



**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



Synthèse du webinaire

Ce document vise à retranscrire les principaux échanges du webinaire, et notamment les questions des participants et éléments de réponse.

Il ne vise pas à reproduire l'exhaustivité des propos et présentations qui figurent par ailleurs dans le document de présentation et dans la vidéo, disponibles en téléchargement sur le site de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes.

Ainsi, ce document comprend pour chacun des ateliers une synthèse des thèmes évoqués ainsi que les principales questions, remarques formulées par les participants et intervenants.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

1. Introduction, mise en perspective des enjeux

Rappel des intervenants

Les intervenants suivants se sont exprimés :

- Introduction : Estelle Rondreux, Directrice Régionale Adjointe DREAL
- Prise de parole : Yann Milton (Modaal), Thomas Buscaylet (Modaal), Manuel Nardin (MLN Conseil)

1.1 Un principe de sobriété foncière qui implique un changement de modèle...

Pour illustrer l'enjeu de lutte contre l'artificialisation des sols, que la loi « Climat et Résilience » entend enrayer via une trajectoire vers le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), les données suivantes ont notamment été présentées pour l'échelle régionale :

- Chaque année, ce sont environ 3 133 ha qui ont été artificialisés en région Auvergne-Rhône-Alpes sur la période 2009 – 2020 (retraitement source portail de l'artificialisation des sols du Cerema), dont les deux tiers environ pour répondre à des enjeux de logement.
- En moyenne, ce sont ainsi 1 000 m² par nouveau ménage qui ont été artificialisés.

Le principe de sobriété foncière impose un changement de modèle d'aménagement qui doit désormais nous inciter à penser le développement des territoires dans le cadre d'une enveloppe foncière fermée, et donc prioriser la remobilisation des logements vacants, le recyclage des friches, la densification des « dents creuses », ...

La « trajectoire ZAN » renforce des enjeux déjà présents :

- Relatifs à l'offre de logements :
 - Maintien d'une offre neuve soutenue
 - Adaptation du parc de logements
- Relatifs à la réponse à la demande des ménages :
 - Prise en compte des capacités d'acquisition des ménages
 - Réponse à des attentes de ménages qui ont évolué

1.2 ... dans un contexte où l'accès au logement s'est durci pour les ménages ces dernières années

Les conditions d'accès au logement se sont durcies ces deux dernières décennies, comme l'illustrent les constats qui ont fait l'objet d'une présentation et d'échanges lors du webinaire :

- Un prix moyen du m² de logement qui a été multiplié par 2,5 depuis le début des années 2000, dépassant largement l'inflation sur la même période.
- Les effets de cette hausse ont été partiellement atténués par une politique de taux d'intérêt bas (qui connaît une inflexion) : les effets cumulés de ces deux tendances ont induit une baisse de 14 % de la capacité d'acquisition des ménages sur la même période.

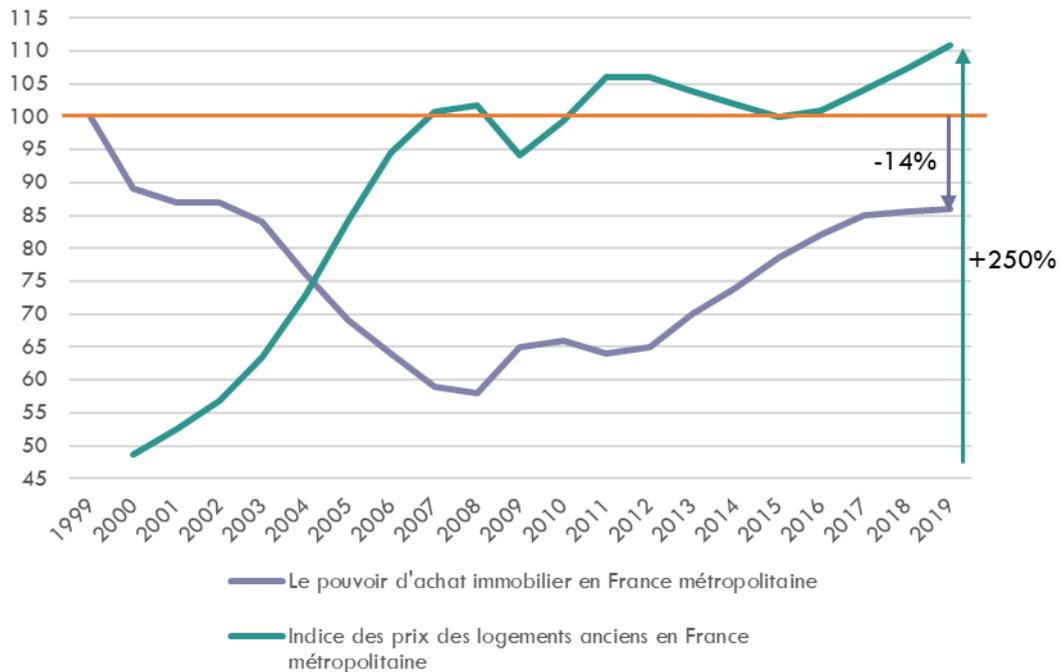
(Source : Insee, ADSN – BIEN – base de données des notaires – Perval)



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Evolution du pouvoir d'achat immobilier en France comparé à l'indice des prix des logements anciens



Sources :

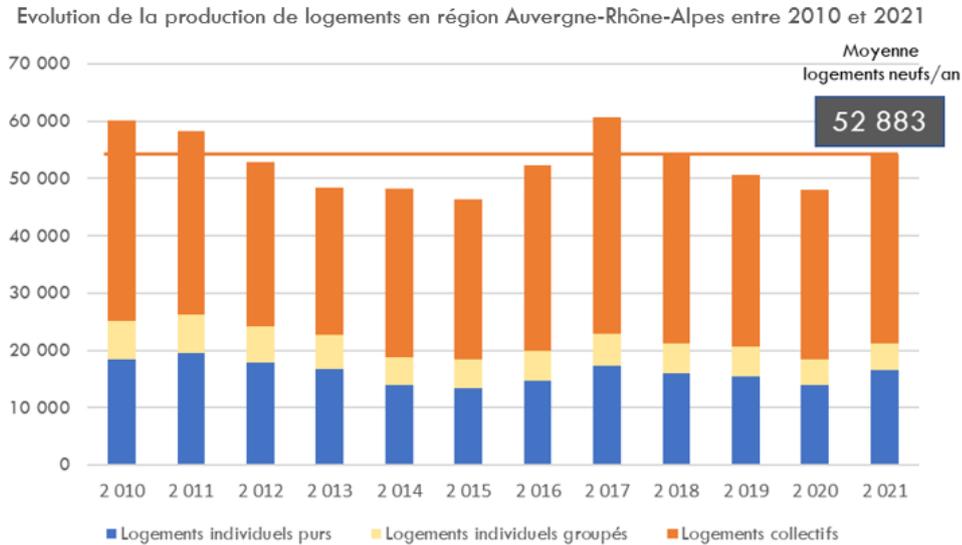
Insee, ADSN – BIEN – base de données des notaires – Perval.

- L'offre de logements neufs s'adresse à une frange très limitée de ménages : de 20 à 25 % selon les territoires (cf. simulations sur les capacités d'acquisition des ménages au regard de la répartition des revenus disponibles par déciles).
- En termes de volume de construction neuve, ce sont en moyenne près de 53 000 logements neufs qui ont été construits sur la période 2010-2021 (soit un volume qui représente 1,2 % du parc de logements régional et qui est supérieur à l'augmentation des ménages, de l'ordre de 37 000).



PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE- RHÔNE-ALPES

Liberté
Égalité
Fraternité



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

- Dans les secteurs tendus, les délais d'attribution d'un logement social sont très longs et témoignent d'une difficulté à répondre à la demande (ex : 688 jours pour la Métropole de Lyon).
- L'offre de logements reste pour partie inadaptée à la demande des ménages :
 - Typologie de logements en décalage avec la taille des ménages qui baisse de manière continue sous l'effet de la décohabitation
 - Nouveaux modes d'habiter qui impactent la demande en logements des ménages en termes de typologie de biens recherchés et de qualité d'usage
 - Certaines catégories de ménages ne trouvent pas ou difficilement de logements adaptés : personnes âgées non dépendantes, petits logements pour les personnes seules, ...

1.3 Les questions, remarques et précisions issues des échanges avec les participants

Parmi les différentes natures de territoires présentées, la notion de zone rurale est un peu globalisante : certaines zones rurales, notamment sous la pression touristique, peuvent connaître des phénomènes sensibles de tension.



La segmentation présentée trouve effectivement ses limites pour certains territoires « entre-deux », comme des territoires ruraux bénéficiant d'un attrait touristique, pour lesquels le fonctionnement des marchés immobiliers est fortement marqué par la saisonnalité (poids des résidences secondaires et des locations touristiques, demande en logement des travailleurs saisonniers notamment).



PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE- RHÔNE-ALPES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

De la même manière, tous les territoires de desserrement métropolitain n'ont pas nécessairement un taux d'emplois faible, même si le mouvement de résidentialisation s'est accentué en même temps que l'étalement urbain.

Quid d'une augmentation des prix de revient d'opération sous l'effet de l'application de la RE2020 ?

Il est difficile de tirer les enseignements de l'application de la RE2020 sur les prix de revient des opérations dans la mesure où sa mise en application est récente (début 2022 pour les logements).

À ce stade, hors foncier, l'augmentation des prix de revient des opérations provient davantage de l'augmentation des coûts de l'énergie et de la difficulté d'accès à la main d'œuvre. On relève un besoin de transparence sur la part des coûts du foncier dans le coût total des opérations immobilières.

Quels sont les outils pour orienter le programme, encadrer la densité ?

Le règlement de la zone concernée au sein du PLU est l'outil privilégié pour encadrer la densification (pour plus ou moins de densité) et les formes urbaines.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) constitue un outil complémentaire.

2. Le défi de l'anticipation (atelier 1)

Rappel des intervenants

- Florence Hilaire, Directrice Générale, Epora
- Denis Maire, VP aménagement et habitat Annemasse Agglo, maire de Juvigny
- Philippe Pourchet, Directeur Général, EPFL 73
- Laura Lours, Responsable Habitat et Logement, CABA (Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac)
- animateurs : Manuel Nardin (MLN Conseil), Thomas Buscaylet (Modaal)

2.1 Les leviers identifiés pour faire face à la rareté foncière

Des leviers transversaux ont été identifiés lors des échanges...

Pour anticiper le phénomène de rareté foncière déjà à l'œuvre, renforcé par la trajectoire ZAN, les représentants des Établissements Publics Fonciers (Florence Hilaire pour l'EPOA et Philippe Pourchet pour l'EPFL Savoie) ont identifié les leviers suivants :

1. La qualification du gisement foncier

Au-delà des outils de planification et/ou de programmation (SCoT, PLU, PLH, ...) qui flèchent la destination du foncier, un travail sur le gisement foncier permet de mettre en évidence au sein de l'enveloppe urbaine les secteurs sous-densifiés, les emprises présentant un potentiel de mutation.

Sur la base d'un recensement du foncier présentant un potentiel de mutation et/ou de densification, peuvent ensuite être réalisés :

- Un travail de **qualification** (analyse des conditions de mobilisation ou d'acquisition des tènements à travers une approche sur la dureté foncière, identification des contraintes à l'aménagement, état initial de l'environnement du site, ...) et de priorisation pour dégager des **secteurs stratégiques**,
- Des **études opérationnelles** permettant d'identifier la programmation, l'équilibre économique des projets et les conditions de montage sur ces secteurs stratégiques.



PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE- RHÔNE-ALPES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Au sein du gisement foncier, la catégorie des friches fait figure de segment spécifique, sur lequel le déficit foncier est plus difficile à absorber. Il peut donner lieu à la création d'observatoires dédiés, à l'image de l'observatoire des friches économiques de la Savoie qui recense 156 sites et environ 90 friches.

L'observatoire est particulièrement utile dans un contexte où l'intérêt des opérateurs pour le territoire départemental s'est considérablement renforcé au sortir de la crise sanitaire : augmentation des prix, y compris sur des secteurs de marché auparavant moins recherchés. Les sites identifiés font l'objet d'une visite systématique pour évaluer leur potentiel de mutation

2. La « protection » des fonciers stratégiques

La protection du foncier consiste à « capter ou maîtriser aujourd'hui les fonciers stratégiques qui seront les supports du développement de demain ». Ces outils de protection et de maîtrise sont d'autant plus importants que l'urbanisation doit se faire dans l'enveloppe déjà constituée.

Dans ces conditions, l'action publique doit être focalisée autour de la recomposition foncière, un « travail de dentelle » pour reconquérir le foncier.

Pour les secteurs stratégiques identifiés, des outils de protection peuvent être activés simultanément pour disposer d'une maîtrise sur le devenir du foncier concerné :

- Maîtrise indirecte via des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des emplacements réservés à inscrire dans les documents d'urbanisme,
- Maîtrise directe qui peut porter sur tout ou partie du foncier des secteurs stratégiques (ce qui permet d'avoir un levier de dialogue avec les opérateurs privés, le cas échéant) : préemption, négociation avec les propriétaires.

... Et d'autres qui sont plus spécifiques à la nature des territoires

Sur la base des témoignages des représentants d'Annemasse Agglo (Denis Maire) et de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (Laura Lours), des démarches différenciées ont été identifiées pour traiter leurs problématiques respectives.

CA Annemasse Agglo (74) :

Grandes caractéristiques : zone très tendue avec une ville-centre, Genève, en dehors du territoire national, des écarts de revenus très marqués, des mouvements pendulaires pour des actifs de l'agglomération qui travaillent majoritairement en Suisse, un solde migratoire très positif qui provoque des tensions sur le marché du logement.

Enjeux : constitution d'une offre de logements en adéquation avec l'évolution des ménages, accès des ménages modestes au logement.

Leviers :

Dans ce contexte, la planification est perturbée par les « courants puissants du marché », la spéculation est forte. Pour maîtriser le devenir des fonciers, les collectivités utilisent largement les OAP, des servitudes tels les périmètres d'attente de projet d'aménagement (PAPAG), les emplacements réservés. Ces outils permettent aux collectivités de négocier avec les opérateurs.

Par ailleurs, la règle des « trois tiers » est appliquée notamment pour assurer une réponse aux populations modestes :

- Un tiers de logements libres



PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE- RHÔNE-ALPES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

- Un tiers de logements abordables
- Un tiers de logements sociaux

Le dialogue et la collaboration avec l'ensemble des acteurs du logement, bailleurs sociaux et promoteurs, sont constants pour encadrer les programmes et leurs prix. Une attention particulière est portée sur la qualité des logements et la préservation de l'espace public pour accompagner la densification et rendre la ville attirante.

CA du Bassin d'Aurillac (15) :

Grandes caractéristiques : un profil socio-démographique caractérisé par une population vieillissante et des niveaux de revenus dans la fourchette moyenne – basse.

Un taux de vacance des logements important, une réponse à la demande de logements qui passait essentiellement par l'offre de logements individuels.

Enjeux : reconquête des centres-villes, réduction de la vacance, requalification et adaptation du parc

Leviers :

La CABA et les communes membres concentrent leur action sur la résorption de la vacance et le renforcement des services dans les polarités, avec :

- L'adoption d'un PLUiH qui fixe des objectifs ambitieux sur ces aspects (ex : reconquête des logements vacants à hauteur de 30 logements par an)
- Un engagement dans des dispositifs nationaux qui accélèrent la reconquête des centres-villes :
 - Action Cœur de Ville pour la ville d'Aurillac,
 - Petite Ville de Demain pour 7 communes
- L'utilisation importante des outils d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne :
 - Mise en place d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) depuis les années 80 sur les thématiques autonomie et énergie, et d'opérations de restauration immobilière (ORI)
 - Abondement par les collectivités et mobilisation d'Action Logement sur ce type d'opérations

Le territoire de la CABA a par ailleurs été retenu dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants qui vise à déployer une action forte, avec par exemple :

- Le démarchage des propriétaires de logements vacants : environ 250 logements ciblés, sollicitation par courrier établi avec l'aide d'un cabinet spécialisé dans les études comportementales,
- De nombreux courriers ont débouché sur des actions : travaux, vente, ...

2.2 Les questions, remarques et précisions issues des échanges avec les participants

En quoi consistent les études opérationnelles conduites sur les secteurs identifiés comme stratégiques ?

Sur les secteurs fonciers stratégiques identifiés, il s'agit de définir la faisabilité des projets : programmation, partis pris d'aménagement et d'insertion paysagère, faisabilité économique, montage et financement. Ces études permettent de vérifier le potentiel des secteurs stratégiques.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Les friches permettent-elles de réaliser des logements abordables ?

Les friches permettent de faire du logement abordable à condition d'une part que leur localisation se prête à la programmation résidentielle, et d'autre part que le déficit fréquent sur les opérations de recyclage soit financé : surcoûts liés à la dépollution, la démolition du bâti contraint, le changement d'usage...

À titre d'illustration, pour certaines friches, le prix de revient de l'opération de « remise au propre » du foncier atteint 300 € / m². Dans ces conditions, il est nécessaire de compenser le déficit.

Précisions sur les modalités de contrôle de l'application des principes du ZAN et quelles sanctions ?

Le contrôle est exercé de manière très étroite par les services de l'État dans le cadre de la rédaction des documents d'urbanisme (notamment SCoT et PLU), en leur qualité de personnes publiques associées. La sanction pourrait venir du juge administratif et conduire à l'annulation du document d'urbanisme en cas de non-respect des principes en la matière (cf exemple récent : annulation du PLUi de Toulouse Métropole pour méconnaissance des dispositions en matière de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers).

L'application du ZAN est progressive et certaines dispositions pourraient être considérées comme non opposables aux procédures en cours, notamment en cas de non-intégration des objectifs par le SRADDET et le SCoT. Néanmoins, les principes généraux du Code de l'urbanisme visant à la limitation de l'artificialisation des sols sont applicables sans délai.

Le défi de l'anticipation

COMMENT CONCILIER RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DANS LES VILLES ET TERRITOIRES DE DEMAIN ?

Webinaire du 5 mai 2022
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

ATELIER 1

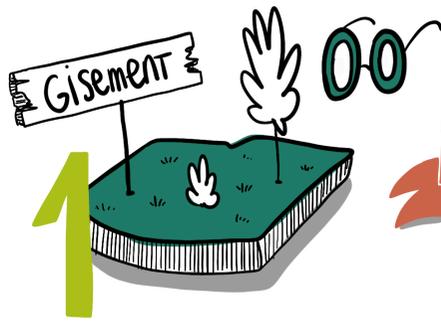
PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Liberté
Égalité
Fraternité

DREAL - Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes



MODAAL conseil



QUALIFICATION

DES GISEMENTS DE FONCIER



Étude pré-opérationnelle



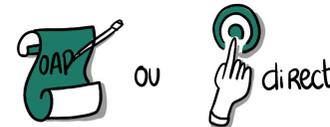
PROTECTION

du FONCIER STRATÉGIQUE



Reconquête du foncier

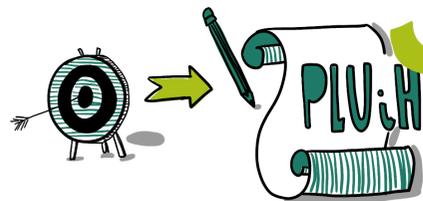
maîtrise du foncier



3

ÉCRITURE

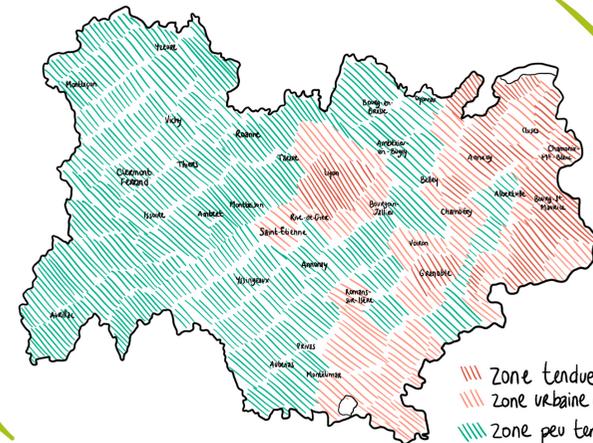
des OBJECTIFS en matière de LOGEMENT



TOUT EN ...

... S'ADAPTANT AU TERRITOIRE

...
DIALOGUANT
AVEC LES
ACTEURS



Zone tendue
Zone urbaine tendue
Zone peu tendue



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

3. Le défi opérationnel : le point de vue des opérateurs, bailleurs et promoteurs

Rappel des intervenants

- William Lafond, Responsable du service développement, Est Métropole Habitat
- Hervé Simon, FPI – président de l'Union Régionale AURA de la FPI (DGA de l'acadé Promotion)
- Animateurs : Yann Milton (Modaal), Edouard Mouglin (Modaal)

3.1 Les types d'opérations qui s'inscrivent dans la logique de sobriété foncière

Sur la base du témoignage de William Lafond (EMH), trois types d'opérations ont été présentés :

L'optimisation du temps, l'occupation transitoire – opération Autre Soie

- Création de 300 logements à terme sur un tènement foncier anciennement propriété de l'Etat (opération éligible au dispositif de décote)
- Création d'une offre de logements modulaires pendant le temps de l'opération d'aménagement : ce type d'opération permet d'optimiser l'usage du foncier, de répondre à une demande sociale
- 21 modules livrés en 2020, pour loger 100 personnes environ
- Coût de 10 000 € par module, 15 000 € au global (raccordement, ...), soit un prix de revient de 3M€ pour l'ensemble de l'opération
- Occupation des modules prévue jusqu'en 2023, avant relocalisation sur deux autres sites (une partie des modules relocalisé sur un foncier « pérenne » et une autre partie en occupation provisoire sur un tènement en attente de projet pour 4/5 ans)

L'optimisation de l'espace, la densification : Résidence Pranard

L'opération a consisté à rénover et procéder à une extension sur un ensemble propriété d'EMH :

- Pas de coût du foncier : propriété d'EMH
- Prix de revient à 2 500 € / m², 130 K€ par logement

Les partenariats avec le privé, opération Bron les Genêts : une opération conduite entre EMH et UTEI

Le site faisait antérieurement l'objet d'une activité industrielle, classée en ICPE (installation classée pour l'environnement) et dont la transformation supposait une évolution des documents d'urbanisme.

EMH est intervenu pour porter le foncier sur cette opération, réaliser des travaux de remise en état du foncier et a contribué à la modification du document d'urbanisme (intégration d'une OAP notamment sur la base du projet urbain).

EMH a acquis le site sans conditions suspensives.

À terme, 331 logements seront construits dont 25% en logement locatif social réalisés par EMH. Le reste de la programmation est porté par UTEI et SIER (70%) et du BRS (5%).

Les charges foncières vis-à-vis des promoteurs ont été déterminées en amont de manière à :

- Sécuriser le volant de recettes prévisionnelles pour les opérateurs privés
- Fixer la capacité de construction en VEFA et en maîtrise d'ouvrage directe pour les bailleurs.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

3.2 La vision du marché, les pratiques des promoteurs

Sur la base du témoignage de Hervé Simon, FPI – président de l'Union Régionale AURA de la FPI et DGA de Icade Promotion :

Point sur le marché du neuf, vision des promoteurs

Focus sur le marché du neuf au sein de la **Métropole de Lyon** :

- 3 000 logements vendus en 2021 dans le diffus, soit -32% par rapport à 2019 (2020 n'étant pas significatif)
- Décrue depuis plusieurs années qui s'explique par le temps de révision du PLUiH, la période des élections locales de 2021, la crise sanitaire
- 12 % d'augmentation des prix de vente des logements sur les 2 dernières années
- La cible clientèle se réduit (deux à trois derniers déciles de revenus sur la Métropole) ; très grande difficulté de viser les primo-accédants
- Pour produire des logements abordables, il est nécessaire que les collectivités l'imposent dans les programmes
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un bon outil dans le sens où le caractère abordable est pérenne.

Les attentes des ménages évoluent (davantage d'espaces verts, réticences par rapport à la densité). Le report de l'offre en périphérie est attesté par l'augmentation des livraisons sur l'aire urbaine de Lyon (hors ville centre). Un phénomène de report des programmes neufs vers l'extérieur de la Métropole qui est attesté par la localisation des volumes de production et leur évolution depuis 10 ans : 500 logements en diffus en 2011 contre 1 500 en 2021, essentiellement en consommation foncière.

Le marché est « sous-offreur ». La demande des ménages est malgré tout toujours là : c'est le déficit d'offre qui est problématique.

Isère : des prix qui augmentent de 7 % sur 2 ans, les volumes restent stables depuis 2019 (avec entre 8 et 10 000 logements vendus par an).

Ex-Auvergne : stabilité des prix et des volumes

Il y a souvent un écart entre la constructibilité permise dans les documents d'urbanisme et la constructibilité effective du fait des réticences qui s'expriment sur la densité. Cela constitue une difficulté supplémentaire pour fixer les prix du foncier en cas de baisse significative du potentiel constructible.

Des facteurs peuvent par ailleurs jouer défavorablement sur la création d'une offre abordable :

- Application de la RE2020
- Facteurs conjoncturels : augmentation des prix de l'énergie par exemple

Pratiques des promoteurs en matière de transformation des friches

Au-delà des friches, on peut relever des enjeux de transformation des bureaux (marché sur-offreur) en logements, avec des exemples d'opérations en Île-de-France qui pourraient s'appliquer sur certaines opérations dans la région. La restructuration d'actifs reste un métier spécifique, qui nécessite une phase d'apprentissage nécessaire pour les promoteurs.

La réhabilitation de logements peut être avantageuse pour limiter les recours liés à des opérations de démolition-construction.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le partenariat bailleur social – promoteur présente un vrai avantage pour les opérations de recyclage de friches : portage du foncier que peut assumer plus facilement le bailleur, partage des risques, sécurisation des recettes.

Regain d'intérêt des promoteurs pour les villes moyennes ?

Les attentes des ménages ont évolué avec la crise sanitaire. L'émergence du télétravail renforce par ailleurs la possibilité pour les ménages de s'éloigner des centres-villes denses.

L'attrait pour les villes moyennes est confirmé du côté des promoteurs :

- Villefranche-sur-Saône constitue un bon exemple : l'offre constituée sur ce territoire trouve une demande soutenue,
- La plupart des villes de Savoie sont également concernées avec la relative proximité de Genève.

3.3 Les questions, remarques et précisions issues des échanges avec les participants

D'autres formes d'habitat, non évoquées lors du webinaire, peuvent répondre à la demande de logements :

- Habitat léger : une solution qui permet de concilier réponse à la demande, sobriété foncière (à travers une emprise foncière moindre et plus facilement réversible) et limitation de l'empreinte carbone
 - *Définition de l'habitat léger* : habitat facilement démontable et amovible, qui ne nécessite pas l'utilisation d'engins lourds et que l'on peut facilement raccorder au réseau
 - *Exemples d'habitats légers* : tiny house, roulotte et caravane, cahute, habitats de type kerterre (sans fondation), encore mobile home, cabane et chalet en bois démontable, bungalow démontable, yourte disposant d'équipements intérieurs, cabane dans les arbres, tipi équipé, etc.
- En complément des opérations d'envergure en zones urbaines denses, les opérations d'habitat léger et participatif, peuvent offrir des alternatives intéressantes pour répondre aux besoins en logements en territoires ruraux ou détendus en mobilisant des éléments de gouvernance et de montage de projets alternatifs

L'offre de logements en bail réel solidaire (BRS) : des logements durablement abordables

À l'inverse d'autres types de logements abordables, le BRS permet de :

- Sanctuariser l'investissement public sur le foncier
- Maintenir le caractère abordable y compris en cas de transfert du bail à un autre ménage.

Sur la base des premières opérations, ce dispositif est apprécié y compris par les promoteurs.

Au-delà de la densité architecturale, le rôle de la qualité d'usage des nouveaux projets et la capacité à introduire une mixité de fonctions et une animation locale à l'échelle du quartier sont également partagés par les participants de l'atelier.

Le défi opérationnel

COMMENT CONCILIER RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DANS LES VILLES ET TERRITOIRES DE DEMAIN ?

Webinaire du 5 mai 2022
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

ATELIER 2

PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Liberté
Égalité
Fraternité

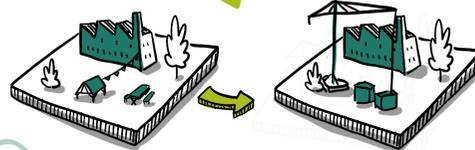
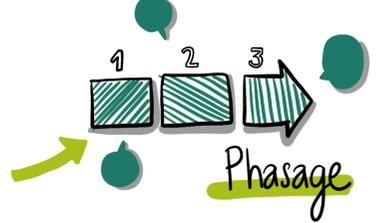
DREAL - Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes



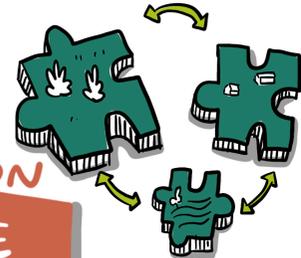
MODAAL conseil



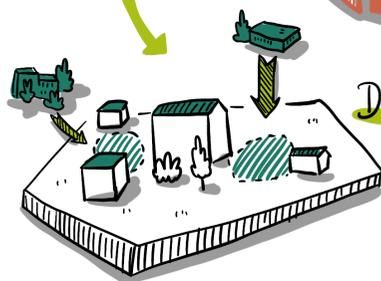
OPTIMISATION DU TEMPS



Occupation transitoire



OPTIMISATION DE L'ESPACE



Densification

INTÉGRATION

DE DIFFÉRENTES FORMES D'HABITAT



modulaire



légère



participatif



bail réel solidaire

OPTIMISATION DU MONTAGE



Partenariat public-privé



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

4. Le défi des modes de faire (atelier 3)

Rappel des intervenants

- Sébastien Javogues, Président de la Communauté de Communes Arve et Salève
- Catherine Jacquot, Architecte Associée, Naaja
- Animateurs : Manuel Nardin (MLN conseil), Thomas Buscaylet (Modaal)

4.1 La question de l'adaptation des politiques publiques d'aménagement et d'habitat

Les défis induits par la sobriété foncière ont été évoqués à travers le retour d'expérience de la CC Arve et Salève (74), territoire frontalier du Genevois français, aujourd'hui confronté à de très forts enjeux de gestion de l'attractivité migratoire et de pression foncière.

La mise en œuvre d'une trajectoire de sobriété foncière nécessite d'intégrer une approche globale permettant de travailler conjointement sur :

- La qualité de l'offre d'accueil du territoire, en matière d'habitat mais également d'équipements publics
- Le développement d'une « approche ménages » dans la définition des besoins en logement et le suivi de la politique locale de l'habitat
- La densité acceptable à rechercher dans les futures opérations, en intégrant notamment la proximité des infrastructures de mobilité (gares en particulier)

Les dernières révisions des PLU menées depuis plusieurs années ont permis d'agir sur l'optimisation de l'offre foncière constructible en zone AU et la priorisation du développement urbain en cœur de ville. Mais au-delà de l'approche quantitative, la mise en œuvre de la trajectoire de sobriété foncière rend aujourd'hui nécessaire :

1. Un outillage réglementaire permettant d'anticiper les conditions de sortie des opérations et de phaser la programmation du foncier à mobiliser

Les PLU doivent être conçus comme des outils « vivants » et « agiles » pour mobiliser un ensemble de dispositifs visant à orienter l'initiative privée. Plusieurs exemples d'outils mobilisables peuvent être évoqués : OAP, servitudes de mixité sociale, périmètre d'attente de projet global d'aménagement, coefficient de biotope et pourcentage d'espaces verts de pleine terre par exemple.

Des procédures accélérées de type modification ou modification simplifiée des PLU peuvent par exemple permettre de gérer des situations de blocage sur certaines opérations ou engager un cadre de négociation adapté entre collectivités et opérateurs.

2. De nouvelles « règles du jeu » entre collectivités, propriétaires fonciers et opérateurs dans le montage d'opérations d'aménagement

Sur le territoire d'Arve et Salève, à l'image des collectivités voisines du Genevois français et de nombreux marchés tendus en AURA, il s'agit d'imaginer de nouvelles réponses dans le cadre d'un aménagement négocié entre acteurs publics et privés pour éviter les « effets pervers » d'une raréfaction de l'offre foncière.

Les risques suivants sont notamment partagés :

- Renouveau urbain spontané, mal positionné et non maîtrisé : exemples de divisions parcellaires ou de démolitions / reconstructions dans les secteurs de hameaux ou d'habitat diffus



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

- Risque de concurrence accrue sur l'accès au foncier entre opérateurs mais également entre communes en l'absence de PLUi ou de réflexion intercommunale sur la stratégie d'accueil des territoires
- Accentuation des risques d'éviction des ménages et d'augmentation des prix en l'absence d'intervention publique sur le foncier

4.2 Les enjeux de transformation des formes urbaines et d'approche globale de la densité

La présentation de projets d'aménagement dans différents contextes de territoire a permis de mettre en partage plusieurs leviers d'action sur la question de la **densité acceptable**.

La conception des projets urbains doit permettre d'appréhender plusieurs critères pour traduire une vision globale de la densité en intégrant les enjeux liés :

- A l'accessibilité des opérations, la proximité des services et des bassins d'emplois afin de limiter le coût global de l'étalement urbain
- A la qualité de l'intégration des nouvelles opérations dans leur environnement existant
- Aux qualités d'usage du logement et plus largement des conditions d'habitat (surfaces, exposition, luminosité, rôle des espaces extérieurs)

En cœur urbain dense, la sobriété foncière nécessite de penser une programmation mixte à l'échelle du quartier (exemple de la ZAC des Berges du Lac à Bordeaux) en intégrant une démarche de concertation ouverte et des critères de performance environnementale volontaristes (reconversion de la caserne de Bonne à Grenoble).

L'importance d'atteindre un seuil critique de densité (et donc d'habitants / utilisateurs potentiels) est également partagée pour permettre le financement des équipements et services publics.

Les actions de renaturation des espaces urbains, l'animation des pieds d'immeubles et l'aménagement d'espaces publics paysagers sont également des leviers à mobiliser pour favoriser le développement d'un habitat urbain résilient et faciliter une acceptation positive de la densité.

Les travaux de rénovation énergétique du bâti existant peuvent être potentiellement financés par le détachement d'une partie d'un tènement foncier déjà bâti (division parcellaire) ou une opération de surélévation en étage sur des îlots d'habitat collectif.

En centre-ville et centre-bourg de villes moyennes, la stratégie de redynamisation peut induire des opérations de dé-densification pour améliorer la qualité de vie (démolitions pour recréation d'îlots de fraîcheur par exemple).

L'exemple de Saintes illustre les possibilités d'implantation de nouvelles constructions sur un parcellaire déjà bâti en conservant la continuité des trames végétales de jardins privés.

A Forcalquier et Largentière, les exemples de projets témoignent des possibilités de réinterprétation du vocabulaire architectural traditionnel dans les opérations de construction neuve en renouvellement urbain (mixité entre un habitat contemporain et la réhabilitation du parc existant).

En territoire périurbain, l'opération à Saint-Marcel (Dombes) traduit les avantages d'une programmation souple en lotissement, selon un principe d'évolutivité des logements qui permet d'éviter l'écueil d'aménagements mono-générationnels.

La densification douce des espaces pavillonnaires (démarche Bimby) peut également être une option à étudier localement en s'inscrivant dans une réflexion d'ensemble, notamment pour définir en amont les conditions de desserte aux parcelles et concevoir des opérations de qualité au regard des cadres de vie existants.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

4.3 Les questions, remarques et précisions issues des échanges avec les participants

Le renouvellement des modes de faire sur les questions de sobriété foncière nécessite une approche multifactorielle des projets d'aménagement :

- L'offre en logement intermédiaire constitue une alternative à l'habitat individuel, notamment au sein des territoires tendus qui doivent répondre à des besoins en logements importants tout en raisonnant à enveloppe foncière quasi fermée à terme
- Les enjeux de sobriété foncière font également écho aux objectifs de sobriété énergétique et environnementale dans la conception des opérations : amélioration du bilan carbone, renaturation d'espaces artificialisés, développement de principes alternatifs de gestion des eaux pluviales par exemple

Le rôle déterminant de la concertation dans le développement d'une culture de l'urbanisme négocié est partagé.

Il s'agit notamment de :

- Sensibiliser les élus, opérateurs et propriétaires fonciers aux effets induits de l'artificialisation des sols
- Construire une relation « gagnant – gagnant » entre collectivités, opérateurs et aménageurs

Les besoins d'ingénierie technique sont également partagés pour permettre aux collectivités de développer la connaissance locale des besoins fonciers et se doter d'outils d'anticipation adaptés au service de la qualité des projets.



Le défi des modes de faire

COMMENT CONCILIER RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DANS LES VILLES ET TERRITOIRES DE DEMAIN ?

Webinaire du 5 mai 2022
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

ATELIER 3

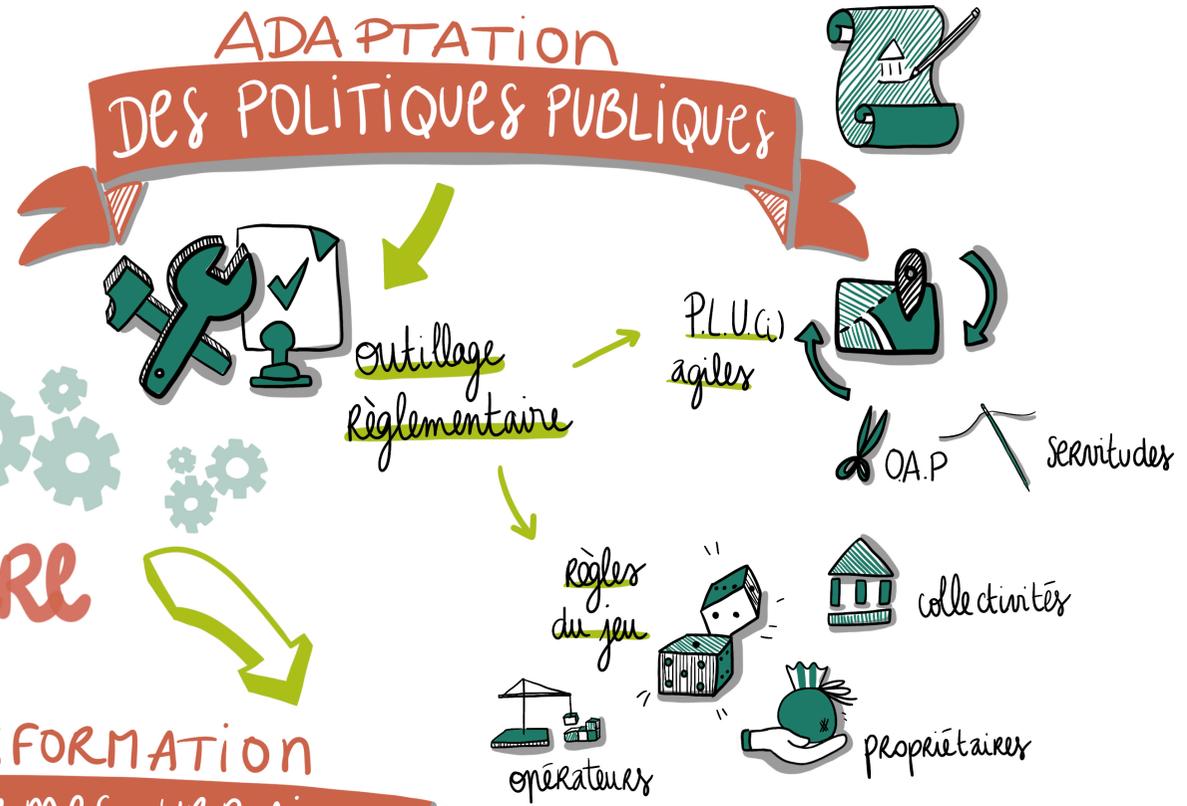

PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
Liberté
Égalité
Fraternité

DREAL - Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Auvergne-Rhône-Alpes

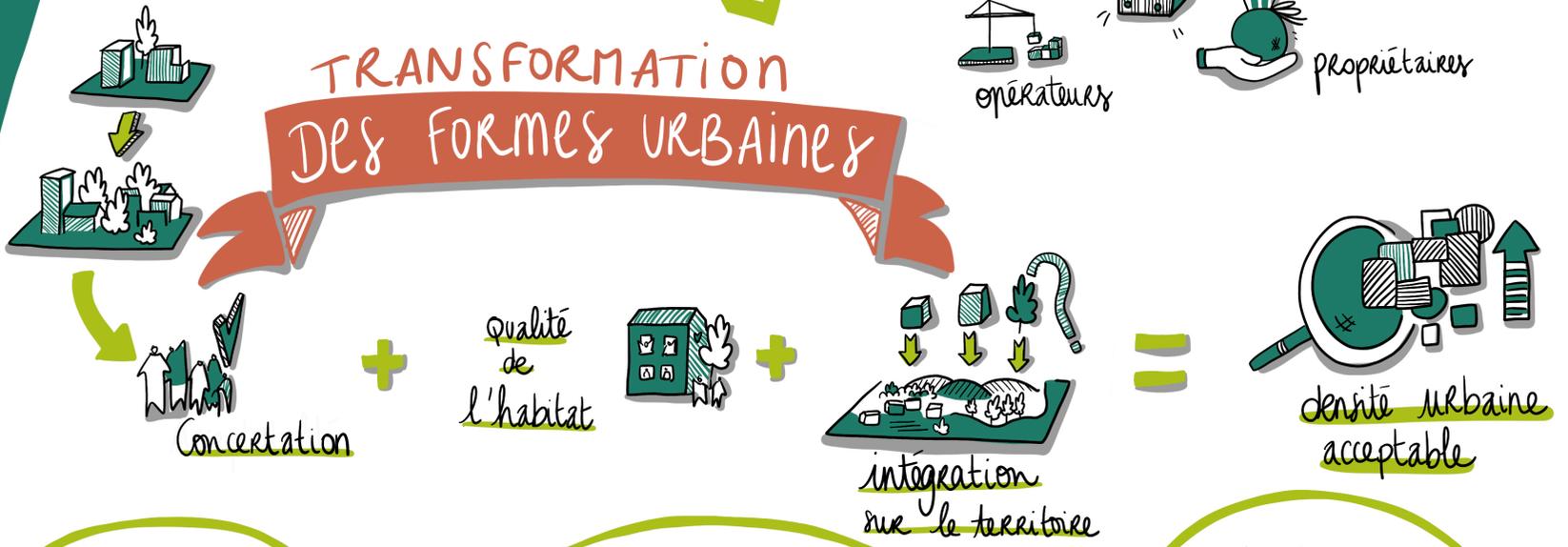


MODAAL conseil

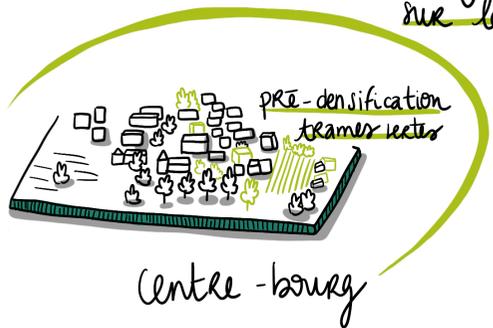
ADAPTATION DES POLITIQUES PUBLIQUES



TRANSFORMATION DES FORMES URBAINES



OU



OU

