



**GRENOBLE ALPES
MÉTROPOLE**



**CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE**

SEPTEMBRE 2018

PLH



**AVIS SUR LE
PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT**

© Lucas Frenghella

SOMMAIRE

RAPPEL DU CONTEXTE 4

LA MÉTHODE 5

LES TÉMATIQUES IDENTIFIÉES 6/7

ANNEXES 8/18

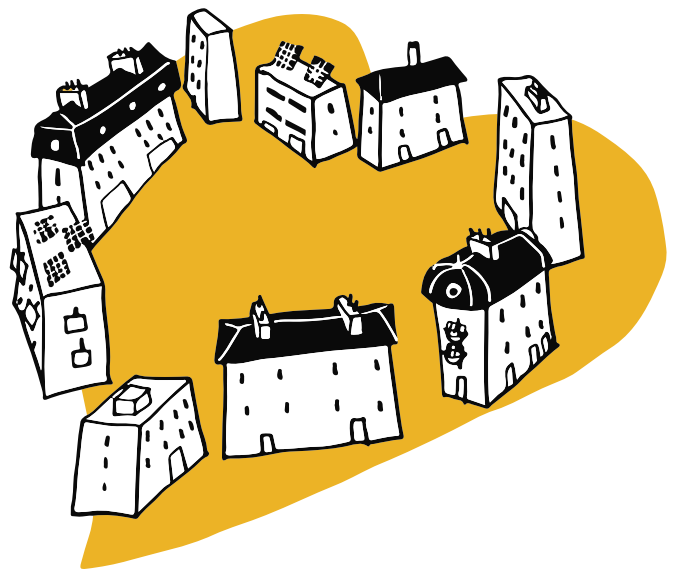


RAPPEL DU CONTEXTE

Conformément à la fiche action numéro 1 du PLH qui prévoit de « Développer la concertation avec les habitants et informer sur les enjeux de l'habitat », en impliquant les habitants dans la mise en œuvre et dans l'évaluation de la politique de l'habitat, ainsi qu'aux recommandations du C2D émises dans son avis rendu en septembre 2016 préconisant d'« Agir sur le suivi et l'évaluation élargie du PLH 2017-2022 », les élus métropolitains ont souhaité associer le Conseil de développement à une réflexion sur les indicateurs de réussite du futur PLH 2017-2022 du point de vue de la société civile (Conseil de développement et Comité Habitants). Le 24 mars 2017, les élus métropolitains ont ainsi saisi le Conseil de développement élargi au Comité Habitant sur la question de l'évaluation du PLH 2017-2022.

La commande des élus interroge le C2D sur sa capacité à :

- mettre en exergue des champs pertinents d'évaluation;
- définir des indicateurs et des questions évaluatives en adéquation;
- dégager des recommandations opérationnelles à mettre en œuvre sur le terrain pour tirer des résultats évaluatifs.



LA METHODE

Les actions du PLH 2017-2022 ont été interrogées de manière expérimentale à partir de la notion de bien-vivre. À cette fin, l'emploi du référentiel d'évaluation IBEST et ses indicateurs comme guide de réflexion a été privilégiée. **Les actions menées par la Métropole en matière d'habitat contribuent-elles au bien-vivre au regard des 8 dimensions IBEST ?**

Dans un premier temps, quatre ateliers ont été organisés mobilisant à chaque fois une quinzaine de personnes du C2D et du Comité Habitant.

Un premier atelier le 11 décembre 2017 commun au groupe de travail du SCOT et du PLH, a permis de préparer l'évaluation du PLH d'une façon innovante et décalée, par le prisme du bien-vivre. 16 des 31 fiches actions du PLH sont ainsi passées au crible du référentiel d'évaluation IBEST et de ses indicateurs de bien-être soutenable (auxquels les membres du groupe de travail ont été formés)

Trois autres ateliers ont eu lieu afin de revenir en détails sur les différentes fiches actions identifiées par le groupe de travail.

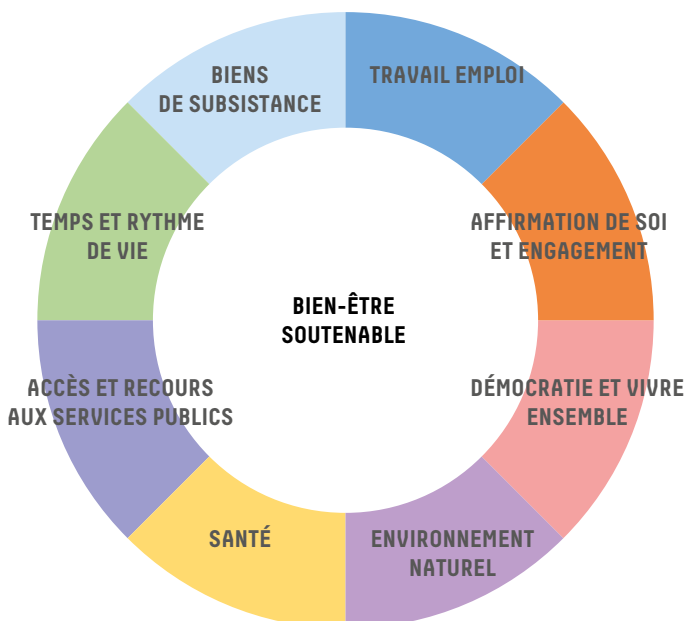
- le 20 mars 2018, a été traitée la question du « bien-vivre dans son parcours de demandeurs de logement social »;
- le 23 mai 2018, a été traitée la question du « bien-vivre dans son logement »;
- le 4 juin 2018, les membres du groupe de travail ont traité la question « répondre à la demande de logement ».

Accompagné par un animateur de la mission stratégie et innovation publique et un membre du service « habitat », les membres du groupe de travail ont été amenés à interroger les différents items à travers le prisme des 8 indicateurs de bien-vivre et pour chaque session de travail ont été élaborées des cartes mentales (« Mindmap ») ou cartes heuristiques recensant l'ensemble des questions (en annexe).

Ont ainsi émergé plus de 200 questions sur des thématiques variées qui viennent questionner et interpeller la politique publique menée en terme d'habitat ainsi que les actions conduites dans le cadre du PLH 2017-2022. La méthode IBEST a permis de susciter des questions à partir d'indicateurs qualitatifs et transversaux (emploi, environnement, santé, démocratie...). Sur ces 200 questions, le constat a été fait que les responsabilités étaient souvent partagées entre différents acteurs et à des échelles différentes (communes, métropole, département, État).

Dans un deuxième temps 8 grandes thématiques ont été identifiées afin de regrouper et de prioriser ces questions qui interrogent la politique publique du point de vue de la société civile. Ces thématiques doivent aider à la définition de sujets pour une évaluation intermédiaire ou finale dans le cadre du suivi du PLH 2017-2022.

LE RÉFÉRENTIEL IBEST



SOURCE : OTTAVIANI (2015)





LES THÉMATIQUES IDENTIFIÉES

IMPACT FINANCIER DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Les loyers et les charges sont-ils en **adéquation avec les moyens des demandeurs** ?

Quel **reste à vivre** pour les occupants ?

La **maîtrise du cout du foncier** est-elle efficace ?

Quelle **évolution du prix des logements** ?

PRODUCTION ET QUALITÉ DES LOGEMENTS

Les logements utilisés sont-ils faits pour **durer dans le temps** ?

Dans quelle mesure le logement peut-il **s'adapter aux différentes étapes de la vie** ?

Quelles sont les priorités dans le traitement des logements ayant accès à **murmur** ?

PUBLICS ET LOGEMENTS SPÉCIFIQUES

La question de la **dépendance** est-elle prise en compte dans la production de logements neufs ?

Est-ce que **toutes les formes de handicap** sont prises en compte ?

Quelle est la **part des logements adaptables/adaptés** aux situations de handicap ? **Est-elle évolutive** ?

Comment laisser un minimum la place à l'organisation de services communs ?

ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE

Le PLH permet-il une **meilleure intégration des logements** au sein des différents quartiers et des quartiers dans la ville ? (accès aux services publics, accès à la culture, aux commerces, etc.)

La **mobilité** est-elle suffisamment prise en compte dans les programmes de création de logements ? Quelle est l'offre de déplacement depuis chez soi ?

La **qualité de l'environnement** est-elle prise en compte dans la demande et la production de logement ? (espaces naturels, niveau de pollutions diverses, densification, etc.)

Les aménagements urbains **permettent-ils la sécurité** dans ses divers aspects ?

En quoi la construction de nouveaux logements contribue-t-elle à **l'amélioration de la vie d'un quartier** ?

Quel vivre ensemble à **toutes les échelles de vie** : immeuble, quartier, ville... ?

EMPLOI/ ATTRACTIVITÉ

La production de logement permet-elle de **redynamiser certains territoires** ?

Quelle **prise en compte des zones d'emploi** dans la production de logement ?

Comment dans la demande de logement social **l'accès à l'emploi est-il pris en compte** ?



POLITIQUE D'ATTRIBUTION

La mixité sociale favorise-t-elle une meilleure image de soi? Inclue-t-elle? **À quelle condition est-elle favorable?**

Les publics considérés comme prioritaires sont-ils **mis en concurrence**? Si oui sur quels critères?

La **politique d'attribution et la répartition territoriale** des logements contribuent-elles à **un meilleur vivre ensemble**?

La politique d'attribution ne favorise-t-elle pas la **ghettoïsation**?

La localisation des logements permet-elle une meilleure **mixité sociale**? Quelles conséquences sur **la réduction des discriminations**? D'amélioration du vivre ensemble?

L'information sur l'évolution du dossier, le traitement de la demande est-elle suffisamment régulière? **Suffisamment accessible**?

Avoir accès à un logement social permet-il une meilleure orientation vers un accompagnement social si besoin (moins d'isolement par rapport à l'accès aux droits)?

RELATION CITOYEN – ADMINISTRATION

Est-ce que le processus d'attribution donne **confiance en l'institution**?

Quel accompagnement pour les personnes qui n'ont pas matériellement ou intellectuellement accès à **l'outil informatique**?

L'institution **considère-t-elle le demandeur** de logement **comme une personne** et non seulement **comme un numéro de dossier**?

EMPOWERMENT / ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Est-ce que la Métropole a une action qui permet l'appropriation par les habitants des objectifs ciblés sur leur vie du quartier / bourg / village? Réduction de la consommation énergétique, végétalisation, civilité, sécurité... Exemple de la caserne de Bonne / Quelle coopération entre les services publics? Ville - bailleurs - Métropole -...

L'information sur l'évolution du dossier de demande de logement social, le traitement de la demande est-elle **suffisamment régulière**?

La location active est-elle satisfaisante? Sur la façon dont on peut visiter le logement, sur le délai de contact, etc.

Quelle relation avec le gestionnaire de l'opération? En quoi le gestionnaire contribue à bien faire vivre un immeuble? Jusqu'où le bailleur social peut-il accompagner pour un bon fonctionnement (usage, relation de voisinage...)? **Quel rôle du bailleur social**?



Annexe 1 : Classement des principales questions (brutes) identifiées

Apparaissent surlignées en jaune les questions caractérisées comme essentielles à se poser par les membres du groupe de travail.

1. IMPACT FINANCIER DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

- Le couple loyers + charges est-il en adéquation avec les moyens des demandeurs ?
- Le rapport coût / taille de l'ensemble des logements est-il cohérent ? (pour les logements sociaux ou non) La production de logements est-elle suffisante et en adéquation avec les réelles capacités financières de la population tant pour le logement social que pour le logement privé ? Pour le logement privé, l'accession sociale et le conventionnement sont-ils un moyen d'y répondre ?
- Quel reste à vivre pour les occupants ? Les modalités de financement des différents types de logements sociaux sont-elles adaptées et suffisantes pour permettre un meilleur reste à vivre ? Est-ce que la Métropole dispose de leviers pour diminuer le coût des logements ? **Quel impact sur le reste à vivre selon les types de financement : être dans un logement très social permet-il de redonner un reste à vivre suffisant ?** Le reste à vivre permet-il d'avoir un meilleur accès aux soins médicaux (besoins vitaux) ? Un logement trop cher impacte les moyens nécessaires pour assurer les besoins essentiels (se soigner, se nourrir).
- La politique métropolitaine en matière d'énergie et d'eau favorise-t-elle le maintien à domicile ? Les charges sont-elles trop importantes ?
- **L'objectif de maîtrise du coût du foncier est-elle efficace ?**

- **Quelle évolution sur les prix des logements ? Des prix qui diminuent ?**

- **Quelle gouvernance locale sur la maîtrise du foncier ?**

2. PRODUCTION ET QUALITE DU LOGEMENT

Production neuve

- Le parc de logement permet-il de s'adapter aux différents besoins (typologie) en fonction des étapes de la vie ? **Est-ce que les logements sont adaptables aux différents âges de la vie ?** Les projets prennent-ils en compte l'évolution des parcours de vie ? Faut-il privilégier des projets modulables ou favoriser la mobilité en fonction des évolutions du parcours de vie (mutation / emploi...) ou encore produire une offre suffisamment diversifiée ? Le nombre de logement est-il suffisant ?
- La typologie des logements attribués correspond-elle aux besoins des demandeurs ?
- Les espaces de rangement (garages à vélo / espaces de stockage) sont-ils suffisants ?
- Quelle prise en compte de l'occupation dans les logements et de la sous-occupation (vacance) ? Comment adapter l'offre avec les évolutions démographiques (vieillesse) ? La sur-occupation est-elle un indicateur de mal-être ?

- Est-il possible de permettre l'échange de logements, dans le cadre de demandes de mutation, quand les besoins en surface diminuent / augmentent ? Dans le parc social et dans le parc privé ?

Prioriser la production de logements dans l'existant

- Quelles sont les priorités dans le traitement des logements ayant accès à murmur ?

- Après des travaux d'amélioration du parc bâti, quel est le retour sur investissement pour les habitants : rapport investissement / diminution des charges ?

- Qui a les moyens de se payer un murmur ?

- Quelles sont les possibilités de financement ?

- Les parties privatives sont-elles incluses dans le dispositif murmur ?

3. PUBLICS ET LOGEMENTS SPECIFIQUES

- Les personnes ayant des problèmes de santé ont-elles accès à des logements adaptés ?

- Les personnes ayant des problèmes de santé (physiques et mentales) sont-elles traitées à égalité avec les autres demandeurs ?

- L'ensemble des actions du PLH poursuivent-elles des objectifs en matière de handicap ? Le handicap est-il un volet systématique du PLH ?

- Quelle est part de logements réservés aux personnes à mobilité réduite ? Quelle est la part de logements adaptables ?

- Logements spécifiques : sont-ils intégrés (bâti, quartier, accès aux services, mobilité) ? Y en a-t-il suffisamment ? L'offre de logement adapté répond-elle suffisamment aux besoins spécifiques ? L'accessibilité des logements et des immeubles est-elle assurée ? (personnes invalides)

- Des services intégrés au quartier en fonction des besoins : comment cela est-il pensé à l'échelle du quartier et du projet ? Les logements adaptés sont-ils mieux répartis et localisés à proximité des équipements nécessaires ?

- La production neuve favorise-t-elle une meilleure intégration entre logements ordinaires et logements spécifiques ? Privilégier des opérations mixtes "ordinaire/spécifique" plutôt que de faire des structures homogènes ad-hoc (colocation accompagnée ? exemple d'opération « Les vignes » à Grenoble.)

- Comment les services aux personnes âgées notamment, sont-ils intégrés dans la politique de l'habitat ?

- Est-ce que l'ensemble des formes de handicap sont prises en compte ?

- La question de la dépendance est-elle prise en compte dans les logements neufs ? (maladie, vieillissement..) exemple de solution : faire du logement thérapeutique.

- Comment prendre en compte les situations de handicap, même passagères, pour assurer le confort ?

- Les demandes temporaires sont-elles prises en compte dans l'offre spécifique dédiée ? (accident de la vie). Quelle place pour des logements intermédiaires ? Et comment garantir l'autonomie ?
- Dans le cadre de la demande de logement social, l'état de stress des demandeurs est-il pris en compte ?
- Quelle prise en compte de la production d'hébergement d'urgence dans la production de logements ?

4. ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

Cadre de vie

- La production actuelle (commodités, parkings, habitabilité) des logements sociaux ou non correspond-elle aux grands objectifs du PLH et aux aspirations des habitants ? NB : Risque de la loi Elan qui incite à produire plus cher et moins bien, sans concours d'architecte par exemple...
- Comment la production de logements favorise-t-elle une meilleure qualité des quartiers ? En quoi la construction de logement contribue à l'amélioration de la vie du quartier ?
- La localisation des opérations permet-elle un meilleur accès aux activités culturelles, sportives, équipements ? (crèche, école, médecins, transports, lieux culturels...)
- Sommes-nous mieux intégrés à la vie urbaine : inclusion (mobilité, usage espace, vie de quartier...) ?
- Les logements sociaux sont-ils mieux intégrés au réseau urbain, à la ville plus généralement et de ce fait assiste-t-on à une diminution du sentiment d'exclusion ?
- L'offre de logements permet-elle de répondre aux besoins des familles qui souhaiteraient quitter la Métropole ? Quelle offre de logement pour limiter la fuite des familles ? Qualité, aspiration, sécurité prix, et typologies comment répondre aux besoins des ménages ? Faut-il construire plus de petits ou de grands logements ?
- Comment revaloriser des logements qui souffrent d'une mauvaise image ?
- Pour quelle part l'environnement naturel immédiat joue-t-il sur le choix du logement ? Ce critère est-il déterminant dans l'amélioration du bien-vivre ?
- La proximité du logement par rapport aux services correspond-elle aux attentes des demandeurs ?
- Le logement proposé est-il suffisamment proche des lieux de travail et des services (santé....) ?
- La localisation des logements sociaux répond-elle bien aux attentes / aspirations (type d'environnement, distance domicile-travail) ?
- Quelle prise en compte entre production de nouveaux logements et mobilité ?
- La localisation des logements sociaux favorise-t-elle une meilleure fluidité dans la mobilité (transport /circulation) ?
- Comment sont pensés les vides dans les aménagements ?
- Arrive-t-on à densifier et préserver un cadre de vie agréable ?

- Les formes urbaines favorisent-elles la luminosité ? Les vues sur la montagne ? Est-ce que les formes urbaines limitent les vis à vis et préservent l'intimité ? Qu'est-ce qui est imposé aux promoteurs sur ces aspects qualitatifs ?

- Quelles transitions entre les espaces publics et les espaces privés ?

- Quelle articulation entre aménagement en proximité (cheminement piétons) et production de logements ?

- Quels sont les leviers de la Métropole pour lutter contre le sentiment d'insécurité ?

L'environnement

- La qualité environnementale est-elle connue ? Information sur la proximité d'un parc par exemple.

- Le paramètre environnemental, quartier du logement, est-il pris en compte dans la demande de logement ?

- Quel niveau de connaissance et d'information sur le niveau de pollution de la zone de location ?

- Quel équilibre entre production nouvelle et préservation des espaces ? Produire plus : quel impact sur la qualité de vie ? Faire dense tout en préservant des espaces de respiration est-ce conciliable ?

- Quelle intégration dans l'environnement urbain ? (respect du paysage par exemple.)

- Faisons-nous suffisamment sur l'existant parallèlement à la construction nouvelle ?

- Les indicateurs de le Corbusier pourraient participer à une meilleure qualité des projets ? (déplacement, stationnement, protection des populations...)

- Comment lutter suffisamment contre les îlots de chaleur ?

5. EMPLOI / ATTRACTIVITE

- La production de logements peut-elle permettre de redynamiser certains territoires ?

- En priorisant la production de logements sur certains secteurs, l'accès à l'emploi est-il favorisé ?

- Quelle prise en compte entre production de nouveaux logements et zone d'emploi ?

- Comment dans la demande de logement social l'accès à l'emploi est pris en compte ? Dans les mutations ?

6. POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Politique d'attribution

- La politique d'attribution contribue-t-elle à un meilleur vivre ensemble dans les quartiers ?

- La politique d'attribution favorise-t-elle la ghettoïsation ?

- Le système d'attribution est-il suffisamment objectif? Un système de quotation le rendrait-il plus transparent ?

- Les publics considérés comme prioritaires sont-ils mis en concurrence ?

- Les gens ont-ils accès à toutes les demandes de toutes les communes ?

- L'adéquation entre l'offre et la demande de logement social est-elle réussie à l'échelle du quartier ?

- Les aspects démographiques ou ethniques sont-ils pris en compte dans l'attribution de logements ? Ces aspects doivent-ils être intégrés comme critères ?

- Peut-on parler de bien-vivre lorsqu'on est demandeur de logement social ?

Le vivre ensemble, la mixité sociale

- La répartition territoriale des logements contribue-t-elle à un meilleur vivre ensemble ?

- Les objectifs de mixité sociale sont-ils favorables à un mieux vivre ? Offre mixte : quel équilibre entre logements sociaux et logements privés ?

- La localisation des logements permet-elle une meilleure mixité sociale ? Quelles conséquences sur la réduction des discriminations ? Permet-elle d'améliorer le vivre ensemble ?

- Les attentes spécifiques des demandeurs sont-elles prises en compte : l'offre est-elle réellement adaptée aux attentes ? La mixité sociale est-ce un objectif en soi ? Quels sont les critères réels des habitants ? D'autres critères doivent être pris en compte au-delà de la mixité sociale. La mixité sociale favorise-t-elle une meilleure image de soi ? Inclue-t-elle ?

- Les mutations dans le parc de logements sociaux améliorent-elles la mixité sociale ?

- Sommes-nous mieux intégrés à la vie de la commune ? (participation à des associations par exemple...)

- En quoi les formes urbaines / de construction facilitent-elles la cohabitation ? Les projets permettent-ils une meilleure cohabitation entre voisins ? Quel accompagnement des nouveaux locataires ? La mixité se fait-elle entre les anciens et les nouveaux habitants ? Quel accueil pour de nouveaux arrivants ? Exemple : présentation des règles de l'immeuble / du quartier, aider à une meilleure interconnaissance...Un médiateur externe doit intervenir, ce n'est pas le rôle du bailleur social de résoudre les problèmes sociaux : de nouveaux acteurs sont nécessaires (MDH, association...) pour un meilleur suivi de la gestion urbaine sociale de proximité, mais aussi du suivi des problèmes de voisinage.

- La mixité sociale définie à l'échelle de l'immeuble se traduit-elle, ou se vit-elle à l'échelle du quartier ? Quel vivre ensemble à toutes les échelles de vie : immeuble, quartier, ville... ?

- L'accès à un logement contribue-t-il à une meilleure inclusion/estime de soi ? Qui peut se traduire par : un retour à l'emploi, participation à la vie de quartier... ?

- La production de logement social dans l'existant favorise-t-elle une meilleure insertion sociale ?

7. RELATION CITOYEN - ADMINISTRATION

- Le délai de réponse à une demande de logement social est-il acceptable ?
- Le délai pour contacter l'administration après l'information sur l'attribution est-il raisonnable ?
- Est-ce que le processus d'attribution donne confiance en l'institution ?
- Qu'est-ce qui se passe lorsqu'on n'a pas l'attribution ? La réponse est-elle adaptée et individualisée ? Ou est-ce une réponse administrative ?
- Quel accompagnement pour les personnes qui n'ont pas matériellement ou intellectuellement accès à l'outil informatique, notamment pour les demandeurs de logement social ?
- L'institution considère-t-elle le demandeur de logement comme une personne dans sa globalité et non seulement comme un numéro de demandeur ?
- Avoir accès à un logement social permet-il une meilleure orientation vers un accompagnement social si besoin (moins d'isolement par rapport à l'accès aux droits) ?
- La localisation de l'offre nouvelle favorise-t-elle une proximité avec les services administratifs ?

8. EMPOWERMENT / ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Empowerment

- Est-ce que la Métropole a une action qui permet l'appropriation par les habitants des objectifs ciblés sur leur vie du quartier / bourg / village ? Réduction de la consommation énergétique, végétalisation, civilité, sécurité ... Exemple de la caserne de Bonne / Quelle coopération entre les services publics ? Ville - bailleurs - Métropole - ...
- Est-ce que les bailleurs accompagnent les habitants pour une meilleure appropriation des logements ?
- L'habitat participatif est-il un exemple, entraîne-t-il des changements de comportements ?
- Comment la Métropole encourage-t-elle les initiatives des habitants ?

Accueil et information des demandeurs de logement sociaux

- L'accueil des demandeurs est-il agréable ? Est-il bien fait ? Y a-t-il de la maltraitance administrative ?
- L'information des personnes est-elle satisfaisante ?
- L'information sur l'évolution du dossier, le traitement de la demande est-elle suffisamment régulière ?
- Le service proposé par la location active est-elle satisfaisante (sur la façon dont on peut visiter le logement, sur le délai de contact...) ?
- Le niveau d'information dans le cadre de la location active sont-elles équivalentes à un logement "classique" ? (photos, ...) Il existe un problème d'équilibre entre location active et location classique.

- Si on ne parle pas bien français a-t-on accès à l'information ?

- Quel accès à l'information pour :

- Les copropriétés dégradées
- Les logements des jeunes et des étudiants
- les personnes âgées
- Les personnes handicapées
- L'hébergement d'urgence

- L'ensemble des logements adaptés sont-ils localisés ?

Accompagnement

- Quelle relation avec le gestionnaire de l'opération ? En quoi le gestionnaire contribue-t-il à bien faire vivre un immeuble ? Jusqu'où le bailleur social peut-il accompagner pour un bon fonctionnement (usage, relation de voisinage...) ? Quel est le rôle du bailleur social ?

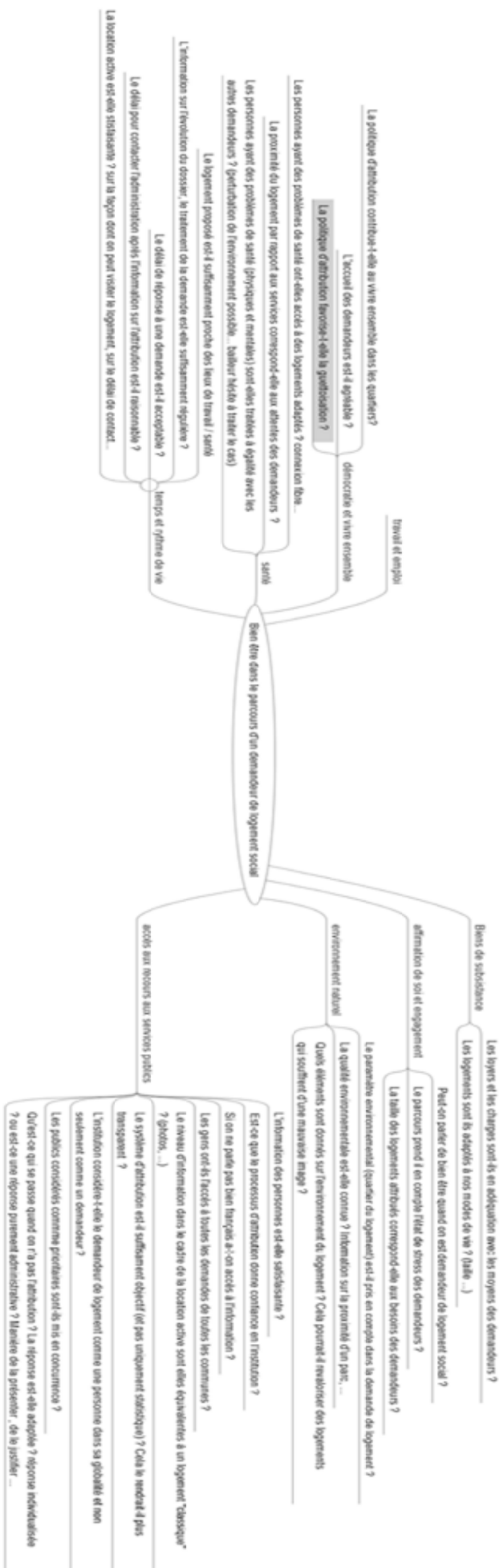
- Les acteurs de l'habitat sont-ils sollicités afin de garantir un meilleur usage du logement (paiement, accompagnement social) ? Faut-il développer de nouveaux métiers ? Quel est le degré d'accompagnement social dans les projets ? Une convention inter-partenaires permettrait de définir le rôle de chacun : bailleur, CCAS...

- Un accompagnement social renforcé est-il prévu ? Quel suivi peut-être mené par les bailleurs sociaux ? Exemple : à travers la politique du "logement d'abord" il s'agit de développer cet accompagnement.

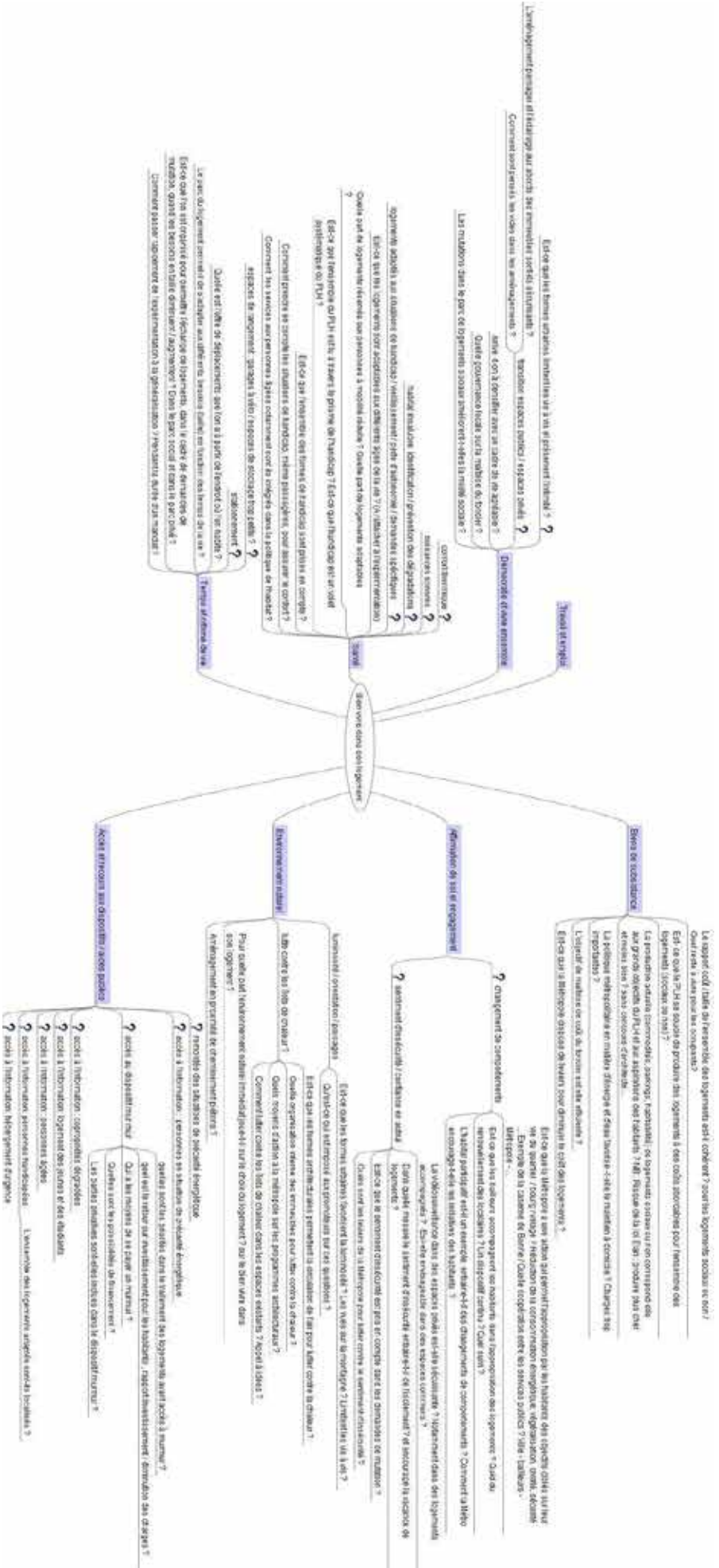
ANNEXE 2 *** LES RESULTATS BRUTS ***

Les membres du C2D ont eu recours à un outil numérique de construction de cartes heuristiques afin de permettre de croiser au mieux leurs réflexions sur les actions PLH et les Indicateurs Ibest.

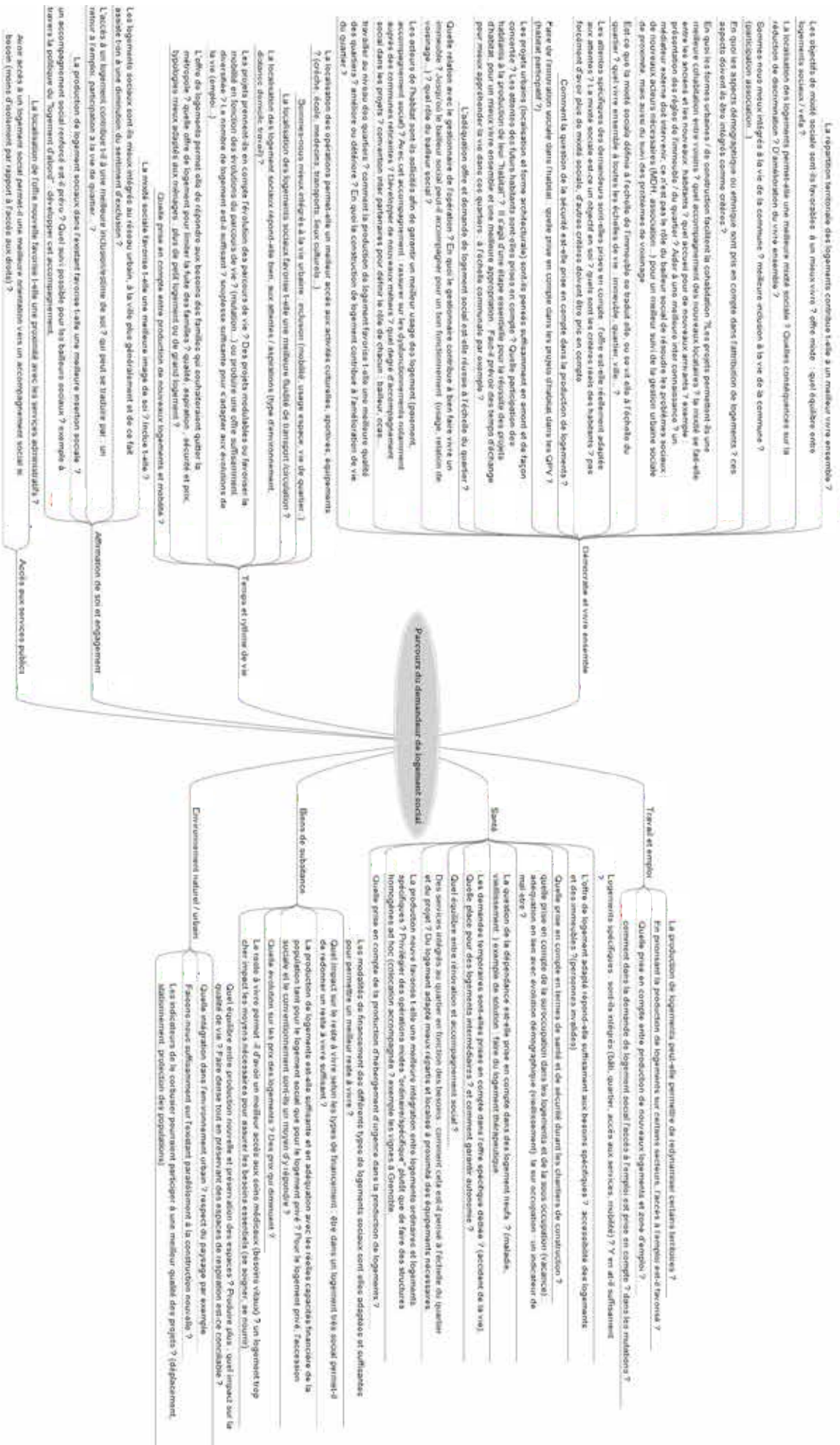
Atelier 1 : « la réponse à la demande de logement social »



Atelier 2 : « bien vivre dans son logement »



Atelier 3 : « Parcours du demandeur de logement social ».





**GRENOBLE ALPES
MÉTROPOLE**



**CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE**

3 rue Malakoff, "Le Forum"
CS 50053 - 38031 Grenoble CEDEX 01
0476595959

