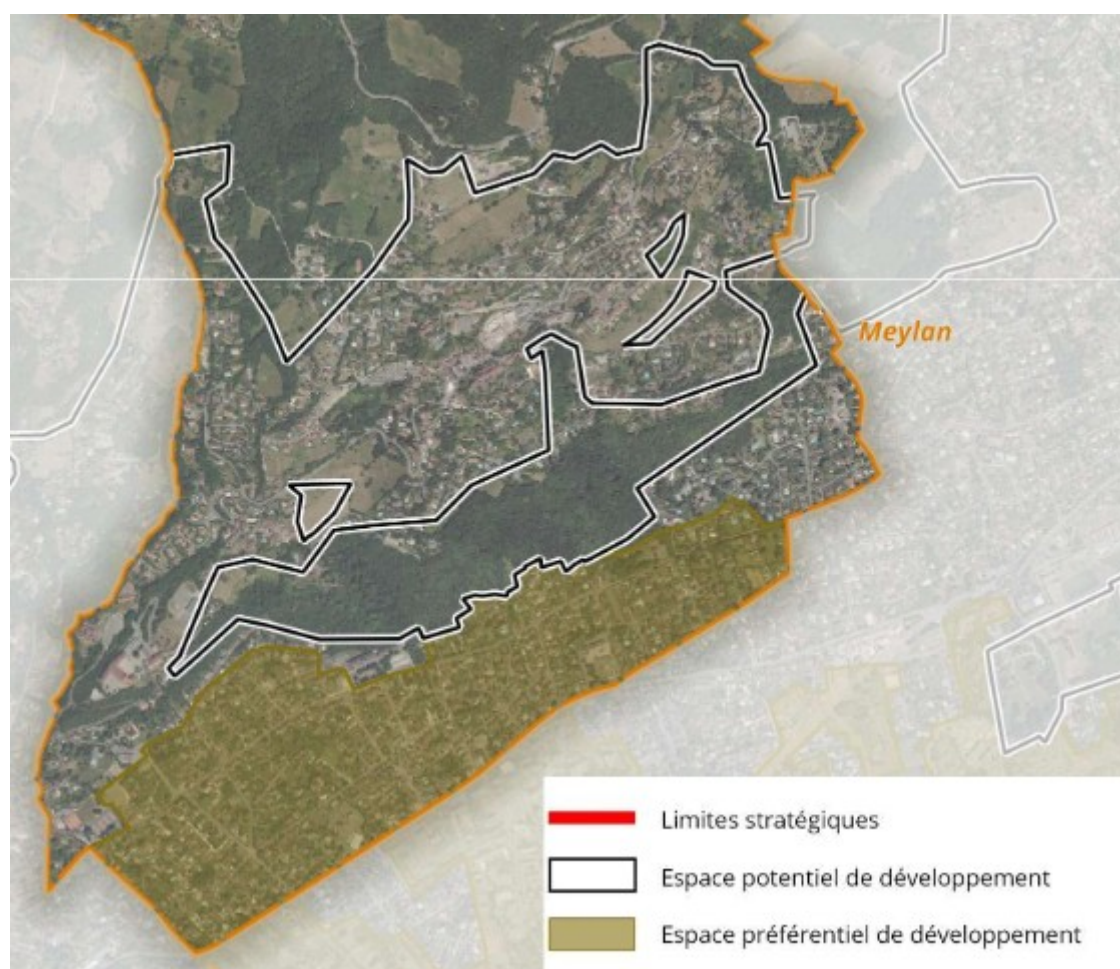
Elle se situe à flanc de coteau, à l'interface entre le massif de Chartreuse et la plaine alluviale de l'Isère, avec plus de 1000 mètres de dénivelé. La Commune s'étend sur 620 hectares.

La commune est classée en partie en loi montagne (couverture partielle).

On distingue d'une part le bas de Corenc, situé aux portes du cœur métropolitain, aux caractéristiques urbaines organisées autour des avenues de l'Eygala et du Grésivaudan, et d'autre part le haut de Corenc organisé autour du village, plutôt périurbain voire rural ou montagnard pour les parties les plus hautes.

La proximité immédiate du cœur métropolitain engendre une pression foncière importante.

Une des orientations du PLUi de Grenoble Alpes Métropole insiste sur la nécessité de prioriser une densification hiérarchisée du bas de Corenc (plaine) situé aux portes du cœur métropolitain en limitant l'urbanisation du coteau résidentiel du haut Corenc moins desservi par les transports en commun.



La commune est identifiée comme pôle secondaire au SCOT de la grande région grenobloise (GREG).

Un espace préférentiel de développement correspondant aux parties les mieux équipées et desservies du territoire est identifié dans le SCOT. Cet espace est prévu comme devant absorber l'essentiel de l'offre nouvelle de logements sur la commune.

La commune de Corenc est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (multirisques) approuvé le 14 décembre 2006, modifié le 04/07/2013.

Le PLUi Grenoble-Alpes-Métropole a été approuvé par délibération du 20 décembre 2019.

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

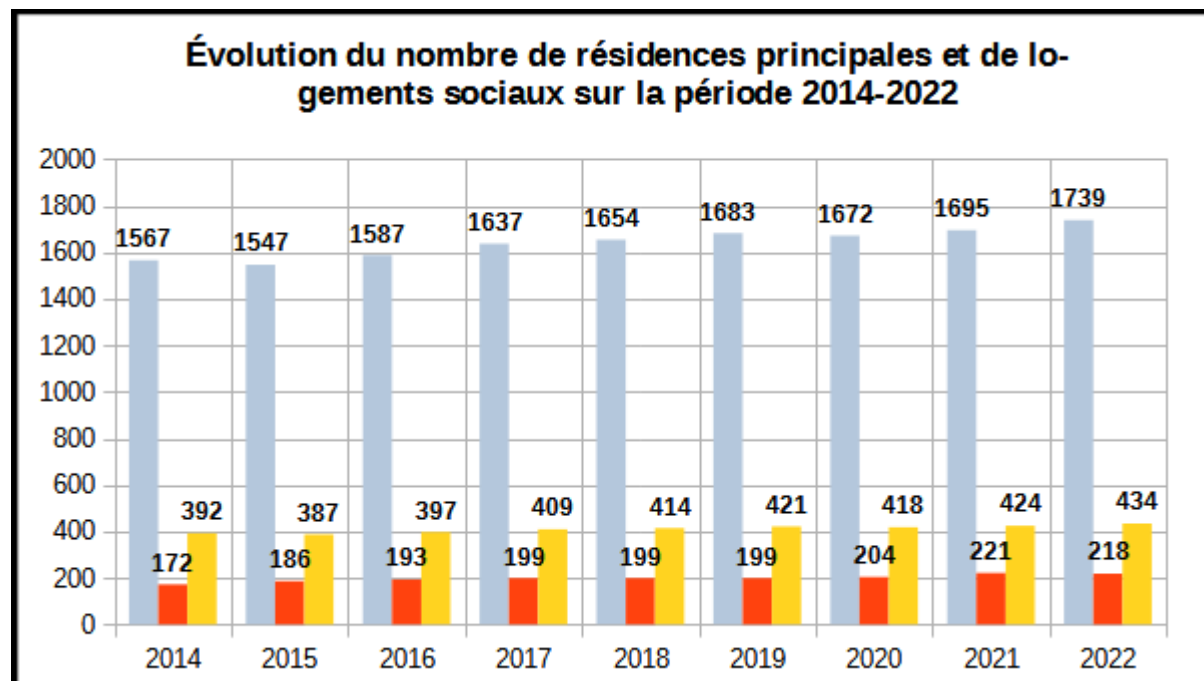
La gestion des aides à la pierre de l'État est déléguée à Grenoble-Alpes Métropole.

1- Évolutions du taux de logement social

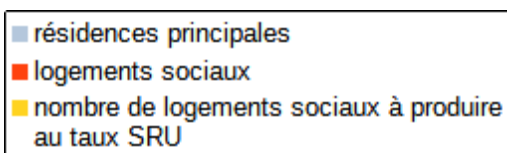
La commune de Corenc comptait 218 logements sociaux au 1^{er} janvier 2022. Il lui manquait 216 logements sociaux pour atteindre le taux de 25 % prévu par la Loi

Sur la base de l'inventaire des logements sociaux et résidences principales livrés entre 2014 et 2022, la part des logements sociaux dans le total des résidences principales sur la période est de 27 %: + 46 LS contre + 172 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
10.98 %	12.02 %	12.16 %	12.16 %	12.03 %	11.82 %	12.2 %	13 %	12.5 %

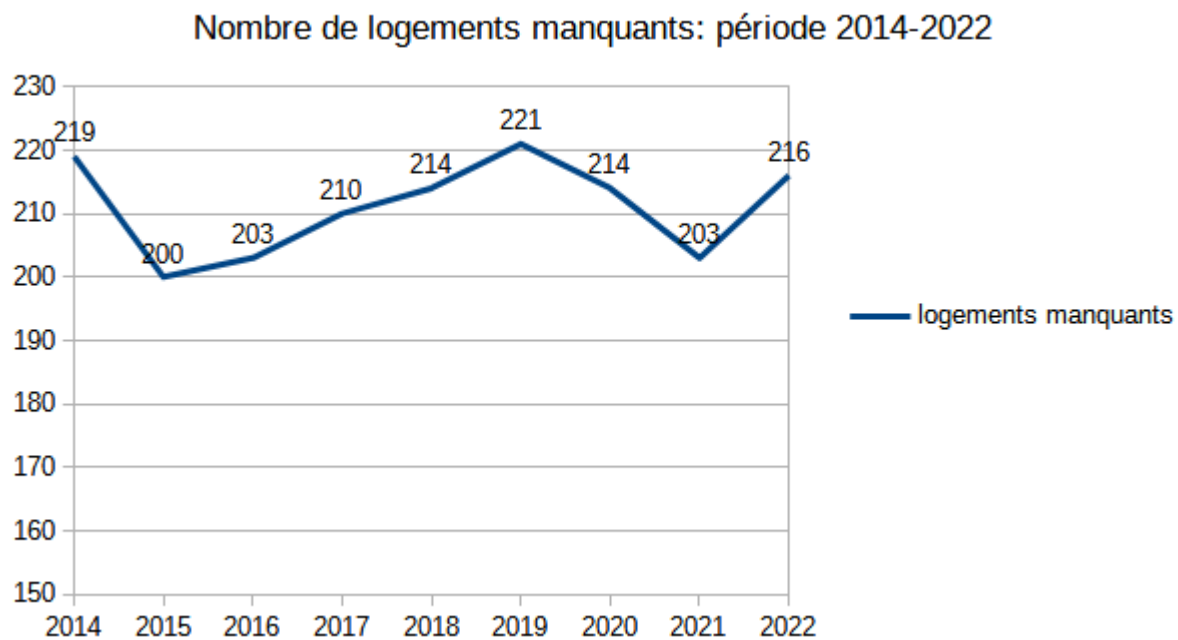
Source : inventaire annuel SRU

2- Dynamique de rattrapage SRU

Résultats des dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU		2014-2016 25%		2017-2019 25%		2020-2022 25%	
Objectifs		59		67		110	
Réalisés		Réalisé 6 lgts (mais annulation d'une opération de 9 lgts)		44		65	
Taux d'atteinte		0 %		65.7 %		59.1 %	
% PLAI	% PLS	33.33 % (2)	0%	38.6 %	0%	42.1 %	0 %

Source : inventaire annuel SRU



Source : inventaire annuel SRU

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

1- action foncière

État des lieux et difficultés observées

La commune se caractérise par un coût du foncier élevé lié à une valorisation forte du potentiel à bâtir, mais également lié à la qualité du cadre de vie. Ces caractéristiques rendent l'acteur public peu compétitif sur les acquisitions foncières. Il est difficilement concurrentiel car la démarche d'acquisition se développe dans un contexte de mise en concurrence avec la promotion immobilière dont les moyens d'acquisition ont contribué à une hausse généralisée des prix de vente, en l'absence de stratégie foncière publique affirmée.

La contraction du marché de l'immobilier joue un rôle important sur la capacité de la commune à mobiliser du foncier. Il est constaté un ralentissement important de l'émergence des projets. Les dépôts de permis de construire pour logements neufs ont fortement chuté depuis le début de l'année 2023 puisque le nombre de logements projetés depuis le début d'année est de 8 seulement dont 5 pour le premier trimestre. Cette évolution est à mettre en relation avec le fort ralentissement que connaît le secteur de la construction et de la promotion immobilière pour l'année 2023. Un fort repli des demandes de permis de construire et de mises en chantier sur le territoire se fait ressentir et confirme la tendance observée à l'échelon communal.

La hausse du coût des matériaux liée au contexte international ainsi que l'augmentation des exigences en matière de performance énergétique issue du respect de la réglementation thermique 2020 sont régulièrement avancées par les professionnels du secteur de la construction comme explication à ce ralentissement.

En pratique, ce ralentissement a un impact direct sur les opérations pré-fléchées pour l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux (voir tableau ci-après). Depuis 2023, des opérateurs intéressés par 2 terrains situés à Corenc Village (28 logements dont 10 sociaux sur le terrain dit du « Pottier », et une opération de 18 logements dont 9 sociaux) ont abandonné leurs avant-projets du fait des évolutions des règles en matière de mixité sociale (cf infra concernant la modification 1 et 2 du PLUi) associées à un prix du foncier élevé.

Il en va de même pour l'opération envisagée depuis 2021 à l'allée des Séquoias (tableau). Les propriétaires ont préféré s'orienter vers une division de terrain et la vente de lots à bâtir pour maison individuelle, opération considérée comme plus rentable et moins exposée juridiquement.

La forte hausse des taux d'intérêt à l'emprunt a notablement contribué à diminuer les capacités des acquéreurs à investir dans l'immobilier et donc limite la capacité de la promotion immobilière à initier de nouveaux projets.

La conjoncture économique ralentit fortement la construction. La capacité des acteurs à être actifs dans la production de logements et de logements sociaux est touchée.

L'évolution des règles du PLUi et notamment la mise en place d'un taux de logements sociaux de 50% et d'un coefficient de pleine terre de 60% ont eu un effet néfaste sur le marché puisque, dans un contexte local marqué par le coût particulièrement important du foncier, les équilibres financiers des opérations d'habitats collectifs sont devenus moins évidents à trouver et les déficits d'opération plus difficiles à combler. La collectivité se trouve à nouveau en concurrence avec des promoteurs mais également avec des particuliers.

Réponses apportées

=> La stratégie d'action foncière

En partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, la Commune et Grenoble-Alpes Métropole ont engagé un travail d'identification du foncier propice à la construction de logement social.

A la demande de GAM, une étude de gisement foncier a été réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise en 2020-2021, qui a mis en évidence un potentiel de gisements de 14.38 ha en fonciers bâtis et non-bâtis.

En juillet 2023, le conseil métropolitain a validé l'élaboration d'une stratégie foncière métropolitaine. Cette politique foncière devra avoir un effet levier pour répondre aux grands enjeux du territoire et permettre la mise en œuvre des politiques publiques métropolitaines, parmi lesquelles la politique de l'habitat et en particulier la production de logement social sont bien identifiées.

Ainsi, pour répondre activement à ces objectifs, la Métropole doit, dès 2023, se doter d'une capacité d'intervention financière pour pouvoir se constituer, si besoin, des réserves foncières stratégiques à long terme. La Métropole dispose déjà d'une équipe compétente à tous les stades d'une stratégie foncière. L'équipe du service foncier dispose, notamment en interne, des compétences d'un architecte qui a pu à plusieurs reprises, réaliser des études de capacité immobilières, permettant de vérifier l'intérêt de différents tènements fonciers. Cette compétence s'est révélée particulièrement utile pour les différentes préemptions qui ont pu être réalisées ces dernières années sur la commune de Corenc.

Dans le cadre de la politique foncière menée par Grenoble-Alpes Métropole en lien avec L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, de l'application du Programme Local de l'Habitat et du présent contrat de mixité sociale, la vérification de la faisabilité des projets est réalisée dans une approche conjointe, par la Métropole, la commune et l'EPFL D, et les bailleurs sociaux pressentis, avec l'aide des services de l'État.

=> 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné sur la commune de Corenc.

Ce Droit de Préemption 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et Grenoble-Alpes Métropole définit les modalités d'exercice du droit de préemption 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné de l'exercice du Droit de Préemption 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

Sur un marché foncier tendu, la commune s'efforce d'intervenir le plus en amont possible, bien avant le dépôt de la Déclaration d'Intention d'Aliéner. La possibilité de capter les tènements intéressants dépend de cette capacité d'anticipation.

L'intervention de l'acteur public se réalise donc à plusieurs niveaux.

☐ L'intervention du bloc communal en anticipation :

- en cas d'information sur une mutation possible de petit parcellaire (division de terrain) : l'intervention sur ce type de foncier n'est pas forcément approfondie sauf dans les cas de terrains jouxtant du foncier communal. Une acquisition donne la possibilité d'augmenter l'emprise foncière communale en vue de constituer un projet comme cela a été le cas pour l'acquisition de la parcelle AK 462 en juin 2022. Il s'agissait de donner plus d'espaces à la réalisation de l'opération située sur le tènement de l'ancienne piscine.

- lorsque la collectivité est informée de la vente à venir d'une entité foncière importante, l'intervention du bloc collectivités et de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné se traduit par une prise de contact le plus en amont possible et par la mise en place d'études de faisabilité préfigurant un portage foncier. Ces études permettent d'estimer les bilans d'opération et d'avoir une idée des déficits éventuels à combler.

- Enfin tous les indicateurs permettant une veille foncière efficace sont mobilisés avec notamment l'observation des Certificats d'Urbanisme de simple information.

☐ La réponse en réaction à des ventes en cours :

- étude des DIA : étude des DIA et de la capacité de la collectivité au sens large de se positionner sur une préemption aux conditions de la vente. Cela s'est traduit par l'organisation de visites de biens (2 fois courant 2022).

Cette étude s'effectue généralement sur des terrains d'une certaine taille (surface de terrain, surface de plancher,...). Une étude plus poussée sur les maisons d'habitation comportant ou pouvant comporter plusieurs appartements peut être intéressante en vue d'une acquisition/réhabilitation.

- en cas de vente de plusieurs terrains de façon concomitante sur un même îlot : mise en place d'une étude menée par Grenoble-Alpes Métropole, L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et la commune afin de déterminer la faisabilité d'une acquisition globale des terrains.

☐ Les pistes à explorer :

- une réflexion sur les logements vacants mériterait d'être menée afin d'étudier les possibilités de produire du logement social.

Propriétés / acquisitions foncières

L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné ne dispose plus à ce jour de propriété sur le territoire communal.

La commune est propriétaire d'un tènement foncier préalablement occupé par la piscine (ERS n° 1, au moins 15 logements sociaux dont 40 % de PLAi), support d'une opération à venir dans le cadre du CMS. Le projet prévoyait initialement la réalisation d'une résidence autonomie de logements en accession et d'une bibliothèque municipale ainsi qu'un bâtiment de logements composés à 50% de logements sociaux. Il était également prévue la relocalisation de la résidence du Verger, foyer-logement déjà pris en compte dans le patrimoine social de la commune.

À noter : une jurisprudence du Conseil d'État¹ est venue préciser récemment le statut des « résidences services seniors » destinées aux personnes âgées. La commune s'interroge sur les conséquences éventuelles de ce jugement sur l'aménagement du secteur « Piscine ». La commune doit lever ses interrogations juridiques. La présentation sur la période triennale d'un projet de logements sociaux maximisé sur le secteur fait partie des engagements de la commune (3ème volet du CMS). Dans tous les cas, ce projet devra permettre à terme l'agrément d'un nombre de logements sociaux supérieur à celui généré par la seule relocalisation de la résidence du Verger.

Une réflexion spécifique est également menée sur l'Emplacement Réservé numéro 2 (ERS 2 secteur Millefeuilles) en vue de réaliser un programme de logements sociaux à terme. Ce terrain de 9000m2 environ héberge une Unité Éducative d'Hébergement Collectif. Le terrain mis à disposition de la PJJ n'appartient pas à l'État mais à une association. La Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse ne semble pas disposée aujourd'hui à réduire l'emprise dévolue à l'établissement afin d'y implanter des Logements Sociaux.

Par ailleurs, la commune a mis en place une stratégie de veille foncière avec, notamment, un suivi systématique des déclarations d'intention d'aliéner et des échanges réguliers avec la Métropole et l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné au sujet des cessions projetées portant un intérêt financier et/ou stratégique.

En partenariat avec l'ensemble des parties prenantes du présent CMS, l'EPFL D 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. L'intervention de l'EPFL D, encadrée par une convention d'opération, évite à la commune ou à son EPCI d'avoir à avancer au préalable les coûts d'acquisition et de travaux avant cession à un opérateur.

¹ CE , 13 décembre 2021, n°443815.

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 approuvé le 20 décembre 2019, prévoyait sur le territoire de la commune de Corenc:

- ☐ l'inscription de 4 Emplacements réservés afin de réaliser au moins 57 LLS. Ces 4 emplacements réservés prévoyait un nombre minimum de 10 à 20 LLS/opération dont un minimum de 40 % de PLAI : ERS 1: secteur Piscine, ERS 2: secteur Millefeuille (Unité éducative du CODASE), ERS 3: secteur Grange/avenue Louis Bonnet-Eymard, ERS 4 : secteur Village
- ☐ la délimitation d'un Secteur de Mixité Sociale sur les zones urbaines mixtes obligeant la construction d'au moins 35 % de LLS dont 40 % de PLAI dès 3 logements ou 210m² de surface de plancher.

À noter que l'ERS n° 3 Grange/avenue Louis Bonnet-Eymard a été supprimé dans le cadre de la modification n°1 du PLUi du fait de la réalisation d'une opération LLS avant approbation PLUi)

La commune est concernée par une problématique d'**évacuation des eaux pluviales et de capacité insuffisante du réseau d'eau potable à desservir quantitativement et qualitativement certaines opérations de logements** :

- les réseaux n'étant pas en capacité d'absorber les eaux de ruissellement, d'autres solutions ont du être envisagées afin de permettre l'infiltration sur les parcelles. La mise en place d'un coefficient de pleine terre de 60 % a réduit d'autant l'emprise possible des opérations, leur densité et donc la possibilité d'équilibrer les opérations comportant une part importante d'elogements sociaux,
- récemment certaines opérations de logements ont reçu un avis défavorable du gestionnaire du réseau d'eau potable. Tel est le cas du refus de permis de construire d'une opération de 28 logements dont 14 sociaux sur le chemin de la Revirée. Le gestionnaire a donné un avis défavorable au projet du fait de l'incapacité du réseau d'eau potable à assurer une desserte qualitative et quantitative suffisante « *sans générer des dysfonctionnements sur les abonnés raccordés actuellement sur cette canalisation* » (avis défavorable du gestionnaire de réseau). La rue de la Revirée n'est la seule concernée par ce diagnostic et d'autres zones de l'espace préférentiel de développement pourraient se voir opposer une objection à construire du fait de ces difficultés de desserte (opérations d'habitat collectif sur le bas de Corenc notamment).

Si la commune exclut la délivrance d'autorisations d'urbanisme avec de telles carences en matière d'eau potable et de défense extérieure de lutte contre le risque d'incendie, les investissements nécessaires ne pourront être réalisés dans le court terme (pas de prévisions d'investissement sur la réfection des réseaux d'eau potable par le gestionnaire des réseaux). Cette situation pèse sur la capacité de la commune à accueillir des opérations de densification immobilière à l'échéance de la période 2023-2025.

Les zones constructibles et de densification de la commune sont relativement réduites avec seulement 15% du territoire représentant 95 hectares déjà quasiment entièrement bâtis. Ce faible potentiel foncier disponible mis en lien avec les difficultés techniques qui touchent les réseaux publics constitue une réelle difficulté pour la commune pour atteindre les futurs objectifs de rattrapage.

Le risque contentieux : de nombreux permis sont l'objet d'un cor retard dans la mise en œuvre des opérations. La densification urbaine du tissu résidentiel mobilise régulièrement les riverains d'opérations et les autorisations délivrées par la commune font régulièrement l'objet de recours contentieux ralentissant l'effectivité du rattrapage. Les motifs liés à l'inadéquation du tissu urbain à une densification massive sont des motifs systématiquement avancés (équipement réseaux insuffisant, gestion eaux pluviales, minéralisation excessive).

À noter le cas des opérations immobilières conçues dans des zones résidentielles issues de lotissement, parfois anciens et qui sont confrontées à une instabilité juridique majeure du fait de l'existence de règles de droit privé venant fragiliser la réalisation des opérations immobilières. Une opération de 9 logements dont 3 sociaux, autorisée par la commune et défendu avec succès jusqu'au Conseil d'État, a été annulée courant 2023 par le promoteur, mis en difficulté par l'existence de règles de droit privé. De la même façon, un avant-projet situé allée des séquoias est remis en cause par l'interdiction de l'habitat collectif inscrit dans le cahier des charges liant les colotis entre eux, faisant peser une véritable fragilité juridique sur l'opération. Ces règles, régulièrement avancées par les riverains pour s'opposer aux opérations immobilières limitent ainsi la capacité de ces tissus résidentiels à participer au renouvellement urbain et rendent frileux les opérateurs.

Les procédures d'évolution du PLUi : la mise en œuvre des projets de logements peuvent nécessiter 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.

Une partie de la commune s'étend sur le piémont de la Chartreuse. En conséquence, des **règles de préservation des perspectives paysagère** avec limitation des hauteurs des bâtiments ont été inscrites au PLUi. La production de logement social en densité peut être impactée par ces dispositions.

Réponses apportées

Afin de permettre à la commune de réaliser ses objectifs de production de logements sociaux et d'optimiser le rattrapage sur les différentes périodes triennales, une étude urbaine a été engagée en 2020. En effet, certains des secteurs identifiés dans le PLUi comme devant permettre le rattrapage du retard en matière de logements sociaux posaient question quant à leur capacité et structuration à recevoir des logements en nombre sans investissement massif des collectivités gestionnaires des réseaux (amélioration de l'équipement de Corenc Montfleury).

Modification n° 1 approuvée le 16 décembre 2022

Les résultats de l'étude ont conduit à la mise en place de premières règles dans la modification n°1 du PLUi. Ces dispositions, d'ordre général, proposées à la modification n°1 du PLUi visent à permettre à la commune de répondre aux freins constatés à la mise en place d'opérations contribuant au rattrapage du retard en matière de logements sociaux.

Notamment, les exigences en matière de mixité sociale ont été renforcées, qu'il s'agisse des conditions d'application des secteurs de mixité sociale ou la mise en place de nouveaux emplacements réservés de mixité sociale (cf. infra):

- le nombre de logements sociaux à réaliser sur deux des quatre emplacements réservés existants au PLUi a été augmenté (50 % minimum), sept nouveaux emplacements réservés sont créés avec l'obligation de réaliser un minimum de 50 % à 100 % de Logements Locatifs Sociaux par opération de production de logement (potentiel de 165 LLS) ;

- sur les Secteurs de Mixité Sociale identifiés au PLUi, toute opération doit comporter au minimum 50 % de LLS dès 3 logements ou 210m² de surface de plancher, un taux minimal de 40 % de PLAI applicable à l'ensemble des logements sociaux de l'opération sera notamment exigé.

Il est à noter que les motifs liés à l'inadéquation du tissu urbain avec la densification sont régulièrement opposés pour justifier d'un recours juridique sur une autorisation d'urbanisme (équipement réseaux insuffisant, gestion eaux pluviales, minéralisation excessive). La modification n°1 du PLUi, tout en permettant un rattrapage qualitatif du retard au regard la loi S.R.U comporte des dispositions concernant notamment les espaces de pleine terre requis devant contribuer à une meilleure intégration dans le site des opérations et une meilleure acceptabilité de la part des riverains des projets.

Modification n° 2 du PLUi (projet prescrit par arrêté du Président de la métropole en date du 12 juillet 2023)

En accompagnement de la mise en place de règles générales, la commune a engagé une phase 2 de son étude urbaine en travaillant spécifiquement sur des secteurs de projets à densifier, toujours dans l'optique de développer du logement social dans des secteurs adéquats et suffisamment équipés pour que le développement inhérent à la densification urbaine soit soutenable tout en offrant les possibilités d'un rattrapage significatif du retard au regard des dispositions de la loi.

Les deux secteurs travaillés ont été le secteur de la Banque/Revirée pour un potentiel de 60 logements dont 30 logements sociaux ainsi que celui de Corenc village pour lequel l'obligation de réaliser 50% de logements sociaux a été portée sur le terrain dit du potier (Parcelles AC 69-70-71) ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent. Les évolutions travaillées vont se traduire par des Orientations d'aménagement et de Programmation spécifiques qui sont présentées dans la modification n°2 du PLUi.

Si le PLUi a pu lors de la Modification n°1 et prochainement avec la modification n°2 mettre en place des dispositifs permettant une meilleure intégration de la problématique sociale dans les programmations de projet, la mise en œuvre semble plus complexe du fait du marché foncier élevé et concurrentiel. Les effets réels de ces dispositions ne pourront cependant être évaluées qu'après quelques années.

Également, la densification en général et les opérations d'habitat collectif en particulier font l'objet d'une opposition régulière par les riverains, se traduisant par l'initiation de nombreux contentieux à l'encontre des décisions rendues sur des demandes d'autorisation du droit des sols.

Le zonage contient également une faille sur l'inadéquation entre la localisation de la résidence étudiante du Rondeau, composante importante du stock de logement social sur la commune, à redynamiser, et le périmètre du secteur de mixité sociale. Ce dernier n'englobe pas le site du Rondeau qui est un secteur prioritairement ciblé en tant qu'espace de développement des équipements publics (zone UZ1), non compatible avec la mise en place d'une mixité sociale. Ce décalage ne permet pas d'assurer une protection réglementaire efficace contre un projet récent visant à démolir des logements sociaux dans une commune carencée.

=> Un travail partenarial sur les recours contentieux à développer

Lorsque des programmes de logements sociaux font l'objet de recours contentieux, la commune peut solliciter les services de l'État en cas de recours abusifs contre les opérations de logement social. L'État peut venir en soutien de la commune afin de réaliser un mémoire en intervention. Ce partenariat mérite d'être développé.

3- Programmation et financement du logement social

État des lieux et difficultés observées

Sur la période triennale précédente, la commune de Corenc n'est pas parvenue à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux. Plusieurs raisons peuvent être relevées pour expliquer l'absence d'atteinte des objectifs. Notamment les raisons développées précédemment avec, sur la période triennale 2020-2022, le frein lié à la crise sanitaire.

Néanmoins, des avancées significatives ont eu lieu pendant cette période qui se sont notamment traduites dans la modification numéro 1 du PLUi. Plusieurs secteurs ont été identifiés comme des emplacements réservés à vocation sociale et la mise en place d'un taux minimal de 50% de logements sociaux pour toute opération de plus de 3 logements situées dans le secteur de mixité sociale.

La possible démolition de la résidence étudiante du Rondeau par son gestionnaire fait office de véritable menace pour la bonne réalisation du bilan triennal puisque cette hypothèse ferait perdre 81 logements comptabilisés SRU.

Les réponses apportées

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

Pour Corenc, le PLH 2017-2022 fixait un objectif de production de 180 logements (30 logements/an) sur la durée du PLH, dont 126 logements sociaux. En décembre 2022, la prorogation de ce PLH a été validée, afin de bâtir le futur PLH 2025-2030. Le rythme de production annuel inscrit au PLH 2017-2022 pour Corenc est donc prolongé en 2023 et 2024 :

30 nouveaux logements par an dont 4 remises sur le marché de logements vacants.

Parmi ces 30 logts/an :

- 20 logements locatifs sociaux par année dont :
 - 16 LLS/an en construction neuve
 - 2 LLS/an en Acquisition Amélioration
 - 2 LLS/an en conventionnement privé

Pour Corenc, les produits issus des opérations de logements locatifs sociaux devront continuer de prendre en compte les objectifs en matière de :

- production de logements T2, T4 et T5 avec une part minimum de 40% de T2 fixée par programme,
- situation de la production de T3 et de T4 : 32 % de demandes pour 22 % d'attributions sur les T3 et 21 % de demandes pour 1,5 % d'attributions sur les T4

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 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.

Devant les difficultés évoquées, la commune souhaite s'investir de façon plus marquée dans les opérations d'acquisition/réhabilitation, si les conditions financières acceptables sont réunies. Pour cela, le concours d'autres acteurs tel que la Métropole ainsi que des bailleurs sociaux, sur le volet d'ingénierie et financier, est primordial.

Cette orientation permet de partiellement contribuer au rattrapage, mais présente l'avantage de ne pas augmenter la base de calcul du taux de logements sociaux. Cela permet également de ne pas être exposé à l'ensemble des freins évoqués précédemment : difficultés réseaux, contentieux, règles de droit privés.

A ce jour, un immeuble composé de 7 logements situés au 6 avenue de Beauregard est en vente et fait l'objet d'une étude de faisabilité de la part du bailleur Actis.

En parallèle, la commune va officialiser et systématiser la mise en place d'une ligne budgétaire d'investissement pour l'aide aux bailleurs. Cet apport financier permettra, avec l'aide de l'expertise des services spécialisés dans l'habitat et le logement de la Métropole, d'aider au plus juste les opérations incluant des logements sociaux (notamment d'acquisition/réhabilitation), tout en permettant de prendre en compte les obligations en matière de performance énergétique.

Le mode d'intervention de la Métropole

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 en 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'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné

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 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'Etablissement 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'Etablissement 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'Etablissement 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 Corenc un objectif de conventionnement de 12 logements sur la durée du PLH.

Depuis le mois de juillet 2021, L'Etat (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 (Solihha AIS) ou à une agence immobilière à vocation sociale (Territoires AIVS) dans le cadre d'un mandat de gestion.

En 2023, après un bilan, la Métropole a lancé une campagne de communication 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 Corenc est forte (données Métropole) : 1 bail signé pour 6 demandes actives au 31 décembre 2022 contre 1 pour 4,5 en moyenne sur la métropole.

52,46 % des demandeurs ont un niveau de ressources sous les plafonds PLAI (12 032€/an pour une personne seule) ce qui est inférieur à la moyenne sur la Métropole de Grenoble (73,75%).

En 2022, 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 1er quartile de ressources atteint 16,67% de baux signés (en-dessous de l'objectif fixé à 25% hors QPV et au-dessus de 13,43 %, volume que représente cette demande sur la commune. Les difficultés d'attribution s'expliquent principalement par le manque d'offre sur la commune et sa non-adéquation avec la demande exprimée, par un patrimoine vieillissant de moins en moins attractif (niveaux de charges élevés, manque d'ascenseur), par le manque de petits logements permettant la mutation des ménages vieillissants occupant actuellement des grands logements.

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 Corenc 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 Corenc 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'arrêt 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 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 Corenc 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 Corenc 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 Corenc, 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^{er} - 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 :

=> Engagements spécifiques sur certaines opérations :

Sur le secteur de Corenc Montfleury et Corenc Village :

- **COMMUNE :**

Sur le secteur des ex-moufflets : Démarcher la SDH pour lancer un nouveau projet, racheter le bail les liant à eux dans l'hypothèse où la SDH confirme son retrait de toute opération immobilière sur le site. Démarcher ensuite d'autres bailleurs sociaux pour faire émerger un projet (cf. infra article 3)

Sur le secteur de l'ex-piscine, après avoir acquis le terrain AK 462 de 400 m² pour une somme de 195 200 €, et, après avoir finalisé un permis d'aménager en date du 23 décembre 2022, l'objectif est de pouvoir présenter sur la période triennale un projet de logements sociaux maximisé sur le secteur. Ce projet devra permettre à terme l'agrément d'un nombre de logements sociaux supérieur à celui généré par la seule relocalisation de la résidence du Verger.

=> 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, conclure des conventions d'objectifs avec 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 tenements 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'Etat 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'Etat au niveau national. La reconduction de cette aide n'est pas automatique pour les autres années de la période triennale.

Il sera possible d'y ajouter des points de vigilance sur les actions à mettre en œuvre à moyens terme.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour 2023

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 Corenc correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 43 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage 2023-2025

Au vu :

- des actions positives mises en œuvre par la commune afin d'imposer la production de logements sociaux, identification de 8 Emplacements Réservés mixité sociale dans le PLUi (ERS 1, ERS 2, ERS 5, ERS 7, ESR 8, ERS 9, ERS 10 et ERS 11, de 6 à 30 logements sociaux, 50 % à 100 % de LS et 40 % de PLAi à l'issue de la modification numéro 2),
- des effets induits non prévisibles mais défavorables à la production de logements sociaux de certaines des règles régissant les emplacements réservés : fort pourcentage de logements sociaux et coefficient de pleine de terre ne permettant pas l'atteinte de l'équilibre financier des opérations en cette période de contraction du marché du logement et de hausse du coût du foncier,
- des problèmes d'évacuation des eaux pluviales et de capacité insuffisante du réseau d'eau potable sur certains secteurs qui empêchent actuellement l'obtention de permis de construire,
- de la difficulté à produire des logements sociaux sur de nombreux secteurs soumis à des procédures de lotissement avec des cahiers des charges qui font peser un risque juridique sur les opérations,
- des nombreux recours contentieux sur les permis de construire portant des programmes de logements sociaux, ce qui décale la prise en compte des opérations,
- de la difficulté à mobiliser dans le court terme le ténement public du CODASE qui a fait l'objet d'un emplacement réservé (ERS2),

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 33 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 (base décret d'avril 2023, passage au taux cible de 20%)	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Corenc	130	33 %	43	25 %	33

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 13 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 :

Opérations avec délais maîtrisés sur la période 2023-2025

Nom de l'opération	Opérateur	Nb total de logts	Nb de LLS	Type LLS financés	Année prévisible de financement	Observations sur les difficultés rencontrées pour l'émergence des opérations immobilières
122, route de chartreuse AC66	Monceau Immobilier	16	7	Non connu à ce jour	2024	Opération en cours. Le bénéficiaire du permis de construire cherche à vendre l'immeuble et le PC à un opérateur Possibilité d'aide au bailleur. Pré-fléchage : ERS 5 Type de projet : acquisition/réhabilitation (anciennement bureaux).
9 avenue de la Paix AH 75	,	5	5	Non déterminé à ce jour	2023-2025	Hypothèse d'avant-projet en discussion. Trouver le un opérateur social. Intéressé pour travailler dans l'existant. Pré-fléchage : aucun/tènement communal Type de projet : acquisition (en partie et selon scénario) / réhabilitation
Allée de la piscine AK 296, 431p, 462	Non déterminé	30	15 mini	Non déterminé à ce jour	2025	Pré-fléchage : ERS 1 ; Permis d'aménager délivré Type de projet : bâti sur terrain nu.
42 Avenue Marius Cottier* AI 340	Non déterminé	8	8	Non déterminé à ce jour	?	Nécessité de trouver un bailleur social intéressé par ce type de bien, en équilibrant le projet avec une subvention communale + les revenus locatifs le temps de finir les baux actuels et possibilité installer du B.R.S Pré-fléchage : aucun Type de projet : acquisition/réhabilitation
TOTAL 2023-2025 Projets possibles		59	35		Objectif triennal : 33	

**L'opération du 42 avenue Marius Cottier pourrait s'effectuer sous réserve de l'engagement d'un bailleur dans ce type de configuration. Par ailleurs, le terme des baux actuels risquant de dépasser le cadre de la période triennale, il est possible que leur agrément se fasse sous la période triennale suivante.*

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 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.

Opérations ciblées par la commune mais dont la maîtrise des délais de réalisation n'est pas assurée du fait des difficultés précédemment évoquées

Nom de l'opération	Opérateur	Nb total de logements	Nb de LLS	Type LLS financés	Année prévisible de financement	Observations sur les difficultés rencontrées pour l'urgence des opérations immobilières
9 Avenue des pêcheurs pêcheurs AK 180-181	VJ Construction	9	3			Annulation du projet fin décembre 2022. Pas d'agrément à prévoir pour cette opération Préfléchage : aucun Type de projet : Démolition reconstruction
4, Allée des séquoias AK 49 AK 57	European Homes // SDH	40	20	Non déterminé à ce jour	???	Difficultés liées au cahier des charges de lotissement interdisant l'habitat collectif – Réflexion sur la suppression du cahier des charges mais persistance de risques au civil Pré-fléchage : aucun Type de projet initialement envisagée : démolition reconstruction
TOTAL 2023-2025 stoppés (instabilité juridique lotissement)		49	23			
3 chemin de la Revirée AE 154-155	Blain Promotion	28	14	Non connu à ce jour		Difficultés réseaux majeures. Plus d'opérateurs titrés sur ce terrain Pré fléchage : ERS 7 Type de projet : Opération neuve mais conservation bâtiment existant classé patrimoine
123 route de chartreuse AC 69 à 71	SAFILAF	28	10	Non connu à ce jour		Retrait du promoteur pour difficultés d'équilibre du budget Pré-fléchage : ERS 4 qui disparaîtra dans la M2 du PLUi, remplacée par OAP Corenc village Type de projet : opération sur terrain nu avec maintien de la maison existante (demande ABF)
101 route de chartreuse AC 67	Groll	16	8	Non connu à ce jour		Retrait du promoteur pour difficultés d'équilibre du budget Préfléchage : intégré à l'OAP Corenc Village prévue en M2 du PLUi Type de projet : opération sur terrain nu/ Problématique forte inscription dans la pente.
TOTAL 2023-2025 stoppés, en attente		72	32			
139 Avenue de l'Eygala) AI 383,386,480p, 481,486,487	Trignat	54	19 35%	8 PLAi 11 PLS/PLUS...	???	Contentieux en cours – rendu espéré 1 ^{er} semestre 2024. En cas de jugement favorable, possibilité d'un recours au conseil d'Etat Pré-fléchage : aucun Type de projet : opération sur terrain Nu / Conservation de la maison existante pour inclure LLS.
3 Chemin Charles Pajon AC 804	SCI DOMAINE DE LA TOUR	14	5 36%	Non déterminé à ce jour	???	PA délivré en 2020 – Annulation de la décision par le T.A – Admission en cassation (Conseil d'Etat) en mars 2023 Pré-fléchage : aucun Type de projet : opération sur terrain nu de 2 bâtiments de 7 logements
TOTAL 2023-2025 Très incertains (contentieux)		68	24			
46 avenue de l'Eygala AE 23-26	Non déterminé	50	25	Non déterminé à ce jour	?	Opération dite des millefeuilles (terrain de l'Unité Educative HC). La Direction de la Protection Judiciaire de la Jeunesse ne semble pas disposée aujourd'hui à réduire l'emprise dévolue à l'établissement afin d'y implanter des Logements Sociaux. La collectivité va reprendre l'attache du CODASE Pré-fléchage : ERS n°2 Type de projet : Bâti sur terrain nu

Devant ces difficultés, la commune souhaite s'investir de façon plus marquée dans les opérations d'acquisition/réhabilitation, si les conditions financières acceptables sont réunies.

Pour cela, le concours d'autres acteurs tel que la Métropole notamment sur le volet d'ingénierie et financier ainsi que l'investissement des bailleurs sociaux, sont primordiaux.

Cette orientation permet de partiellement contribuer au rattrapage, mais présente l'avantage de ne pas augmenter la base de calcul du taux de logements sociaux. Cette démarche limite l'exposition à l'ensemble des freins évoqués précédemment : insuffisances et obsolescence des réseaux, contentieux, règles de droit privé.

En parallèle, la commune va officialiser et systématiser la mise en place d'une ligne budgétaire d'investissement pour l'aide aux bailleurs. Cet apport financier permettra, avec le concours de l'expertise des services spécialisés dans l'habitat et le logement de la Métropole, d'aider au plus juste les opérations incluant des logements sociaux (notamment d'acquisition/réhabilitation), tout en permettant de prendre en compte les obligations en matière de performance énergétique.

Ainsi, en matière d'action communale, la ville de Corenc est volontaire pour s'investir sur les 2 moyens d'action suivants :

- **En matière d'aide aux bailleurs**, la commune souhaite se positionner sur 2 opérations pré-évoquées :
 - Réalisation d'une opération dans l'ancien immeuble des usines jay ; opération de 16 logements dont 7 sociaux.
 - Acquisition de biens pour réhabilitation, que ce soit l'opération évoquée ci-dessus (vente du 6 avenue de beauregard ou une future opportunité)

Dans ces 2 cas, il est demandé que l'accompagnement de la commune par la Métropole soit renforcé afin de faire en sorte que le montant d'aide attribué réponde véritablement à la réalité financière à laquelle est confronté l'opérateur.

- **En matière de gestion du foncier communal**, et dans l'optique de faire émerger des projets incluant notamment du logement social, la commune dispose de 2 terrains sur lesquels une opération d'habitation social peut être envisagé.
 - **Secteur des ex-moufflets** : suite à l'annulation par le juge de l'opération dite des ex-moufflets (8 logements sociaux à 100% social), un nouveau projet de logement social peut être à l'étude sur le secteur. La commune s'engage à entrer en contact avec la société Dauphinoise de l'Habitat (SDH) qui bénéficie d'un bail longue durée sur l'étage du bâtiment, dans l'objectif de relancer l'idée d'un projet sur le bâtiment actuel en 100% social. En cas de refus, la commune cherchera à racheter le bail longue durée et contactera d'autres bailleurs sociaux pouvant être intéressés par une opération dans l'existant. Le projet devra en effet être prioritairement conçu dans les murs actuels étant donné l'évolution des règles d'urbanisme, contraignantes en matière de pleine terre.
 - **Secteur de l'ancienne piscine (ERS1)** : la commune a déjà engagé des sommes importantes pour l'acquisition d'un terrain (parcelle aujourd'hui AK 462) d'une surface de 400m² pour la somme de 195 200 euros afin d'augmenter l'emprise foncière du projet. La commune retravaillera le dossier dès que le ministère aura levé l'incertitude juridique en répondant au courrier en date du 22 février 2023.

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 présidée 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 :

- Service Urbanisme
- Service Logement (CCAS)

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 (DDETS)

c) pour Grenoble Alpes métropole:

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

d) pour L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné

- Par son directeur ou représentant

Pour la Commune
Le maire,

Pour l'Etat,
Le préfet,

Pour la Communauté de Communes
Le président,

Pour l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné,
Le directeur