

## Les propositions d'amendement au projet de PLH 2017-2022 de MeyDIA et des Verts de Meylan

L'objectif de 20 000 habitants affiché au projet de ville acte 1 n'est pas un dogme et mérite d'être rediscuté. Nous proposons de "réduire la voilure" du PLH 2017-2022, c'est-à-dire de diminuer l'objectif de construction tout en respectant la loi SRU. Il faudra construire du logement correspondant aux besoins des Meylanais : des petits logements privés qui manquent à Meylan, du logement social et en accession sociale pour les familles car le logement privé de grande taille est trop cher à Meylan, et des logements innovants : évolutifs, modulables, intergénérationnels, écoquartier.

### • Construction tous logements (privé + social)

- Construire 115 logements /an au lieu de 130 soit 690 logements sur la période 2017-2022 au lieu des 780 du PLH. Ceci en nous référant au SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) qui préconise 6,5 logements / an pour 1 000 hab. pour les communes du cœur d'agglomération.

### • Logement social

- Construire 68 à 70 logements locatifs sociaux par an au lieu des 78 du PLH et doubler le nombre d'acquisitions - améliorations pour réaliser 4 logements sociaux par an au lieu des 2 prévus au PLH.

### • Appliquer les orientations du PADD de la Métro au PLH (notamment en imposant un cahier des charges aux promoteurs privés)

- Conforter les trames vertes et bleues (torrents, ruisseaux et coulées vertes),
- dans les opérations de renouvellement urbain (ex Innovallée), officialiser les cheminements piétons existants, créer des emplacements réservés (ER) d'intérêt public tels que espaces verts, jeux pour enfants, locaux communs,
- sanctuariser le terrain sud de la faculté de pharmacie,
- végétaliser les abords, façades... des nouvelles constructions,
- rendre perméable les parkings au lieu de bétonner,
- compléter les trottoirs au niveau des nouvelles constructions pour faciliter et sécuriser les déplacements à pied,
- prévoir des parkings visiteurs car la seule mutualisation des parkings (logements / entreprises) certes souhaitable, ne suffit pas à régler la question du stationnement,
- ne pas clôturer les copropriétés pour que le tissu urbain reste perméable au cheminement des piétons et vélos,
- limiter l'exposition aux nuisances sonores et à la pollution (recul par rapport aux voies de circulation, pas de construction dans de gros carrefours routiers, ...)

### • Mixité sociale

Nous proposons que tous les quartiers contribuent à la mixité sociale avec la construction de logements sociaux pour réduire les déséquilibres actuels entre quartiers. Il faut trouver les formes urbaines les mieux adaptées à chaque quartier. Typiquement l'habitat intermédiaire (groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel) nous paraît particulièrement adapté à des quartiers comme le Charlaix ou le Haut-Meylan à travers la réalisation de petits collectifs bien intégrés. Le seuil de déclenchement de la règle de construction de logements sociaux (35% à moduler suivant les quartiers mais jamais inférieure à 25%) sera de 3 logements.

### • Préserver le foncier économique

Sur cette question, le projet de PLH de La Metro nous paraît manquer de cohérence. Si la préservation du foncier économique existant est citée comme un enjeu général, ce projet de PLH prévoit néanmoins pour notre commune des opérations de renouvellement urbain sur Innovallée et PLM (où le projet de PLH prévoit 500 logements) faisant disparaître par là-même des zones économiques. Nous pensons que cette question de l'équilibre logement/emploi doit être rediscutée.

### • Réaliser un écoquartier innovant et majoritairement social sur le nord de la faculté de pharmacie

Cet écoquartier sera construit sur la partie longeant l'avenue de Verdun de ce terrain appartenant à l'Etat. La mixité sociale se fera avec les constructions récentes de l'autre côté de l'Avenue de Verdun à dominante privée.



## Programme Local de l'Habitat : enjeux et propositions



*L'urbanisation actuelle de Meylan met à mal l'identité de la Ville.*

*Densification, urbanisation à la parcelle, constructions au bord des grandes voiries, coupes sombres d'arbres et de haies ont ému nombre de Meylanais ces derniers mois. Dans les nouveaux programmes immobiliers, pas d'équipements collectifs tels que locaux communs résidentiels (LCR), lieux de rencontres, espaces verts et jeux pour enfants dont les Meylanais n'ont guère été privés par le passé. Une telle urbanisation marque une régression, à contre-courant des tendances urbanistiques actuelles qui visent à re-naturer la ville.*

*Lors du vote du Plan Local d'Urbanisme 2012 - 2014, qui a permis toutes ces dérives, les élus de l'opposition municipale (en particulier issus des associations MeyDIA et Verts de Meylan) ont proposés des amendements qui ont tous été refusés.*

*Alors, est-il encore temps d'agir à l'heure où la ville est sommée de rattraper son retard en logements sociaux ? A l'heure où se décide le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération, où le Plan d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) se construit et où le projet de ville acte 1 de la commune prévoit toujours 2 500 logements ?*

*Bien sûr, beaucoup (trop) de choses sont engagées. Mais il est quand même possible de maîtriser un peu mieux l'urbanisation, notamment en utilisant les avancées du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), première étape du PLUi de La Metro et le Projet de Ville acte 2 de la commune en cours d'élaboration pour les appliquer au PLH.*

*JC Peyrin, premier adjoint de la commune, écrit dans le numéro d'avril-mai 2017 du journal municipal qu'il refuse le PLH de La Metro au motif qu'il est excessif et prévoit trop de logements sociaux. Le risque est que notre commune, très en retard au regard de la loi en nombre de logements sociaux, se voie imposer par le Préfet l'urbanisation par exemple du terrain de la faculté de pharmacie qui appartient à l'Etat.*

*Il nous paraît donc plus pertinent de faire des propositions alternatives à ce projet de PLH, propositions qu'il faudra défendre à La Metro avant que le PLH ne soit voté fin 2017 par les élus métropolitains.*

*C'est l'ambition de ce journal, commun une nouvelle fois à nos deux associations, que de vous présenter les enjeux du PLH et nos propositions.*

Marc Nouvellon  
Président des Verts de Meylan

Philippe Schaar  
Président de MeyDIA



## Le Plan Local de l'Habitat (PLH), qu'est-ce que c'est ?

Élaboré en partenariat avec l'ensemble des 49 communes de la Metro, le PLH 2017-2022, établi pour une durée de six ans, définit les objectifs de chaque commune pour répondre aux besoins en logement (publics et privés) et indique les moyens pour y parvenir.

L'objectif de ce PLH est de permettre une offre de logements qui soit mieux adaptée à tous les revenus :

- augmentation de la production de logements sociaux et très sociaux pour aller vers un taux de 25 %
- accession à la propriété abordable pour les classes moyennes
- encadrement des loyers
- baisse des charges grâce au programme de rénovation thermique
- répartition harmonieuse des logements sur tout le territoire pour répondre aux besoins en respectant la spécificité des communes.

Trop de familles renoncent à se loger sur la métropole du fait des prix pratiqués. Ce PLH a pour ambition de mettre fin à cet exode urbain dont les impacts environnementaux sont nombreux : embouteillages, pollution et consommation de l'espace avec des maisons dispersées, en rupture avec l'habitat traditionnel et qui contribuent à abîmer le paysage.



Pistes cyclables, locaux communs, cheminements piétons, logements sociaux de qualité, pour un urbanisme du bien vivre

## Que dit le projet de PLH pour Meylan ?

### Le contexte meylanais

- ➔ La démographie (17 486 habitants) peine à augmenter à Meylan et toutes les constructions récentes ont seulement contribué à stabiliser la population.
- ➔ La population est plutôt âgée avec des plus de 60 ans plus présents (29,9%) que sur l'ensemble de la Métropole (21,7%). Les moins de 30 ans (33,1%) sont peu nombreux (Métropole 41,1%).
- ➔ 29,4% de couples sans enfants (Métropole: 23,7%)
- ➔ 8 728 logements dont une part importante de grands logements : 15,5% de T1-T2 (Métropole : 24,5%), 19,6% de T3 (Métropole : 24,9%) et 64,9% de T4 et + (Métropole : 50,6%)
- ➔ Une forte proportion d'habitat individuel et de propriétaires occupants : 24,9% de maisons (Métropole : 22,0%)
- ➔ 1 152 logements sociaux soit 14,16% au 1er janvier 2015 (Métropole: 22,0%) et des loyers majoritairement chers. Concernant la demande de logement social 1 850 ménages demandent Meylan (13% Métropole) dont 541 qui citent la commune en premier choix.
- ➔ Des prix du marché très supérieurs aux prix pratiqués sur l'ensemble de la métropole avec des montants de transaction dans l'ancien très élevés pour les appartements et les maisons. Idem pour les commercialisations dans le neuf : T2 à 4 944€/m<sup>2</sup> et T4 à 4 839€/m<sup>2</sup> pour le Clos Victorine par exemple.

### Les enjeux identifiés dans le projet de PLH pour notre commune

- **Produire un nombre important de logements neufs** pour répondre aux besoins de la population, notamment des logements adaptés au vieillissement et des logements abordables et attractifs permettant l'accueil de jeunes ménages
- **Produire du logement locatif social.** Avec ses 14,16% de logements sociaux la commune affiche un déficit de 882 logements locatifs sociaux. Plus on construit de logements uniquement privés, plus le retard aug-



De nouvelles constructions, sans espaces verts collectifs, clos, exposées au trafic automobile

mente. Pour atteindre la part requise de 25% en 2025, la commune devra fournir un effort important. A noter que Meylan, malgré son déficit, a toujours fait du logement social de qualité.

- La commune de Meylan ne dispose plus de foncier libre en extension urbaine. Son développement devra s'effectuer par des **opérations de renouvellement urbain** dans la partie basse de la commune, secteur le mieux desservi en transports en commun et le plus équipé (Inovalée, site PLM).
- Les personnes âgées représentent une part importante de la population de la commune. Elles sont notamment nombreuses à être propriétaires de leur logement, souvent en maison individuelle ou dans un grand logement. **Des solutions de relogements adaptées** devront être développées sur la commune pour permettre le cas échéant leur relogement et ainsi libérer de grands logements pour les jeunes ménages défavorisés.

### Les orientations de ce projet de PLH pour Meylan

- Privilégier les **petites opérations de logements 100 % locatives sociales**
- **Produire au moins 35 % de logements locatifs sociaux** dans les opérations de logements. Le taux de 35 % pourra être adapté selon les secteurs en fonction de l'offre en logement social existante. Ce taux ne pourra pas être inférieur à 25 %.
- **Intégrer une offre en logements locatifs sociaux dans les secteurs pavillonnaires** par une densification maîtrisée et organisée.
- **Mettre en œuvre une stratégie foncière** en lien avec les objectifs de production de logements, notamment sociaux, dans le cadre du PLUi. Ainsi le site Paul Louis Merlin (PLM) permettra la réalisation de 500 logements dont 35% de logements locatifs sociaux.
- **Proposer une offre de grands logements abordables** pour faire revenir des jeunes ménages et familles sur le territoire
- **Développer de l'accession sociale abordable** qui devra venir en complément des 35% de logements locatifs sociaux dans les opérations mixtes.

### Les objectifs quantitatifs du projet de PLH

|   | Meylan     |            |
|---|------------|------------|
|   | 2017-2022  | par an     |
| <b>Objectifs PLH tous logements</b>                     | <b>780</b> | <b>130</b> |
| <i>en construction neuve</i>                            | 756        | 126        |
| <i>par la remise sur le marché de logements vacants</i> | 24         | 4          |
| <b>Objectifs PLH logements locatifs sociaux</b>         | <b>492</b> | <b>82</b>  |
| Logements locatifs sociaux familiaux (PLAI-PLUS-PLS)    | 480        | 80         |
| <i>en construction neuve</i>                            | 468        | 78         |
| <i>en acquisition amélioration</i>                      | 12         | 2          |
| Logements conventionnés privés                          | 12         | 2          |

Tableau présentant les objectifs de logements sur la période du PLH (2017-2022) et par an