



# AUTRANS MEAUDRE EN VERCORS

## Mise en place d'une démarche de résilience

Atelier 4 – Logement

17 septembre 2024

IMAGINER  
CONCEVOIR  
CONCRÉTISER  
*un futur durable*

AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES



*Autrans  
Meaudre \**

# Déroulé de l'atelier

*Durée : 2h30*

- **Introduction** – *30 minutes*
- **Travail en groupe** – *1 h 10*
  1. **Les besoins des occupants des logements** – *30 minutes*
  2. **Etudes de cas de projets logements** – *40 minutes*
- **Restitution et conclusion** – *50 minutes*
  1. **Restitution des études de cas (Pitch) et vote des projets préférés** - *40 minutes*
  2. **Conclusion sur les priorités** – *10 minutes*

# Ce qui s'est dit sur le logement lors des précédents ateliers

## ATELIER 2 VIVRE ENSEMBLE

Qu'est-ce qui manque à AMV ?

*Des logements accessibles aux faibles revenus*

*Personne âgée : habitat isolé, maison qui pose des problèmes d'entretien, avec désir de se rapprocher du centre du village*

*Si je parviens à me loger, j'«apporterai» bientôt des enfants à l'école*

Pistes de solutions

*Soutenir financièrement les habitats partagés et/ou intergénérationnels*

## ATELIER 3 DIVERSIFICATION ÉCONOMIQUE

*La question du logement est décisive pour attirer des salariés*

*Le manque de logement est un frein à l'embauche :*

- *des travailleurs agricoles, saisonniers et permanents*
- *des saisonniers touristiques*
- *des salariés et ouvriers des activités industrielles*
- *des aides à domicile...*

*Manque de logement pour une personne*

# Portrait du parc de logement de la commune

- 3082 logements dans la commune d'AMV
- Une petite majorité de maisons (54%) , un parc communal plus individuel qu'à l'échelle de la CC
- Plus de la moitié (53%) de résidences secondaires, une part légèrement inférieure à la moyenne de la CC (57%). NB : La part de résidence principale a progressée depuis 1990 (38%).
- Une vacance très faible, qui démontre la tension du marché. (Une vacance de 5 à 7 % est normale et saine, car elle permet de fluidifier le marché du logement.)
- Une majorité de propriétaires
- Une part de locataires inférieure de 10 points par rapport à la moyenne départementale
- Un parc social réduit
- Une inadéquation entre la taille des logements et la taille des ménages : une majorité de grands logements (73% de T4 ou +) alors que la majorité des ménages sont petits (68% des ménages de 1 ou 2 personnes)

## Nombre et types de logements

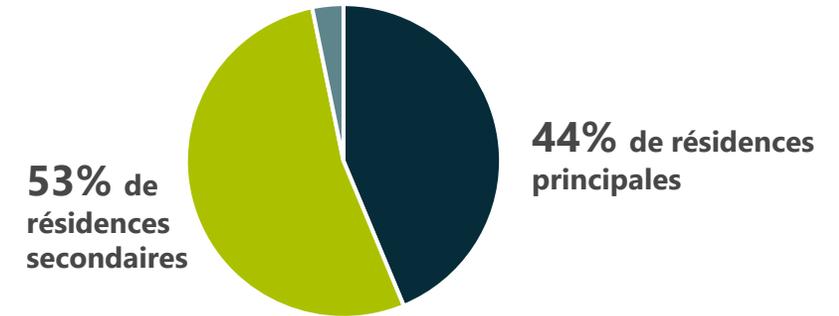
	AMV	CCMV
Population	3075	11967
Nombre de logements	<b>3082</b>	13453
Maisons	54%	38%
Appartements	46%	61%

## Logements par statut d'occupation

	AMV	Isère
Propriétaires	69%	61%
Locataires	26%	37%
Dont locataire d'un logement social	6%	14%
Logés gratuitement	5%	2%

NB : proportion commune et CC équivalentes

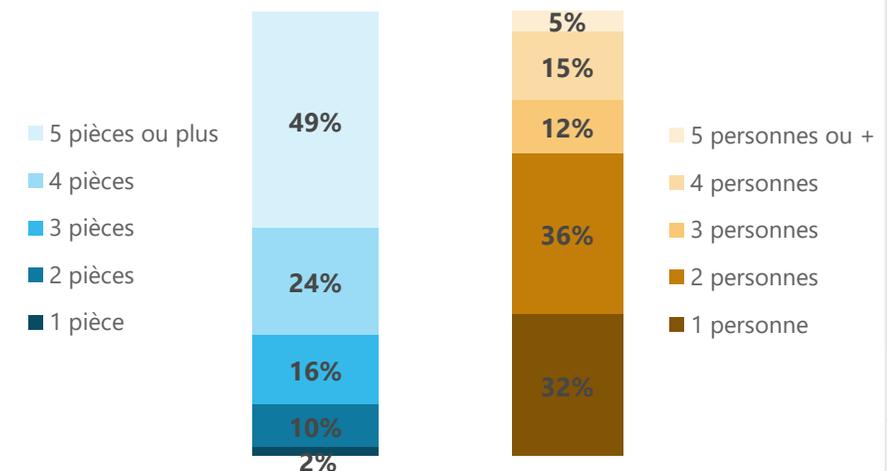
3% de logements vacants



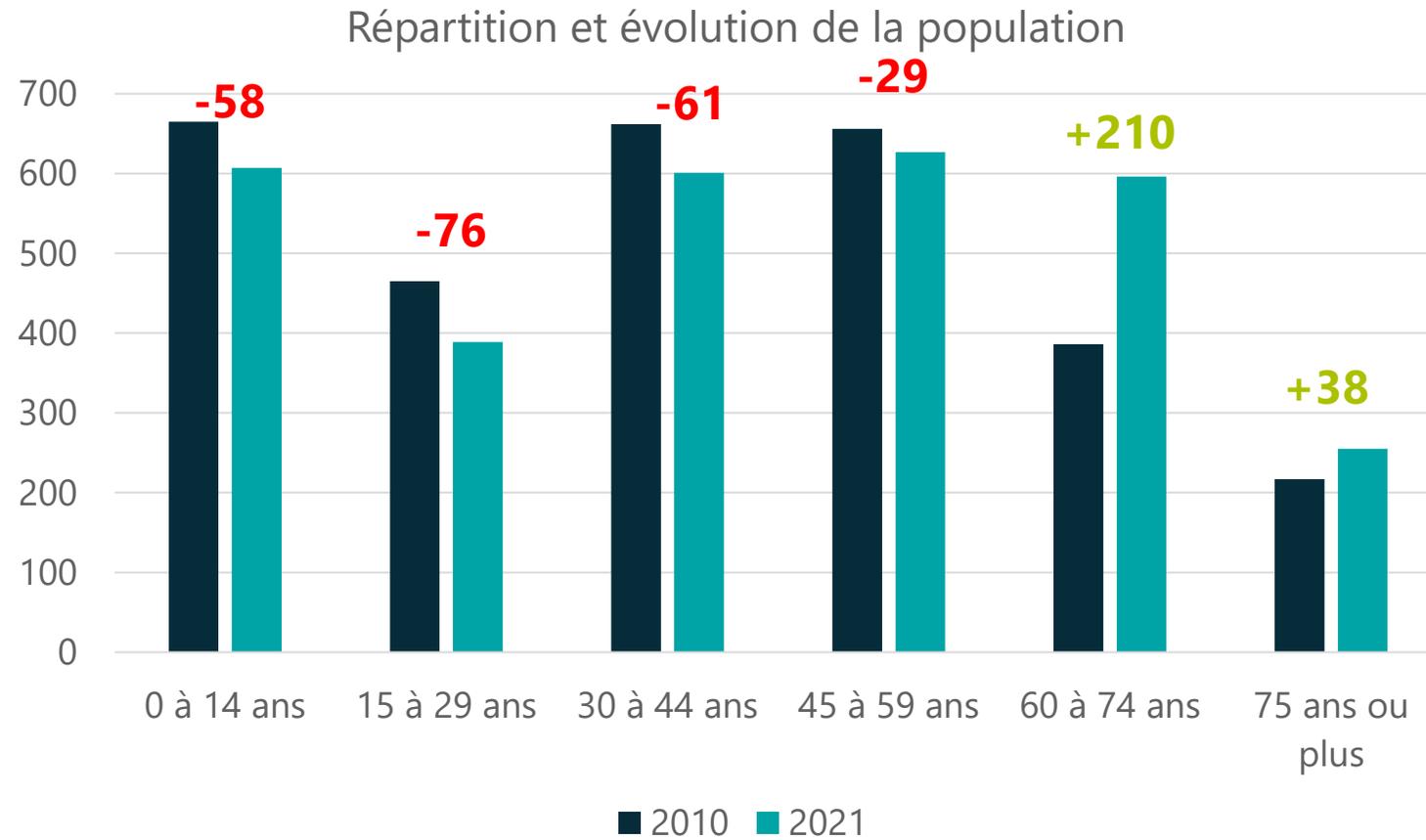
## Comparaison de la taille des logements et des ménages

Taille des logements

Taille des ménages



# Démographie de la commune



# Portrait du marché du logement

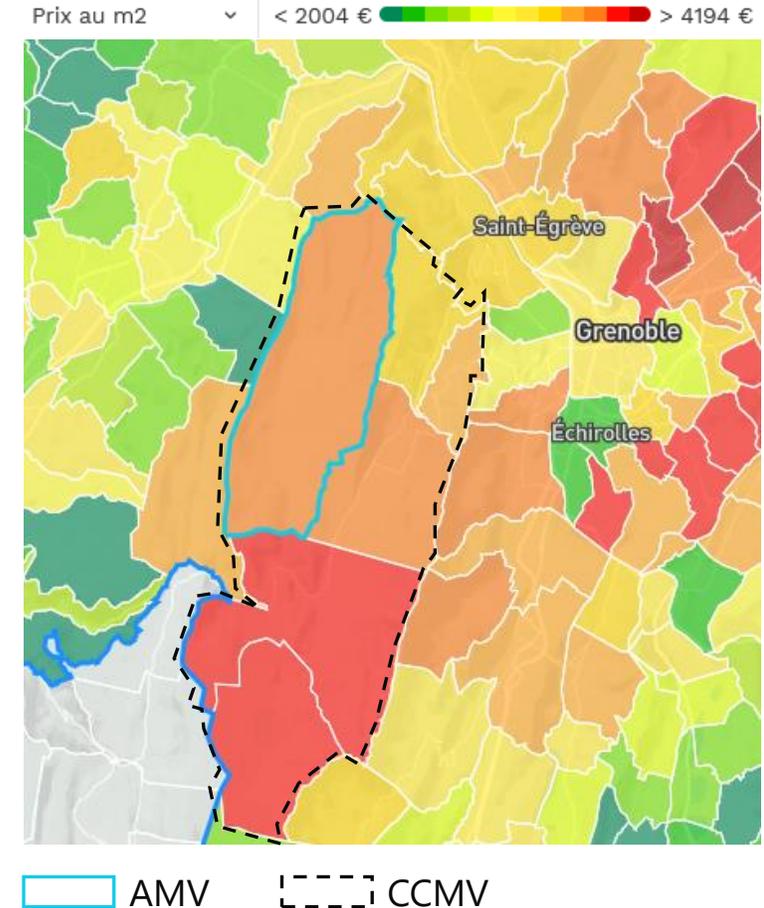
- Des prix élevés à l'échelle de la CCMV, notamment à Villard et Corrençon
- Sur les maisons individuelles anciennes, les prix de la CCMV sont les plus élevés par rapport aux autres communautés de communes iséroises, devant même Grenoble-Alpes-Métropole<sup>1</sup>.
- Une très forte augmentation des prix, notamment sur les dernières années, qui peut s'expliquer par le contexte financier, le développement du télétravail, l'aspect attractif de la montagne, la proximité de la métropole de Grenoble et la rareté du foncier.
- Face à ces prix plus d'un ménage sur deux habitant le territoire n'a pas des revenus suffisants pour accéder à la propriété.
- Selon l'OFPI, plus de 70% des acquéreurs proviennent de l'extérieur de la CCMV
- +12 logements construits par an entre 2009 et 2018.

## Prix immobilier à Autrans-Méaudre en Vercors (38112)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 septembre 2024. [Comprendre nos prix](#)



### Évolution du prix de l'immobilier à Autrans-Méaudre en Vercors



# Le projet sur les Ecouges et le village olympique : un projet majeur en termes de création de logements sur la commune



**Environ 300 nouveaux résidents permanents à terme**

## 24 terrains à bâtir sur des lots libres

275.000-400.000€ pour 5P+ terrains 250-450m<sup>2</sup>

## 22 logements individuels en promotion immobilière (VEFA)

3700-3900€/m<sup>2</sup>, du 3P (70m<sup>2</sup>) au 5P (90m<sup>2</sup>)

## 24 logements en BRS dans une typologie intermédiaire (habitats individuels superposés)

150.000-175.000€ / logement (3P de 60-70m<sup>2</sup>)

## 50 appartements réhabilités

3500-3700€/m<sup>2</sup>, du T1 (32m<sup>2</sup>) au T4 (69m<sup>2</sup>)

## Un lieu hybride intergénérationnel

- Micro-crèche
- 10 à 20 logements seniors
- Un local partagé pour des activités en lien avec le sport / bien-être
- Des appartements pour saisonniers
- Un hébergement de type « workation » (hébergement + espaces de travail)
- Un espace de restauration associé au produit workation

## Une 100aine de lits chauds dans un projet d'hébergement hôtelier

- **La programmation du projet (logements et activités) sera retravaillée en 2025 (réflexion en cours sur un mandat d'étude).**

# La politique de l'habitat : le rôle des collectivités

## LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNE DU MASSIF DU VERCORS :

- **Planification** : élabore le PLUi-H
- **Animation** : liens avec les bailleurs sociaux

## LA COMMUNE :

- Foncier : propriétaire de terrain, conventionne avec l'EPFL, vend des terrains aux bailleurs sociaux
- Attribution des logements sociaux
- Attribution des permis de construire

# Le volet habitat du PLUi-H de la CCMV : le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

PLUi-H : document  
cadre établi sur 12  
ans (2019-2031)

## AXE 1

### ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DU TERRITOIRE



- **Action 1**  
Encourager la réhabilitation du parc privé existant
- **Action 2**  
Lutter contre l'habitat indigne
- **Action 3**  
Suivre et accompagner la réhabilitation du parc public
- **Action 4**  
Améliorer la qualité du parc d'hébergement touristique

## AXE 2

### RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES EN LOGEMENT ET EN HÉBERGEMENT



- **Action 5**  
Adapter et développer une offre en logement et en hébergement adaptée aux besoins des personnes âgées, des personnes vieillissantes ou en perte d'autonomie
- **Action 6**  
Accompagner les saisonniers et les personnes en formation dans leur parcours logement
- **Action 7**  
Guider la politique d'attribution des logements sociaux ou répondre à la demande en logement social
- **Action 8**  
Évaluer et répondre aux besoins en accueil d'urgence et en hébergement spécifique

## AXE 3

### PRODUIRE UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOGEMENT



- **Action 9**  
Produire une offre en logement répartie de manière équilibrée au sein du territoire
- **Action 10**  
Se donner les moyens d'une stratégie foncière pour l'offre nouvelle ou le renouvellement urbain

## AXE 4

### TRAVAILLER EN PARTENARIAT ET FAIRE VIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT



- **Action 11**  
Construire les projets en partenariat avec les communes, les bailleurs et les promoteurs
- **Action 12**  
Maintenir une relation de confiance entre communes et intercommunalité
- **Action 13**  
Accompagner, suivre et évaluer la mise en oeuvre du volet H du PLUi-H
- **Action 14**  
Mettre en place un observatoire Habitat/Foncier dynamique et partagé au sein de la CCMV
- **Action 15**  
Communiquer auprès des habitants

# Synthèse du bilan 2020-2023 du volet habitat sur la production de logement

## Constats

- |      |   |
|------|---|
| CCMV | <ul style="list-style-type: none"> <li>Production en moyenne de 55 logements par an, avec une densité faible : 10 logements/ha</li> </ul> |
| AMV  | <ul style="list-style-type: none"> <li>un rythme de production observé entre 2009 et 2018 de +12 logements par an.</li> </ul>             |

## Orientations 2020

	Logements libres	Logements abordables	Logements sociaux
CCMV	<ul style="list-style-type: none"> <li>1300 logements sur 12 ans, soit 110 par an.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>proposer une offre en accession sociale représentant 15% de la production de logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Produire au moins 18 logements en locatif social sur 2019-2021</li> </ul>
AMV	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>330 logements sur 12 ans, soit 25 à 30 lgts/an</b> (rythme plus important que sur la décennie passée)</li> <li>Densité moyenne de 25 lgts/ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>25 logements en accession sociale/maitrisée sur 12 ans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0 logements</li> </ul>

## Bilan 2020-2023

CCMV	<ul style="list-style-type: none"> <li>une moyenne de 117 lgts/an,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faible production de logements aidées entre 2020 et 2022: seulement 27 logements à l'échelle de la CCMV (0 à AMV)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>16 LLS programmés</li> </ul>
AMV	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>102 logements construits soit 34/an, soit un rythme supérieur à ce qui était envisagé</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Au regard de cette faible production, renforcement de l'obligation de mixité sociale via une modification du règlement du PLUi-h. Dorénavant, obligation de réaliser à minima 20% de logements aidés pour toute opération d'aménagement ou de construction dès 5 lots à construire ou portant sur plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0 logements programmé</li> </ul>

# Synthèse du bilan 2020-2023 du volet habitat focus par thématiques

Constats	<b>Diversifier les typologies</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>offre en petits logements limitée</li> </ul>	<b>Logement sénior</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>vieillesse de la population + attractivité de ménages âgés</li> <li>Problématique d'accessibilité du parc</li> </ul>	<b>Logement saisonnier</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>un nombre important de saisonniers habitent le territoire à l'année (pluriactifs) mais la proportion des saisonniers non locaux reste significative</li> </ul>	<b>Logement touristique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Moteur de la vitalité du tissu économique local. Une offre équilibrée entre hébergement marchand et non-marchand, mais : <ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergement marchand : disparate et son caractère marchand n'est pas toujours garanti dans le temps.</li> <li>hébergements non-marchands souvent anciens, énergivores et sous-exploités.</li> </ul> </li> </ul>	<b>Transition énergétique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un parc énergivore : plus d'un tiers des résidences principales de la CCMV datent d'avant 1970</li> <li>Outil RénoVertaco pour accompagner les propriétaires dans la rénovation de leurs logements</li> </ul>
Orientations	<ul style="list-style-type: none"> <li>diversifier la typologie de son parc de logements (à la fois public et privé)</li> <li>Promouvoir de nouvelles formes urbaines ou un habitat plus compact</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>permettre le maintien à domicile des personnes âgées</li> <li>Promouvoir le développement de logements intergénérationnels</li> <li>+ 40 places en résidence autonomie et 25 places en service médicalisé</li> <li>+1 lieu d'accueil de jour</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proposer une offre en logement répondant aux besoins des saisonniers, davantage impliquer les employeurs</li> <li>Action mises en œuvre : Guichet logement saisonnier qui met en relation les propriétaires privés, production de logement saisonnier dans les nouvelles opérations touristiques, Guide du saisonnier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réhabilitation et production d'immobilier touristique de loisirs : il s'agit de construire de nouveaux hébergements plus conformes aux attentes des consommateurs, et de permettre de dégager des moyens financiers pour la réhabilitation de certaines copropriétés.</li> <li>Objectif de production de 1200 lits sur la CCMV. <b>Sur AMV : objectif de production de 50 lits touristiques au Chatelard à long terme, supprimé dans la modification du PLUI</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parc social : inciter à la rénovation des groupes de LLS</li> <li>Parc privé : 15 % du parc privé réhabilité d'ici la fin du PLUi-h.</li> </ul>
Bilan 2020-2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>La majorité des logements autorisés sont de grands logements de plus de 80m<sup>2</sup> (&gt; type T3) pour 63%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Aucun logement intergénérationnel produit</b></li> <li>Conventionnement avec Soliha pour l'accompagnement à l'adaptation du logement</li> <li>Logement sénior &gt; projet d'extension de la maison âgées La Révola (résidence autonomie) à Villard</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Guichet logement saisonnier : observation d'une <b>diminution du nombre de logements dans le parc privé</b> (19 en 2022 vs 46 en 2016), peu de demandes ont pu être satisfaites</li> <li>le besoin en logement saisonnier s'est élargi à de nouveaux publics (apprentis, stagiaire, contrat court -BTP, commerces, sociale (crèche, centre médicaux), collectives territoriales...)</li> <li>Projet la maison des saisonniers à Villard-de-Lans (15 lgts)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Les projets touristiques autorisés pendant ces 3 années sont de petites opérations (gites, habitat insolite). L'ensemble de ces 4 opérations qui sont toutes situées sur Autrans-Méaudre représentent 47 lits.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des mesures d'accompagnement pour les logements individuels, les copropriétés, les ménages modestes</li> <li><b>QUID du BILAN par rapport à l'objectif de 15% ??? En attente chiffres aides versées de Renovertacco</b></li> <li>Opération des rénovations de logements locatifs sociaux : - Les Jeandiats à Villard de Lans (22 logements) : en 2024</li> </ul>

# Un exemple de solution soutenue par la CCMV pour le logement intergénérationnel



L'habitat Intergénérationnel en Isère est une solution conviviale et solidaire basée sur l'échange et l'entraide entre 2 générations

Ce mode d'habitat Intergénérationnel en Isère repose sur des valeurs humanistes et solidaires avec comme objectifs : lutter contre le sentiment de solitude, permettre aux jeunes de se loger à moindre coût et aux seniors de vivre à leur domicile en toute sérénité.

# Créer des logements : des projets qui peuvent être menés par des acteurs variés, sans forcément de portage public

## DES PROJETS MAITRISÉS PAR LE PUBLIC :

- **Maitrise publique du foncier**, qui permet une certaine maîtrise du programme et du choix des opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs...)
- Des projets qui font appel à de **l'investissement public** : subventions, participation de la collectivité...

> *Cas des Ecouges*

## DES PROJETS PRIVES, ET UN ENCADREMENT PUBLIC DE L'INITIATIVE PRIVÉ :

- Le PLUiH qui encadre la constructibilité d'un terrain, les usages développables.
- Le PLUiH peut aller loin sur des orientations (OAP, servitudes...)

## DES PROJETS PRIVES, AVEC INCITATIONS PUBLIQUES :

- Incitations financières, par exemple : aides à la rénovation énergétique, taxe sur les résidences secondaires, défiscalisation...
- Autre : appels à projet, aide en ingénierie, vente d'un terrain...

Exemples de porteurs privés de projet :

Promoteurs

Bailleurs

Particuliers

Autres investisseurs : SCI...

# Favoriser le développement d'une offre de logements permanents dans les zones touristiques : de nombreux outils à mobiliser

Mission interministérielle en charge d'évaluer les tensions sur les marchés du logement en zone touristique et identifier des dispositifs permettant de lutter contre l'éviction dont sont victimes certains ménages actifs.

## LES CONSTATS

- Prix de l'immobilier élevés qui progressent plus vite qu'ailleurs
- Développement rapide des locations de meublés de tourisme qui accentue les déséquilibres sur les marchés locaux du logement
- Au plan national des mesures de régulation de la location courte durée (réglementation du changement d'usage) et des dispositifs fiscaux ont été mis en place (taxes sur les logements vacants, majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires). Ils sont encore insuffisamment connus et mobilisés par les communes et font l'objet de contrôles peu dissuasifs.

## LES RECOMMANDATIONS ET MESURES

- **Réguler le développement des meublés de tourisme et des résidences secondaires**
  - Rendre la fiscalité des locations meublées moins attractive et les soumettre en totalité aux exigences de performance énergétique des logements
  - Rendre plus efficaces les contrôles de l'administration fiscale
  - Accompagner les collectivités territoriales dans la mise en œuvre des instruments de régulation de la location de courte durée des meublés de tourisme
- **Favoriser le développement d'une offre de logements permanents :**
  - Inciter les collectivités territoriales confrontées à un déséquilibre de leur marché du logement à mobiliser les outils de politique de l'habitat :
    - Poursuivre et renforcer l'utilisation des outils du **logement social**
    - Encourager les communes à mettre en place une **politique foncière de long terme** > acquisition de fonciers stratégiques (préemption, mobilisation des établissements publics fonciers d'État et locaux (EPF(L)), bail réel solidaire (BRS) notamment), surélévation et rénovation du bâti existant notamment des copropriétés dégradées et/ou en voie d'obsolescence
    - Prioriser, dans les zones touristiques, la construction de résidences principales > Étudier la faisabilité de l'instauration d'une **servitude de résidence principale dans les PLU(i)**.
    - **Favoriser l'évolution du parc, des résidences secondaires vers les résidences principales**, incitation au propriétaire pour la location de droit commun de son logement en tant que résidence principale, logement social et intermédiaire en particulier
    - Le produit fiscal issu de la fiscalité sur les logements vacants et les résidences secondaires pourra utilement accompagner les actions locales visant à corriger les principaux déséquilibres dans ces territoires :

➤ **Un problème est complexe. Les collectivités ont des possibilités d'agir mais qui restent complexes et limitées.**

➤ **Alors que le besoin est urgent, la politique de l'habitat s'inscrit dans un temps long**

# En synthèse : le logement à Autrans-Méaudre-en-Vercors, des enjeux croisés

**Le logement, un levier multi-enjeux : le vivre ensemble, la diversification économique, l'attractivité touristique...**

- **Logement abordable :**

- L'accession à la propriété n'est pas possible pour la moitié des habitants et l'offre locative est faible et concurrencée par la location courte durée
- Freins à l'embauche dans de nombreux secteurs d'activités
- Concerne tant des emplois permanents que des emplois saisonniers

- **Logement sénior**

- Existant : enjeu d'adaptation des logements existants au vieillissement et d'assurer une offre en services à domicile
- Projet : enjeu de créer des logements de petites typologies, adaptés au vieillissement, avec des commerces accessibles à pied.

- **Logement touristique :**

- Risque de disqualification de l'offre (logements petits non attractif, passoires énergétiques...)