PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Liberté
Égalité
Fraternité

MODAAL conseil

Concilier réponses aux besoins en logements des ménages et sobriété foncière dans les villes et territoires de demain

DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

5 mai 2022

MODAAL conseil

MLN-*conseil*

Adaltys® AVOCATS

LE TRAIT DE LOU FACILITATION DE PROJETS

RICOCHETVIDEO production photo&vidéo

PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Liberté
Égalité
Fraternité

Concilier réponse aux BESOINS EN LOGEMENTS des ménages et SOBRIÉTÉ FONCIÈRE dans les villes et territoires de demain

JEUDI 5 mai 2022

9h-12h15

MODAAL conseil · MLN-conseil · Adaltys AVOCATS · LE TRAIT DE LOU FACILITATION DE PROJETS · RICOCHETVIDEO production photo&vidéo

Introduction

Estelle Rondreux,

Directrice Régionale Adjointe

DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Les intervenants, animateurs

- **Estelle Rondreux**, Directrice Régionale Adjointe DREAL
- **Florence Hilaire**, Directrice Générale, Epora
- **Denis Maire**, Vice-Président aménagement et habitat Annemasse Agglo, Maire de Juvigny
- **Philippe Pourchet**, Directeur Général, EPFL 73
- **Laura Lours**, Responsable Habitat et Logement, CABA (Communauté d'Agglo du Bassin d'Aurillac)
- **William Lafond**, Responsable du service développement, Est Métropole Habitat
- **Hervé Simon**, président de l'Union Régionale AURA de la FPI et DGA d'Icade Promotion
- **Sébastien Javogues**, Président Communauté de Communes Arve et Salève
- **Catherine Jacquot**, Architecte-Conseil de la DREAL, Architecte Associée, Naaja

- **Animateurs** : Manuel Nardin (MLN Conseil), Yann Milton, Thomas Buscaylet et Edouard Mougin (Modaal)

Quelques précisions logistiques

- **Webinaire enregistré**
- **Questions, demandes de précisions, échanges,… via le Tchat (ATTENTION, ce n'est pas anonyme)**
  - A noter : présence de **ADALTYS Avocats,** partenaire en expertise juridique de ce webinaire
- **Un « M. SVP » relayera les contenus du Tchat (animation en binôme)**
- **Un questionnaire d'évaluation dans la foulée**
- **Une séquence en deux ateliers… laissez vous guider par la technique**

Le programme

9 h - Introduction, mise en perspective des enjeux

9 h 45 – 11 h - Atelier 1 : le défi de l'anticipation : ***quelles stratégies foncières pour disposer de réserves de constructibilité dans l'existant pour les acteurs publics et les opérateurs ?***

- **Florence Hilaire**, Directrice Générale, Epora
- **Denis Maire**, Vice-Président aménagement et habitat Annemasse Agglo, Maire de Juvigny
- **Philippe Pourchet**, Directeur Général, EPFL 73
- **Laura Lours**, Responsable Habitat et Logement, CABA (Communauté d'Agglo du Bassin d'Aurillac)

Atelier 2 : 11 h 05 – 12 h	***Atelier 3 : 11 h 05 – 12 h***
Le défi opérationnel, *quels montages ? Quels financements et quelle gouvernance pour les projets en renouvellement urbain ?*	**Le défi des modes de faire**, *quels types d'habitat proposer pour concilier qualité urbaine et densité dans un contexte de sobriété foncière ?*
• William Lafond, Responsable du service développement, Est Métropole Habitat • Hervé Simon, FPI – président de l'Union Régionale AURA de la FPI (DGA de Icade Promotion)	• Sébastien Javogues, Président Communauté de Communes Arve et Salève • Catherine Jacquot, Architecte Associée, Naaja

12 h – 12 h 15 – synthèse, conclusion

Mise en perspective

1. Atelier 1
2. Atelier 2
3. Atelier 3

Conclusion

PORTRAITS DE TERRITOIRES

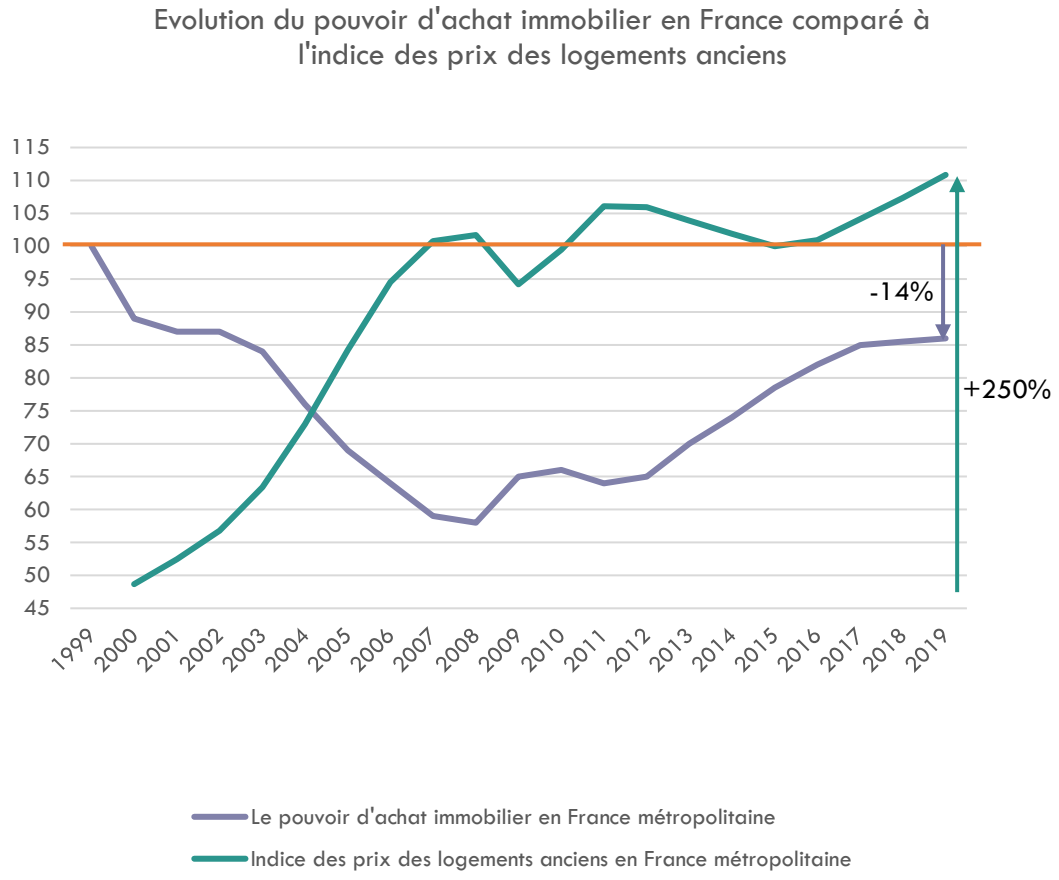
Yann MILTON

Thomas BUSCAYLET

MODAAL

Capacité d'acquisition des ménages sur une tendance longue

Une érosion du pouvoir d'achat immobilier des ménages, partiellement compensée par des taux d'intérêt bas



Sources :
Insee, ADSN – BIEN – base de données des notaires – Perval.

Sur une tendance longue :

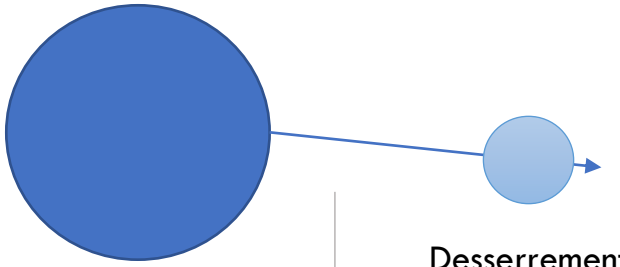
- Un prix du logement qui a augmenté de 250% depuis le début des années 2000
- Une capacité d'acquisition des ménages qui a diminué sur la même période de « seulement » 14 % du fait d'une politique de taux bas qui augmente la capacité d'emprunt des ménages

Enseignements :

- Une érosion des capacités d'accès au logement
- Une incertitude forte liée à un changement des conditions d'accès au crédit.

Différentes typologies de territoires

Particularités et points communs



Urbain métropolisé	Desserrement métropolitain	Pôle urbain intermédiaire connecté	Pôle urbain intermédiaire autonome	Zone rurale
Forte concentration d'emplois *(ex : 122 emplois pour 100 actifs résidants sur métropole de Lyon, 140 pour la ville de Lyon)*	**Dépendance emplois vis-à-vis de la ville centre** *(entre 60 et 90 emplois pour 100 actifs résidants)*	**Autonomie d'emplois**		**Peu d'emplois sur le territoire** *(entre 20 et 40 emplois pour 100 actifs résidants)*
Niveau de revenus élevé	Niveau de revenus élevé ou très élevé	Niveau de revenus moyen	Niveau de revenus moyen / bas	Niveau de revenus bas

Enjeux

Offre de logements / parcours résidentiel

Adaptation du parc de logements

Déplacements pendulaires

Reconquête centre-ville ou centre-bourg

Extensions, artificialisation

Vacance, « désertification »

Accès au logement des ménages

Une capacité d'acquisition dans le neuf qui concerne 20 à 30 % des ménages

Illustration avec 2 exemples :

Métropole de Lyon GRANDLYON la métropole

neuf	Ménage 1 personne	Ménage 3 personnes
	45 m²	70 m²
	247 K€	385 K€

	Capacité d'acquisition (en K€)	
1er décile	38 K€	69 K€
2ème décile	69 K€	125 K€
3ème décile	96 K€	173 K€
4ème décile	119 K€	215 K€
5ème décile	142 K€	255 K€
6ème décile	166 K€	298 K€
7ème décile	187 K€	337 K€
8ème décile	226 K€	406 K€
9ème décile	297 K€	534 K€
10ème décile	Au-delà de 297 K€	Au-delà de 534 K€

Communauté d'Agglomération de Vichy VICHYCOMMUNAUTÉ

neuf	Ménage 1 personne	Ménage 3 personnes
	48 m²	75 m²
	182 K€	285 K€

	Capacité d'acquisition (en K€)	
1er décile	38	69
2ème décile	72	130
3ème décile	94	168
4ème décile	110	199
5ème décile	126	228
6ème décile	138	258
7ème décile	157	282
8ème décile	182	328
9ème décile	230	413
10ème décile	Au-delà de 230	Au-delà de 413

Source : Filosofi, retraitements Modaal, simulation à partir des revenus fiscaux déclarés
Taux d'emprunt à 1,75 % TEG

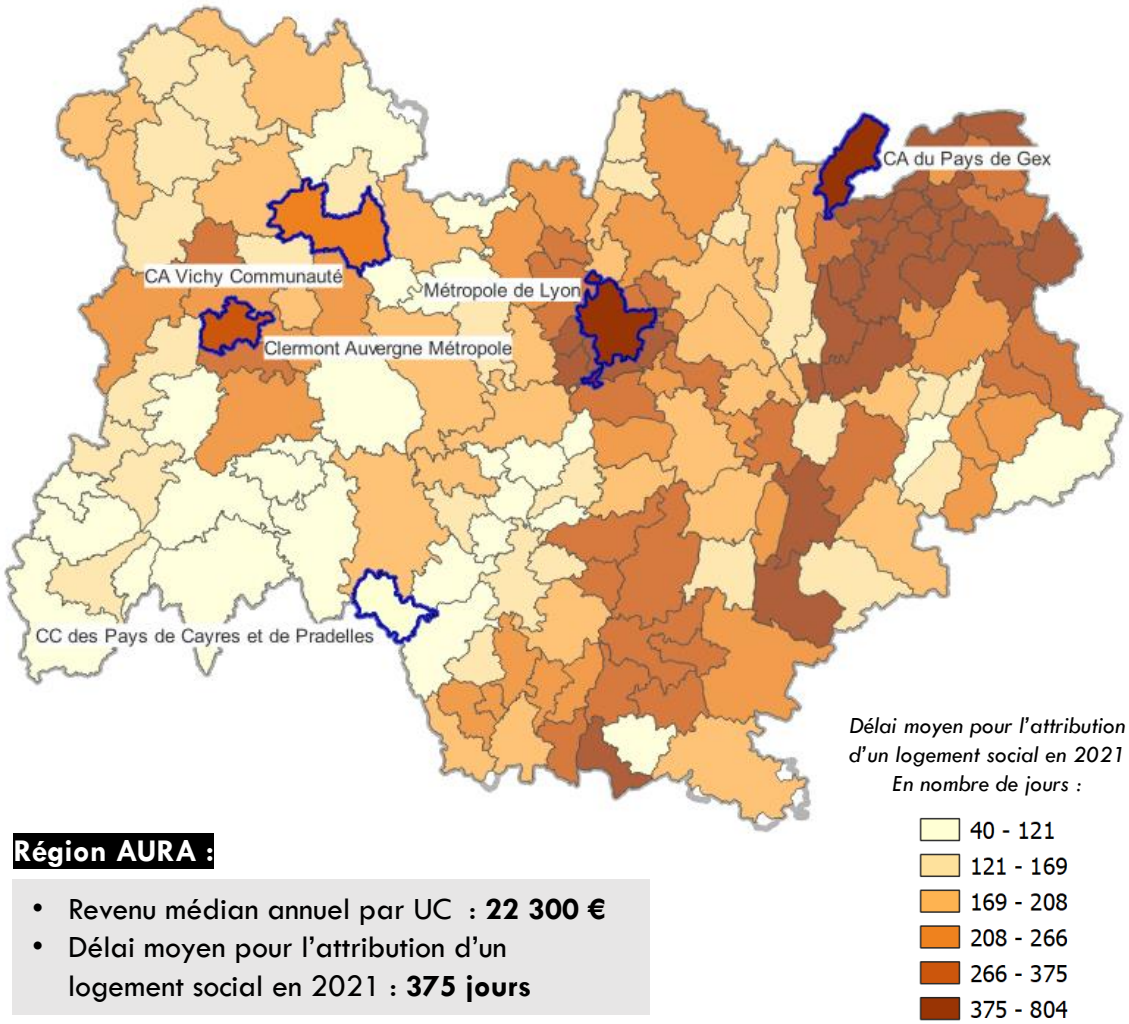
Enseignements :

- Une frange de plus en plus limitée de ménages ayant accès à l'offre neuve

Accès au logement des ménages

Une difficulté à répondre à la demande de logement social

Revenus médians et délais moyens d'attribution d'un logement social



Région AURA :

- Revenu médian annuel par UC : **22 300 €**
- Délai moyen pour l'attribution d'un logement social en 2021 : **375 jours**

CC Pays de Cayres et Pradelles (43)

- Revenu médian annuel par UC : **17 800 €**
- Délai moyen pour l'attribution d'un logement social en 2021 : **70 jours**

CA Vichy Communauté (03)

- Revenu médian par UC : **20 090 €**
- Délai moyen pour l'attribution d'un logement social en 2021 : **227 jours**

Clermont Auvergne Métropole (63)

- Revenu médian annuel par UC : **21 880 €**
- Délai moyen pour l'attribution d'un logement social en 2021 : **313 jours**

CA Pays de Gex (01)

- Revenu médian annuel par UC : **36 930 €**
- Délai moyen pour l'attribution d'un logement social en 2021 : **385 jours**

Métropole de Lyon (69) :

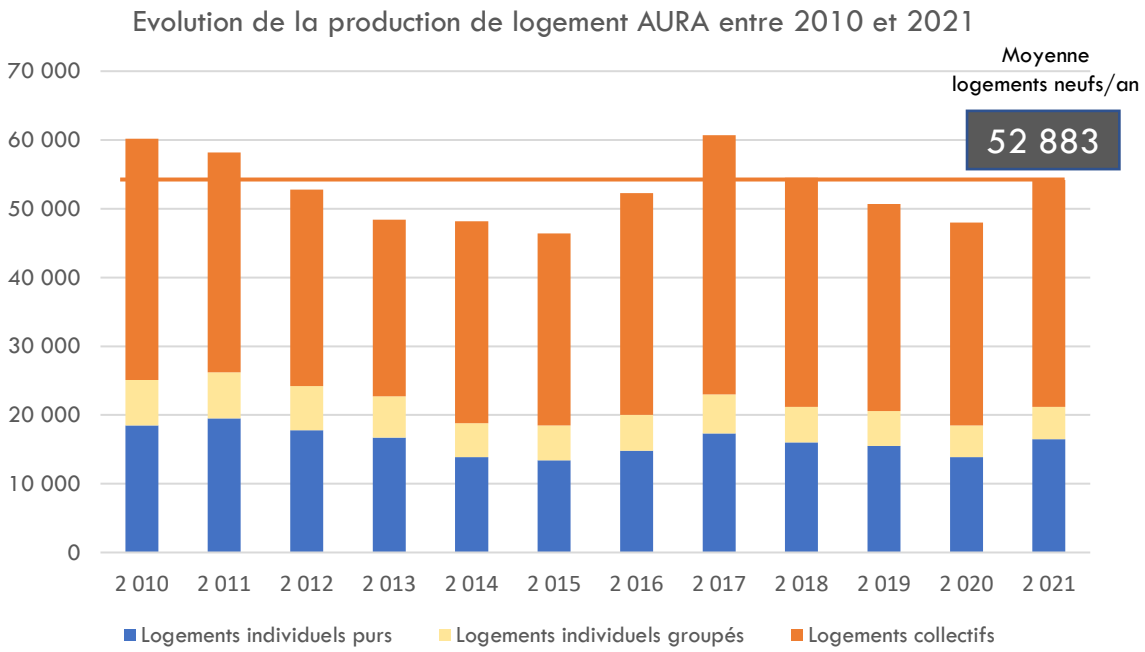
- Revenu médian annuel par UC : **22 550 €**
- Délai moyen pour l'attribution d'un logement social en 2021 : **688 jours**

Sources :
FiLoSoFi, 2019
Extraction SNE : données du 15 avril 2022, DREAL AURA

Evolution de la production de logement

Un volume de construction qui représente environ 1% du parc

AURA



Sources : Sit@del 2010-2021, logements commencés en date réelle estimée

Quelques références

4,5 Millions

Parc logements en AURA (source INSEE 2018

+ 37 000

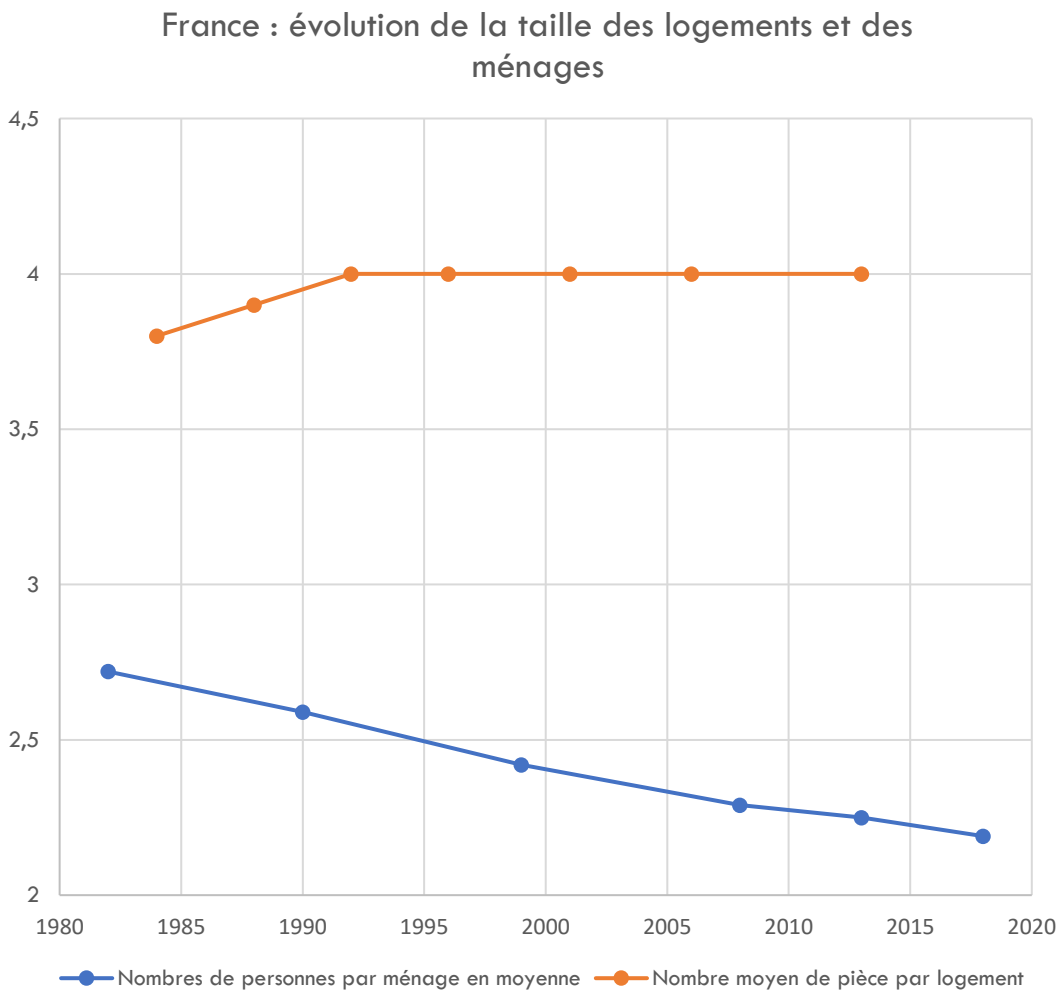
L'augmentation du nombre de ménages par an en AURA entre 2013 et 2018 (source INSEE RP 2018)

<u>Enseignements</u> :

- Près de 24 000 logements collectifs en moyenne dans la région, soit 2 fois plus que les logements individuels purs
- Un poids de l'offre neuve qui représente **1,2%** du parc existant
- Un rythme de construction neuve qui est supérieur à l'évolution des ménages
- Un enjeu d'adaptation du parc existant

Evolution de la composition des ménages et du parc de logements

Un parc de logements pour partie inadapté aux évolutions et attentes des ménages



- Depuis 1982, la taille des ménages ne fait que diminuer et s'établit à 2,19 personnes en moyenne.

- Des logements plus grands :
  - Une moyenne de **4 pièces**
  - **60 % des logements en T4** ou plus

Enseignements :

- La typologie de logements apparaît en **décalage avec l'évolution des ménages** (même si le fait de disposer de pièces supplémentaires par rapport aux personnes du ménage est intéressant…)

Evolution de la composition des ménages et du parc de logements

Un parc de logements pour partie inadapté aux évolutions et attentes des ménages

Structure des ménages et typologie des logements

CA du Pays de Gex (01)

57%

40%

87 m²

La surface moyenne des logements commencés sur la période 2013 - 2018

CA Vichy Communauté (03)

72%

39%

102 m²

La surface moyenne des logements commencés sur la période 2013 - 2018

CC Pays de Cayres-Pradelles (43)

70%

19%

115 m²

La surface moyenne des logements commencés sur la période 2013 - 2018

Métropole de Lyon (69)

64%

56%

65 m²

La surface moyenne des logements commencés sur la période 2013 - 2018

Clermont Auvergne Métropole (63)

70%

47%

75 m²

La surface moyenne des logements commencés sur la période 2013 - 2018

Part des ménages de deux personnes ou moins :

Part des logement de 3 pièces ou moins :

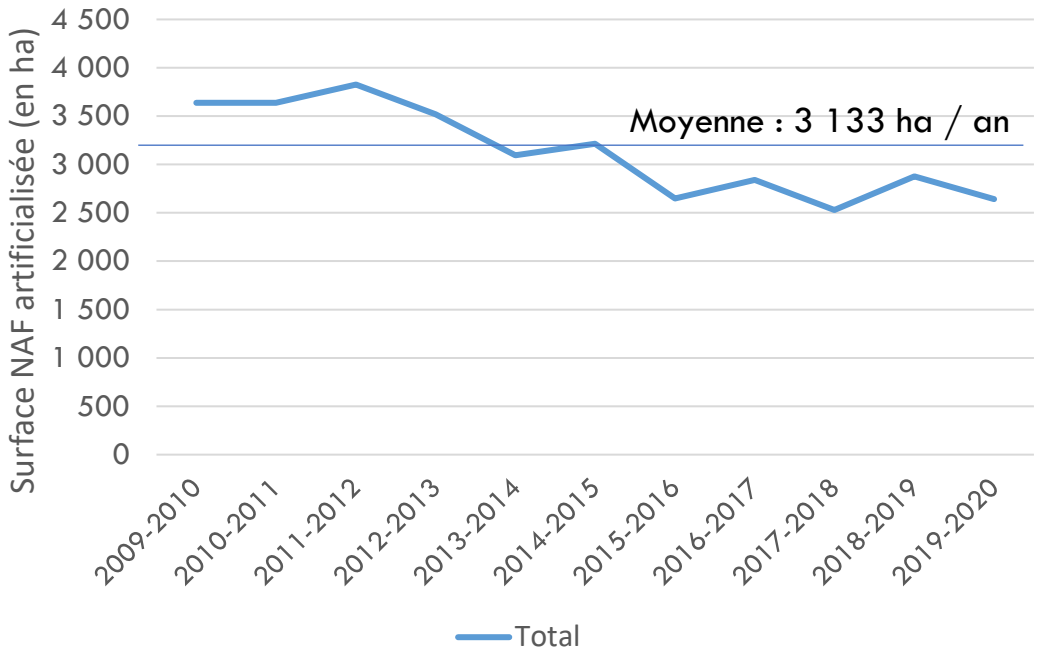
Surface moyenne des logements commencés sur la période 2013 - 2018 :

Sources :
INSEE données locales, 2018
Sit@del, logements commencés en date réelle estimée, extractions 2013-2018

Artificialisation du foncier

L'habitat premier poste d'artificialisation

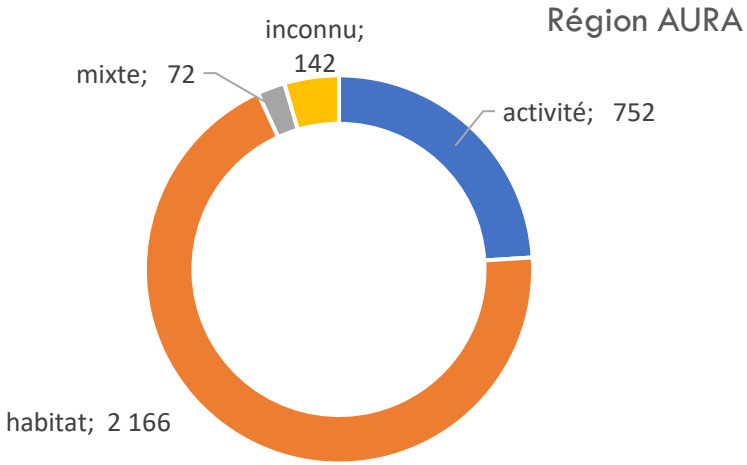
Région AURA – Rythme de surface naturelle, agricole et forestière artificialisée - en ha



Source : portail de l'artificialisation des sols du Cerema

… Répartition par nature

En ha / an

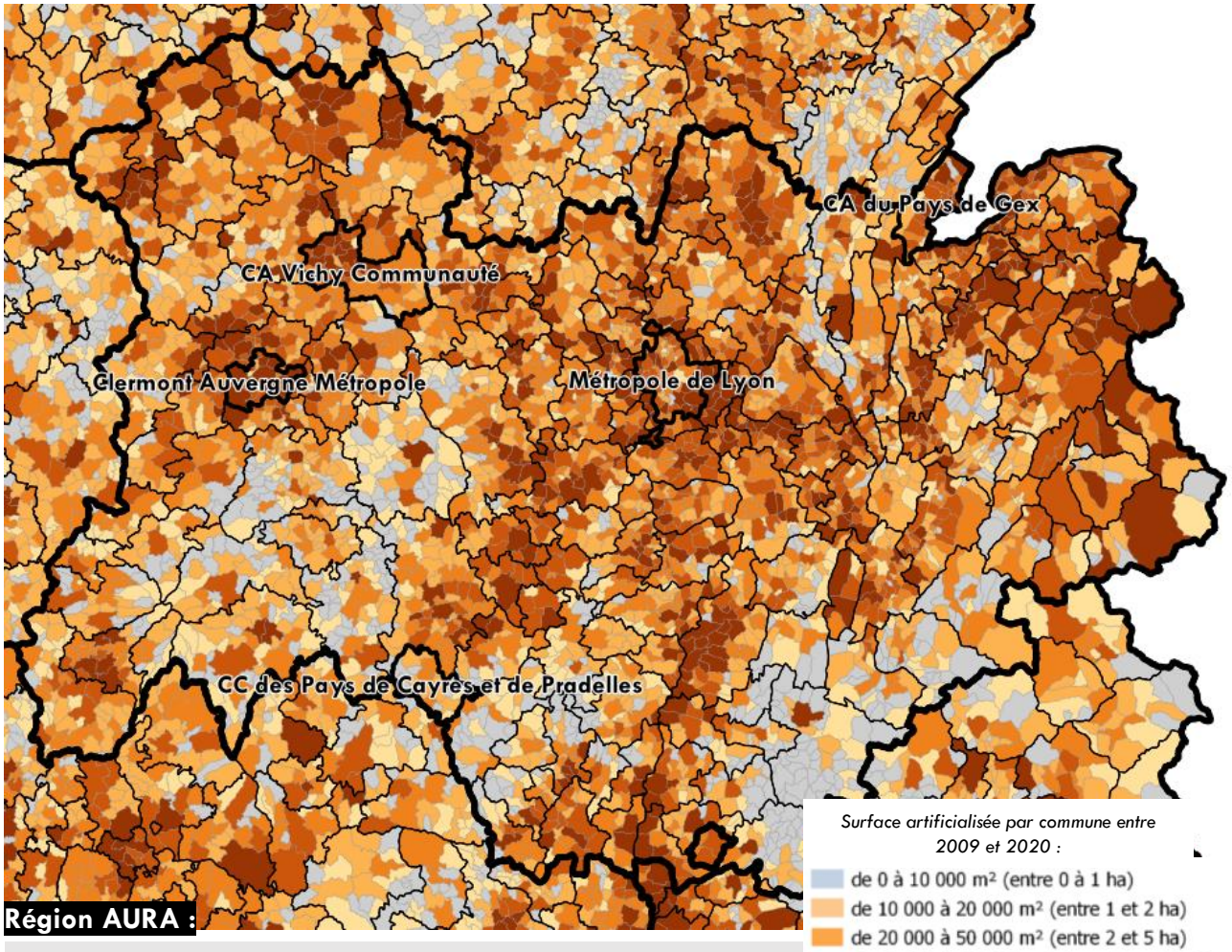


- Environ les **2/3 du foncier artificialisé a pour origine l'habitat**
- Des constats similaires à l'échelle nationale

Artificialisation du foncier

L'habitat premier poste d'artificialisation

Rythme d'artificialisation et efficacité foncière des logements commencés



Région AURA :

- Surface artificialisée à vocation habitat sur 2013-2018 : **9 877ha**
- **375 m²** artificialisés / logement commencé sur la période

Métropole de Lyon (69) :

- Surface artificialisée à vocation habitat sur 2013-2018 : **151 ha**
- **32 m²** artificialisés / logement commencé sur la période

Clermont Auvergne Métropole (63)

- Surface artificialisée à vocation habitat sur 2013-2018 : **140 ha**
- **162 m²** artificialisés / logement commencé sur la période

CA Pays de Gex (01)

- Surface artificialisée à vocation habitat sur 2013-2018 : **100 ha**
- **205 m²** artificialisés / logement commencé sur la période

CC des Pays de Cayres-Pradelles (43)

- Surface artificialisée à vocation habitat sur 2013-2018 : **9 ha**
- **1 125 m²** artificialisés / logement commencé sur la période

CA Vichy Communauté (03)

- Surface artificialisée à vocation habitat sur 2013-2018 : **174 ha**
- **1 360 m²** artificialisés / logement commencé sur la période

Sources :
Sit@del, logements commencés en date réelle estimée, extractions 2013-2018
CEREMA, Observatoire national de l'artificialisation des sols, extractions sur la période 2013-2018

MISE EN PERSPECTIVES

Yann MILTON

Thomas BUSCAYLET

MODAAL

Manuel LOPEZ-NARDIN

MLN-conseil

Evolution des pratiques - leviers

Anticipation foncière

Nécessité de flécher, réserver le foncier nécessaire au développement dans une enveloppe (presque) fermée

Stratégie foncière, moyens consacrés aux réserves foncières

Acteurs publics : collectivités, EPF

Opérateurs : bailleurs sociaux, promoteurs

Montages

Recherche de financement (fonds friches, ANCT, …), mécanismes de minoration

Le bail emphytéotique : un outil (qui devient) incontournable

Création des Offices Fonciers Solidaires (principe de bail réel solidaire)

Modes de faire

Formes urbaines, mise en valeur du patrimoine d'intérêt

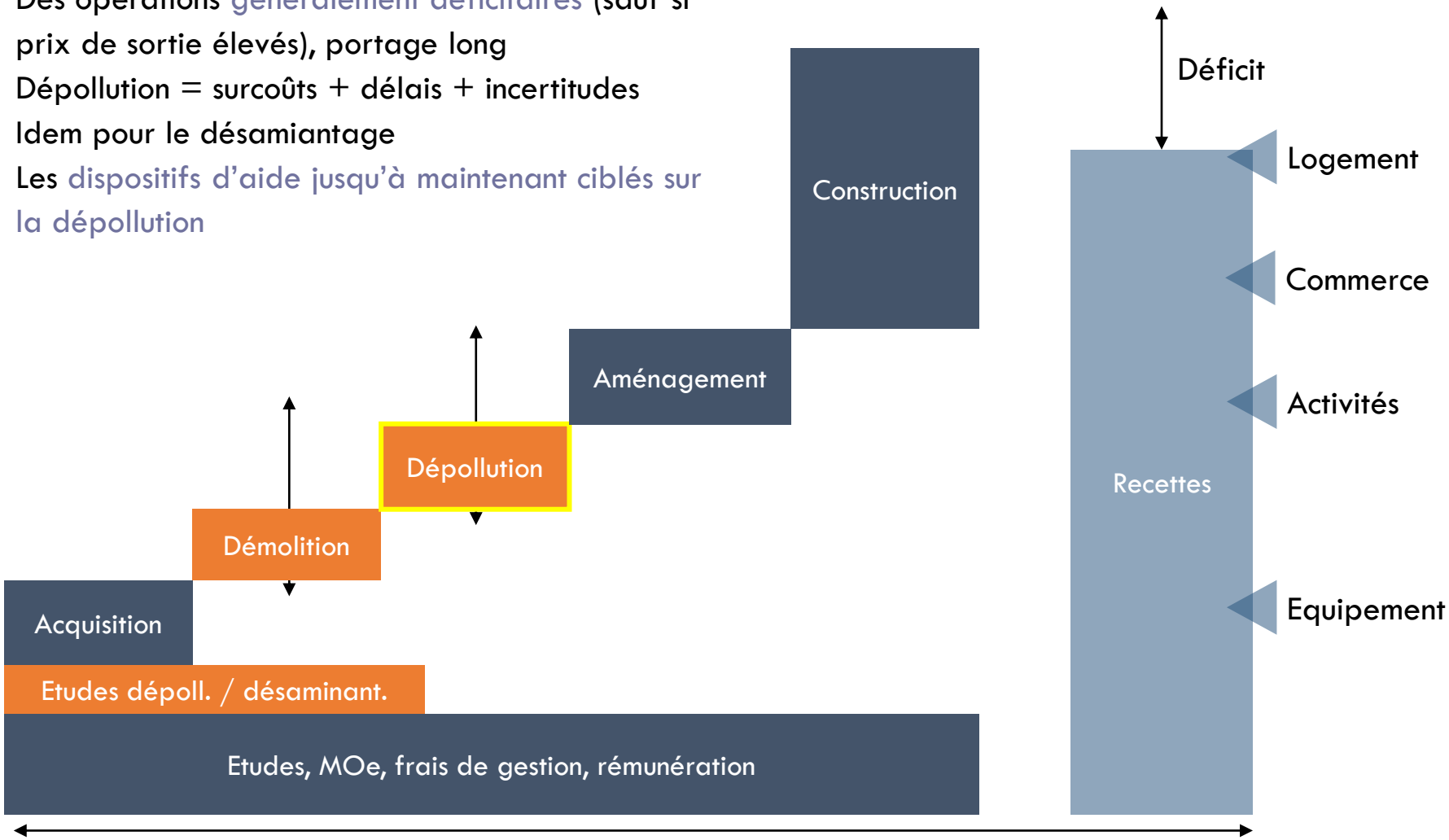
Occupation temporaire pour favoriser la transition, limiter les coûts et risques

Concertation, participation des parties prenantes dans la définition des projets de sortie

Partenariat public – privé (ex : promoteur – bailleur social), programmation mixte

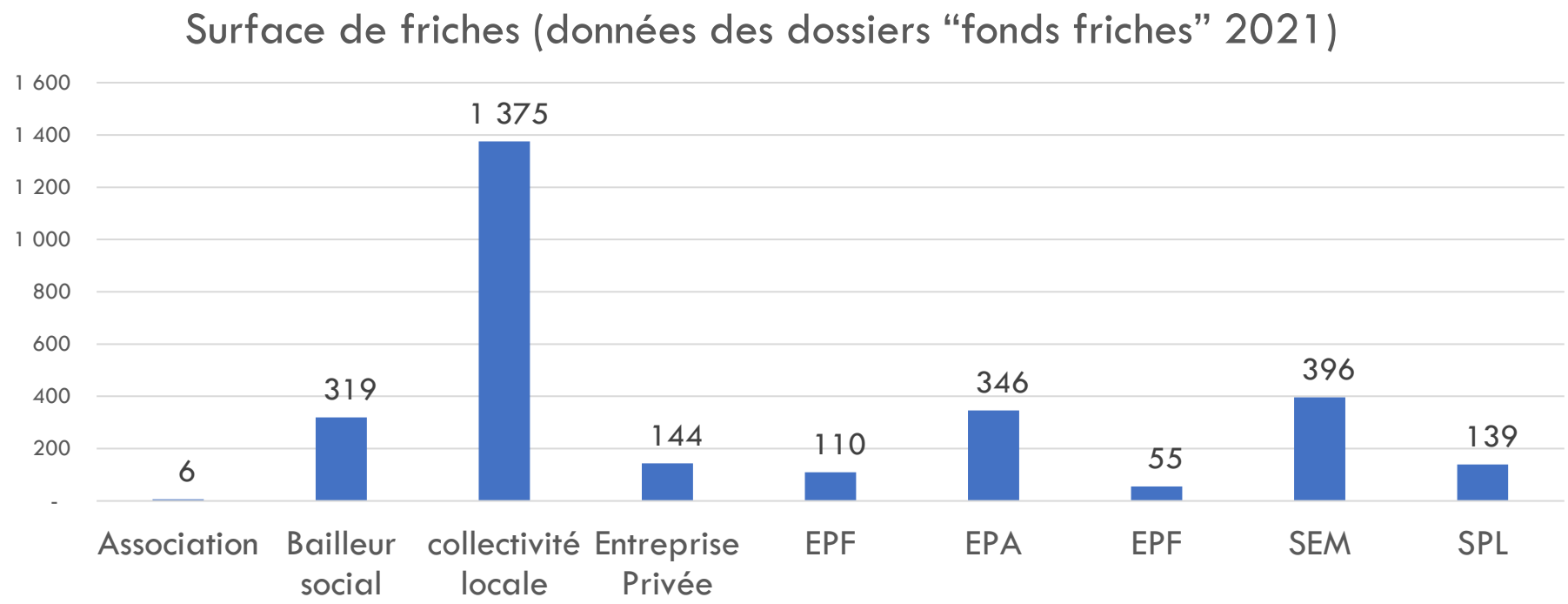
Zoom sur les montages, particularités financières des opérations en renouvellement et/ou sur des friches

- Des opérations généralement déficitaires (sauf si prix de sortie élevés), portage long
- Dépollution = surcoûts + délais + incertitudes
- Idem pour le désamiantage
- Les dispositifs d'aide jusqu'à maintenant ciblés sur la dépollution



Les leviers financiers - illustration

Les surfaces de friches traitées dans le cadre des appels à projet « fonds friches » 2021



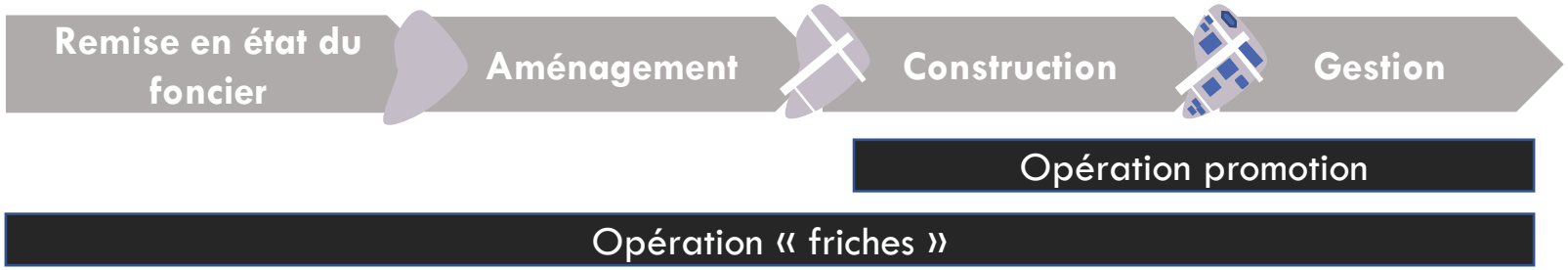
- En une année (et 2 tours d'appel à projet), un potentiel de **2 900 ha** de friches reconverties dans les mois et années qui viennent, soit (presque) l'équivalent du rythme annuel d'artificialisation
- Environ 650 M€ consacrés à des maîtres d'ouvrage publics et privés

Les leviers - illustration

Un modèle d'intervention « ensemblier »

Un modèle d'intervention qui suppose un rôle d'ensemblier sur les opérations « friches »

- Un modèle financier sur les friches qui semble nécessiter plus de fonds propres
- Une intervention sur les friches qui implique souvent un rôle d'aménageur : des opérations d'aménagement qui, isolément, sont rarement équilibrées



Les leviers financiers - illustration

Une capacité à porter les projets sur des durées longues

	Remise en état du foncier	Aménagement	Promotion
Surface moyenne	**7,8 ha**		**2 ha**
Exemple d'opération			
	entre **2 et 4 ans** (dépollution => vente aménageur)	entre **3 et 10 ans** (dépollution => aménagement)	entre **1 et 2 ans** (dépollution => construction)

Sources : ADEME, nov. 2018, Bilan des opérations aidées dans le cadre du dispositif ADEME d'aide aux travaux de dépollution pour la reconversion des friches polluées : période 2010-2016

Introduction

1. Atelier 1

2. Atelier 2

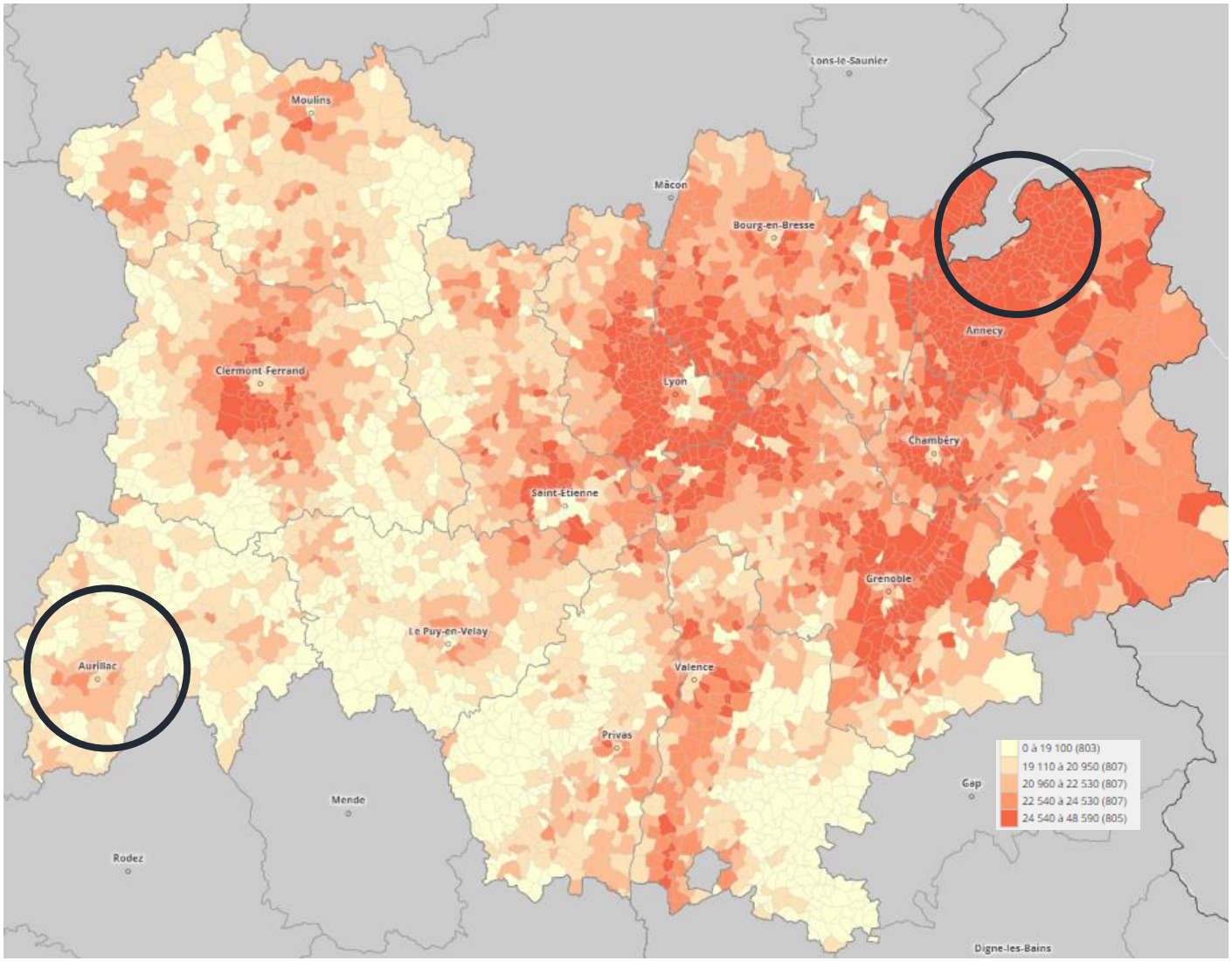
3. Atelier 3

Conclusion

Le défi de l'anticipation *quelles stratégies foncières pour disposer de réserves de constructibilité dans l'existant pour les acteurs publics et les opérateurs ?*

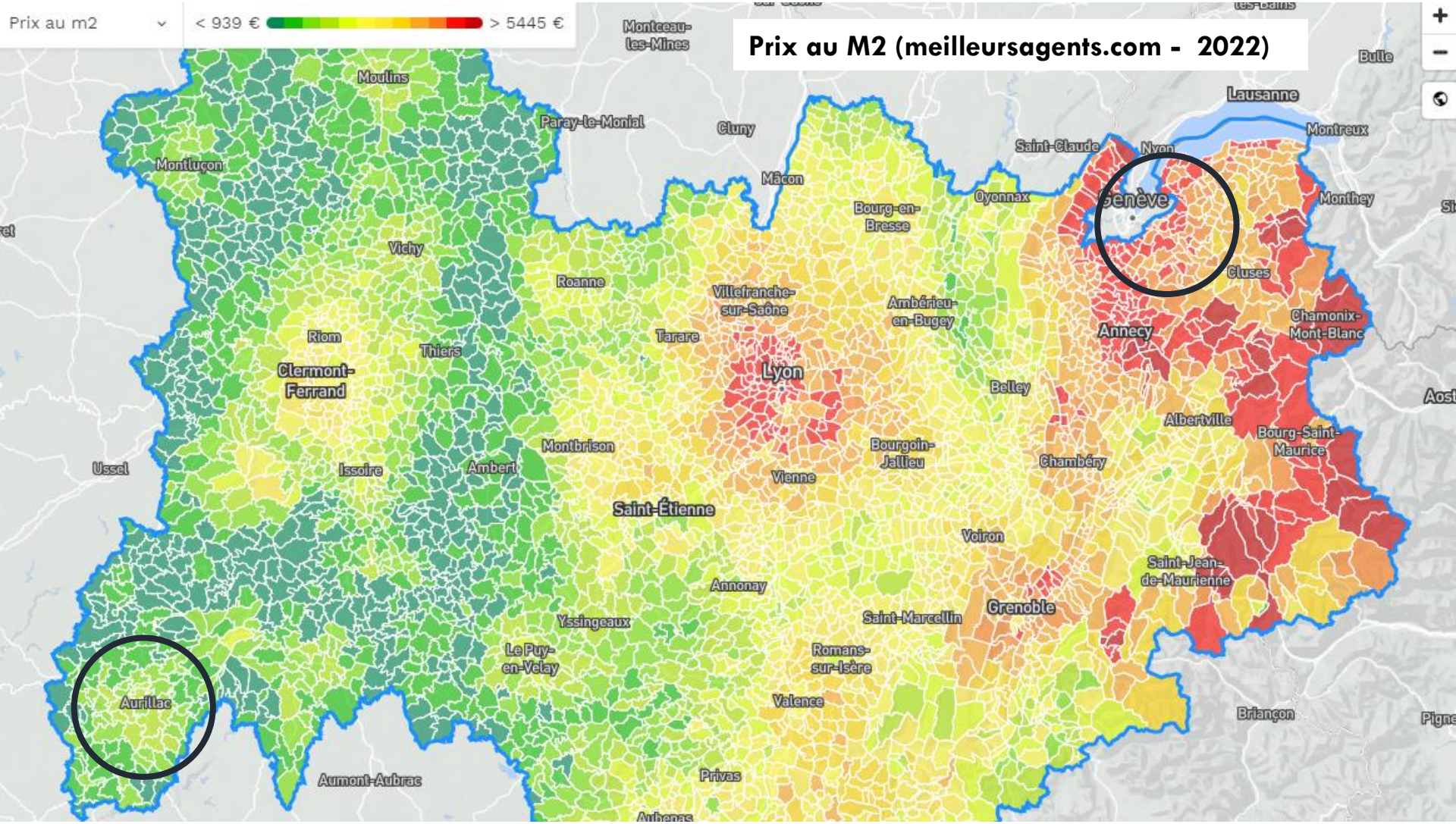
- **Florence Hilaire**, Directrice Générale, Epora
- **Denis Maire**, Vice-Président aménagement et habitat Annemasse Agglo, Maire de Juvigny
- **Philippe Pourchet**, Directeur Général, EPFL 73
- **Laura Lours**, Responsable Habitat et Logement, CABA (Communauté d'Agglo du Bassin d'Aurillac)

Repères sur les intercommunalités d'Annemasse Agglo et du bassin d'Aurillac



Revenu disponible médian par UC (INSEE-FiLoSoFi 2018)

Repères sur les intercommunalités d'Annemasse Agglo et du bassin d'Aurillac

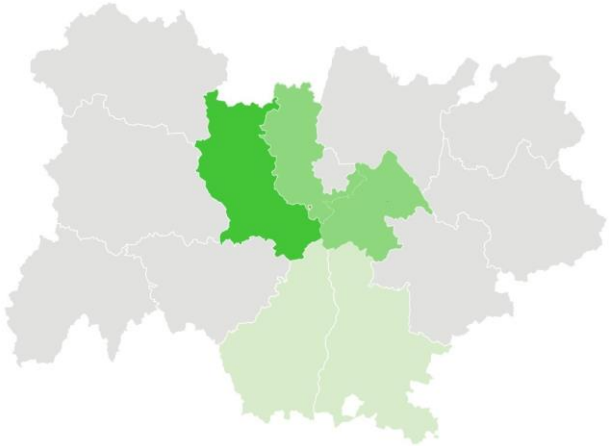


Le défi de l'anticipation *quelles stratégies foncières pour disposer de réserves de constructibilité dans l'existant pour les acteurs publics et les opérateurs ?*

- **Florence Hilaire**, Directrice Générale, Epora
- **Denis Maire**, Vice-Président aménagement et habitat Annemasse Agglo, Maire de Juvigny
- **Philippe Pourchet**, Directeur Général, EPFL 73
- **Laura Lours**, Responsable Habitat et Logement, CABA (Communauté d'Agglo du Bassin d'Aurillac)

EPORA

Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes



Webinaire du 5 mai 2022

L'Epora, la fabrique du foncier

EPORA Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes

L'EPORA, LA FABRIQUE DU FONCIER

Périmètre d'intervention de l'Epora
- Direction territoriale Rhône – Isère
- Direction territoriale Drôme – Ardèche
- Direction territoriale Loire

UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

- Contribuer à la lutte contre l'étalement urbain en fournissant aux projets d'aménagement un foncier vertueux, issu principalement de terrains déjà transformés par l'Homme.
- Outils de négociation, de portage, de requalification et de valorisation foncière, l'EPORA bénéficie de la Taxe Spéciale d'Equipement qui lui est dédiée pour assurer sa mission.
- À ce titre, ses activités, à but non lucratif, sont sécurisées financièrement, et sa gouvernance est partagée.
- Il intervient aux côtés des collectivités, là où les autres réponses possibles, notamment apportées par le secteur privé, ne peuvent s'accomplir.

UN OPÉRATEUR MAJEUR DE LA MOBILISATION FONCIÈRE

L'EPORA agit au cœur de la région AURA depuis 1998, pour accompagner les mutations urbaines et économiques des territoires en développant des solutions foncières nécessaires aux projets d'aménagement des collectivités locales.

5 AXES STRATÉGIQUES DÉFINIS COMME PRIORITAIRES ET COMPLÉMENTAIRES

RÉPONDRE AUX DIFFÉRENTS BESOINS DE LOGEMENTS

Contribuer à la production d'une offre de logements pérenne, attractive et adaptée pour une offre équilibrée, accessible, qualitative et diversifiée.

FAVORISER LA VITALITÉ ÉCONOMIQUE

Soutenir les projets visant à favoriser la vitalité économique des territoires en maîtrisant du foncier.

CONTRIBUER AUX OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET À LA REVITALISATION DES CENTRALITÉS

Rendre possible les opérations portant sur des secteurs urbains dépréciés, des centralités confrontées à la dégradation accélérée du tissu urbain.

PARTICIPER À LA DÉSARTIFICIALISATION, RENATURATION ET À LA SÉCURISATION DES ESPACES À RISQUES

Contribuer à la fabrication d'un territoire durable et à la sécurisation des espaces à risques, en désanthropisant des fonciers en friche.

PRÉPARER LES FONCIERS STRATÉGIQUES D'AVENIR

Constituer des réserves foncières stratégiques, à forts potentiels, sans qu'il y ait de projets avérés pour le compte des collectivités ou de l'État.

Le défi de l'anticipation *quelles stratégies foncières pour disposer de réserves de constructibilité dans l'existant pour les acteurs publics et les opérateurs ?*

- **Florence Hilaire**, Directrice Générale, Epora
- **Denis Maire**, Vice-Président aménagement et habitat Annemasse Agglo, Maire de Juvigny
- **Philippe Pourchet**, Directeur Général, EPFL 73
- **Laura Lours**, Responsable Habitat et Logement, CABA (Communauté d'Agglo du Bassin d'Aurillac)

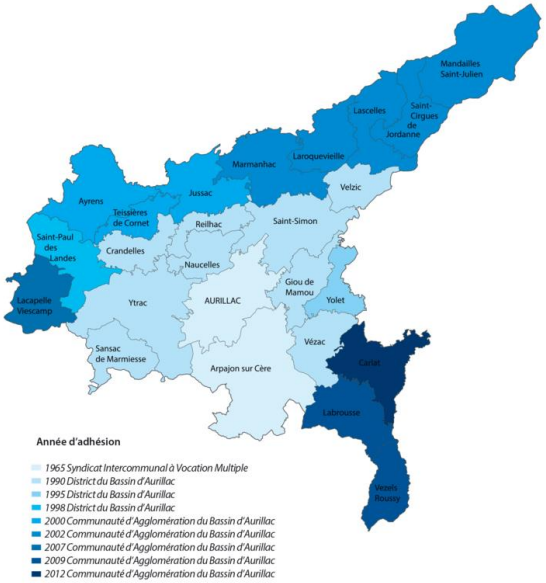
Repères sur Annemasse Agglo

Annemasse **Agglo**
Annemasse - Les Voirons Agglomération

Repères	Données
Nombre de communes	12
Population (2019 – INSEE)	90 378 habitants
Croissance annuelle de la population (2013-2018)	+ 0,9% par an (+ 785 habs par an)
Croissance annuelle du parc immobilier (2013-2018)	+ 800 logements par an + 260 Résidences principales par an
Taille moyenne des ménages (2018-INSEE)	2,13
Indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs résidant dans la zone) – INSEE 2018	69,4
Revenu médian dispo par UC (2018 – INSEE – FiLoSoFi)	26 250 €
SCoT	En cours d'approbation
PLH	En cours de finalisation

Repères sur l'intercommunalité du bassin d'Aurillac

CABA.fr
Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac

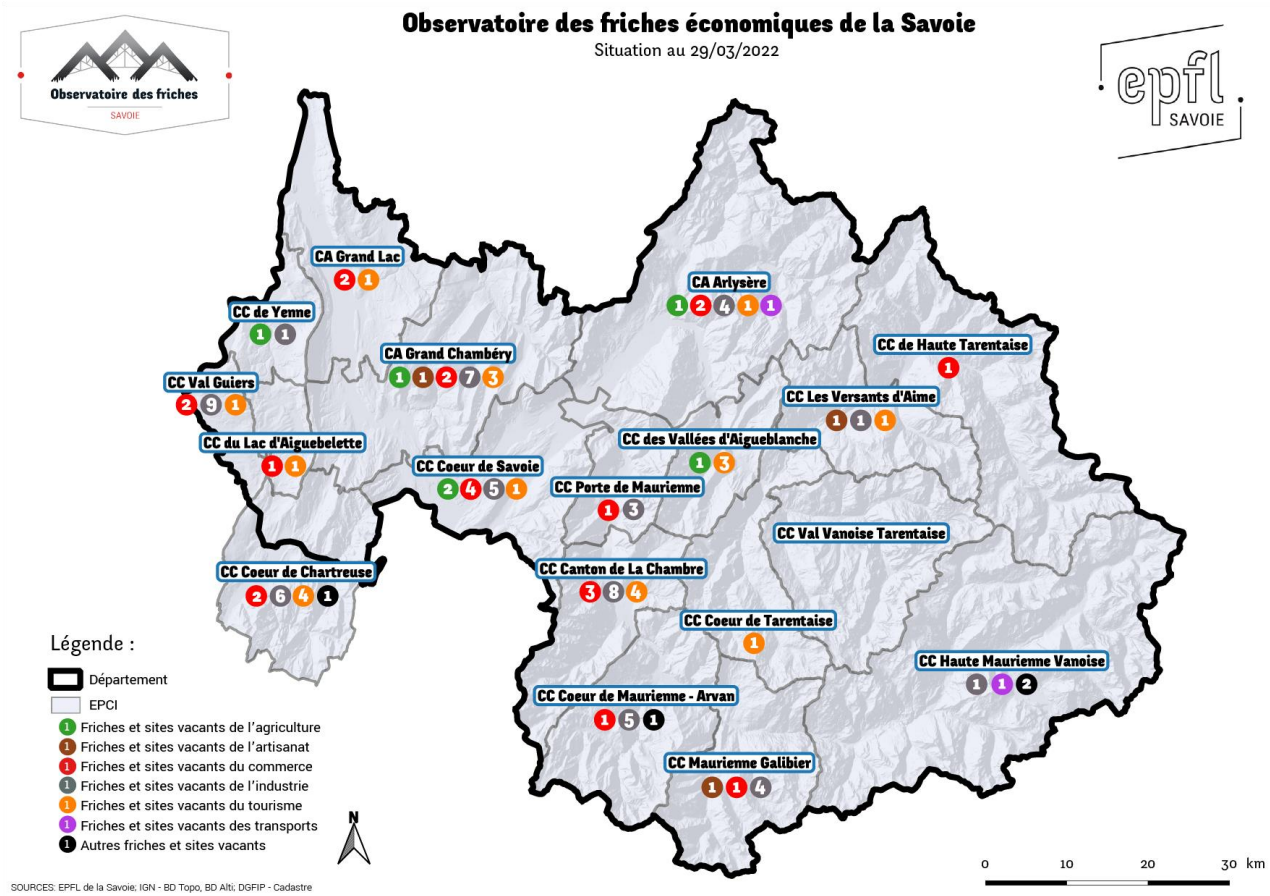


Repères	Données
Nombre de communes	25
Population (2018 – INSEE)	53 247 habitants
Croissance annuelle de la population (2013-2018)	- 0,1% par an (- 61 habs par an)
Croissance annuelle du parc immobilier (2013-2018)	+ 206 logements par an + 110 Résidences principales par an
Taille moyenne des ménages (2018-INSEE)	1,98
Indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs résidant dans la zone) – INSEE 2018	115,8
Revenu médian dispo par UC (2018 – INSEE – FiLoSoFi)	21 750 €
SCoT	Approuvé 2018
PLUi-H	Approuve 2020

Le défi de l'anticipation *quelles stratégies foncières pour disposer de réserves de constructibilité dans l'existant pour les acteurs publics et les opérateurs ?*

- **Florence Hilaire**, Directrice Générale, Epora
- **Denis Maire**, Vice-Président aménagement et habitat Annemasse Agglo, Maire de Juvigny
- **Philippe Pourchet**, Directeur Général, EPFL 73
- **Laura Lours**, Responsable Habitat et Logement, CABA (Communauté d'Agglo du Bassin d'Aurillac)

Observatoire des friches économiques



- 156 sites suivis
- 90 friches identifiées
- 22 sites vacants
- 23 sites en cours de reconversion

Le défi de l'anticipation *quelles stratégies foncières pour disposer de réserves de constructibilité dans l'existant pour les acteurs publics et les opérateurs ?*

- **Florence Hilaire**, Directrice Générale, Epora
- **Denis Maire**, Vice-Président aménagement et habitat Annemasse Agglo, Maire de Juvigny
- **Philippe Pourchet**, Directeur Général, EPFL 73
- **Laura Lours**, Responsable Habitat et Logement, CABA (Communauté d'Agglo du Bassin d'Aurillac)

QUE NOUS DITES VOUS SUR LE TCHAT?

Passage en ateliers… avec un petit film au préalable

FILM en plénière
(Ricochetvideo)

Atelier 2 : 11 h 05 – 12 h	*Atelier 3 : 11 h 05 – 12 h*
Le défi opérationnel, *quels montages ? Quels financements et quelle gouvernance pour les projets en renouvellement urbain ?*	**Le défi des modes de faire**, *quels types d'habitat proposer pour concilier qualité urbaine et densité dans un contexte de sobriété foncière ?*
• William Lafond, Responsable du service développement, Est Métropole Habitat • Hervé Simon, FPI – président de l'Union Régionale AURA de la FPI (DGA de Icade Promotion)	• Sébastien Javogues, Président Communauté de Communes Arve et Salève • Catherine Jacquot, Architecte Associée, Naaja

12 h – 12 h 15 – synthèse, conclusion

Introduction

1. Atelier 1

2. Atelier 2

3. Atelier 3

Conclusion

Le défi opérationnel, *quels montages ? Quels financements et quelle gouvernance pour les projets en renouvellement urbain ?*

- **William Lafond**, Responsable du service développement, Est Métropole Habitat
- **Hervé Simon**, président de l'Union Régionale AURA de la FPI et DGA d'Icade Promotion

Besoin en logement et sobriété foncière

Webinaire du 5 mai 2022

Optimiser le temps | Optimiser l'espace | Adapter les partenariats

OPTIMISER LE TEMPS

Les habitats modulaires de l'autre soie, villeurbanne

Les habitats modulaires de l'autre soie

Sur le site de l'Autre Soie à Villeurbanne, des transformations en plusieurs phases :

Acte I : Nov. 2016 - juil.2018

- Accueil de 150 migrants issus de la jungle de Calais dans un centre d'Accueil et d'Orientation
- Premiers festivals dans le parc et rencontre des riverains

Acte II : Juil. 2018 - oct. 2020

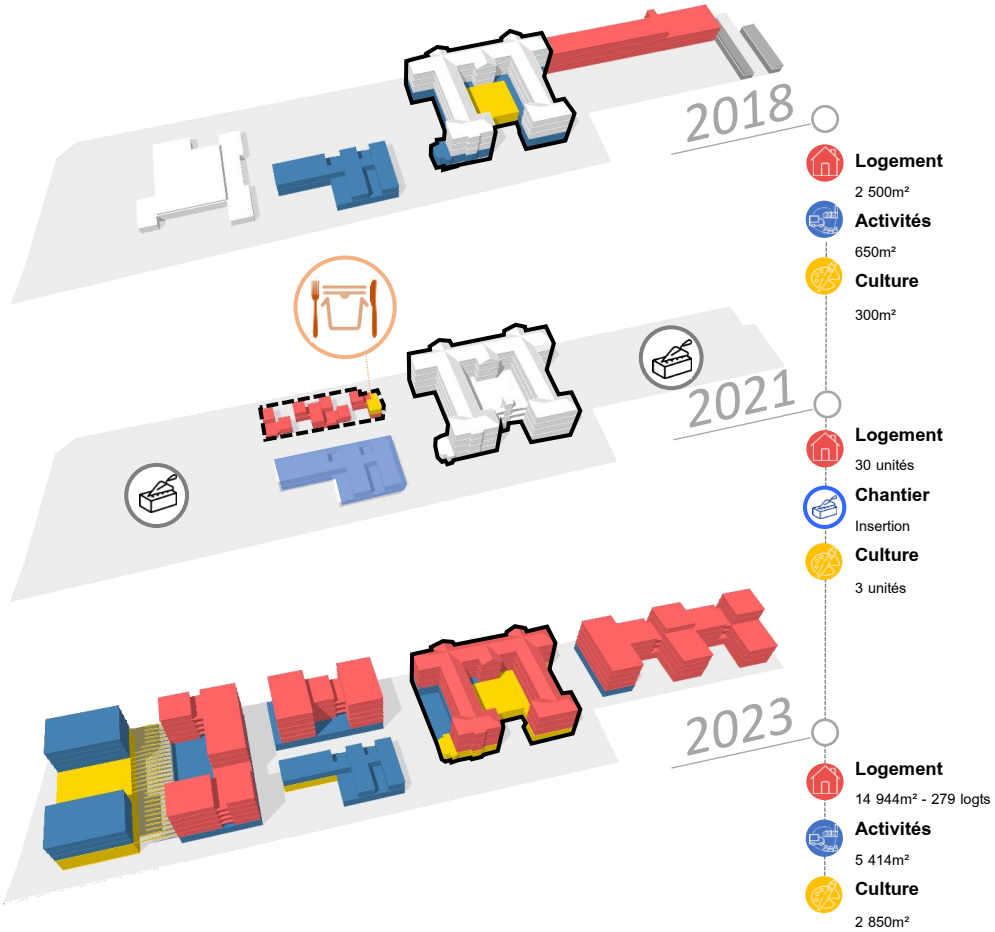
- Transformation du CAO en Centre d'Hébergement d'Urgence géré par Alynea et accueillant 21 familles
- 24 associations réunies au sein du bâtiment patrimonial et coordonnées par le CCO

Acte III : oct. 2020-2023

- Mise en œuvre des habitats modulaires
- Déménagement de l'occupation temporaire
- Début des premiers chantiers

Acte IV : 2023 - 2025

- Livraison des derniers lots et arrivée des habitants



Les habitats modulaires de l'autre soie

Architecte : Roda

Surface : 929m² SdP

Durée de vie :
3 ans sur site
Amorti sur 15 ans

Programmation :
Configuration CHU :
21 logements pour 100 personnes (21 familles)

Configuration Résidence Sociale:
40 T1 + bureaux accompagnement psychosocial

Prix de revient (y compris 1er déménagement):

- 3 048 000 € TTC
  dont 25% financé par l'UIA
  +15% de subvention Métropole de Lyon
- Soit 72 366€ HT/logt
- Soit 3 115€ HT/m² SdP

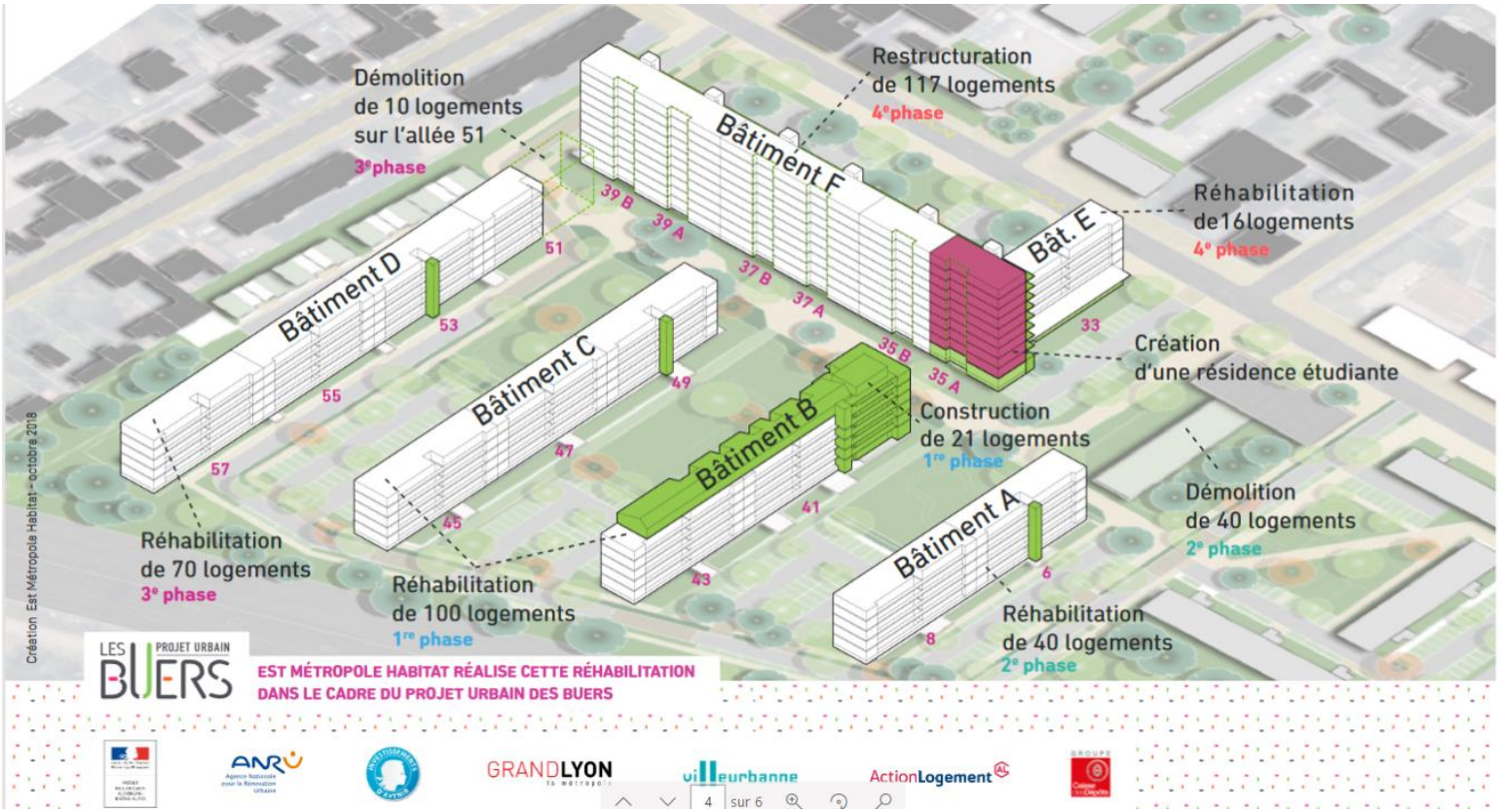
Redevance : 165 445€/an
Soit 4,5€/personne/jour en disposition CHU 30% moins cher que le budget de fonctionnement précédent sur un investissement non pérenne et de moindre qualité.

Perspective ©Roda

Photo juin 2021 ©Romain Lamberet

OPTIMISER LE TEMPS

Résidence pranard – réhabilitation + extension + bepos villeurbanne

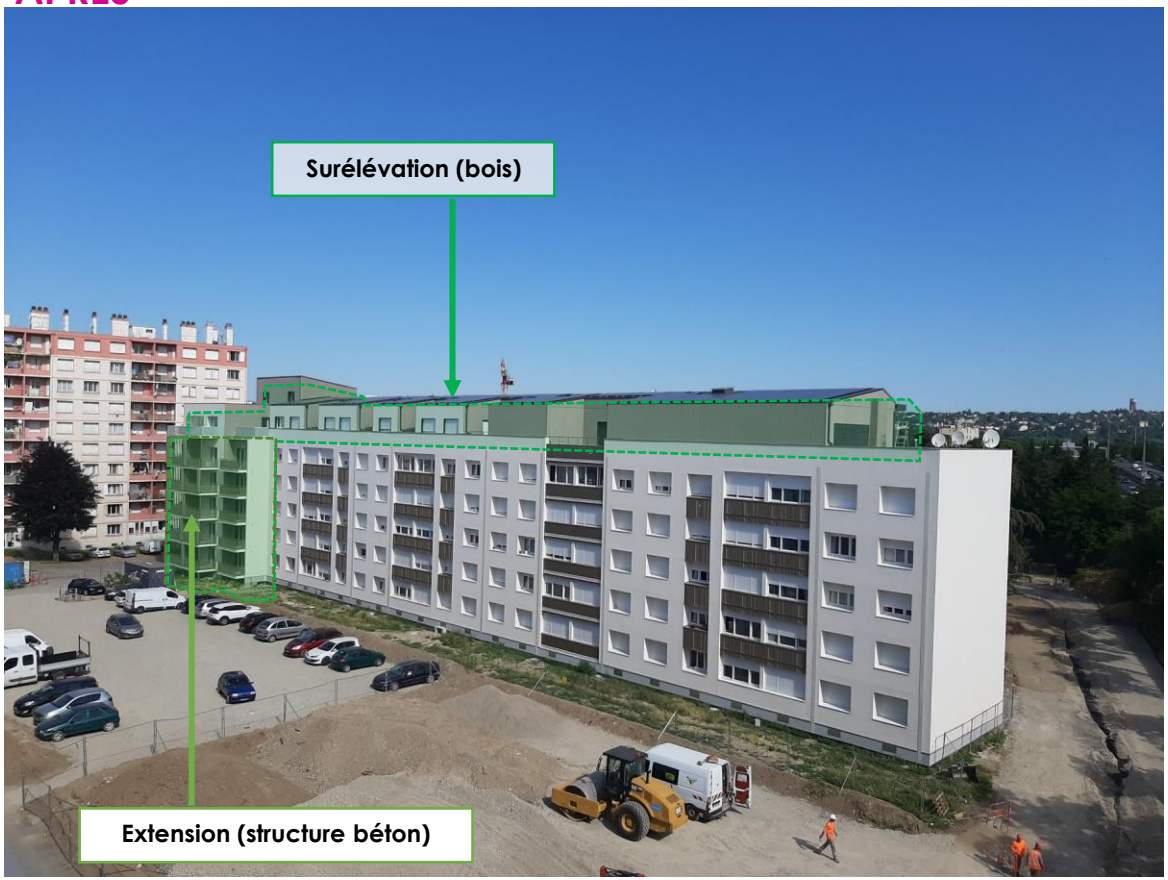


Résidence pranard – réhabilitation + extension + bepos

AVANT

PENDANT

APRÈS



Adapter les partenariats

Montage mixte public-privé

Bron les genêts

Montage mixte public-privé

Concevoir et co-réaliser entre opérateurs un Projet Urbain Partenarial sur un ancien site industriel classé ICPE

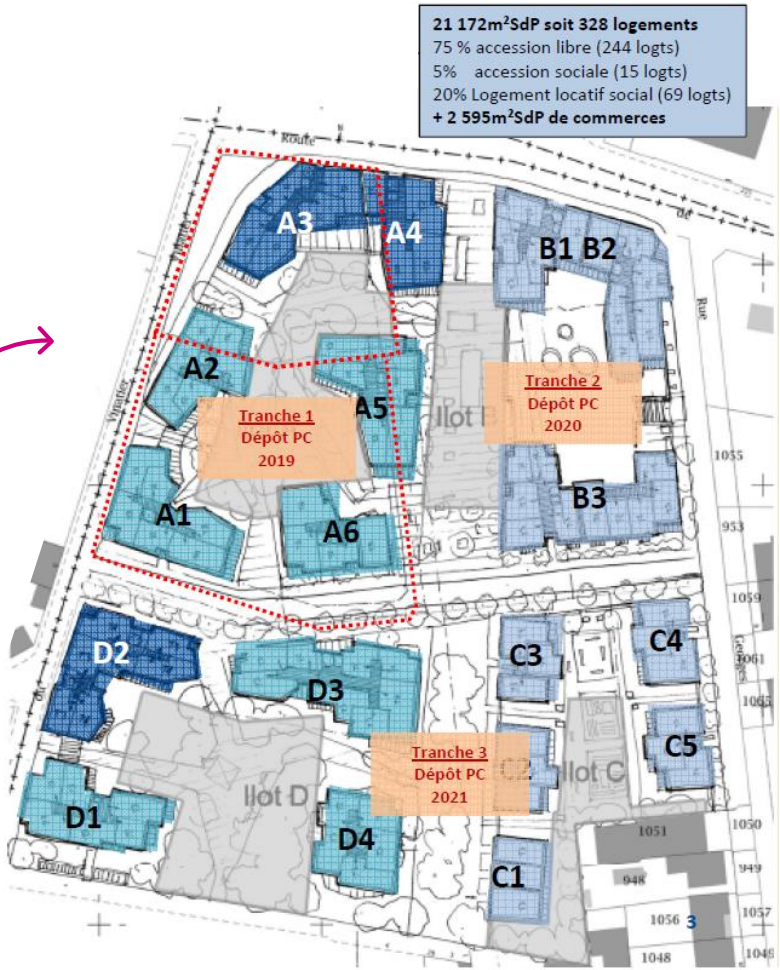
24 139 m²

Surface de Plancher

2 hectares : 331 logements

25 %	5%	34 %	36 %
Locatif EMH	BRS RSH	Libre SIER	Libre UTEI

→ Maintien des activités commerciales du site
La Vie Claire et Lidl



Le défi opérationnel, *quels montages ? Quels financements et quelle gouvernance pour les projets en renouvellement urbain ?*

Le point de vue des promoteurs

- **Hervé Simon,** président de l'Union Régionale AURA de la FPI et DGA d'Icade Promotion

1. **Rythme de construction** actuel ? perspectives sur les mois et l'année qui vient ?
2. **Difficultés** rencontrées par les promoteurs dans l'**accès au foncier** ?
3. **Particularités du montage d'opérations en renouvellement et/ou sur les friches** ?
4. Peut-on parler d'un attrait des promoteurs pour les **villes moyennes** ?

Le défi opérationnel, *quels montages ? Quels financements et quelle gouvernance pour les projets en renouvellement urbain ?*

QUE NOUS DITES VOUS SUR LE TCHAT?

Introduction

1. Atelier 1

2. Atelier 2

3. Atelier 3

Conclusion

3

Le défi des modes de faire, *quels types d'habitat proposer pour concilier qualité urbaine et densité dans un contexte de sobriété foncière ?*

- **Sébastien Javogues,** Président Communauté de Communes Arve et Salève
- **Catherine Jacquot,** Architecte Conseil DREAL

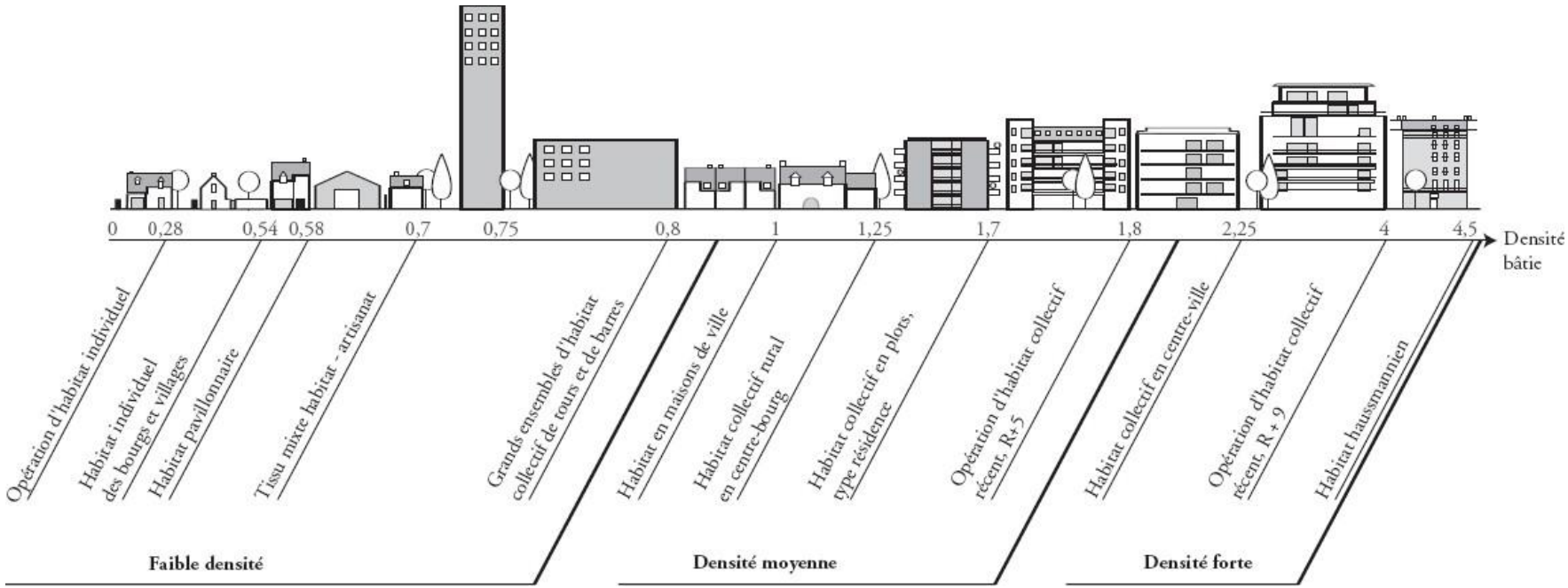
Arve & Salève
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Repères	Données
Nombre de communes	8
Population (2018 – INSEE)	19 917 habitants
Croissance annuelle de la population (2013-2018)	+ 1,4% par an (+ 271 habs par an)
Croissance annuelle du parc immobilier (2013-2018)	+ 208 logements par an + 162 Résidences principales par an
Taille moyenne des ménages (2018-INSEE)	2,33
Indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs résidant dans la zone) – INSEE 2018	36,8
Revenu médian dispo par UC (2018 – INSEE – FiLoSoFi)	32 780 €
SCoT	En cours d'élaboration
PLH	En cours d'élaboration

Le défi des modes de faire, *quels types d'habitat proposer pour concilier qualité urbaine et densité dans un contexte de sobriété foncière ?*

- **Sébastien Javogues,** Président Communauté de Communes Arve et Salève
- **Catherine Jacquot,** Architecte Conseil DREAL

FORMES URBAINES
DENSITE
SOBRIETE FONCIERE

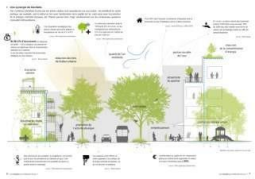


Villes denses

ZAC des Berges du Lac - Bordeaux, Gironde (33)
Architectes-urbanistes coordonnateurs : Christian Devillers et Olivier Brochet
Aménageur : Bouygues Immobilier
2022

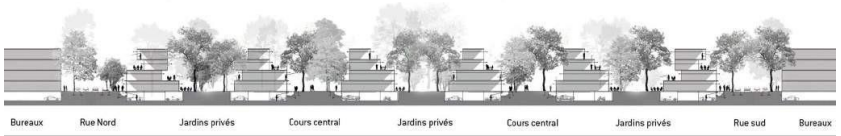
ZACde Bonne - Grenoble, Isère (38)
Architecte urbaniste : Devillers & Associés / Architecte en chef : Aktis architecture / Paysagiste : Jacqueline Osty
2014

Villes-forêts



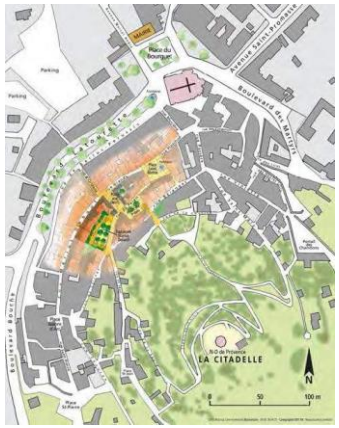
La Petite Amazonie - Nantes, Loire-Atlantique (44)
Protection Natura 2000

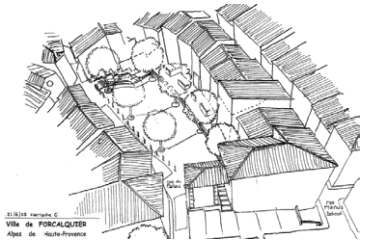
Le Bois Habité - Lille, Nord (59)
Architecte urbaniste : François Leclercq, Michel Guthmann / Paysagiste : Agence TER
2015



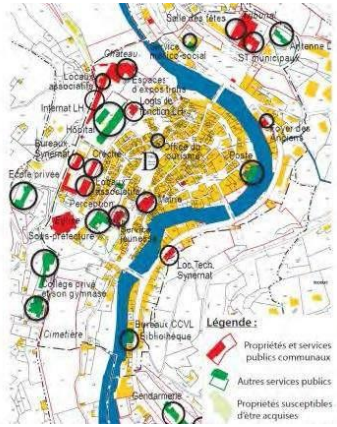
Centres-bourgs et villes moyennes

Forcalquier, Alpes-de-Hautes-Provences (04)

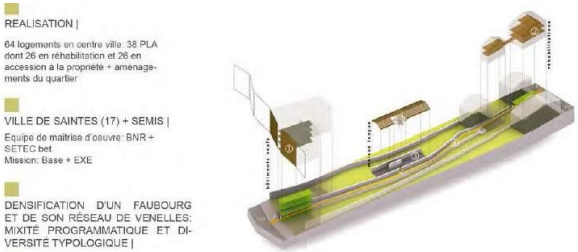




Largentière, Ardèche (07)



Ilot de l'Arc de Triomphe - Saintes, Charentes-Maritimes (17)
Architecte urbaniste : BNR Studio (Thibault Babled + Armand Nouvet + Marc Reynaud architectes) - 2005



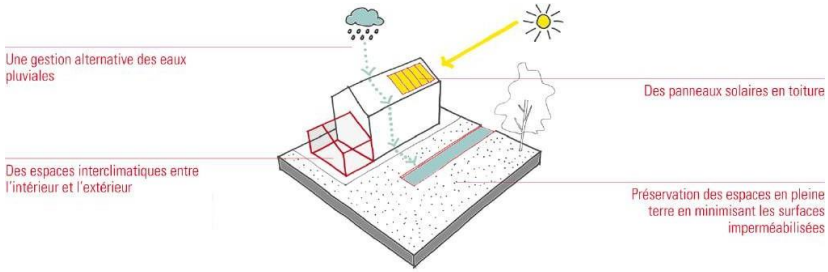
Lotissement

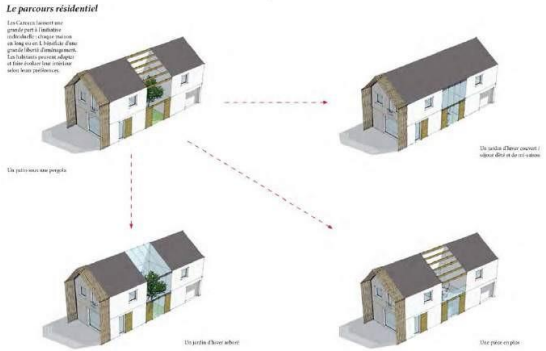
S

Quartier de Les Ulis, Essonne (91)

Ecoquartier Le Domaine des cinq sens, Saint-Marcel-en-Dombes, Ain (01)
Atelier JL et Agence Xanadu
2016

Limours et Roussigny, Essonne (91)





Le défi des modes de faire, *quels types d'habitat proposer pour concilier qualité urbaine et densité dans un contexte de sobriété foncière ?*

- **Sébastien Javogues,** Président Communauté de Communes Arve et Salève
- **Catherine Jacquot,** Architecte conseil DREAL

QUE NOUS DITES VOUS SUR LE TCHAT?

Introduction

1. Atelier 1

2. Atelier 2

3. Atelier 3

Conclusion

SYNTHESES DES POINTS CLEFS DES ATELIERS

Edouard MOUGIN

Thomas BUSCAYLET,

MODAAL

CONCLUSION

Estelle Rondreux,

Directrice Régionale Adjointe

DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Liberté
Égalité
Fraternité

MODAAL conseil

Concilier réponses aux besoins en logements des ménages et sobriété foncière dans les villes et territoires de demain

DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

5 mai 2022

MODAAL conseil

MLN-*conseil*

Adaltys® AVOCATS

LE TRAIT DE LOU FACILITATION DE PROJETS

RICOCHETVIDEO production photo&vidéo