

L'avis de MeyDIA

Une politique du logement pour tous

Permettre à tous d'accéder à un logement est un objectif exigeant pour les élus communaux et intercommunaux qui doivent mener une politique de l'habitat inscrite dans un projet durable de développement du territoire et cohérent en matière de transports, d'emplois et de services publics.



Le logement social tient une place particulière dans la politique de l'habitat, car, en locatif ou en accession sociale à la propriété, il permet de répondre aux besoins de logements abordables dans un contexte de précarisation lié à la crise économique et d'évolution des modes de vie (augmentation du nombre des ménages isolés, des familles monoparentales, des familles nucléaires, vieillissement...). S'il joue un rôle de solidarité pour les plus modestes, les jeunes, il a aussi vocation à accueillir des classes moyennes, des professions intermédiaires, comme des instituteurs, des infirmières, lorsque les prix du marché sont élevés et permet de garder des jeunes et d'accueillir des familles sur la commune. Cela pose l'exigence de réorienter les choix budgétaires et de financements nouveaux en priorité pour le logement social, tout en contribuant à l'aide pour l'accession sociale à la propriété.

Malgré les nouvelles constructions et une densification visible par tous, Meylan est toujours loin de remplir ses obligations en matière de logements sociaux, fixées par la loi SRU à 25% à échéance 2025, retard qui se traduit par une amende importante. Au rythme actuel de construction, il paraît évident que Meylan se sera densifié mais sera toujours loin d'être conforme à la loi SRU à la date butoir de 2025, avec un taux SRU plus proche de 18% que de 25%... Aujourd'hui à Meylan, une demande sur cinq de logement social est satisfaite.



Dans les années à venir, l'effort de construction avec une répartition harmonieuse devra en priorité porter sur le logement social en augmentant le pourcentage de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) à 40, voire 50 % dans les prochains programmes immobiliers (Meylan n'a que 20% de logements sociaux "PLAI", destinés aux familles avec les revenus les plus faibles). D'autres leviers sont à mobiliser comme par exemple la construction privilégiée de petites opérations 100 % locatives sociales et l'insertion maîtrisée dans les quartiers pavillonnaires de logements sociaux en harmonie avec l'environnement.

En complément il faudra favoriser l'implantation de logements sociaux dans le diffus, lors d'une vente d'un appartement ou d'une maison, informer les propriétaires qui souhaitent mobiliser des aides possibles (travaux de rénovation, conventionnement).



Une des sources d'endettement des locataires sont les charges, notamment celles liées au chauffage. L'isolation des logements les plus anciens doit être un objectif prioritaire de la politique du logement.

Les personnes âgées qui représentent une part importante de la population de la commune sont nombreuses à être propriétaires de leur logement, soit en maison individuelle ou dans un grand logement dans lequel, les enfants partis, elles vivent seules ou en couple. Il faudra pouvoir proposer des solutions de relogement adaptées lorsqu'elles le souhaiteront par exemple en construisant des appartements neufs adaptés au vieillissement, (ce qui permettra de libérer de grands logements pouvant accueillir des familles). Les logements intermédiaires en duplex, triplex ou les immeubles dépourvus d'ascenseur sont aussi une difficulté quand la mobilité devient plus restreinte et appellent à terme également une proposition de relogement adaptée.

La commune de Meylan devra réfléchir à une éventuelle augmentation de son offre en foyer logement et en EHPAD et pourrait aussi initier un logement intergénérationnel offrant des services et favorisant les liens sociaux.

Densification et renouvellement urbain

La densification urbaine est l'un des enjeux majeurs de la ville durable pour au moins une raison essentielle : elle permet d'optimiser l'espace, la ressource foncière et les déplacements. C'est encore plus vrai pour Meylan qui ne dispose que de très peu de foncier disponible. Cela ne signifie pas qu'il faut bétonner à tout va notre commune. Il faut rendre l'augmentation de logements "acceptable et désirable". Cela implique de réfléchir à la qualité et pas seulement à la quantité de logements à construire : travailler sur les formes urbaines, donner toute sa place à la nature en ville et à la biodiversité qui l'accompagne, refuser l'anonymat de constructions impersonnelles et standardisées mais au contraire créer des apparences d'intimité dans les constructions, concevoir des espaces publics, et notamment de



nature, de "compensation". La mixité sociale et fonctionnelle est un facteur primordial pour le développement d'une urbanisation harmonieuse sans quartier relégué.

Pour notre commune, il s'agira de mener des opérations de renouvellement urbain, notamment dans la partie basse de la commune bien desservie par les transports publics et dotée de nombreux services publics.

L'aménagement de l'ancien site de Scheider Electric, dit "Paul Louis Merlin" (PLM) au carrefour de l'avenue de Verdun et de l'avenue du Vercors, est une de ces opérations, avec la construction prévue de 500 logements, même si le projet urbanistique et les choix d'aménagement retenus par la précédente municipalité appellent bien des réserves... et doit se renégocier.



Le mode actuel de production de logements est très standardisé, peu innovant et produit essentiellement deux types de formes urbaines : les petits immeubles collectifs et les maisons individuelles sous forme de lotissement. Pourtant les citoyens d'aujourd'hui, du fait des évolutions sociétales et de la diversité des parcours de vie sont de plus en plus demandeurs de multiples options en matière d'habitat et de lieux de vie. La ville qui leur est proposée leur paraît souvent bien fade, peu diversifiée et ne répond pas à leurs attentes. Et malgré quelques tentatives réussies ici ou là, la tendance n'est pas vraiment infléchie...

Pour que cela change, il faudra sortir d'une production standardisée et normée,

en particulier en saisissant l'opportunité des projets de renouvellement urbain. Cela passe en particulier par une participation citoyenne aux projets d'aménagement à l'instar de ce qui se passe en Allemagne, en Suisse, au Danemark... qui ont su développer des projets d'habitat alternatif...

Par exemple, d'autres formes d'habitat pourraient être explorées, comme :

- l'habitat intermédiaire : groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement, cf. exemples proches aux Béalières, bon compromis pour maîtriser l'étalement urbain,
- l'habitat participatif : regroupement de particuliers pour réaliser une opération d'habitat collectif pour eux-mêmes. Les logements sont ainsi conçus sur mesure, répondant parfaitement aux attentes des futurs habitants et dotés de locaux mutualisés (salle commune, chambre d'amis, atelier, buanderie...), ils portent l'ambition d'une vie partiellement collective. Une commune peut encourager ce type d'habitat en mettant à disposition des terrains et une assistance technique par exemple,

- l'évolution des zones pavillonnaires, ajout de nouvelles constructions dans les jardins, agrandissement, surélévation, etc.



Quel habitat demain ?

Les confinements successifs de 2020, en imposant de rester chez soi pour travailler, apprendre, éduquer ses enfants, soigner et jouer, ont mis en lumière les inconvénients du logement de beaucoup de nos concitoyens. Standardisation des plans, promiscuité du fait de l'exiguïté, difficulté à pouvoir s'isoler, manque de lumière et d'espace extérieur, les maux de l'habitat sont nombreux...

Des architectes appellent déjà à mettre un terme à "l'habitat minimum". En réalité, le confinement a sonné comme un triste rappel: pour construire vite, on a construit moins bien et parfois plus cher !! Tous les secteurs ont fait des progrès spectaculaires durant ces dernières décennies, secteurs automobile, spatial, médical... sauf, sans aucun doute, celui du logement. "Peu d'évolutions, peu de changements", estiment ainsi des architectes dans une tribune récente du Monde. Pire, la pression du foncier et les coûts de construction ont abouti, d'après eux, à une réduction drastique des surfaces habitables, à la faiblesse de leurs ouvertures sur l'extérieur et à la disparition des terrasses et autres espaces d'agrément en plein air. Il y aurait urgence à repenser la qualité et les fonctions du logement. Mais l'inversion de la tendance, susceptible de produire des logements plus séduisants et adaptés, ne pourra se faire que sur la base d'innovations.



1, imp des Saraméjous
38240 Meylan
ISSN 1243-7530
www.meydia.org



1, imp des Saraméjous
38240 Meylan
ISSN 1243-7530
www.meydia.org
Directeur de la publication :
Philippe Schaar



Soutenez MeyDIA

Je fais un don pour soutenir la parution du journal de MeyDIA

J'adhère à MeyDIA : jeune ou chômeur 5€, Individuel 24€, Couple 38€

Nom :

Adresse :

Chèque à l'ordre de MeyDIA à envoyer à JB. Caillet, 11 chemin de l'ancienne Mairie - Meylan

meydia

journal de Meylan Démocratie association politique de gauche

>>> retrouvez l'ensemble de l'actualité sur notre site internet www.meydia.org

► ► **démocratie** ◀

Un logement pour tous, une nécessité !



On invente un joli quartier, avec des petits immeubles, un square avec des jeux, des bancs et plein d'arbres pour les oiseaux !

Alors qu'est ce que vous dessinez ?

Bien, mais n'oubliez pas les logements sociaux, sinon c'est pénalité !...

Bien qu'installée dans une période particulièrement difficile en raison de la crise sanitaire liée à l'épidémie de coronavirus, la nouvelle équipe municipale fait souffler un vent nouveau sur la commune. Un vent que nous respirons à plein poumons : lancement de la rénovation du LCR du Petit-Bois aux Béalières après tant d'années d'inertie, installation de la nouvelle commission extra-municipale d'Urbanisme et Environnementale pour une meilleure participation citoyenne aux grands projets, démolition de la grange dans le Haut-Meylan pour la création d'un nouvel espace public, réinstallation de la Commission Municipale d'Accessibilité et mise en place d'une boucle magnétique dans la salle du conseil municipal pour les malentendants, gratuité d'accès dans les bibliothèques pour tous, renforcement des classes vertes à Rochasson, mise à disposition à une association de réinsertion de

publics précaires de la maison du stade Batteux appartenant à la commune, commande pour la plantation de cent arbres, etc. Tout cela va dans le bon sens, celui d'un meilleur vivre ensemble dans une ville plus solidaire, plus démocratique et plus durable. A MeyDIA, nous suivrons avec attention les projets à venir et nous soutiendrons ceux qui promeuvent les valeurs républicaines qui sont les nôtres, celles de l'intérêt général, de la laïcité, de l'émancipation, de la justice sociale, de l'écologie et de la solidarité. Nous continuerons à vous informer, vous livrer nos analyses par l'intermédiaire de notre journal. Ce numéro vous présente un dossier sur le logement, bonne lecture et n'hésitez pas à nous contacter et à réagir !

Bien à vous
Philippe Schaar
Président

Les dossiers de la commune

► ► **vie locale** ◀

Le logement, un bien rare et cher



Le logement a pris ces dernières décennies une part de plus en plus importante dans le budget des ménages, autour de 30% en moyenne, mais avec des disparités considérables selon les couches sociales, les plus pauvres dépensant

proportionnellement davantage que les plus riches.

C'est d'ailleurs un constat largement partagé : le logement est un reflet et un accélérateur des inégalités sociales, ce que rappelle la Fondation Abbé Pierre dans son rapport annuel avec cette formule parlante : "le logement n'est pas une île"...

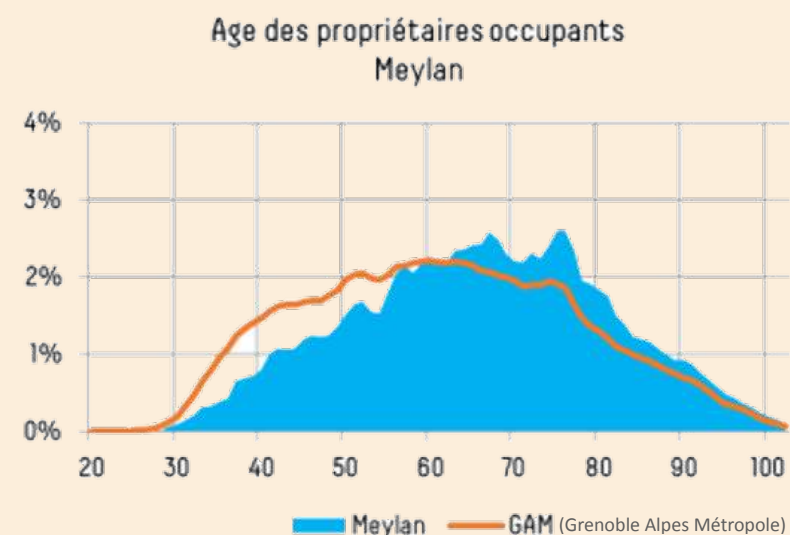
Un des premiers facteurs de la crise du logement est le déficit de logements abordables financièrement. La production de logements se révèle particulièrement inadaptée aux ménages à bas revenus, dont la crise économique a encore précarisé la situation.

Etat des lieux chiffré à Meylan

Les données utilisées sont issues du bilan 2017-2019 du Programme Local de l'Habitat 2017-2019 de la Metro et du CCAS Meylan.

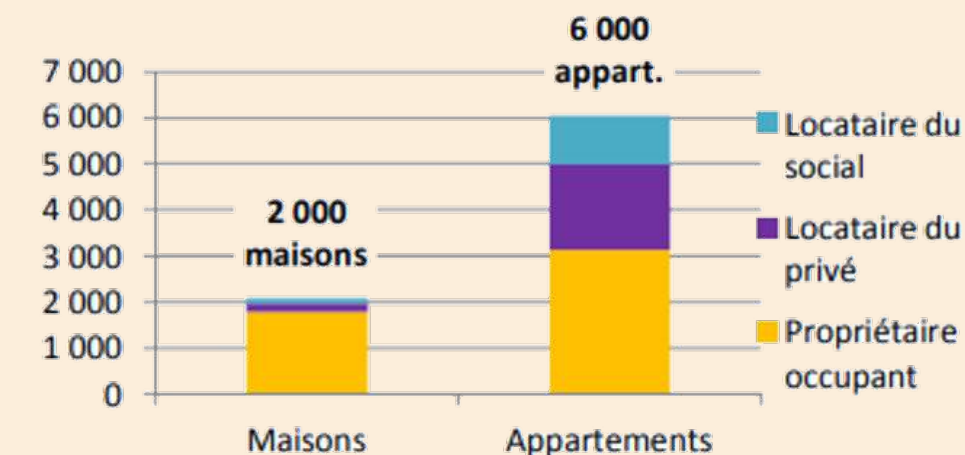
Meylan compte 17 129 habitants (estimation janvier 2020).

- La commune est vieillissante avec une surreprésentation de la population de plus de 60 ans (33%), notamment en comparaison de l'agglomération grenobloise. 33% a moins de 30 ans.



- Le nombre de couples sans enfants est important : 54,4%. 14,2% sont des familles monoparentales.
- Environ 40% des personnes âgées de 80 ans ou plus vivent seules.
- Le nombre de logements en 2019 est de 8 916 dont 91% de résidences principales.
- Le nombre moyen d'habitants par logement est passé de 3,5 en 1968 à 2,1 en 2019. (vieillesse de la population, séparations conjugales...).
- Les prix du marché sont bien au-dessus de la médiane de la Métropole que ce soit pour les appartements et les maisons dans l'ancien que pour l'achat dans le neuf (plus de 4 000 €/m², Metro 3 300 €/m²).
- Le taux de vacance (logements inoccupés) n'est pas préoccupant : 5,8% (Métropole 8,40%).

- La proportion de maisons individuelles et de propriétaires occupants est forte : 25% (Métropole : 22%). On compte 61,5% de propriétaires occupants (Métropole : 51%).



Les logements sociaux

Un logement social est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales. Il existe plusieurs catégories de logements sociaux, désignés selon le mode financement qui a permis de les construire. A chacun de ces modes de financement sont associés des plafonds de ressources différents pour les futurs locataires.



Sur la commune de Meylan, le nombre de logements sociaux est de 1 406 au 1^{er} janvier 2019 soit un taux SRU de 16,03%

La majorité des logements sociaux est située dans les quartiers Buclos-Grand Pré et Béalières (70%).

Les lois SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) et Duflot

Cette loi impose aux communes de plus de 1 500 hab. en Île-de-France et de plus de 3 500 hab. pour les autres régions situées dans une agglomération de plus de 50 000 hab. de disposer au moins de 20 % de logements sociaux en 2020, taux qui a été porté à 25% en 2025 par la loi Duflot de janvier 2013.

Faute d'atteindre ce taux, la commune se voit imposer une pénalité qui peut doubler si aucun effort n'est fait.

La pénalité SRU

Prélevée sur les ressources fiscales de la commune, elle est calculée proportionnellement au nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier de l'année N-1 pour atteindre les 25%. C'est la pénalité brute. La pénalité nette prend en compte notamment les dépenses réalisées en faveur du logement social l'année N-2. En effet les communes ont la faculté de déduire du montant de la pénalité brute les montants qu'elles investissent en faveur du logement social. Cela permet de diminuer le montant de l'amende et c'est une incitation à soutenir les projets de logements sociaux.

C'est ce choix qui a été fait à Meylan pendant des années où les budgets affectés au logement social sont à peu près à la hauteur du montant de la pénalité brute.

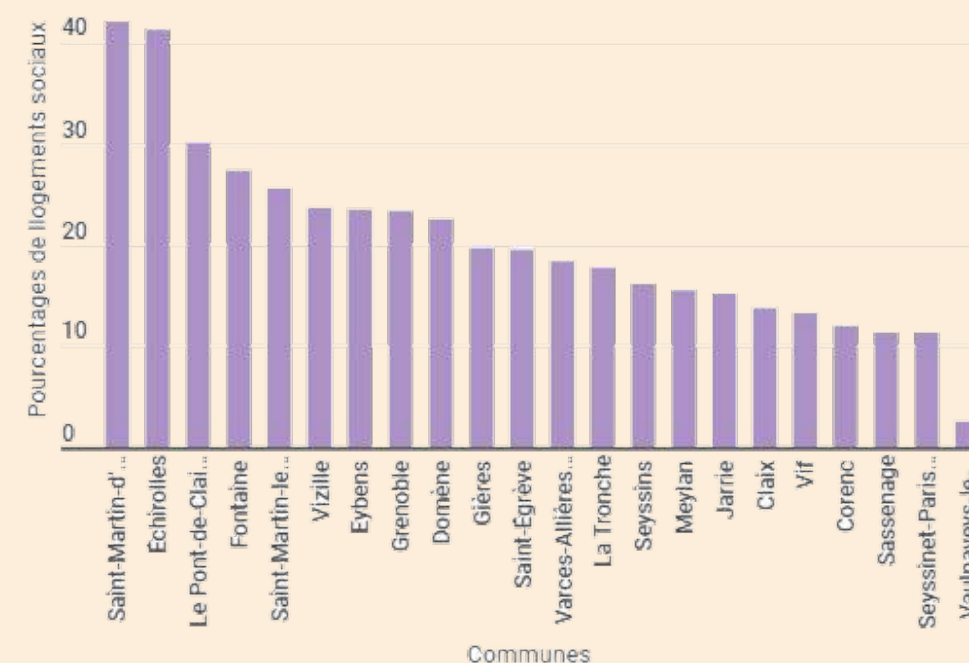
La commune de Meylan paie aujourd'hui cher son retard en matière de logements sociaux, résultat de la politique du logement menée ces deux dernières décennies par la majorité.

Montant des pénalités à Meylan

	2018	2019	2020	2021
Montant en € de la pénalité brute	351 000	155 000	324 000	420 000 ?

Sur la période triennale 2017-2019, la commune n'a pas atteint l'objectif de rattrapage fixé par le préfet : une procédure de carence a été prononcée par le préfet qui entraîne la mise en œuvre de sanctions : la pénalité brute va être augmentée de 20 % et devrait atteindre 420 000 € en 2021.

Au 1^{er} janvier 2019, pour atteindre le taux de 25% en 2025, il manquait 786 logements sociaux.



Pourcentage de logements sociaux des 22 communes de la Metro soumises à la loi SRU (source Dauphiné Libéré)

L'accession sociale à la propriété

Pour faciliter l'accès à la propriété à des ménages modestes de façon pérenne, l'État soutient des dispositifs comme le bail réel solidaire (BRS) qui permet aux ménages (sous plafond de ressources) de devenir propriétaire et de trouver un logement dans des quartiers où le terrain est coûteux en dissociant le bâti. Le ménage devient propriétaire de sa maison ou de son appartement mais reste locataire du terrain et verse un loyer (1 à 2 €/ m²).



En direct du terrain

MeyDIA a interviewé Clément Durand, designer urbaniste.

Il est membre de Turfu : stratégies cyberlocales, collectif créatif s'étant donné pour mission d'élaborer la ville de demain.



Il a été écrit que "les villes détruisent l'équilibre écologique de la planète". Comment faire alors une ville durable ?

La ruralité d'aujourd'hui n'est ni plus vertueuse ni plus naturelle que l'espace urbain.

Toutes deux sont façonnées pour répondre à nos modes de vie et de consommation. Quelle place donnons-nous à la nature? La nature est elle un outil à notre service?

Il faut revoir les valeurs de notre société en profondeur.

Les modes de vie changent : boom des familles monoparentales, vieillissement des habitants, développement des colocations, télétravail... Les façons d'habiter évoluent or les logements restent encore très standardisés. Pourquoi si peu d'innovation ?

La technique évolue beaucoup, paradoxalement compensée par l'architecture la plus conservatrice depuis 150 ans.

Si vous parlez de changement de mode d'habitation, il y a foisonnement d'innovations, citons la colocation, l'auto-construction, l'habitat léger démontable, la construction groupée, la construction zéro déchets, etc.. malheureusement ces innovations sont marginalisées car leur acceptation par la société et le régulateur en France est très problématique.

Si l'on raisonne à court terme, pensez-vous que les confinements que nous venons de vivre vont faire évoluer l'habitat ?

Le premier réflexe de beaucoup de gens a été de s'éloigner des villes.

Ensuite on observe que le rapport au travail et à l'école et leur nature même changent profondément.

Finalement, le besoin d'espace devient bien plus sensible dans toutes les directions : on veut à la fois plus d'espace privé, public, et naturel.

L'espace disponible en France et sur Terre est fixe et déjà surexploité.

Plutôt que de rechercher plus d'espace individuel, il faudrait donc se poser la question de la distribution et de la qualité de l'espace collectif. C'est exactement la définition et le rôle de l'urbanisme. Ça revient à dire qu'on a besoin d'une conception de l'architecture et du paysage, plus sensible et plus intelligente.

Comment concilier les exigences réglementaires actuelles qui régissent la construction des logements avec les aspirations des habitants, par exemple moins dense, moins haut, de grandes fenêtres, etc ?

La densité est indispensable pour lutter contre l'artificialisation des sols.

Comme dit plus haut, la qualité de la vie des habitants dans cette densité demande une innovation dans la conception et un changement des échelles de valeur.

Les fenêtres sont coûteuses et contraignantes. La logique du gain financier n'aime ni l'innovation, ni les coûts, ni les contraintes. Donc nous avons des habitations financièrement chères et humainement pauvres.