



Questions aux têtes de liste posées par les 3 Fédérations de locataires CNL ; CLCV ; CSF

Réponse de la Liste Grenoble Une ville pour tous, conduite par Eric Piolle

1/ RENOVER L'HABITAT

Les logements les plus anciens sont aussi souvent les plus énergivores mais les moins chers. Sachant que nous avons besoin de logements à loyer abordable, Quelle connaissance avez-vous de ce parc ancien sur votre commune ? Quelles sont vos propositions pour aider bailleurs et propriétaires à rénover sans trop augmenter les loyers ?

Quels leviers comptez-vous utiliser pour porter cette situation au niveau national et la faire évoluer?

Le parc ancien est très divers en ce qui concerne ses consommations énergétiques. Il faut privilégier la rénovation des plus énergivores, car on est sûr des résultats en termes de baisse des charges. Selon les estimations, il y a 4000 logements vides à Grenoble, dont la très grande majorité sont louables, mais avec un besoin conséquent de rénovation thermique et d'autres normes, comme l'accessibilité. Des dispositifs sont déjà existants, et le PACT Isère intervient, mais pas à la bonne dimension.

Le taux de vacances dans le logement social est peu important. Par contre le parc privé est plus inquiétant. En prenant un exemple : la Tour Mont Blanc (3 tours), plus de 20 % des logements sont vides et chauffés. Dans l'Île Verte, des petits immeubles, début 20^e siècle sont à moitié vides. Pourtant ils sont bien situés et pourraient être loués.

Ces logements n'appartiennent pas à des institutionnels mais à des petits propriétaires qui ont abandonné l'idée de louer leur bien. Il est nécessaire de rechercher avec eux les possibilités de remettre leur logement sur le marché locatif, à des coûts abordables, avec une aide extérieure pour le suivi du processus locatif.

Notre proposition n° 22 extraite de nos 120 engagements pour Grenoble : **Lancer un plan majeur de rénovation énergétique**

En s'appuyant sur l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat et les initiatives associatives, la Ville développera un service public de conseil et d'aide personnalisés aux particuliers, en vue de réaliser des économies d'énergie dans les bâtiments. En utilisant tous les outils incitatifs et réglementaires, l'opération Mur/Mur sera amplifiée. Les diagnostics énergétiques seront généralisés et les familles à bas revenus bénéficieront d'une aide à l'investissement. Un dispositif de type tiers investisseur sera créé pour faciliter le choix de la réhabilitation et sécuriser la stabilité du coût du logement et donc le maintien des propriétaires ou locataires occupants. Objectif :

réduire de 30 % les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle de la Métro et de 25 % la consommation énergétique par habitant d'ici 2020 (par rapport à 2005).

Notre proposition n° 75 **Rénover massivement les logements existants**

Nous déploierons un plan de rénovation (isolation thermique et phonique) sans augmentation du coût total du logement. Les copropriétés privées et fragilisées et le logement social en seront les priorités, plus particulièrement ceux bâtis entre 1945 et 1975. L'enjeu écologique et économique, notamment pour l'emploi, exige une mobilisation de grande ampleur.

Notre proposition n° 76 **Résorber l'habitat insalubre**

Le mal logement est une réalité aussi à Grenoble. Nous mettrons en place un plan de détection et de lutte contre ces phénomènes. De même, nous résorberons les bidonvilles en assurant l'accès durable à l'habitat pour tous.

Notre proposition n° 77 **Faciliter et rendre transparente la mobilité de logement**

Il faut réformer le système d'attribution des logements sociaux pour empêcher les passe-droits, favoriser la mobilité active dans le logement social par la publication d'annonces pour les logements disponibles, permettre le déménagement pour les personnes qui souhaitent un logement plus petit ou plus grand.

Notre proposition n° 78 **Maîtriser le développement de la ville grâce à un nouveau Plan Local d'Urbanisme**

Dès le début du mandat, nous œuvrerons à la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme compréhensible par tous, protégeant la ville de la spéculation immobilière (en n'ouvrant pas la possibilité de fait à toutes les exceptions possibles), limitant les droits à construire pour réduire les marges des promoteurs, conservant l'identité de chaque quartier, refusant la densité à tout prix comme elle est pratiquée aujourd'hui. Nous y fixerons un objectif de 25% de logement social à atteindre en 2025, notamment en développant le conventionnement, pour parvenir à terme à un objectif de 30% de logements sociaux. Nous organiserons la concertation préalable avec les riverains, les unions de quartier, les instances d'habitants, avant toute délivrance de permis de construire impactant l'environnement.

2/ LUTTER CONTRE LA PRECARITE

Quelle est la part (en %) de logements sociaux sur votre commune ? Quelles mesures allez-vous mettre en place afin d'atteindre l'objectif de 25% de la loi Duflot ?

Il y a 21 % de logements sociaux à Grenoble. Pour atteindre les 25 % il faut privilégier la construction de logements sociaux par rapport aux logements privés et par conventionnement nous transformerons des logements privés en logements sociaux. Il est préférable de proposer des terrains aux bailleurs sociaux, pour qu'ils puissent construire en propre et non pas sous forme d'acquisition dans des programmes de logements privés. Cette solution, très privilégiée depuis 6 ans, n'a pas du tout entraîné une baisse des coûts de construction et surtout de location.

Nous pensons aussi que la ville de Grenoble doit apporter un soutien particulier aux bailleurs de sa collectivité, ACTIS et Grenoble Habitat.

3/ CONSTRUIRE LA MIXITE

La mixité sociale est un enjeu de bien vivre sur les territoires.

Celle-ci ne se décrète pas que par une politique foncière. Quelles sont les 3 mesures qui permettront de favoriser cette mixité sur votre commune ?

- La première mesure est d'avoir des écoles très performantes dans les quartiers en difficulté, l'excellence scolaire est le 1^{er} levier sur lequel il faut jouer.
- Des équipements publics attractifs (sport, culture, intergénérationnels) ainsi qu'un soutien pour une vie associative et culturelle diversifiée et ouverte à tous les publics
- Aider à la remobilisation du parc locatif privé, en soutenant des associations qui oeuvrent dans le champ du logement, en facilitant l'insertion de personnes dans le diffus, avec l'accompagnement social qui le nécessite.

La question des acquisitions en VEFA dans des projets d'accession, est une solution qui est séduisante, mais qui est peut être trop simpliste. Les logements proposés à des prix parfois élevés, sont souvent mal situés : R de C systématique ou une orientation insatisfaisante. De plus, les difficultés pourraient s'avérer très coûteuses pour les bailleurs sociaux, si les copropriétés décident de rénovations plus fréquentes que ne le font des bailleurs sociaux. Les moyens mobilisés pour ces VEFA, ne pourront pas l'être pour le parc ancien des bailleurs, ce qui peut totalement déstabiliser le plan de rénovation du parc et entraîner des dégradations importantes de certaines parties du parc social.

4/ GERER LE FONCIER

La gestion du foncier est une dimension stratégique d'une politique municipale.

Quelles sont les 3 propositions traduisant vos convictions et que vous utiliserez pour emporter l'adhésion des habitants, notamment dans le cadre de la construction de logements sociaux ou de certains équipements ?

Il faut une politique du foncier très volontariste (voir proposition 79 sur le droit de préemption : la ville peut acquérir un bien de manière prioritaire en particulier quand celui-ci représente un intérêt public. Cela permet de limiter la spéculation immobilière et de réserver des emplacements pour des projets publics et d'habitat. Cela peut concerner aussi des activités commerciales et permettre à la ville de favoriser leur implantation).

Pour cela il serait important que l'EPFL voit sa capacité multipliée au moins par deux (cela suppose de changer le décret).

Une régie foncière et immobilière sera mise en place (voir ci-dessous notre proposition n° 73) afin de construire à des prix raisonnables et peser ainsi sur le niveau des loyers dans le neuf (hors logement social) et aussi sur les prix de vente des logements neufs.

Cela permettrait aussi de favoriser l'emploi local en évitant que les promoteurs spéculateurs dominent le marché.

La puissance publique doit reprendre l'initiative dans le domaine du foncier et de la construction.

Proposition 73 **Construire du logement pour tous**

Pour cela, nous créerons un outil public de construction. La construction de logements ne peut être laissée aux seuls promoteurs privés. Cet état de fait participe de l'augmentation des loyers. Pour remédier à cela, nous nous doterons d'un outil public de construction de logements destinés à la location. Nous nous appuierons sur les compétences des organismes de logement social, dans l'objectif de produire des logements à loyer intermédiaire pour les revenus moyens et de lutter contre la spéculation immobilière. Nous poursuivrons une politique active de construction de logements sociaux en privilégiant les organismes HLM et en limitant sa « concession » à la promotion immobilière privée. Nous demanderons à l'État la libération de bâtiments et terrains publics comme la caserne de l'Alma.

5/ PREVENIR LES EXPULSIONS

Quelles sont les 3 mesures phares qui permettront de prévenir les expulsions sur votre commune ?

- Prévention, par l'accompagnement social déjà existant chez les bailleurs sociaux.
- Développer un partenariat plus étroit entre les différentes institutions : Conseil général, CCAS, les bailleurs sociaux, et les associations de défense des locataires
- **Allocation municipale d'habitation** bien plus significative que ce qui se fait actuellement :

Proposition 71 **Rénover l'action sociale**

Afin de répondre à l'obligation légale d'analyse des besoins sociaux, un travail en partenariat avec les associations et les centres de santé sera mené. Cet observatoire, avec débat public annuel, sur l'état social des Grenoblois permettra de faire remonter les besoins, première étape nécessaire pour y répondre. Le fonctionnement du Centre Communal d'Action Sociale sera rendu transparent, les bénévoles représentant les associations seront choisis avec elles. Nous mettrons un terme aux opérations de communications et les partenariats public-privé sans efficacité (type «manger-malin»), afin de se concentrer sur les projets eux-mêmes et l'efficacité des politiques publiques. Le budget consacré à l'Allocation Municipale d'Habitation sera revu à la hausse pour élargir les publics visés.

6/ BIEN GERER LES SERVICES LOCAUX

Quelles sont les 3 propositions concrètes que vous ferez afin de permettre à vos administrés de suivre en toute transparence la gestion que vous faites des services locaux ?

Dans un contexte de charges toujours plus lourdes sur le budget des ménages, que proposez-vous afin de réduire le coût de ces services ?

- Il faut que la ville reprenne le contrôle complet et réel sur les services publics actuellement en délégation.
- Passage en régie dès que possible de GEG et CCIAG
- dans l'immédiat baisse des tarifs du chauffage urbain et diminution du tarif de l'électricité en diminuant la redevance que verse GEG à la ville.

7/ LES ENJEUX DE LA FUTURE METROPOLE (Seulement pour les communes concernées)

- La métropole et intercommunalité :

Dans le cadre de cette nouvelle configuration élargie de l'agglomération, quels sont les équilibres de territoires que vous préconisez sur la répartition du logement social ? Et quelles places proposez-vous de laisser à la gouvernance locale dans laquelle s'expriment les habitants ?

- Notre liste privilégie le dialogue avec les habitants et la co-construction des solutions
- Le logement social doit être correctement réparti dans toute l'agglomération. L'organisation actuelle va dans le bon sens avec un enregistrement commun des différents bailleurs.
- Les associations des représentants de locataires doivent être davantage associées à la gouvernance locale. Pour ce faire, il est indispensable de veiller à ce que des aides substantielles leur soient apportées, pour qu'elles aient les administrations conséquentes qui apportent des éléments de réflexion et d'aide à l'élaboration de documents pour les négociations entre les différents acteurs.

- Une ligne que pour métropole ou aggro :

En tant que membre de l'intercommunalité, la Métropole, ..., qu'allez vous porter comme projet d'agglomération/métropole concernant la construction de logements sociaux à loyer abordable PLAI plutôt que PLS et leur répartition équilibrée sur les territoires ?

C'est un de nos grands combats : un logement accessible pour tous. Cela passe aussi par la lutte contre les vacances de logements, de ce point de vue, la loi n'est pas assez sévère.

La ville doit aussi pouvoir aider à une amélioration du parcours résidentiel des locataires. C'est pour cela qu'elle doit aussi veiller à la réalisation de projets d'habitat participatif.