

Combien de logements va-t-on construire ?

Sur la base du contrat de mixité sociale présenté et voté au conseil municipal, nous avons pu dresser le tableau suivant :

	2020-2022	2023-2025	2025 - et au-delà
Construction de logements sur période	1036	707	540
Dont construction de logements SRU sur période	425	357	382
	373 logts locatifs sociaux 52 logts en accession sociale / BRS	298 logts locatifs sociaux 59 logts en accession sociale / BRS	328 logts locatifs sociaux 54 logts en accession sociale / BRS

Si l'on continue de construire avec le quota de logements sociaux du PLUI actuel (35%) dans les nouveaux programmes, il faudra construire beaucoup plus pour atteindre l'objectif de 25%.

La stratégie municipale adoptée vise à limiter les nouvelles constructions en augmentant le pourcentage de logements sociaux dans les programmes immobiliers. Elle utilise pour cela un dispositif d'accession sociale à la propriété qui est désormais comptabilisé dans les 25% de logements SRU.

Il s'agit du Bail Réel Solidaire (BRS) qui permet d'acquérir un logement 30% moins cher que le prix du marché en dissociant le foncier du bâtiment. L'acquéreur est propriétaire du logement et loue le terrain à un organisme foncier solidaire pour un loyer modique en signant un bail d'une durée comprise entre 18 et 99 ans.



L'objectif est de permettre aux classes moyennes (avec une condition de plafond de revenu) de se loger sur la commune alors qu'elles ne sont pas prioritaires pour un logement locatif social et que les prix du marché immobilier privé leur sont inaccessibles.

Sur l'opération PLM (504 logements), la renégociation du permis de construire par la nouvelle majorité a permis de convertir 25 logements en BRS dans une des résidences, 25 logements qui permettent d'éviter de devoir construire près de 250 logements ailleurs pour un même rattrapage du taux de logements SRU.

La loi 3DS promulguée en 2022 a fait évoluer l'article 55 de la loi SRU (taux obligatoire de 25% de logements sociaux). Désormais, les communes auront plus de temps pour rattraper leur retard en logements sociaux. Cela desserre les contraintes qui pèsent sur notre commune qui a 6 ans de plus pour atteindre les 25% requis, ce qui va permettre d'étaler dans le temps l'effort de construction (2031 au lieu de 2025).

L'avis de MeyDIA

Nous soutenons l'effort de rattrapage de logements sociaux engagé par la commune. Cela génère une augmentation importante de nouvelles constructions (privé + social) qui sortent de terre à un rythme très soutenu suscitant l'interrogation voire l'inquiétude des habitants.

Pourtant la commune n'a pas d'autre choix possible et la situation actuelle est bien le résultat de la politique du logement de la majorité de droite des dernières mandatures.

Le PLUI voté en décembre 2019 à la Metro a donné, sous la pression du préfet, des droits à construire importants dans tout le bas Meylan en raison du retard de la commune en matière de logements sociaux. Les promoteurs en profitent...

Concernant la mise en œuvre du BRS, dispositif innovant, il faut qu'un taux de BRS soit intégré aux obligations de production de logements sociaux dans le PLUI et dans le PLH. Ce n'est pas le cas actuellement. Cela permettra de moins construire.

La droite meylanaise insiste régulièrement sur la requalification de logements privés existants en logements sociaux. Une bonne idée sur le papier mais qui dans la réalité coûte cher à la commune puisque le reste à charge pour la commune est d'environ 50 000 €/ appartement après aide de la Metro qui par ailleurs ne finance que 2 opérations de ce type par an.

Les programmes de logements qui sont construits sur notre commune respectent le PLUI et intègrent les contraintes du SCoT. Même s'ils sont conformes aux exigences réglementaires, cela ne nous empêche pas de les juger plutôt décevants, sans originalité ni innovation et trop denses. Ils sont l'illustration que l'urbanisme négocié par la commune avec les promoteurs pour améliorer les projets a des limites car les marges de manœuvre sont limitées. En ce sens, nous plaçons pour une révision des outils réglementaires à commencer par la densification imposée du SCoT, et la réduction du nombre de logements à construire dans le PLH.

Enfin, notons que tout le discours actuel se concentre sur les constructions de logements collectifs. Peu ou rien sur les divisions parcellaires en plein essor dans les secteurs pavillonnaires. Les réalisations actuelles sont peu convaincantes. Artificialisation des sols, destruction d'espaces verts, dégradation du taux de logements sociaux, cette dynamique qui peut paraître vertueuse, est en réalité difficilement anticipée par les pouvoirs publics entraînant une densification non maîtrisée.

En bref

Recours contre le permis de construire - Fraternité St Pie X

En 2017 MeyDIA a déposé un recours auprès du tribunal administratif de Grenoble pour demander l'annulation du permis de construire délivré à la Fraternité Sacerdotale Saint-Pie X pour la construction sur un terrain privé d'une église pouvant accueillir 300 personnes.

MeyDIA considérait que le permis de construire présentait plusieurs points de non-conformité au Plan Local d'Urbanisme de la commune et notamment la mise en danger de l'Espace Boisé Classé du fait du chantier, la dangerosité de l'accès à l'église, la surélévation du terrain par les 3 000 m³ de terre du chantier. MeyDIA a perdu en première instance et décidé de faire appel auprès de la Cour Administrative de Lyon. Dans le PLU en vigueur lorsque le permis de construire a été déposé, il est spécifié que la zone où va être édifiée l'église est une zone résidentielle qui ne peut accueillir de bâtiments autres que ceux répondant à l'intérêt collectif.

A MeyDIA nous considérons que cette église au service d'une association certes culturelle mais très fermée, n'est pas d'intérêt collectif. La cour Administrative n'a pas jugé dans ce sens et rejeté la requête de MeyDIA en juin 2023. Ce jugement intervient quelques semaines avant la dissolution par le ministre de l'Intérieur Gérald Darmanin du parti politique intégriste CIVITAS dont les liens avec la Fraternité Sacerdotale Saint-Pie X sont connus. CIVITAS et qui avait affirmé dans cette affaire "Soutenir la Fraternité sans mesure ni octroi".

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 rue de l'ancienne Mairie - 38240 Meylan



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

L'habitat au cœur des débats dans la ville parc



L'urbanisation de la commune est aujourd'hui une préoccupation majeure de beaucoup de Meylanaï. C'est légitime. Et il est normal que le sujet fasse l'objet de débats contradictoires et d'avis différents. Les citoyens ont leur mot à donner sur ce qui fait le cadre de leur vie de tous les jours et peuvent s'inquiéter de ce qui se construit dans la commune en redoutant une densification jugée trop intense. Dommage néanmoins que ce sujet donne lieu à des polémiques basées sur des inexactitudes, voire des mensonges et soit autant instrumentalisé par certains à des fins politiciennes. A MeyDIA, nous avons choisi d'aborder ce sujet en essayant d'être objectifs et factuels, même si l'exercice n'est pas simple. Comme nos concitoyens nous voulons conserver cette qualité de vie si appréciée, la présence importante de la nature dans les quartiers, les grands parcs, les cheminements qui traversent la commune où l'on peut se déplacer en vélo ou à pied, les LCR (Locaux communs résidentiels) qui maillent le territoire, les commerces où l'on peut aller faire ses courses sans prendre la voiture... Mais il faut répondre aux défis qui se dressent devant nous. En termes d'urbanisme, la densification urbaine est une réponse à l'étalement urbain et un

enjeu de développement durable aussi parce qu'elle limite les déplacements et mutualise les infrastructures... mais avec quelles formes urbaines et jusqu'à quel point ? Et comment répondre aux demandes de logement de la population sans construire à tout va ? S'agissant des logements, il y a une nécessité absolue pour faire face au défi de la transition écologique, dans un contexte de changement climatique, à construire et recycler les bâtiments en prenant en compte les enjeux environnementaux. Enfin, comment faire face au défi de la transition démographique, c'est-à-dire comment adapter les logements au vieillissement de la population ? Et comment intégrer la transition numérique qui transforme nos modes de vie (cf. télétravail), et nous oblige à penser le logement en termes de services et d'usage ? Autant de problématiques que les politiques d'aménagement de l'habitat doivent prendre en compte. Je vous souhaite une bonne lecture de notre journal qui, je le redis, n'est financé que par les adhérents et sympathisants de notre association. Et comme toujours, n'hésitez pas à réagir sur notre site web (www.meydia.org). Philippe Schaar Président

Les dossiers de la commune



Urbanisation : l'encadrement réglementaire

Il nous semble important de rappeler que les règles d’urbanisme forment un cadre contraint que les maires doivent respecter lorsqu’ils signent les permis de construire, que leurs marges de manœuvre ne sont pas très importantes et que la volonté politique de changer les choses ne suffit pas toujours.

Le SCoT 2030 de la région urbaine grenobloise (schéma de cohérence territoriale) est un outil destiné à coordonner les politiques publiques pour un aménagement du territoire plus durable pour les 20 prochaines années. Ce SCoT est de grande ampleur puisqu’il s’étend sur un large territoire (agglomération grenobloise, Sud grenoblois, Grésivaudan, Voironnais, Bièvres-Valloire, Trièves, Sud Grésivaudan) soit 268 communes et près de 750 000 habitants.

Son objectif est de remplacer les concurrences entre les territoires au profit d’un développement plus équilibré et plus solidaire. Le SCOT est conçu pour répondre aux besoins de logements et de développement tout en ménageant les espaces naturels et agricoles. Ses règles s’imposent au Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (comme par exemple le coefficient de densité minimale sur certaines zones, notamment le long des axes de transport en commun), aux politiques locales de l’habitat (PLH) avec un objectif quantitatif d’offre nouvelle de logements (habitat individuel et collectif sur les différentes zones) et aux plans de déplacement urbains (PDU).

Le PLH 2017-2022 (Programme Local de l’Habitat) définit les objectifs de la Métropole pour répondre aux besoins en logement dans les 49 communes de la Metro. Il intègre les règles du SCoT mais aussi de la loi SRU pour ce qui concerne le pourcentage de logements sociaux dans la commune. Le nouveau PLH (2025-2030) est en cours d’élaboration.

Le PLUI (Plan local d’Urbanisme Intercommunal) est le document d’urbanisme unique pour toute la métropole grenobloise. Il définit les règles de construction et d’occupation des sols des 49 communes du territoire en respectant les règles du SCoT. Il intègre désormais un aspect qualitatif dans les constructions avec un "coefficient de pleine terre" augmenté suivant la zone et le concept d’OAP (Orientation d’Aménagement et de Programmation) "*paysage et biodiversité*".

Voté par les élus de la Métro en décembre 2019, il remplace les plans locaux d’urbanisme communaux. Il est évolutif et a déjà fait l’objet de 2 modifications. Notre journal N° 113 a rendu compte de l’analyse de MeyDIA quant à la modification N° 1 proposée à la concertation publique en 2022.

L’avis de MeyDIA

Le SCoT a été voté en 2012 par les élus représentant les différents territoires. En 2023, le défi climatique doit faire repenser les politiques d’aménagement et doit conduire à réviser le SCoT, notamment dans l’optique du ZAN (zéro artificialisation nette). Consacrée par la convention citoyenne sur le climat de 2020, la démarche ZAN vise à réduire au maximum l’extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles et en compensant l’urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville.

Dans le SCoT actuel seule l’agglomération grenobloise a des objectifs de production de logements, contrairement aux autres territoires qui n’en ont pas. Cela doit évoluer. Il y a urgence à réviser le SCoT pour assurer un rééquilibrage de la production de logements dans une logique de rapprochement domicile -travail, en particulier dans le Grésivaudan. Meylan ne doit pas devenir une ville dortoir pour les salariés de ST Micro Electronics ou Soitec... Les blocages de certains élus qui s’opposent à cette révision ne sont plus acceptables.

Autre point qui plaide pour accélérer la révision du SCoT est que ce dernier a été construit sur la base d’une croissance démographique de 0,8% alors que l’évolution actuelle est de 0,1%... Cela change donc profondément la donne.

Dans le sillage de la révision du SCoT et dans le contexte de transition écologique, il faudra revoir à la baisse les objectifs de production de logements du PLH et de densification du PLUI.

Que construit-on à Meylan et où ?

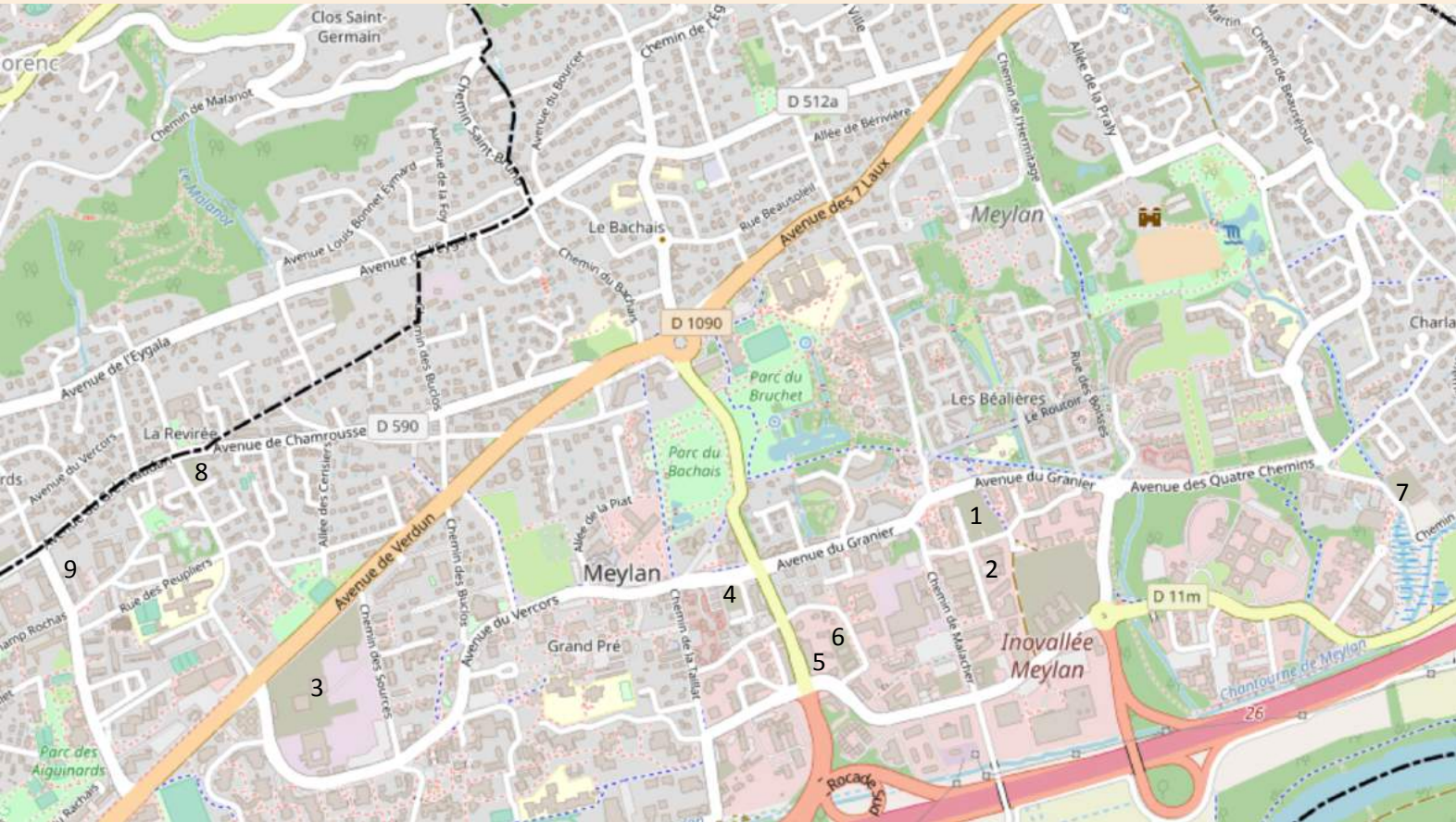
Neuf grands projets immobiliers d’habitation sont en en cours de réalisation :

Tableau 1 : projets de construction logements à Meylan						
Repère plan	Projet	Nombre de logements	Surface du terrain	Evolution du coefficient de pleine terre après opération	Usage précédent	Date délivrance du permis de construire
1	Grand Châtelet	132	7 742 m²	++	Site industriel	Octobre 2021*
2	Chemin des Clos	112	5 900 m²	++	Bureaux	Septembre 2021*
3	PLM logements	504	43 370 m²	-	Bureaux	Avril 2021*
4	KPMG / EDF	174	11 654 m²	=	Bureaux	Juin 2021 / Juillet 2022*
5	Le Ricochet	40	2 966 m²	—	Secteur pavillonnaire	Janvier 2022
6	Carré d’Or	18	1 548 m²	+	Secteur pavillonnaire	Décembre 2021*
7	Ferme Rovarey	49	9 209 m²	—	Ferme et terrains agricoles	Octobre 2021
8	Organic	48	2 537 m²	—	Maison individuelle	Mars 2021*
9	Alguinards	26	1 548 m²	—	Maison individuelle	Juin 2021
Total logements		1 103	92 599 m²	=		

* Ces six projets, qui représentent près de 90% des 1 100 logements, étaient déjà programmés et décidés avant l’élection de la nouvelle majorité élue en juillet 2020 (cf. Document bilan 2017-2019 PLH).

Le signe - indique une différence avant/après comprise entre -1% et -10%, le signe — une différence supérieure à -10%.
Le signe + indique une différence avant/après comprise entre +1% et +10%, le signe ++ une différence supérieure à +10%

Le coefficient de pleine terre est le rapport entre la surface de la parcelle et les espaces verts. Etant donné que c’est un coefficient, il n’a pas d’unité de mesure. Pour le calculer, on divise la surface occupée par des espaces verts par la surface de la parcelle.



L’avis de MeyDIA

Hormis le projet sur la ferme Rovarey, ce sont essentiellement des projets de rénovation urbaine (reconstruction de nouveaux bâtiments après démolition des anciens) soit sur des zones économiques ayant muté en zone résidentielle, soit sur des zones pavillonnaires en transformation. C’est "construire la ville sur la ville" avec parfois un changement d’utilisation de l’espace tout en maîtrisant l’étalement urbain.

Nous avons voulu comparer le coefficient de pleine terre avant et après chaque opération immobilière, car la réduction de l’artificialisation constitue avec la lutte contre l’étalement urbain un enjeu de la bataille contre le réchauffement climatique. Le tableau présente de façon synthétique les résultats de cette comparaison avec une appréciation de l’évolution du coefficient de pleine terre. Le bilan général est un peu déficitaire, essentiellement à cause de l’opération sur

le terrain de la ferme. Mais si l’on y adjoint les constructions en zone économique non mentionnées dans le tableau, on peut affirmer qu’à Meylan on construit pratiquement sans augmenter l’imperméabilisation des sols.

Hormis quelques grandes opérations, les tènements sont de taille assez peu importante. Il n’y a eu aucune opération publique sur la commune de Meylan depuis la construction du quartier des Béalières. Il en découle une absence de projet global et cohérent remplacé par un urbanisme à la parcelle avec ses aberrations architecturales et urbanistiques. Nous regrettons par exemple que le projet Grand Châtelet n’ait pas été intégré par le passé dans un projet plus vaste englobant toute l’avenue du Granier. Cela aurait permis un projet urbanistique bien plus cohérent en termes de voirie, d’espaces verts, d’espaces collectifs et de porosité.

Pourquoi faut-il construire à Meylan ?

Très en retard en matière de logements sociaux au regard de la loi SRU de 2000, la majorité de droite aurait dû en 2017 s’engager à rattraper son retard avec un plan sur 3 fois 3 ans dans l’objectif d’atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Elle ne l’a pas fait. Du coup, la commune a été placée en décembre 2020 par le préfet en situation de carence au vu de son retard en matière de logements sociaux par rapport à la loi SRU.

Le maire actuel a donc signé en 2021 un contrat de mixité sociale voté en conseil municipal, dispositif contractuel liant l’Etat et la commune de Meylan avec des objectifs de production de logements sociaux.

La mise en carence de la commune a privé la commune de son droit de préemption et du droit d’attribution de certains logements sociaux.

La commune n’a pas pu bénéficier du plan de relance de l’Etat et s’est privée d’une subvention de l’Etat de l’ordre d’un million d’euros (*subvention accordée aux maires "bâtisseurs"*).

Enfin, au-delà de l’engagement de solidarité et de la volonté affichée par le maire et son équipe d’une politique de logement plus solidaire permettant aux plus modestes de se loger dans la commune, cette signature a permis de réduire très sensiblement la pénalité financière versée à l’Etat liée au retard en logements sociaux. Le Préfet a en effet appliqué une majoration de +20% à la pénalité financière de la commune au lieu de +100% (doublement de la pénalité). La commune a économisé ainsi environ 465 000 € entre 2020 et 2023.



Estimation établie sur la base du contrat de mixité sociale