

# LES NOUVELLES



La Perrinière, Fontaine

Au regard des besoins des Fontainois, et sans attendre la création indispensable d'un pôle public du logement et du foncier, la ville de Fontaine s'engage avec la Métro à la mise en oeuvre des grands axes de développement urbain intercommunaux et du Programme Local de l'Habitat

La forte participation des habitants au Comité d'habitants du 4 décembre a enclenché une dynamique de débat public sur ces enjeux d'habitat. Nous vous proposerons de le poursuivre dans les prochains mois en contribuant à nourrir la réflexion sur la modification du Plan Local d'Urbanisme et l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat porté par la Métro. Il est envisagé par exemple l'organisation d'ateliers du PLU ouverts à tous et toutes.

## Edito

Le logement s'affirme comme un droit pour chacun de nos concitoyens.

Bénéficier d'un logement digne dans un environnement agréable rejoint le droit au travail, à la santé et à la culture dans l'accès indispensable à une qualité de vie, y compris pour les plus modestes.

Ce constat a amené le comité de pilotage du Comité d'habitants, composé d'élus de la commune et d'habitants, à proposer le 4 décembre dernier une séance de débat public et d'échanges en atelier sur l'habitat et le logement.

A l'heure actuelle, des politiques nationales de construction de logement insuffisantes face aux besoins, un contexte de financement davantage favorable au logement privé qu'au logement social, la ségrégation spatiale et urbaine et la précarisation des classes sociales modestes et moyennes, ne permettent pas de garantir ce droit au logement pour tous.

Certaines lois (Solidarité et Renouvellement Urbain, Droit Au Logement Opposable) tentent d'apporter des réponses, mais les moyens mobilisés par l'Etat restent bien en deçà des enjeux.

La politique communale de l'habitat, initiée depuis plusieurs années pour rendre effectif l'accès au logement des Fontainois sera ainsi renforcée : soutien à la construction, grands projets d'urbanisme générateurs d'habitat, réhabilitations du parc ancien, privé et public, soutien à l'hébergement et au logement des publics les plus fragiles, suivi individuel et démarches collectives auprès des demandeurs de logement, exigences environnementales et maîtrise des coûts et charges.

Avec le conseil général, la ville et le CCAS (Centre communal d'Action Sociale) agissent également en matière d'insertion et de solidarité. Leur rôle, à travers l'accompagnement réalisé par le service logement, est par exemple de faire remonter les besoins collectifs fontainois en matière de logement sur la commune et de faire bénéficier les populations les plus en difficultés des dispositifs de solidarité. Il s'agit, dans ce cadre, de soutenir les associations de cadre de vie qui oeuvrent au quotidien pour l'accès aux droits des locataires.

Enfin, les élus seront au côté des fontainois pour contribuer, avec l'aide et la mobilisation indispensable des associations et en coopération avec les bailleurs, à soutenir les demandes, les projets et trouver des solutions de logement.

*J.P. Trovero, adjoint au Maire, aménagement et habitat / S. Baldacchino, adjointe au Maire, logement et action sociale*

## Qu'est-ce que le Comité d'habitants ?

Tous les Fontainois sont invités au Comité d'habitants. Il concerne toute la ville de Fontaine et pas seulement un quartier. S'y rencontrent les habitants, les élus et les techniciens.

On peut y aborder toutes les questions de la vie quotidienne à Fontaine et réfléchir ensemble à améliorer les choses. Il y a d'autres instances de rencontre entre les élus et les habitants (les visites de quartiers, les comités consultatifs, les séances d'information spécifiques). Le Comité d'habitants est davantage transversal. Tous les sujets peuvent être abordés.



## Le Comité d'habitants, nouvelle formule

Le Comité d'habitants a été décalé d'une demi-heure, de 18h à 18h30, pour favoriser la participation des familles et des salariés.

Pour préparer ce Comité sur le logement, les COPIL (COMités de PILotage) se sont transformés en réunions de travail, qui ont permis de préciser la

thématique en s'ouvrant aux acteurs clés du logement. Ce Comité d'habitants avait pour but d'aborder le sujet sous différents angles et de formuler des propositions d'action.

La séance du 4 décembre 2008 est devenue un test d'une nouvelle formule. Ainsi, après la projection d'un montage introductif, les participants se sont répartis en quatre ateliers pendant une heure :

- Les conditions d'accès au logement

- Les aides au développement durables vont-elles remplacer les aides publiques à la construction et à l'accession ?
- Les exclus inventent des solutions
- Les représentations du parc de logement sont-elles réalistes ?

Si cette configuration en petits groupes a été fort appréciée, on souligne le manque de temps imparti à ce travail. Faut-il imaginer un Comité d'habitants sur quatre heures ou un samedi ?

# Habitat et Logement

## Les conditions d'accès au logement

### Une demande accrue de logement public

L'agglomération grenobloise manque de logements publics. On constate 2000 demandes sur Fontaine dont 872 proviennent de Fontainois. Ces chiffres sont à mettre en perspective avec l'offre qui est à peu près de 80 nouveaux logements par an y compris les logements privés et une centaine de rotations sur le parc public. On constate aussi une centaine de cas d'urgence par an. Plusieurs raisons sont à l'origine de ce phénomène. D'une part, les accidents de la vie et les séparations contribuent à augmenter les demandes. Les décohabita-

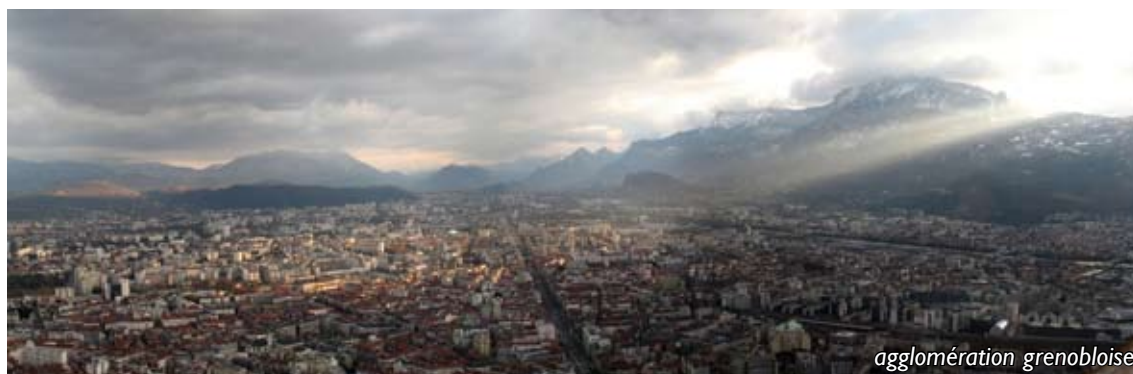
tions représentent 30% des demandes de logement public. D'autre part, depuis 2000 les prix des loyers se sont envolés. La dépense pour le logement peut atteindre 60% des ressources d'un ménage.

Le parcours résidentiel des ménages est souvent bloqué, la majorité des locataires n'ayant pas les moyens de sortir du logement social pour aller dans le parc privé.

Enfin, (surtout ?) toutes les communes ne respectent pas la loi SRU qui impose un minimum de 20% de logement social. De plus, l'offre de logement n'est pas toujours adaptée à la demande,

d'autant qu'il est difficile de favoriser les mutations des locataires. Des parents et des grands-parents sans enfant à charge occupent de grands appartements. Mais il faut constater aussi qu'ils aident et accueillent de plus en plus les générations suivantes qui n'arrivent pas à se loger.

Quelles sont les conditions d'attribution du logement public ? Les revenus et la composition familiale suffisent-ils ? Qui compose les commissions d'attribution ? Dans le passé, l'attribution d'un logement locatif était faite par une commission composée du prêtre, du facteur, parfois même du maire



agglomération grenobloise

(Mr. Maisonnat). Aujourd'hui, la commission d'attribution n'est pas assez connue et comprise. Sa composition et son fonctionnement restent trop peu visibles et elle semble, pour certains, fonctionner sans concertation. Qu'en est-il vraiment ?

Étant donné que l'offre de logements publics ne correspond pas à la demande, la plupart des habitants vivent dans le parc de logement privé. Peut-on mettre en place les conditions qui permettraient au parc privé de compenser les manques du parc public ?

### **Quel est le rôle des pouvoirs publics ?**

Quel est le rôle de la municipalité ? La loi SRU impose aux communes de réaliser au moins 20% de logements publics. Mais cette loi n'est pas assez contraignante puisque certaines communes

préfèrent payer des amendes plutôt que d'implanter des logements publics sur leur territoire. Cela dépend de la volonté politique. Le Plan Local d'Urbanisme de Fontaine prévoit 35% de logements publics dans toutes les opérations immobilières dont la surface du terrain est supérieure ou égale à 3000 mètres carrés.

Quel est le rôle de l'intercommunalité ? Les communes n'ont pas les moyens de construire des logements publics. On évalue à 17000 logements les besoins sur l'agglomération.

Quel est le rôle de l'Etat ? Il peut agir en indexant les prix des loyers et pour limiter la taxe d'habitation. Il agit sur une aide à la pierre (à la construction) de plus en plus faible et sur une aide à la personne (APL). On évalue l'aide de l'Etat à 10%.

Il convient de rappeler que la pénurie en logement public est nationale. Il serait intéressant de créer un Office Public National du Logement qui ait un vrai rôle de service public et dans lequel les locataires aient leur mot à dire.

### **Des questionnements...**

- Comment peut-on permettre l'accès pour tous à un logement ?
- Il y a des logements vides et des maisons inoccupées. Peut-on les réquisitionner pour faire face à l'urgence ? Pourquoi la loi sur la réquisition a-t-elle été abrogée ?
- Pourrait-on réhabiliter des logements anciens ?
- Pourrait-on favoriser la réalisation de travaux en contrepartie de montants de loyer plus accessibles ?

---

*Contact : Service logement  
de la ville de Fontaine  
Florence Baumela, 04 76 28 75 19  
florence.baumela@fontaine38.fr*

---

### **L'attribution des logements sociaux sur Fontaine**

Peu de logements sociaux se libèrent à Fontaine : une centaine par an seulement, hors programmes neufs. La durée moyenne d'attente s'élève à 4 ans, mais varie en fonction des cas. L'attribution s'effectue en deux temps :

#### **La pré-attribution**

Le Service Logement communal enregistre et suit les demandes. Il centralise les logements vacants, leurs caractéristiques

et propose des candidats. Les dossiers sont examinés, puis choisis en fonction : de l'ancienneté de la demande, des préférences géographiques, de l'adéquation entre la taille des logements et celle des ménages, de la proximité des lieux de travail et des équipements, et de l'urgence éventuelle, définie par la loi DALO : expulsion, handicap ou inadéquation (loyer trop cher par rapport aux revenus, surpopulation, insalubrité). Une commission, composée de l' élu au logement, des techniciens et du responsable de service, étudie les dossiers. Cette procédure permet de travailler sur l'ensemble des logements vacants quel que soit le bailleur,

et de connecter au mieux l'offre et la demande.

#### **La commission d'attribution bailleurs**

Après validation, les dossiers sont proposés à la "commission d'attribution bailleurs", à qui revient la décision finale d'octroi du logement. Organisée par le bailleur, elle est chargée d'étudier au moins trois candidatures par logement vacant. Le bailleur, l' élu au logement accompagné d'un technicien, et le candidat au logement, sont représentés à cette commission. Le candidat a 10 jours pour donner sa réponse.

## Les aides au développement durables vont-elles remplacer les aides publiques à la construction et à l'accession ?

### Un sur-investissement et non un surcoût

On dit souvent que le développement durable coûte cher, mais c'est peut-être prendre le problème à l'envers. Il convient de considérer l'environnement dans lequel le bâtiment va être construit : son orientation, son isolation, ses matériaux...

Pour rentrer dans un processus de développement durable, on doit réduire les besoins et obtenir le moins de déperdition possible. Par exemple, le chauffage représente 70% des charges. Il faut d'abord isoler le bâtiment, puis l'équiper en chauffage et en eau chaude, avec des énergies propres et renouvelables.

On peut parler de sur-investissement, et non de surcoût, dans le sens où cet investissement est intégré au plan financier de la construction du bâtiment et permettra à terme de faire des économies de gestion. C'est ce que l'on constate dans des opérations expérimentales, à Fribourg en Allemagne par exemple.

Pour les bâtiments existants qui ont une faible performance thermique, la mise aux normes implique des travaux élevés que les propriétaires privés ont souvent du mal à réaliser.

### Le couple loyer/charges

Cet investissement initial reste un coût pour les bailleurs. Pour équilibrer l'opération immobilière, ils reportent une partie du coût sur les loyers. Par conséquent, si les locataires payent plus cher leur loyer, leurs charges vont diminuer. On peut donc imaginer qu'ils vont y gagner, d'autant que l'énergie va coûter de plus en plus cher. De plus, l'APL (Aide Personnalisée au Logement) est calculée sur le montant du loyer, sans inclure les charges.

### Un marché à renforcer...

Les propriétaires rencontrent des difficultés à trouver des matériaux sains et bon marché. Il faut repenser tout le système de construction et permettre aux industriels de développer ce marché. Il convient de former les professionnels et de développer

les filières, ce qui va demander du temps.

Le retard français impose des prix plus élevés qu'en Allemagne. Les entreprises qui posent des panneaux solaires sont considérées comme des spécialistes et sont encore rares, donc chères. Certains augmentent leurs tarifs de 30%, estimant que le propriétaire va recevoir des aides correspondantes. Faut-il en arriver à importer des matériaux d'Allemagne ?

### Des aides existent

#### • pour les propriétaires

Les propriétaires ont du mal à trouver l'information sur leurs droits et les aides existantes. Il en existe pourtant plusieurs types :

- Les aides financières directes octroyées après travaux et sur justificatifs par la Région Rhône-Alpes et le Conseil général de l'Isère concernant



panneaux solaires sur les toitures - Echirolles



les installations solaires et bois énergie.

- Les crédits d'impôt pour les travaux en terme d'isolation et d'équipement de chauffage, qui permettent de déduire une partie du coût d'achat du matériel du montant des impôts.

- Les Eco-PTZ sont des Prêts à Taux Zéro écologiques qui servent à financer un "bouquet" de travaux d'amélioration d'un logement du point de vue des économies d'énergie à hauteur maximum de 30 000 €.

Les aides régionales et départementales sont soumises à des conditions de ressources. Les budgets étant limités les aides favorisent prioritairement les ménages modestes.

Les propriétaires peuvent directement s'adresser à des structures spécialisées telles que l'Agence Locale de l'Energie (ALE) ou l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

pour obtenir un accompagnement et des informations.

### • pour les bailleurs

Pour les logements publics, les bailleurs reçoivent des aides de la Métro, de la Région Rhône-Alpes, et du département de l'Isère.

Grâce à un système de bonification, les bailleurs sont autorisés à augmenter les loyers en fonction de la performance énergétique de l'habitat.

### Les pouvoirs publics peuvent être force de propositions

Les pouvoirs publics ont une marge de manœuvre pour inciter les bailleurs à réaliser des projets incluant une dimension développement durable. La ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) est une procédure réglementaire qui permet à la municipalité de faire des préconisations sur les futurs immeubles (orientation, isolement, récupération d'eau, toiture végétalisée...). Il s'agit d'une négociation pour obtenir des appartements avec performance énergétique qui soient accessibles à des familles modestes. La volonté politique est déterminante dans ce rapport de force.

---

Contacts : • Mission développement durable de la ville de Fontaine, Marie-Stéphanie Dechaume 04 76 28 75 53 [marie.dechaume@fontaine38.fr](mailto:marie.dechaume@fontaine38.fr)  
• ALE, 4 rue Voltaire, 38000 Grenoble 04 76 00 19 09 [info@ale-grenoble.org](mailto:info@ale-grenoble.org)  
• ANAH Isère, 17 Boulevard Joseph Vallier, BP 45, 38040 Grenoble cedex 9 04 76 70 79 00 [www.anah.fr](http://www.anah.fr)



## Les exclus inventent des solutions

« Une confrontation de deux mondes ! »

« Il faut arrêter de parler de ce qui existe. Il y a des idées formidables, des envies de solidarité, il faut essayer. »

### L'habitat groupé

L'association "Habiles" (Habitats Isérois Libres et Solidaires) a pour but de promouvoir les projets d'habitat groupé sur toute la région grenobloise. Ce type d'habitat ne rentre pas dans les logiques classiques du marché du logement en termes juridiques, économiques et financiers...

Les projets d'habitat groupé s'appuient sur les formes juridiques existantes. Mais à terme, la volonté est de développer la coopérative d'habitants qui n'existe pas en France. Une revendication est menée pour créer cette forme juridique où l'on est propriétaire de parts sociales. Ce système contribue à sortir de la spéculation immobilière.

Des gens de toutes les générations sont intéressés, en fonction des grandes étapes de la vie (début de vie en couple avec enfants ou au contraire départ des enfants...). Ils ont des conditions financières différentes (certains pouvant prétendre au logement social, d'autres sont déjà proprié-



res...). L'idée repose sur l'envie de recréer des solidarités. Dans cette démarche, c'est le citoyen qui s'implique et définit son type d'habitat.

Il y a aussi des tentatives pour concilier le logement privé et le logement public. On se heurte principalement à la difficulté d'impliquer de futurs locataires qui acceptent et adoptent la philosophie du projet alors que les attributions se font sur des critères de priorité et de listes d'attente.

Les mairies ont peu de marge de manœuvre sur ces attributions, une grande part étant définie par la préfecture ou le 1% patronal... Dans certains quartiers d'Anvers, les attributions se font en concertation avec le conseil des habitants de l'étage concerné. Paradoxalement, cela met concrètement en place des logiques de solidarité.

---

Contact : Les Habiles  
habiles@free.fr, RDV tous les  
premiers lundi de chaque mois à  
19h30 à la Maison de la Nature et  
de l'Environnement de l'Isère (MNEI)  
5 place Bir Hakeim à Grenoble  
04 76 54 31 62  
info@mnei.fr, www.mnei.fr

---

### Les alternatives des jeunes

Beaucoup de jeunes en grande précarité, sans le RMI, ne demandent même pas de logement public, tellement ils sont convaincus de

ne jamais pouvoir y accéder, ou dans de trop longs délais.

Ils cherchent à développer d'autres alternatives : le "speed dating" pour choisir ses colocataires, des logements inter-générationnels, le choix de vivre en camion, les squats, des baux précaires sur les logements vacants...

La généralisation de la colocation engendre des effets pervers avec l'augmentation des loyers des appartements qui chasse les familles nombreuses.

A la marge des marchés du logement privé et du logement social, on constate un "troisième marché" : on s'échange les bons plans, on se "repass" un appartement...

« On gère les petits arrangements, mais que fait-on pour les vrais exclus du logement ? »

---

Contact : Cap Berriat  
15 rue Georges Jacquet  
Grenoble  
04 76 96 60 79  
contact@cap-berriat.fr  
www.cap-berriat.com

---

## Les représentations du parc de logement sont-elles réalistes ?

### Image sociale ou économique ?

Le parc public véhicule une mauvaise image. Or, certaines co-propriétés sont davantage dégradées que le parc public. Au contraire, c'est parfois dans le parc public récent que l'on trouve les plus belles réalisations. Les propriétaires n'ont pas toujours les moyens d'entretenir leur bien immobilier. Ils sont de plus en plus nombreux à la retraite et leurs revenus ont baissé. Au moment de l'achat, les agents immobiliers ne parlent pas du poids des charges. Ainsi, les habitants ne peuvent pas honorer leurs obligations liées à l'entretien des parties communes comme changer les ascenseurs ou ravalier la façade de l'immeuble tous les dix ans. De plus, il est difficile de prendre une décision collective sur les frais à engager.

Aujourd'hui les propriétaires ont du mal à faire des projections sur plus de 2 ans. Ils n'imaginent pas l'intérêt d'investir dans leur patrimoine.

### Un manque d'informations.

Les propriétaires ont le sentiment de ne pas être informés sur les aides possibles pour engager les travaux.

Certains considèrent que les syndicats et les bailleurs sociaux ne sont pas assez présents auprès de leurs usagers, notamment pour informer des règles de fonctionnement de l'immeuble.

D'autres ont essayé de mettre en place des permanences, sans réussir à trouver un horaire convenable pour tous.

### Des propositions

Il faudrait améliorer l'image des quartiers. Elle passe par la réhabilitation du cadre bâti et le renforcement de la convivialité dans les quartiers. Des petits travaux collectifs (entretien, réfection, espaces verts...) pourraient être l'occasion de dynamiser et créer du lien entre les gens du quartier. Le Pacte de l'Isère est un organisme qui permet d'accompagner et de faciliter la mise en œuvre et le financement de travaux d'amélioration. Il existe dans l'agglomération un lieu ressource et d'information pour tous les habitants : la Maison de l'Habitant, implantée à Pont-de-Claix.

Contacts : Service logement de la ville de Fontaine, Florence Baumela  
04 76 28 75 19  
florence.baumela@fontaine38.fr  
Pacte de l'Isère : 54 cours Jean Jaurès  
38000 Grenoble 04 76 47 82 45



(a)



(c)

### Logement public ou logement privé ?



(b)



(d)

(a) Les Alpes, privé  
(b) Les Alpes, public  
(c) Bastille, privé  
(d) Balmes, public

### La Maison de l'habitant à Pont-de-Claix

#### La Maison de l'habitant, en quelques mots...

- Un pôle de services urbains de proximité : services municipaux, services des bailleurs sociaux OPAC 38, SDH.
- Un espace de rencontre et d'échange entre associations de locataires et de copropriétaires.
- Un lieu d'animation, de ressources et de formation pour l'ensemble des acteurs de la gestion urbaine, à l'échelle de l'agglomération.
- Un lieu d'information et de rencontres des habitants, des associations et des professionnels.

#### La participation des habitants comme principe fondateur

La commune de Pont-de-Claix développe depuis la fin de l'année 2000

sur son territoire un programme d'actions dans le cadre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP).

Le caractère innovant des actions partenariales impliquant une participation habitante très active l'a fait apparaître comme site pilote au niveau de l'agglomération et au niveau régional, tant dans le domaine des actions conduites sur le terrain que dans celui de la formation et des rencontres de l'UniverCité.

#### Un pôle de services de proximité

En 2002, une étude a été menée pour la création d'un pôle de services de proximité "habitat et vie quotidienne" dans le quartier des Iles-de-Mars.

Ce projet s'est enrichi l'année suivante pour devenir un équipement type pôle ressources dédié à la ges-

tion urbaine et sociale et à vocation à la fois de proximité et d'agglomération.

#### L'habitant au centre des services et des pratiques de la GUSP

Ce lieu permet de développer, avec les acteurs, les associations et les habitants (locataires et propriétaires), de nouvelles pratiques participatives de gestion urbaine, tout en optimisant les pratiques actuelles des territoires à toutes les échelles (du quartier à l'agglomération) et en donnant à leurs habitants les moyens de mise en réseau autour des questions de GUSP.

Contact: Christophe Weber, Les Reinettes  
avenue des Iles de Mars 04 76 29 86 29  
maison.habitant@ville-pontdeclaix.fr

### Évaluation des processus de participation

Le groupe Amnyos consultants est chargé par la municipalité de faire une évaluation des processus de concertation pour « donner un nouveau souffle à la politique municipale de participation. »

Cette démarche a trois objectifs :

- évaluer de manière partagée toutes les instances de participation,
- formaliser un projet politique en matière de démocratie participative,

- définir une stratégie de redynamisation et de redéploiement des démarches.

Les habitants sont associés à la démarche sous forme d'enquête par questionnaire et d'entretiens. Une restitution publique est prévue courant mai 2009.

Contact: Laurent Richard 04 76 28 75 53  
laurent.richard@fontaine38.fr

### La Karavane Capacitation Citoyenne

Des collectifs et des associations de Belgique et de France vont créer des événements successifs et articulés sur huit territoires pour montrer qu'ensemble, ils sont capables de beaucoup et qu'il est indispensable de les écouter!

Les participants, dont le Comité d'habitants, ont décidé de réaliser l'étape sur l'agglomération grenobloise le week-end du 20 et 21 novembre 2009, en même temps que les XIIèmes rencontres de la démocratie locale et les 50 ans de L'Adels (Association pour la démocratie et l'éducation locale et sociale, www.adels.org).

Vous trouverez toutes les informations sur le site de Capacitation Citoyenne [www.capacitation-citoyenne.org](http://www.capacitation-citoyenne.org).

contact: «arpenteurs»  
Marie Lavagne



### Prochain RDV

**Laboratoire de la Métro sur les nouvelles formes d'animation, en mai (date et lieu à préciser) plus d'informations à venir sur le site d'arpenteurs ou de Alpes Solidaires:**  
[www.alpesolidaires.org](http://www.alpesolidaires.org)  
[www.arpenteurs.fr](http://www.arpenteurs.fr)

### LES NOUVELLES du Comité d'Habitants

Rédaction Marie Lavagne

Mise en page Xavier Glorieux  
«arpenteurs»

Contacts  
Mairie de Fontaine  
service DSU - Vie des Quartiers  
04 76 28 76 28

arpenteurs 04 76 53 19 29  
contact@arpenteurs.fr