

LE SCOT

DE LA GRANDE REGION GRENOBLOISE

D'ICI 2050



THEME CHOISI PAR LE CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE BIEVRE ISERE :

Comment satisfaire les besoins de logement tout en respectant les objectifs environnementaux, économiques et sociaux ?

La révision du SCoT de la Grande Région Grenobloise à l'horizon 2050 intervient dans un contexte de mutations profondes : crise du logement, transition écologique, croissance démographique maîtrisée ou en légère baisse en particulier sur la ville de Grenoble, exigences du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), adaptation au changement climatique, vieillissement de la population et transformation des usages (télétravail, nouvelles formes de mobilité).

Dans ce cadre, la question centrale est : **comment répondre durablement aux besoins de logement tout en préservant les équilibres environnementaux, sociaux et économiques du territoire ?**

Le Conseil de développement a choisi d'éclairer cette question en proposant une vision citoyenne et stratégique pour les décennies à venir.

1. Diagnostic partagé

1.1. Les besoins en logements dans la GREG

- La pression démographique reste forte dans l'aire grenobloise centrale, alors que les territoires plus périphériques (dont Bièvre Isère) attirent de plus en plus de ménages cherchant de l'espace, un coût de vie plus accessible et une meilleure qualité environnementale.
- Le marché immobilier reste tendu : hausse des prix, faible disponibilité, allongement des délais pour accéder à un logement décent.
- Les familles évoluent : davantage de ménages monoparentaux, de personnes âgées, d'étudiants et de jeunes actifs ayant du mal à se loger correctement.
- Les besoins différenciés appellent une diversité de réponses : logements pour travailleurs, seniors, jeunes ménages, logements intermédiaires, accessibles ou adaptés.

1.2. Les contraintes à prendre en compte

- Le foncier constructible est devenu rare et cher, en particulier dans les zones proches des bassins d'emploi.
- L'objectif ZAN impose de repenser totalement les modèles urbains et de limiter drastiquement l'expansion des terres agricoles ou naturelles.

- Les risques naturels (inondations, feux de forêt, retrait-gonflement des argiles, canicules) rendent certains secteurs moins propices à un développement intensif.
- La crise énergétique rend indispensable une rénovation thermique massive et une meilleure performance énergétique des bâtiments.
- Les infrastructures de mobilité actuelles pourront-elle absorber une croissance résidentielle non planifiée ?

1.3. Les transformations sociétales à intégrer

- Le télétravail pousse une partie des actifs à s'éloigner de Grenoble, créant plus de pression sur les territoires périurbains et ruraux.
- Le vieillissement rapide de la population impose un parc mieux adapté : plain-pied, résidences services, logements évolutifs.
- Les attentes changent : plus de nature, plus de services de proximité, moins de dépendance à la voiture.
- Le changement climatique pousse à repenser l'architecture, les matériaux, l'adaptation des logements et la localisation des futurs projets.

2. Trois axes choisis pour le débat :

Axe 1 – Construire autrement avec pour objectif de produire des logements sans augmenter l'empreinte au sol et améliorer la qualité de vie.

- Encourager une densification qualitative, qui ne soit pas synonyme de bétonisation brutale, comme des petits collectifs, mixité de volumes, espaces verts, insertion paysagère.
- Développer les friches, les dents creuses, les secteurs déjà urbanisés avant tout étalement.
- Favoriser des formes urbaines innovantes : usage d'habitats légers (ex : en bois) ou modulaires qui pourraient être facilités dans les règlements d'urbanisme, construction réversible, bâtiments bas-carbone.
- Accélérer la montée en qualité architecturale et environnementale : îlots de fraîcheur, préservation des espaces naturels dans les quartiers, végétalisation.
- Repenser la hauteur là où c'est acceptable pour réduire la consommation foncière.
- Intégrer la proximité : commerces, transports, espaces publics, équipements.

Axe 2 – Mobiliser et rénover l'existant, l'objectif étant de répondre aux besoins en limitant les constructions neuves et en revitalisant les centralités existantes.

- Traiter en priorité les logements vacants (à recenser), via des dispositifs d'incitation ou de mise sur le marché.
- Mener une rénovation énergétique ambitieuse pour réduire les consommations, lutter contre la précarité énergétique pour faciliter la location de logements aujourd'hui interdits.
- Valoriser le patrimoine en encourageant la réhabilitation du bâti ancien dans les bourgs et centres-villes.
- Adapter les logements aux seniors (mobilité, accessibilité), pour éviter le vieillissement dans des maisons inadaptées.
- Développer des solutions d'habitat partagé, intergénérationnel, ou de division parcellaire pour optimiser le bâti existant.
- Soutenir les propriétaires par des outils simples et lisibles : communiquer des informations précises sur le parcours de rénovation, sur les aides financières, sur l'accompagnement technique.

Axe 3 – Rééquilibrer l'habitat à l'échelle régionale afin de répondre aux besoins de logement sans créer de déséquilibres ni de dépendances fortes à la voiture.

- Organiser une répartition équilibrée des nouveaux logements entre les territoires, en cohérence avec les capacités de mobilité et de services.
- Faire évoluer les profils de communes dites "dortoirs" vers des centralités plus autonomes : commerces, santé, culture, sport.
- Développer un réseau de transports performant sur l'ensemble de la Grande région grenobloise (TER, cars express, RER grenoblois, covoiturage structuré) pour relier les zones de logements et les bassins d'emplois.
- Développer les transports en commun et les transports à la demande en particulier dans les zones rurales.
- Penser les logements en lien avec les projets économiques : parcs d'activités, zones innovantes, besoins des entreprises.
- Renforcer la coopération interterritoriale :

- Bièvre Isère ↔ territoires voisins
Exemple : un projet structurant commun autour de la mobilité (ligne de cars express) ou autour d'une zone d'activité éco-responsable et mutualisée.
- Valoriser les territoires moins tendus en améliorant leur attractivité : services publics, numérique, emploi de proximité, équipements culturels et sportifs.

3. Synthèse stratégique du Conseil de développement

- Le Conseil de développement de Bièvre Isère souligne la nécessité d'un équilibre entre production neuve, rénovation et revitalisation, pour atteindre les objectifs du SCoT 2050.
- Il recommande une planification plus fine à l'échelle de la GREG, supportée par une coopération accrue entre les intercommunalités.
- Il insiste sur l'importance de l'habitat pour tous : jeunes, seniors, familles, travailleurs essentiels.
- Il rappelle que la politique du logement doit être indissociable de :
 - La mobilité durable,
 - L'économie locale,
 - La transition écologique,
 - La cohésion sociale,
 - L'adaptation climatique.
- Il appelle à poursuivre le dialogue citoyen et à associer davantage les habitants aux projets d'aménagement.

4. Conclusion

L'horizon 2050 impose une mutation profonde de notre manière d'habiter, de construire et de penser l'aménagement.

Le Conseil de développement a pour rôle d'apporter une vision citoyenne et prospective, capable de concilier les urgences sociales (se loger), les limites environnementales (ZAN, climat), et les enjeux de qualité de vie.

Les orientations proposées peuvent constituer une base pour enrichir la révision du SCoT et pour engager un projet territorial à la fois sobre, solidaire et durable.