



**Contrat de mixité sociale
2023-2025**

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

Entre

La commune de Claix, représentée par M. Christophe Revil , 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 disposait de 12.6 % de logements sociaux pour un objectif de 25 % .

Un décret fixant les valeurs des seuils des ratios 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 Claix 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 Claix 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 Claix 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 GAM (Direction du Foncier et de l'Habitat, Direction de l'urbanisme et planification), pour l'EPFL 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^{er} volet : points de repères sur le logement social sur la commune

2^{ème} volet : outils et leviers d'action pur 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 de Claix se situe dans le périmètre de la Métropole grenobloise, en entrée sud de l'agglomération. Elle est limitrophe des communes de Pont de Claix, Seyssins, Varcès Allières et Risset et Lans en Vercors.

La commune s'étend sur 2345 hectares. Une partie de la commune est classée en zone de montagne (partiellement concernée par la Loi montagne).

En terme de population, la commune présente une bonne dynamique démographique. La commune comptait 7927 habitants au 1^{er} janvier 2020 contre 7554 habitants au 1^{er} janvier 2009.

Adossée au massif du Vercors, la commune présente un caractère résidentiel avec un pourcentage important d'habitat individuel et en accession à la propriété. Selon les données du PLH, le marché du logement se caractérise par des prix supérieurs à la moyenne de la Métropole.

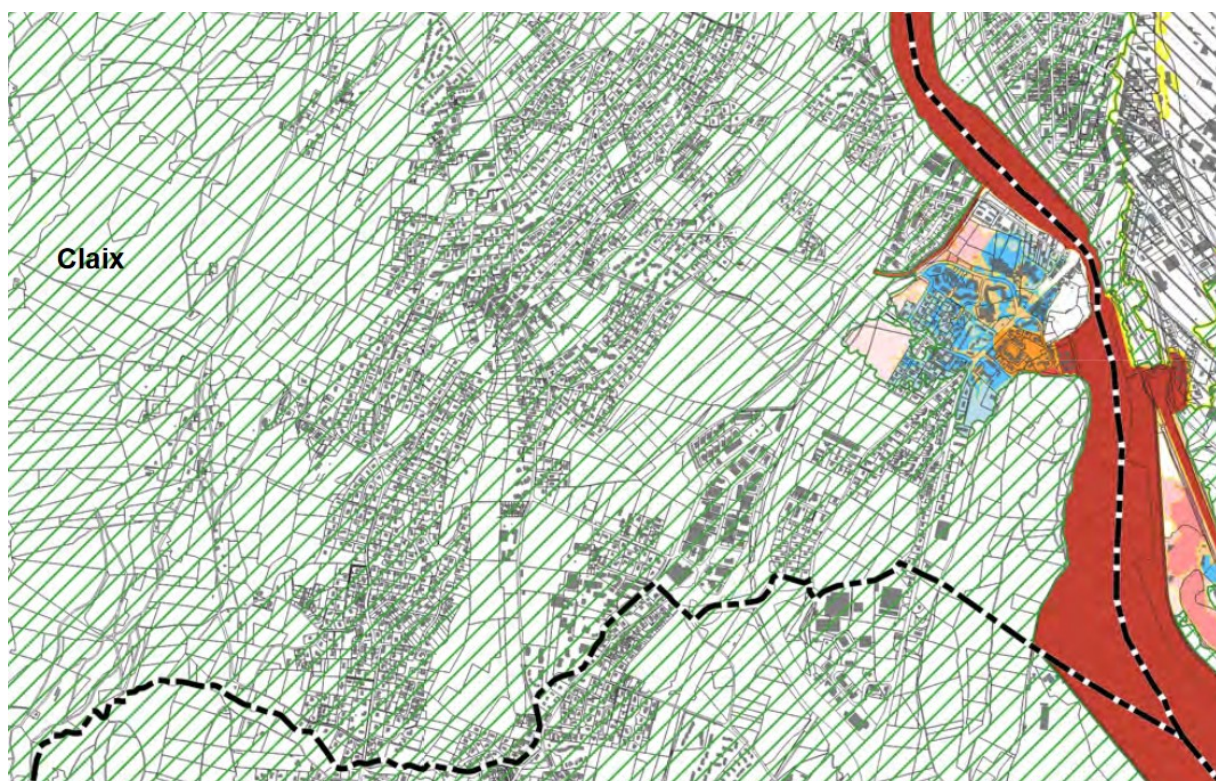
La commune est identifiée comme pôle secondaire dans l'armature urbaine territoriale définie au SCOT de la GREG. En dehors du cœur urbain de la Métropole, la commune participe à la construction d'une métropole polycentrique et de proximité susceptible de répondre aux besoins des habitants et usagers du territoire.

La commune s'articule autour de trois pôles plurifonctionnels concentrant l'essentiel des emplois, commerces et équipements mais moins de la moitié de la population communale : le secteur de Pont Rouge fait partie des centralités pluricommunales du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole et rayonne à l'échelle du bassin de vie (zone d'activités des Ratel, collège, commerces, équipements), le secteur du Bourg joue un rôle de proximité (équipements publics de rayonnement communal, commerces), enfin le secteur de la Bâtie joue un rôle de proximité complémentaire au secteur du bourg (équipements sportifs et culturels...).

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 inclut le bourg élargi (secteur de Furonnières et Pérouses), Pont-Rouge et Risset (la Bâtie) : bonne desserte par les transports en commun et présence des équipements (administratifs, scolaires, culturels, commerciaux).

Les documents du PLUi identifient notamment cinq secteurs d'OAP sur les secteurs libres autour du centre-bourg. Ces OAP permettent d'orienter la production de logements ordinaires et sociaux : Les Furonnières, Entrée Nord, Croix Blanche, Joanny et la Ronzy.

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

Comme constaté sur la carte de zonage réglementaire du PPRI Drac, seule une partie du territoire communal « secteur Pont Rouge » est impactée, avec la majeure partie des terrains constructibles sous conditions. Ce classement complexifie malgré tout le montage des opérations.

Les règles du PPRI permettant notamment d'envisager la réalisation d'opérations dites résilientes sont à intégrer dans le PLUi via une procédure à venir

Une carte et un règlement des risques naturels identifiés au titre de l'ancien article R111-3 du Code de l'urbanisme et valant PPR a été réalisée sur la commune. Une carte d'aléas multirisques a également été réalisée sur la commune (carte du 18 avril 2018).

Enfin, la commune de Claix est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de Vencorex-Isochem approuvé le 27 juin 2018 (plateforme de Pont de Claix).

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

La gestion des aides à la pierre est déléguée à Grenoble-Alpes Métropole.

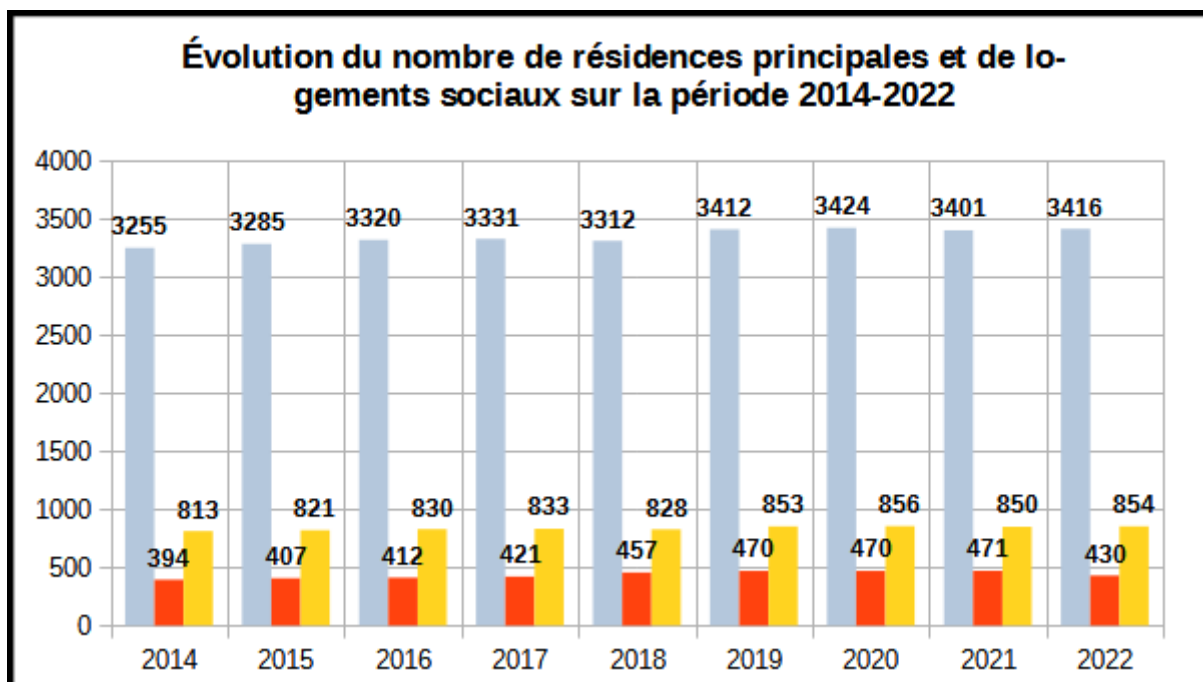
1- Évolutions du taux de logement social

Sur la base de l'inventaire des logements sociaux et résidences principales livrés entre 2014 et 2021, la part des logements sociaux dans le total des résidences principales sur la période est de 52 %: + 77 LS contre +146 RP. Sur cette seule période 2014-2021, les données démontrent que la commune a produit du logement social et qu'elle a enclenché une dynamique de rattrapage, seule à même de permettre l'atteinte de l'objectif.

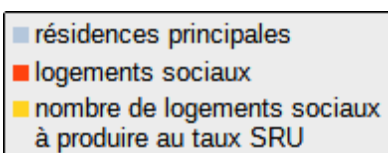
À noter que 41 logements sociaux ont été retirés du patrimoine social communal lors de l'inventaire 2022 du fait d'une prise en compte indue (logements agréés dans les années 50 « secteurs Pont Rouge » et non retirés de l'inventaire malgré une fin de conventionnement). Avec cette correction, la part de logements sociaux dans le total des RP entre 2014 et 2022 passe à 22.36 % (+37 LS/+161 RP).

Les données issues de l'inventaire SRU doivent également être mises en perspective avec la part représentée par les logements sociaux dans les permis de construire autorisés sur la période 2020-2022 soit 37.5 % (*source SITADEL*).

La dynamique de rattrapage sur les dernières années doit être renforcée afin de permettre l'atteinte de l'objectif de 20 % de logements sociaux dans le total du parc de logement de la commune.



Source : inventaire annuel SRU



Évolution annuelle du taux de logements sociaux

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
12.1 %	12.3 %	12.4 %	12.6 %	13.7 %	13.7 %	13.7 %	13.8 %	12.6 %

Source : inventaire annuel SRU

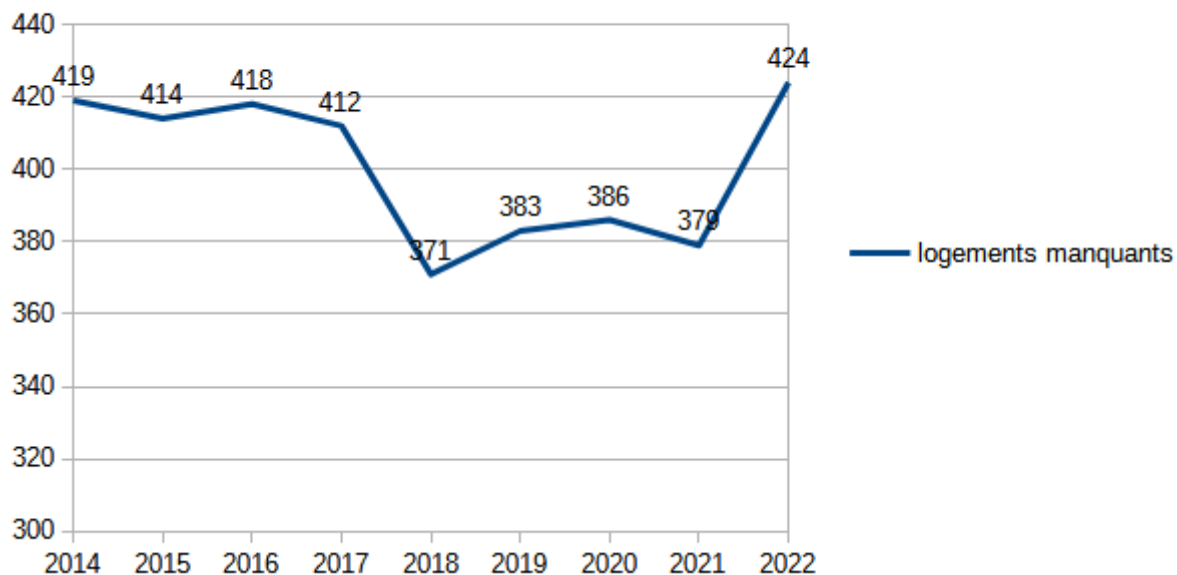
2- Dynamique de rattrapage SRU

Résultats des dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU	2014-2016 25%	2017-2019 25%	2020-2022 25%
Objectifs	104	138	191
Réalisés	44	99	71 (132 sans la correction d'inventaire)
Taux d'atteinte	42.31 %	71.74 %	37.2%
% PLAI	30 %	11.36 %	43.43 %
% PLS	1 %	1 %	0 %

Source : inventaire annuel SRU

Nombre de logements manquants: période 2014-2022



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

Comme sur de nombreuses communes de la Métropole le coût du foncier rend difficile l'atteinte de l'équilibre financier des opérations de logement social et ce, malgré les possibilités de minoration foncière offertes en cas d'intervention de l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné. L'acquisition de fonciers cibles par l'EPFLD est de plus en plus délicate à mettre en œuvre.

Le CMS signé en mai 2022 prévoyait un travail renforcé d'identification du foncier disponible pour le logement social. Ce travail est en cours sur la base d'une étude d'actualisation du gisement effectuée par l'AURG. Néanmoins, les premiers retours de l'étude identifient peu de fonciers non bâtis disponibles pour être mobilisés.

La commune a constaté la stratégie de certains bailleurs visant à constituer des réserves foncières sur les secteurs de projet de la commune tout en limitant le pourcentage de logements sociaux sur les opérations qui pourraient être rapidement mobilisables. Cette situation n'est pas satisfaisante puisque la commune aurait besoin que l'ensemble des bailleurs sociaux soient pleinement mobilisés pour maximiser la production de logements sociaux quand c'est possible.

On note également une réelle difficulté à gérer les multiples fractionnement de foncier sur de petits tènements : la démarche Bimby qui consiste à diviser son foncier, tout en restant sous le seuil de déclenchement des SMS (3 logements) augmente le nombre de résidences principales sans créer de logements sociaux.

Enfin, on constate un retard sur les mises en chantiers, essentiellement dû à la conjoncture. À titre d'exemple les deux opérations identifiées dans le CMS signé en 2022 « Montée de Fayards » (6 LLS) et « Furonnières - Domaine de Férédie » (14 LLS) qui devaient initialement être agréés sur la période 2020-2022 le seront finalement sur 2023-2025 (inscrites en programmation).

Les réponses apportées

=> La stratégie d'action foncière

Le partenariat mis en place entre l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné, la Commune et GAM permet le développement d'une stratégie commune notamment sur l'étude des DIA. Une DIA a fait récemment l'objet d'une démarche de préemption (la procédure est en cours). Cette préemption portera sur une maison en plein cœur du centre ancien de la commune, elle permettra de créer une dizaine de logements sociaux (objectif 100 % social) mais pourrait également contribuer à l'amélioration du centre ancien de la commune en améliorant la sécurité d'un carrefour et en créant des traversées modes doux. Ces améliorations se feront en lien avec la démarche Cœur de ville Cœur de métropole, qui vise à améliorer l'accessibilité et l'attractivité des centres anciens.

La commune a sollicité la métropole pour pouvoir bénéficier de l'accompagnement de la plateforme du service commun. Cette demande permettra d'apporter un soutien technique à

la commune sur les projets d'aménagement complexes que constituent l'OAP la Ronzy et l'OAP entrée Nord. En effet, ces projets prévoient respectivement 120 et 80 logements neufs, parmi lesquels 40 % minimum de PLUS-PLAI.

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, sachant que cette problématique foncière se pose particulièrement sur la commune de Claix où les niveaux de prix sont très élevés et où la commune ne possède qu'un seul tènement urbanisable conséquent.

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, utile pour les différentes préemptions ;

Dans le cadre 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 si nécessaire, notamment lorsque les terrains sont concernés par une problématique de prévention des risques

=> 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 Claix.

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'EPFL D et GAM 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'État à l'Établissement 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 la période précédente, en collaboration avec l'État, l'EPFLD et Grenoble-Alpes Métropole, la commune de Claix a mis en place un système de veille sur l'ensemble des évolutions foncières, tant dans le suivi des DIA que sur une démarche plus prospective dans la prise de contact directe avec des propriétaires fonciers.

A ce titre, 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'EPFLD 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.

Malheureusement, le constat est partagé par l'ensemble des acteurs qu'au regard des coûts du foncier, la démarche d'acquisitions et de portage est rendu très difficile.

Dans cette démarche partenariale, la commune a néanmoins pu bénéficier de l'expertise technique de l'EPFLD pour le montage d'opération foncière complexe notamment (OAP de la RONZY)

❑ Acquisitions / portage de l'EPFL du Dauphiné

2023-2025 :

- 2 rue de la République – Parcelles AI 207/ AI 208 / AI 484 (12 logements envisagés) : préemption octobre 2023 Cette préemption atteste d'une veille foncière active.

❑ Propriétés de la commune

La commune de Claix possède peu de parcelles foncières constructibles. La majorité du foncier communal se situe en zone naturelle ou agricole et est très souvent impactée par les risques naturels.

Acquisition de lot à destination du logement social – sans opérateur

Faute d'accord d'un opérateur privé avec un bailleur social, la commune a réalisé une acquisition afin de sécuriser un foncier destiné au logement social sur le lotissement LE QUATTRO – Rue des Pérouses – Acquisition du lot n°5, à destination de 3 logements sociaux,

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.

2023-2025

Mise à disposition du Parc Charles de Gaulle

La commune de Claix met à disposition d'un bailleur social (CDC HABITAT) une parcelle importante, porteuse jusqu'à lors d'un parc public (Parc Charles de Gaulle).

Cette mise à disposition représente un effort très important de la part de la commune de Claix dans la mesure où ce parc public était le seul du centre bourg.

Ce foncier permettra de développer une opération de 32 logements locatifs sociaux (la Ronzy) en totalité sur la parcelle communale au sein d'un projet plus globale de 79 logements.

Ce projet entre également dans la démarche de reconstitution de l'offre à l'échelle de l'ensemble de patrimoine immobilier social de l'ensemble de la Métropole.

☐ **Autres propriétés publiques**

Les signataires du contrat pourront mobiliser dans leurs domaines de compétences respectifs d'autres acteurs publics propriétaires de fonciers (bailleurs sociaux, Grenoble-Alpes métropole...).

Certains projets localisés sur des parcelles de taille réduite pourront éventuellement être composés d'opération à 100 % sociale.

☐ **Optimisation foncière des propriétés des bailleurs sociaux:**

Un bailleur possède un patrimoine immobilier important sur la commune, notamment le secteur des Jardins à Pont Rouge. Celui-ci pourrait être un secteur potentiel d'optimisation du foncier.

Plusieurs facteurs contraignent néanmoins son évolution: classement d'une partie en zone naturelle au PLUI, présence de risques naturels complexifiant les constructions (risques de chutes de pierre et inondation).

Néanmoins, ce foncier se situe sur le quartier de Pont Rouge, à proximité des équipements scolaires, des transports en commun et des commerces.

Il apparaît donc indispensable de permettre l'optimisation de ce site pour aider la commune à répondre à ses objectifs de production et de rénovation/ réhabilitation du patrimoine existant.

La réhabilitation et densification de l'ensemble des Jardins est d'autant plus importante qu'il y ait constaté une dépréciation de la qualité de vie et un fort turn-over des occupants.

2- Urbanisme et aménagement

État des lieux et difficultés observées

Le PLH 2017-2022 prorogé pour deux ans soit jusqu'en 2024 définit des orientations de mixité sociale qui sont transcrites réglementairement dans le PLUI.

Le PLUi de GAM, approuvé le 20 décembre 2019, prévoit, sur le territoire de la commune de Claix :

- ☐ L'inscription de 2 Emplacements réservés ERS 1 "Lesdiguières" et ERS 2 "La Bâtie": afin de réaliser au moins 46 Logements Locatifs Sociaux dont un minimum de 40 % de PLAI, 5765 m²

À noter qu'une partie des deux emplacements réservés inscrits dans le PLUi a été mis en œuvre par la délivrance d'un Permis de construire de 30 logements locatifs sociaux (100%) à PLURALIS.

- ❑ La délimitation de Secteurs de Mixité Sociale avec 35 % à 40% de logements locatifs sociaux dont 40% de PLAI dès 3 logements ou 210m² de surface de plancher sur les zones urbaines. Cette démarche permet, non seulement de mettre en œuvre une forte part de logements locatifs sociaux dans les opérations neuves mais également de limiter ou contrôler la division foncière privée dans les parcelles bâties existantes.
- ❑ La délimitation de cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation favorisant la mixité sociale avec un minimum de 20 à 90 Logements Locatifs Sociaux par OAP et un total de 235 LLS : OAP 7 « Entrée Nord du Bourg », OAP 8 « Les Furonnières », OAP 9 « La Ronzy », OAP 10 « Croix Blanche », OAP 11 « La Joanny »

Les risques naturels (dit multirisques) :

Avalanches / Crues rapides de rivières / Inondations de pied de versant / Crue des torrents et rivières torrentielles / ravinement et ruissellement sur versant / glissement de terrain / Chutes de pierres et de blocs / affaissement / effondrement / suffusions

La liste ci-dessus des aléas présents sur le territoire permet de comprendre la diversité et complexité du territoire communal en terme de construction. Chaque aléa renvoie à des contraintes réglementaires différentes et cumulatives. Aussi, bien qu'officiellement constructibles, certaines parcelles se voient grevées de fortes contraintes impactant le coût de construction et la forme urbaine.

Le risque inondation DRAC : comme évoqué précédemment (voir partie contexte), le PPRI Drac impacte peu le territoire urbanisé de la commune mais le zonage risques inondation peut complexifier malgré tout le montage des opérations. Un travail partenarial important a été réalisé entre Grenoble-Alpes Métropole la commune et le service risques de la DDT. Le PPRI Drac a été approuvé le 17 juillet 2023, l'évolution du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole est à venir.

Les procédures d'évolution du PLUi : 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.

Le risque contentieux : de nombreux permis de construire ou d'aménager sont l'objet d'un contentieux qui génère un retard dans la mise en œuvre des opérations voire l'annulation de certains projets.

À ce titre, deux exemples peuvent illustrer cette contrainte :

- L'OAP 10 « Montée de la Croix Blanche » dont l'objectif est la création de plus de 100 logements dont 40 LLS.
Ce projet est pour une seconde fois en recours contentieux. Le jugement est en attente alors qu'une partie des agréments a été obtenue en 2020 (24 LLS).
- Le projet dit « de l'Allée du Rachais » dont l'objectif est la création d'une trentaine de logements dont 12 LLS.
Ce projet est également pour une seconde fois en recours contentieux. Le jugement récent a finalement annulé le projet, après plus de 4 années de procédure.

Les réponses apportées

=> Les évolutions du PLUi

Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi approuvé le 16 décembre 2022, la commune a sollicité une évolution importante du règlement de l'OAP structurante « Entrée Nord ». Le principe était de permettre une mobilisation plus rapide d'une partie des terrains.

Cette modification a consisté en un séquençage de l'urbanisation du secteur en dissociant un secteur UD 1 immédiatement urbanisable et un secteur AUD1q, centralité structurante, exposé au risque inondation (Rif Talon) et urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Une cinquantaine de Logements Locatifs Sociaux étaient identifiés dans le CMS signé en 2022 avec agrément possible sur 2023-2025.

De par la situation du secteur en entrée Nord de la commune, la réalisation d'un aménagement qualitatif et sécurisé en terme d'accès s'est avéré fondamentale avec notamment l'intégration d'une voie traversante.

Le bailleur GH qui maîtrise une partie du foncier a déposé un PC sans tenir compte des nécessités d'aménagement portées par la collectivité et par GAM. Un contentieux est en cours sur l'opération.

La cohérence d'aménagement de la commune a été renforcée par la mise en place d'une Taxe d'Aménagement majorée sur le secteur. Néanmoins, le contentieux lié aux aménagements nécessaires rend aléatoire la possibilité d'agréer ces logements sur la période triennale.

Les modifications numéro 2 et 3 du PLUi sont en cours. Elles ne modifient pas les conditions de prise en compte du logement social. La commune réfléchit à l'identification d'une nouvelle OAP secteur « Pont Rouge » notamment sur le secteur de la Ridelet et sur les rues Lesdiguières / Romanet.

Par ailleurs, la participation active de la commune aux opérations de reconstitution de l'offre ANRU sur plusieurs secteurs est à noter (notamment 32 logements locatifs sociaux sur l'OAP la Ronzy, une cinquantaine de logements sociaux prévus au total en agréments 2023-2025).

Les diverses mises à jour du PLUi permettront également d'intégrer :

- Le Projet Urbain Partenarial signé entre la commune, Grenoble-Alpes Métropole et la SAFILAF afin de mettre en œuvre l'OAP dite de « LA RONZY »,
- La Taxe d'Aménagement Majorée de l'OAP « entrée nord »
- Le périmètre de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement de l'OAP « entrée Nord »
-

=> L'intervention de l'État sur les recours contentieux

Un certain nombre de programmes de logements sociaux ont fait l'objet de recours contentieux ces dernières années. L'État peut venir en soutien de la commune afin de réaliser un mémoire en intervention. Cette intervention doit être sollicitée si nécessaire.

3- Programmation et financement du logement social

État des lieux et difficultés observées

Sur la période triennale précédente, la commune de Claix n'est pas parvenue à atteindre les objectifs assignés par l'état dans le cadre de la loi SRU.

Les recours restent un frein particulièrement important sur la commune de Claix, où la plupart des projets font l'objet de procédures. A titre d'exemple, le projet Croix Blanche a fait l'objet d'un premier recours il y a plus de 10 ans, les différentes procédures n'ont toujours pas permis à cette opération de démarrer.

Les DIA sur la commune portent principalement sur des maisons dont les prix de marché sont très élevés et ne permettent pas d'envisager une préemption ; d'autant que le tissu urbain très pavillonnaire ne se prête pas forcément à une densification importante. Par ailleurs, l'urbanisation par procédure de lotissement qui a beaucoup prévalu à Claix rend complexe la mutation d'un seul lot dans un lotissement.

De même, les DIA portant sur des appartements sont relativement peu courantes et sont à des prix qui ne permettent pas d'envisager un rachat en Acquisition Amélioration.

Sur la période triennale 2017-2019, 5 logements avaient pu être créés en Acquisition amélioration sur des maisons de ville du centre ancien, en lien avec Un Toit Pour Tous, sur des projets rendus possibles par les subventions élevées apportées par la métropole à cet opérateur, ainsi que par les subventions communales. Sur 2020-2022 un projet d'AA a néanmoins pu voir le jour comportant 2 logements locatifs sociaux et 3 BRS sur le secteur pont Rouge, l'équilibre financier a pu être trouvé grâce à une subvention communale. Ce type d'opération reste un objectif et les services de la commune et de la ville restent vigilants mais le potentiel sur la commune est peu élevé.

Les dynamiques de Bimby restent particulièrement importantes sur la commune, et le potentiel est encore élevé. Sur la dernière période, on note néanmoins une diminution du nombre de « petites opérations » issues des servitudes de mixité sociales et comprenant moins de 5 logements sociaux. Deux raisons à cela : la taille réduite de ces opérations rend difficile l'atteinte de l'équilibre financier, ce qui ne permet pas aux bailleurs de se positionner ; un certain nombre de porteurs de projet cherchent à contourner la règle de seuil. Cet aspect reste une contrainte importante pour la commune,

Les réponses apportées

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

Pour Claix, le PLH 2017-2022 fixait un objectif de production de 480 logements (80 logements/an) sur la durée du PLH dont 264 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 Claix est donc prolongé en 2023 et 2024 :

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

Parmi ces 80 logts/an :

- 44 logements locatifs sociaux par année dont :
 - 40 LLS/an en construction neuve
 - 2 LLS/an en Acquisition Amélioration

- 2 LLS/an en conventionnement privé

Pour Claix, 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 et 30% de T4-T5 fixée par programme, production de T5 dans tous programme de plus de 20 logements.

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.

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.

Dans le cadre de la délégation, par le 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.

De plus, 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 seront intégrés dans les contrats de codéveloppement à intervenir entre les communes et la métropole.

Le mode d'intervention de l'EPFLD

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 Claix 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 (Soliha 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 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

État des lieux et difficultés observées

En matière d'attribution de logements sociaux, la tension locative augmente sur la commune de Claix. Elle est de 1 bail signé pour 10 demandes actives au 31 décembre 2022 contre 1 bail sur 7 demandes actives en 2021 (données métropole).

58,5 % des demandeurs ont un niveau de ressource sous les plafonds PLAI.

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^{er} quartile de ressources sont fixés à 25 %. En 2022, ils ont atteint 11,6 % de baux signés. Ce résultat est équilibré au regard du taux de demandeurs de logement social dont les revenus relèvent du 1^{er} quartile : 11,76 % en 2022. 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) et 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 Claix 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 1^{er} quartile le plus pauvre et/ou à des ménages relogés opérationnels.

La ville de Claix 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 Claix 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 23 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 Claix 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 métropolitain d'accueil et d'information du demandeur, sera adopté sur la période 2024-2030. La commune de Claix, 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

→ **Secteur « Cœur de Bourg »:** la commune s'est lancée depuis plusieurs années dans une démarche « Cœur de ville, Cœur de métropole », en collaboration avec la Métropole. Il s'agit d'une démarche à plusieurs étapes et échelles, qui permet de favoriser l'attractivité du centre bourg de Claix pour un positionnement plus dynamique, plus apaisé et plus accueillant. Plusieurs actions concrètes ont déjà été réalisées au gré des projets et des opportunités foncières : requalification de la Place Hector Berlioz, différentes acquisitions par la commune en vue de redynamiser le secteur (ancien bar-restaurant , ancienne école privée, dite Grange Aux Dames, réfection de l'hôtel de ville, implantation d'une Agence Postale Communale, d'un distributeur de billets, création de 3 locaux médicaux et reprise des locaux d'une épicerie,

Aujourd'hui, 3 projets de logements viennent conforter cette démarche de dynamisation du cœur de Bourg :

- **OAP «la Ronzy »:** projet d'aménagement et de construction de 79 logements dont 40% de logements locatifs sociaux et d'un local d'activités à usage collectif, sur un tènement foncier d'une surface totale de 19 000 m² environ et situé allée du 18 juin 1940. Le programme porté par un opérateur privé nécessite l'acquisition de parcelles et un nouveau découpage foncier impliquant des échanges fonciers entre la SCCV et la commune de Claix pour la réalisation d'un parc public. Le projet prévoit de construire 47 logements en accession libre, 32 logements en locatif social, un local d'activités à usage collectif sur environ 69 m² , le développement d'un nouveau parc public structurant, en plein cœur de bourg, créant du lien et de l'ouverture entre les différents paliers du bourg, La réalisation des logements sociaux se fera en totalité sur le foncier communal – actuel parc Charles de Gaulle. Ils seront portés par la CDC Habitat dans le cadre de la démarche de reconstitution de l'offre démolition-reconstruction à l'échelle de la Métropole.

Rôle des partenaires :

- EPFL D : aide à l'ingénierie en amont de l'opération, accompagnement sur le montage de projet et négociation foncière

- Grenoble-Alpes Métropole : négociation et rédaction du PUP et des contributions financières, maintien des objectifs à long terme sur la politique de reconstitution de l'offre des bailleurs.
- Commune : déclassement d'un parc public et vente à destination d'un bailleur social + acquisition d'une parcelle afin de recréer un nouveau parc public.

- ❑ **« Le Renaissance »** (3 logements dont 1 LLS) : projet de réhabilitation d'une ancienne bâtisse et de granges par un opérateur immobilier. Après négociation, la commune a pu aboutir à un accord visant à créer 3 logements dont un logement locatif social à destination d'Un Toit Pour Tous, l'espace public sera réaménagé afin de créer un trottoir et des espaces verts (logement déjà agréé).

Rôle des partenaires :

- EPFL : soutient financièrement Un Toit Pour Tous
- Commune : Accompagnement du projet par une aide à l'équilibre à destination d'Un Toit pour Tous à hauteur de 30 000€

- ❑ **Opération « 2 rue de la République-FLOCCIA »** : la commune a identifié un potentiel foncier sur 3 parcelles AI 207/208/484 contiguës, au cœur du centre bourg, sur l'îlot de la mairie. En collaboration avec l'EPFL D et Grenoble-Alpes Métropole, la ville de Claix a souhaité maîtriser ce foncier afin améliorer les espaces publics environnants (sécurisation des piétons, amélioration de l'ouverture du parc public, préservation des vues paysagères) et d'évaluer la possibilité de développer une nouvelle offre de logement. Le développement potentiel d'un ensemble immobilier permettra de créer des logements au plus près des équipements publics / transports en commun / commerces. Positionnement également idéal pour créer une offre de logements locatifs sociaux adaptés à tous.

Rôle des partenaires :

- L'EPFL D prend en charge les négociations foncières afin d'aboutir à un portage foncier dans les meilleures conditions,
- Grenoble-Alpes Métropole (service foncier et logement) nous accompagne sur la recherche d'un opérateur intéressé (bailleur social idéalement) par le projet afin d'aller plus loin sur les études opérationnelles et vérifier le potentiel réel. Elle coordonne également la faisabilité de l'opération en fonction de ses différentes compétences.

➔ **Engagements financiers** – Prévisions des subventions d'équilibre versées par la commune sur les opérations en cours ou à venir :

- PLURALIS – Rue Lesdiguières (projet de construction de 30 LLS) : 75 000€
- SDH – Montée Tord (projet d'acquisition-réhabilitation de 2 LLS + 3BRS) : 85 000€

=> Engagements généraux des acteurs

- La Métropole s'engage à intégrer dans le PLUI les modifications réglementaires liées à l'approbation du PPRI, les projets d'aménagement et les fiscalités liées à l'aménagement.
- Dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie foncière, la Métropole de Grenoble s'engage à mobiliser les outils mis en place 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'EPFLD 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.

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 2023-2025

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 Corenc correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 84 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 33 % du nombre de logements manquants soit 84 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 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
Claix	253	33 %	84	33 %	84

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 34 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 une forte probabilité d'aboutir sur la période 2023-2025

Nom de l'opération	Opérateur	Nombre total de logements	Nombre logements Locatifs Sociaux	Type Logements locatifs sociaux financés	% LLS (en nbre et en surface de plancher)	Année de financement	Observations
Domaine de la FEREDIE EDIFIM Rue Beyle Stendal	SDH	37	15	PLUS/PLAI	40%	2024	PC purgé
Les Hauts de la RONZY Allée du 18 Juin 1940	CDC HABITAT	79	32	20 PLUS 12 PLAI	40%	2024	PCVD en cours d'instruction Reconstitution de l'offre
A2C Chemin des cimentiers	Non défini	6	2	1 PLUS 1 PLAI	35%	2025	PC en instruction
VILLA EVA HC RESIDENCES PC 381111910026 26 rue des Pérouses	Non défini	16	6	4 PLUS 2 PLAI	37%	2025	Commercialisation en cours
RIVE DROITE REALISATION PC381112110022 Angle Av. Bougault / Montée des Fayards	ERILIA	15	6	4 PLUS 2 PLAI	40%	2025	PC en instruction L'opérateur ne souhaite pas ouvrir son chantier pour le moment.
LE UNDICI SD ACCESS 34 Rue Lesdiguières	SDH	30	19	19 BRS	100%	2024	11 LLS (déjà conventionnés) En chantier (fin de travaux)
PROHIMMO Montée Tord	SD ACCESS	5	3	3 BRS	100%	2024	2 LLS 3 BRS
TOTAL 2023-2025 (hors contentieux / projets bloqués)		188	83		45%		

Il est à noter qu'un nombre conséquent de logements locatifs sociaux devraient être livrés dans les mois à venir. Les 4 programmes de logements « Vercœur, Le Bocage de Joanny, rue Lesdiguières et Clos Garden » aujourd'hui en chantier vont venir alimenter les futurs inventaires de logements sociaux soit 78 logements locatifs sociaux pour un total de 153 logements (50 % de Logements Sociaux)

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.

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'EPFL D

- Par son directeur ou représentant

Pour la Commune
Le maire, le

Pour l'Etat
Le préfet, le

Pour la Communauté de Communes
Le président, le

Pour l'Établissement Public Foncier du
Dauphiné
Le directeur, le

Annexe

Opérations avec une probabilité moindre d'aboutir sur la période 2023-2025

Nom de l'opération	Opérateur	Nombre total de logements	Nombre logements Locatifs Sociaux	Type Logements locatifs sociaux financés	% LLS	Année de financement	Observations
Montée de la Croix Blanche PC 381112010002	SDH	103	18	PLUS / PLAI	41%		50% des LLS déjà conventionnés en 2020
Allée des Sorbiers VAL'RIM	Habitat dauphinois	7	4	2 PLUS 2 PLAI	57%		PA en cours d'instruction
OAP NORD DU BOURG	SDH		26	10 PLAI 16 PLUS	40%		AVANT-PROJET
OAP NORD DU BOURG	GH		24	15PLUS 9 PLAI	40%		PA en contentieux
LES CLAIX DE L'EMINENCE 13 rue du Rachais HC RESIDENCES PC 381111026	Non défini	28	10	6 PLUS 4 PLAI	35%		PC délivré En contentieux
Rue du Pré du Merle Lotissement CLOS DE LA CASCADE Par : ROSAAM	PAS DE BAILLEUR	5 lots à bâtir	1 lot permettant la création de 2 LLS		35%		PA Délivré, purgé En attente
Rue des Pérouses Lotissement LE QUATTRO Par : PIC 5 lots à bâtir	PAS DE BAILLEUR	5 lots à bâtir	1 lot permettant la création de 3 LLS		35%		Propriété communale PA Délivré, purgé
ROUTE DU CHATEAU Lotissement LA TRUFFIERE 3 lots à bâtir	PAS D'ACCORD AVEC LE BAILLEUR	3 Lots à bâtir	1 lot pour 1 LLS		35%		Propriété d'un particulier PA Délivré, purgé
TOTAL 2023-2025			88				

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le



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