

## LOGEMENT ET AMÉNAGEMENT DURABLE

### RÉINVESTIR LE PARC EXISTANT, LUTTER CONTRE LA VACANCE ET FACILITER LA RÉALISATION OPÉRATIONNELLE DES PROJETS





# ÉDITORIAL



Seconde région la plus dynamique en matière de construction de logements, Auvergne-Rhône-Alpes a enregistré près de 58 000 mises en chantier en 2017 soit une hausse de près de 11 % par rapport l'année précédente. Le maintien de cette bonne dynamique est à présent essentiel pour répondre aux besoins en logement de nos concitoyens et soutenir l'activité et l'emploi.

Le diagnostic présenté en préambule de ce séminaire témoigne de la diversité des situations existantes au sein de notre région, que ce soit en termes de dynamisme démographique ou de vacance des logements.

De cette diversité de situations découlent de nombreux enjeux auxquels sont confrontés les acteurs des territoires : assurer un rythme de production de logements suffisant pour accompagner le dynamisme démographique, faire évoluer les politiques d'aménagement et de planification en préservant la ressource foncière, accompagner les innovations dans l'habitat, rendre plus attractifs les territoires en déprise.

Des solutions adaptées aux spécificités de chaque territoire doivent donc être recherchées. L'objectif de cet événement était d'explorer plus avant des axes de travail identifiés comme prioritaires lors des précédentes éditions du séminaire : réinvestir le parc existant et réduire la vacance, articuler planification stratégique et réalisation opérationnelle des projets.

L'appui du bureau élargi du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), qui a participé à la définition du programme de ce séminaire et la présence de nombreux acteurs (collectivités, architectes, bureaux d'études, établissements publics fonciers, bailleurs sociaux, promoteurs, etc.) ont contribué à faire de ce séminaire un temps de réflexion et de production collégiale.

Les travaux menés en ateliers ont permis aux participants d'échanger et de formuler un certain nombre de recommandations à l'attention des décideurs. Ce document en constitue la synthèse.

Je tiens donc à saluer l'ensemble de nos partenaires qui concourent, chaque année, au partage de solutions durables pour les territoires et à la richesse de cette rencontre régionale.

Françoise Noars  
Directrice régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
Auvergne-Rhône-Alpes

# SOMMAIRE

<b>L'ÉDITION 2018 DU SÉMINAIRE .....</b>	<b>5</b>
Objectifs et organisation du séminaire .....	6
Déroulement du séminaire.....	7
<b>ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC.....</b>	<b>8</b>
<b>LES AXES DE TRAVAIL DE L'ÉDITION 2018.....</b>	<b>26</b>
<b>LES RECOMMANDATIONS DES PARTICIPANTS AUX ATELIERS .....</b>	<b>32</b>
Connaître et comprendre les causes de la manifestation de la vacance des logements à l'échelle du marché immobilier et du parc existant .....	33
Porter l'enjeu de réduction de la vacance au coeur du projet de développement territorial .....	39
Identifier et connaître les clientèles pour une remise sur le marché des logements vacants .....	43
S'outiller durablement pour une démarche de planification efficiente .....	49
Accorder une place aux démarches d'urbanisme de projet dans les travaux de planification .....	53
<b>REMERCIEMENTS.....</b>	<b>58</b>

# L'édition 2018 du séminaire



## L'édition 2018 du séminaire régional

### Objectifs et organisation du séminaire

Après deux séminaires fructueux et riches en échanges ayant réuni plus de 200 acteurs de l'habitat (collectivités, architectes, bureaux d'études, aménageurs, établissements publics fonciers, bailleurs sociaux, promoteurs, services de l'État), la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes a organisé le 2 mars 2018 un événement au format renouvelé.

La DREAL, avec l'appui du cabinet Groupe ENEIS, a en effet souhaité faire de cet événement un temps de réflexion et de production collégiale visant à formuler des recommandations pour outiller les acteurs du territoire.

Pour délimiter les sujets et questionnements portés à l'ordre du jour du séminaire, un premier travail a été réalisé avec les membres du bureau élargi du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). Les travaux menés dans ce cadre ont permis d'approfondir, de reformuler et de prioriser les axes de travail identifiés lors du séminaire précédent.

Sur la base de ces travaux, il a été décidé de porter deux axes privilégiés à l'ordre du jour du séminaire, à savoir :

- 1- Réinvestir le parc existant et réduire la vacance
- 2- Articuler planification stratégique et réalisation opérationnelle des projets

Les échanges avec le bureau élargi du CRHH ont également permis de définir le contenu de 5 ateliers de travail pour le séminaire.



## Déroulement du séminaire

Ces thèmes de travail ont fait l'objet de travaux préparatoires afin de déterminer l'objectif de 5 ateliers de travail devant produire des recommandations pour l'ensemble des acteurs de l'habitat.



Edition 2016 du séminaire :  
identification de premiers enjeux



Au premier semestre 2017 : échanges préparatoires avec le bureau élargi du CRHH sur les thèmes de l'édition 2018



Octobre – novembre 2017 : débats en ateliers lors des bureaux élargis du CRHH pour déterminer l'ordre du jour des ateliers



Séminaire du 2 mars 2018 : organisation du travail en 5 ateliers thématiques

Le séminaire du 2 mars 2018 s'est déroulé en deux temps. Durant l'après-midi, ce sont plus de 100 personnes, élus, agents des services des collectivités et de l'Etat, représentants des organismes HLM, de promoteurs, d'établissements publics fonciers, architectes et opérateurs de l'habitat privé qui ont été impliqués :

- Un premier temps a été consacré au partage des éléments de diagnostic sur les dynamiques démographiques influant sur les marchés de l'habitat et des principales tendances en matière de production de logement et d'évolution de la vacance ;
- La deuxième partie du séminaire s'est déroulée en ateliers thématiques simultanés, animés par des consultants du Groupe ENEIS et introduits par des retours d'expériences d'élus et acteurs de l'habitat.



### Réinvestir le parc existant et réduire la vacance

Atelier #1 : Connaître et comprendre les causes de la manifestation de la vacance de logements à l'échelle du marché immobilier et du parc existant

Atelier #2 : Porter l'enjeu de réduction de la vacance au cœur du projet de développement territorial

Atelier #3 : Identifier et connaître les clientèles pour une remise sur le marché des logements vacants



### Articuler planification stratégique et réalisation opérationnelle des projets

Atelier #4 : S'outiller durablement pour une démarche de planification efficiente

Atelier #5 : Accorder une place aux démarches d'urbanisme de projet dans les travaux de planification

# Éléments de diagnostic

Les dynamiques démographiques

État des lieux de la production de logements neufs et de la commercialisation des logements

État des lieux de la vacance dans les territoires

# Synthèse des éléments de diagnostic présentés durant le séminaire

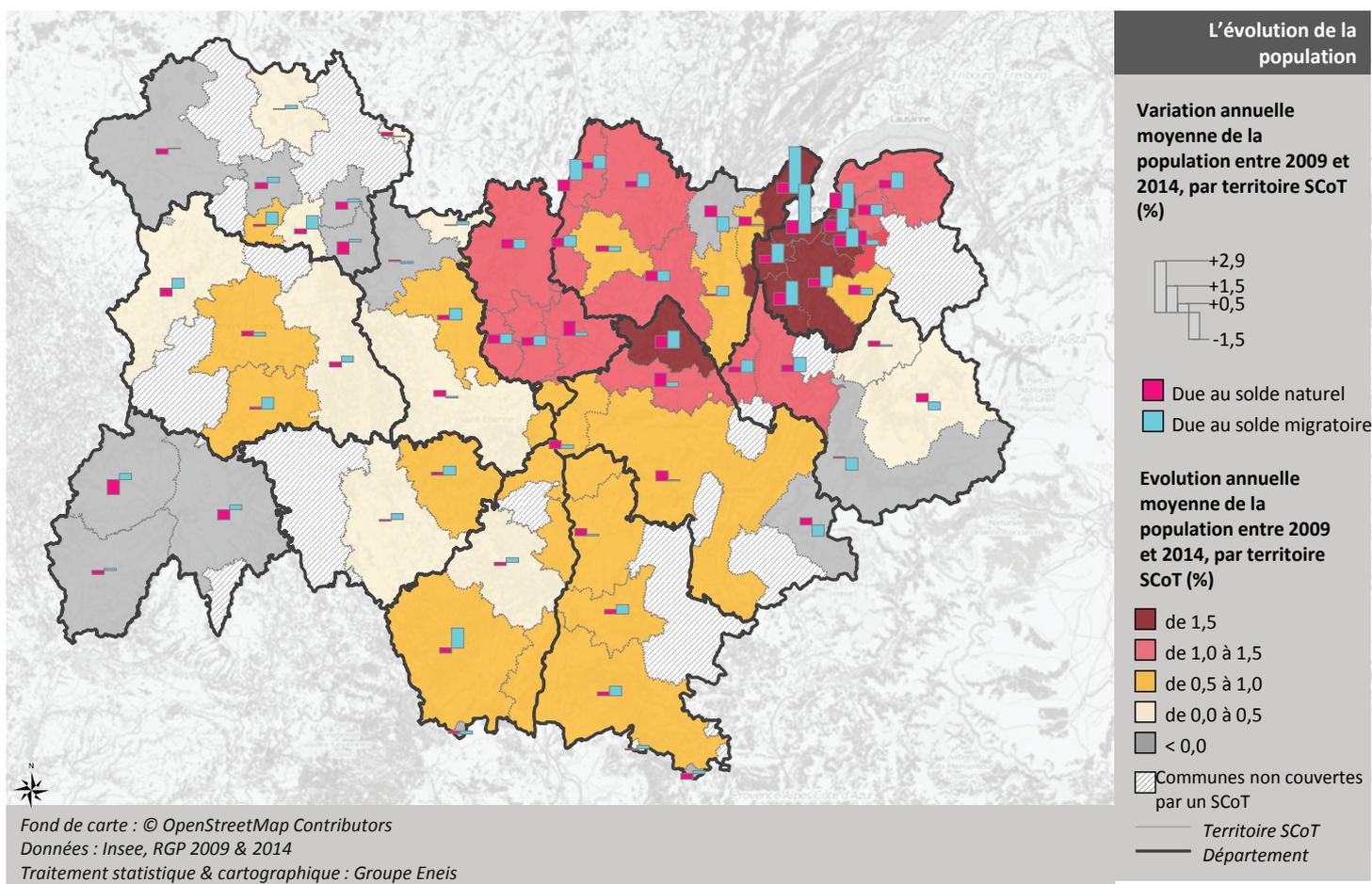
En introduction du séminaire, un exposé des dynamiques démographiques a mis en exergue les enjeux relatifs à la production de logements neufs et la lutte contre la vacance du parc.

## *Produire des logements dans la troisième région la plus dynamique de France en termes de démographie*

L'analyse des dynamiques démographiques occupe une place fondamentale dans les travaux de prospective des besoins en logements futurs et dans l'appréciation des niveaux de tension des marchés de l'habitat.

La région Auvergne-Rhône-Alpes, qui compte selon les données du recensement de 2015 plus de 7,87 millions d'habitants, est non seulement la deuxième région la plus peuplée après l'Île-de-France, mais également l'une des plus dynamiques sur les plans de la natalité et de l'attractivité migratoire. L'accroissement démographique de près de +0,8% par an est un peu inférieur à celui observé en région parisienne et en Occitanie.

Ces dynamiques démographiques sont au cœur des travaux des 63 Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) qui couvrent la région. À cette échelle, elles sont très contrastées :

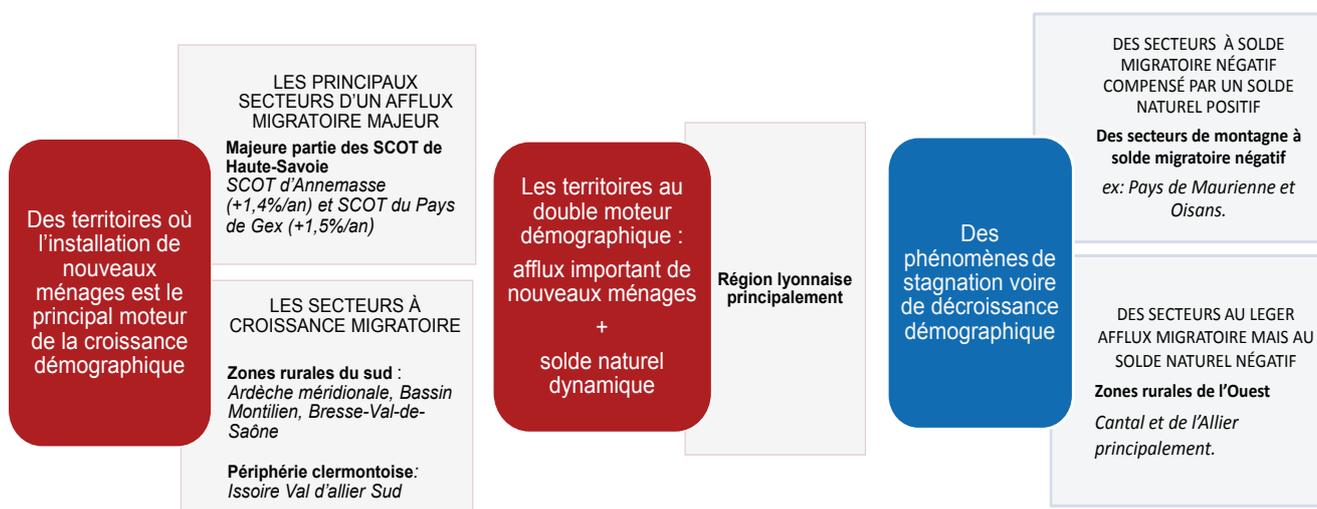


La majorité des territoires de Haute-Savoie, de l'Ain, du Rhône, du nord Isère et de l'ouest de la Savoie sont jusqu'à 2014 les principaux secteurs de croissance démographique avec un rythme supérieur à 1% d'accroissement de la population par an. La région lyonnaise, principal secteur de croissance, est le territoire où les dynamiques de natalité et le solde migratoire positif marquent de la façon la plus équilibrée la croissance de la population. Sur les autres secteurs, tels que les SCoT de Haute-Savoie, l'essentiel de la croissance très soutenue (+1,4% / an sur le SCoT d'Annemasse, + 1,5% sur le Pays de Gex) est lié à un afflux migratoire majeur ces dernières années. Sur ces principaux secteurs de croissance démographique, le développement quantitatif de l'offre de logements est ainsi au centre des politiques de l'habitat et des projets de territoire.

D'autres territoires, à l'instar des bassins à dominante rurale du sud de l'Ardèche (SCoT Ardèche Méridionale) et de la Drôme (Basse vallée du Rhône), des grandes périphéries de la métropole clermontoise (Val d'Issoire Pays d'Allier) ou encore du centre de l'Ain (Val de Saône – Dombes) sont des secteurs de croissance démographique essentiellement alimentés par l'installation de nouveaux ménages. L'afflux migratoire sur les secteurs périurbains de ces territoires de SCoT et dans une moindre mesure, sur leurs polarités, vient ainsi compenser le vieillissement de la population, pesant sur la dynamique des naissances. Ces grandes dynamiques soulignent ainsi de façon générale l'enjeu important de la régulation de la production de logements et de la limitation de l'étalement urbain afin de prévenir la

désaffectation des centres. Sur ces secteurs, l'enjeu tient moins à la production de logements qu'à sa régulation et à la limitation de l'étalement urbain.

Contrastant avec ces grandes tendances, les dynamiques de stagnation voire la décroissance démographique continuent de marquer les grands bassins du Cantal, de l'Allier et de façon plus spécifique les territoires de montagne de la Maurienne et de l'Oisans. Ces derniers secteurs, alpins, sont principalement affectés par un déficit migratoire particulièrement marqué ces dernières années (-0,7%). Cette tendance peut être liée en partie aux difficultés de maintien de la population dans des secteurs où les prix de l'immobilier sont très élevés, résultant de l'activité touristique du territoire. Inversement, à l'ouest de la région sur les SCoT du Cantal et de l'Allier, c'est le vieillissement de la population qui pèse fortement sur le solde naturel tandis que l'attractivité résidentielle, si elle connaît un léger regain jusqu'en 2014, demeure insuffisante pour alimenter une forte croissance démographique. Sur ces territoires, le défi de la politique de l'aménagement et de l'habitat est ainsi de pouvoir proposer des logements et un cadre de vie attractifs tout en prévenant l'accroissement des niveaux de vacance dans le parc existant.



## En perspective, un resserrement des dynamiques démographiques sur les principales polarités de la région à l'horizon 2030

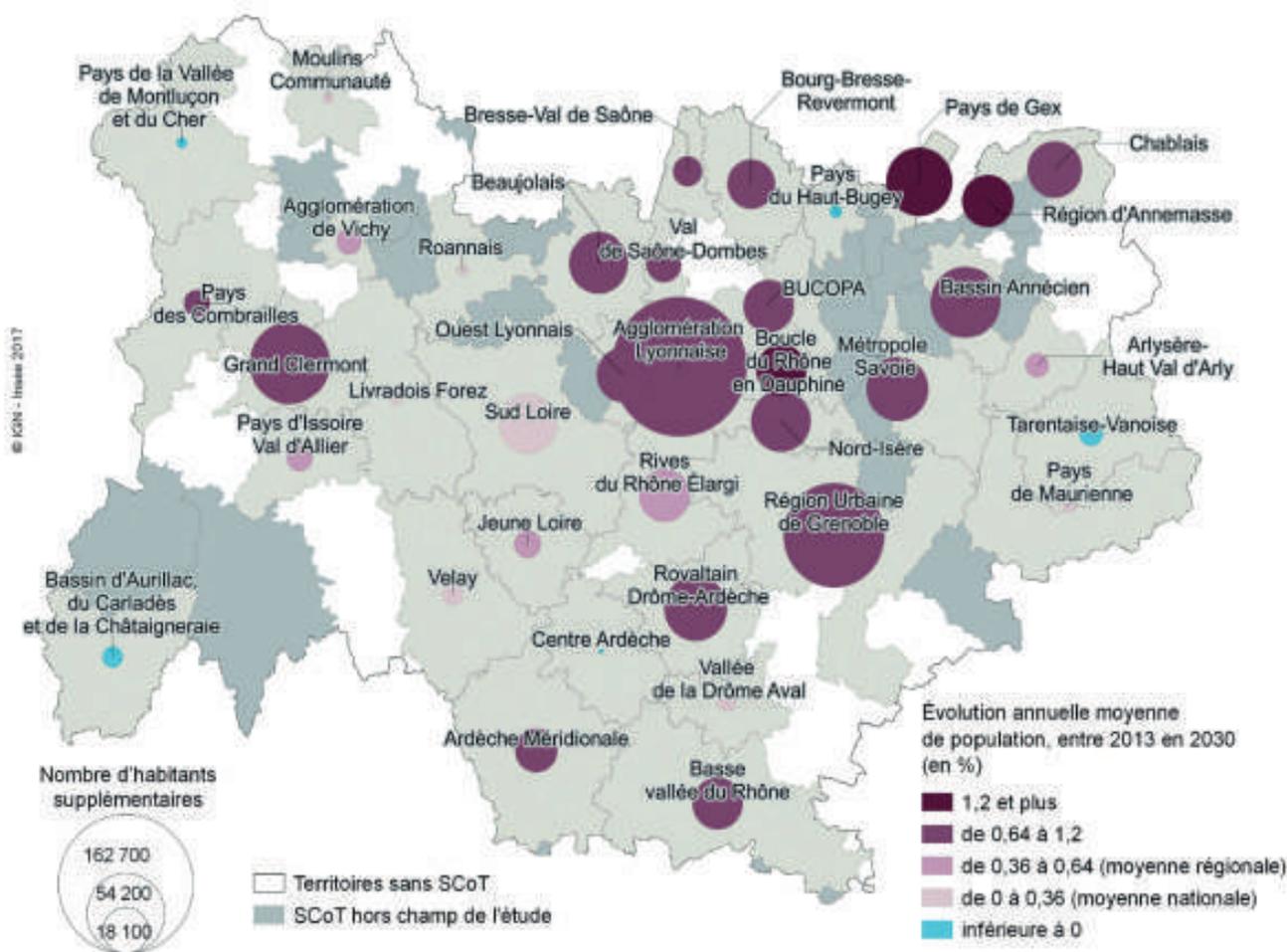
Les travaux de prospective engagés par l'INSEE Auvergne-Rhône-Alpes fondés sur les projections démographiques du modèle Omphale visent à estimer les trajectoires démographiques des futurs territoires de SCoT de la région. Ce travail, synthétisé dans ce diagnostic, constitue une amorce de réflexion sur l'analyse des besoins en logements à venir, devant être complété par une modélisation plus fine de la territorialisation des besoins en logements pilotée par la DREAL.

Suivant les premiers travaux réalisés, les dynamiques de croissance estimées à l'échelle de la région entre 2013 et 2030 seront appelées à décélérer dans les prochaines années, pour se fixer à hauteur de +0,6% habitants par an contre +0,8% actuellement. À l'échelle infra-régionale, cette décélération se traduirait par un relatif lissage des rythmes de croissance démographique.

En premier lieu, il est estimé que les territoires qui observaient jusqu'à présent une stagnation voire une décroissance démographique parviendront à infléchir ces tendances en devenant plus attractifs vis-à-vis de nouveaux ménages voyant ainsi l'afflux migratoire s'accroître dans les

années à venir.

Ainsi, si les territoires de SCoT tels que le Pays des Combrailles, l'agglomération de Vichy, Moulins Communauté, du Roannais ou le Livradois Forez devraient continuer à connaître un regain démographique d'ici à 2030, ce serait davantage le fait du retournement du solde migratoire que d'un regain de la natalité, ces territoires demeurant marqués par le vieillissement de leur population. Cet exercice de prospective pointe ainsi pour ces territoires un enjeu particulier de définition d'une politique habitat qualitative, visant dans la mesure du possible à développer des logements accessibles et attractifs, sans pour autant venir déclasser sur le marché de l'habitat les biens existants, notamment les logements vacants de centre-ville.

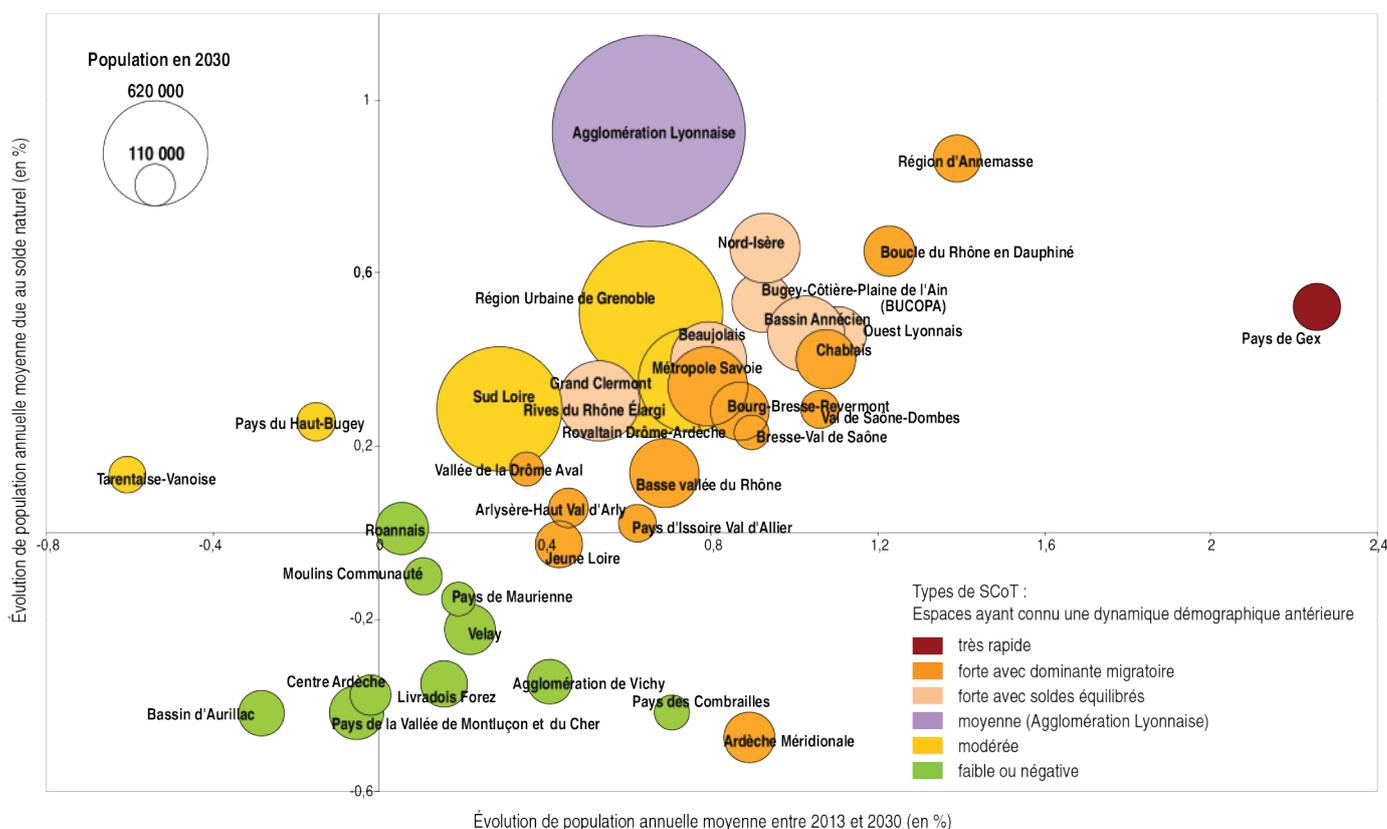


En second lieu, cet exercice de prospective pointe un ralentissement de la croissance des espaces périurbains, jusqu'à présent dynamiques du point de vue des naissances et du desserrement des ménages mais surtout très fortement porteurs d'une offre de logement attractive alimentant une croissance migratoire importante. Le vieillissement de la population des territoires tels que le Pays d'Issoire Val d'Allier, la Vallée de la Drôme Aval ou la Jeune Loire viendrait ainsi à l'horizon 2030 diminuer leur dynamique démographique. Celle-ci ne serait ainsi alimentée que par l'arrivée de nouveaux ménages en secteurs périurbains.

Enfin, la région lyonnaise et des territoires des Savoies et de l'Ain resteraient les territoires moteurs du l'accueil de nouveaux habitants. L'agglomération lyonnaise qui devrait gagner a minima plus de 108 000 habitants d'ici 2030,

continuerait d'être le premier secteur où la démographie pèsera fortement sur le besoin en logements. Cette croissance démographique serait principalement alimentée par le solde naturel et de façon nettement moins prononcée par l'apport migratoire. Les bassins urbains d'Annemasse, du Chablais ou du Val de Saône devraient continuer à observer une dynamique de croissance démographique plus importante que la moyenne, en conservant une dynamique migratoire importante. À l'inverse, les territoires des SCoT s'étant particulièrement urbanisés ces dernières années avec des installations importantes de nouveaux ménages (Beaujolais, Bugey Côtière Plaine de l'Ain, Nord Isère) devraient voir leur croissance reposer plus fortement sur le solde naturel à l'avenir.

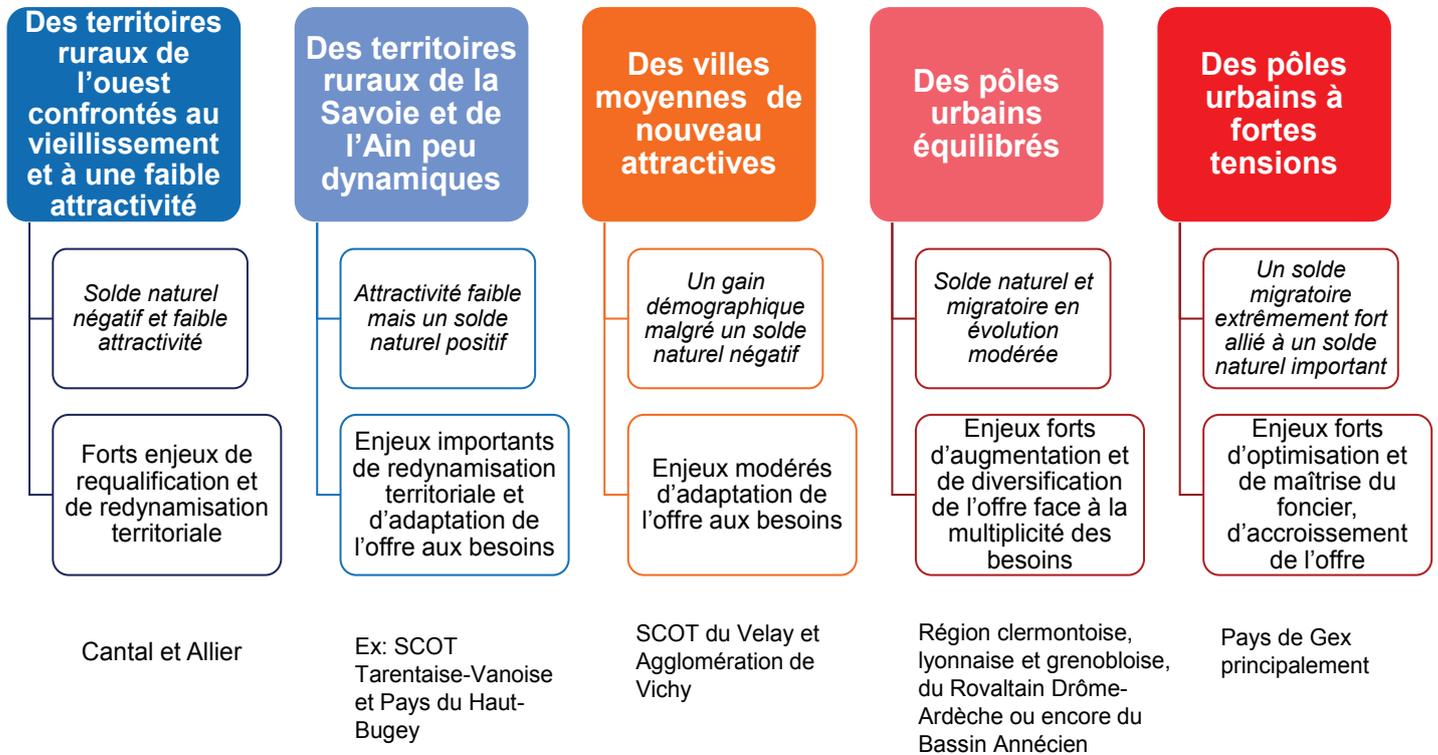
Position des SCoT selon leur croissance démographique d'ici 2030 au regard des évolutions passées



Source : INSEE Analyses Auvergne-Rhône-Alpes, n°49 – Novembre 2017



## Des perspectives de développement et de requalification de l'habitat différenciées au regard des travaux de prospective démographique

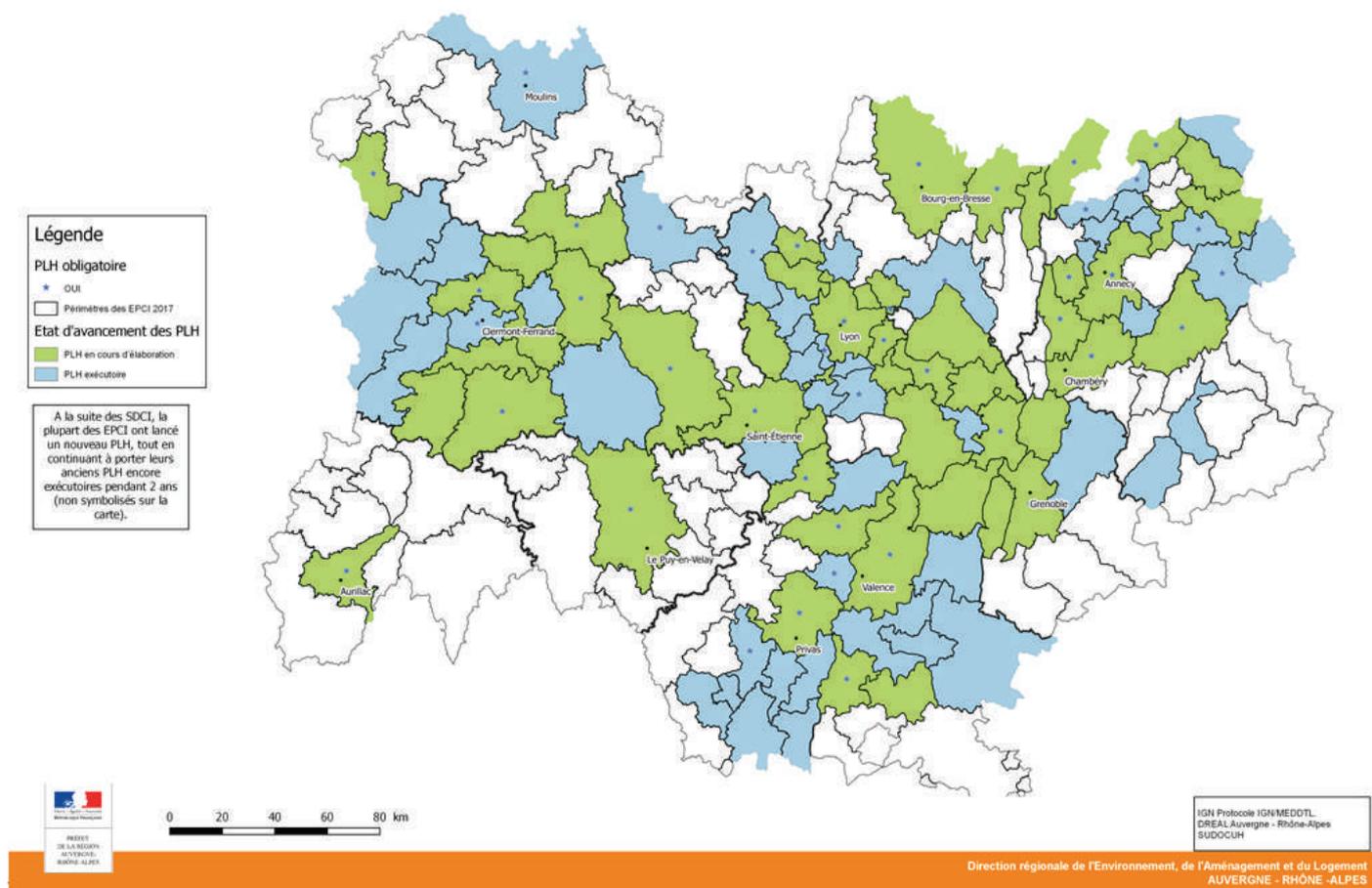


## Définir une politique de l'habitat tenant compte de ces perspectives démographiques : un nombre important de programmes locaux de l'habitat à l'échelle de la région

Les politiques des EPCI doivent permettre de définir précisément les programmations habitat en ciblant un objectif de production neuve de logements, en évaluant le volume de logements à sortir de la vacance et en traduisant de façon opérationnelle ces programmations dans un volet foncier.

À l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes, ce sont ainsi 60% des communes qui sont impliquées dans un des 111 PLH (dont 61 exécutoires), soit 82% de la population régionale couverte par un programme local de l'habitat. Ces démarches de programmation sont engagées aussi bien de façon volontaire par les EPCI (69 PLH non obligatoires) qu'en réponse à l'obligation d'établir un PLH.

Dans le cadre de la réflexion portée à l'ordre du jour du séminaire, les enjeux d'adéquation des objectifs définis dans le cadre des PLH et des documents de planification sont parmi les questions les plus prégnantes. Il s'agit notamment de pouvoir garantir une certaine adéquation des objectifs de production neuve et de sortie de vacance avec les dynamiques effectives observées sur les territoires et la capacité des acteurs et partenaires locaux à traduire concrètement ces objectifs quantitatifs et qualitatifs de production.





## FOCUS SUR LES DÉMARCHES DE PROSPECTIVE POUR ESTIMER LES BESOINS EN LOGEMENTS

Afin d'accompagner l'exercice de programmation dans le cadre des politiques de l'habitat, la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) du Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales mène depuis fin 2015, en lien avec le Service de la donnée et des études statistiques (SDES), le Cerema, et des experts des politiques de l'habitat, un travail d'élaboration d'une nouvelle méthode d'estimation territorialisée des besoins en logements.

La méthode propose de tenir compte à la fois :

- des dynamiques de population et des ménages ;
- des caractéristiques du parc de logements (taux de vacance, part des résidences secondaires, besoins liés à la restructuration du parc) ;
- des besoins liés à la résorption des situations actuelles de mal-logement (personnes sans logement ou logées dans de mauvaises conditions).

En outre, cette méthode élaborée à l'échelle nationale présente un caractère modulaire pour tenir compte des spécificités des territoires, et vise à produire une estimation des besoins en logements à l'échelle des zones d'emploi et des EPCI. Le guide méthodologique et ses annexes sont disponibles sur le site internet du ministère :

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/territorialisation-de-la-production-de-logements-3516>

Sur la base de cette nouvelle méthode, la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes a engagé une réflexion pour estimer les besoins en logements dans la région, avec les membres du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement volontaires pour définir les paramétrages locaux à prendre en compte.

## État des lieux de la production de logements neufs et de la commercialisation des logements

Auvergne-Rhône-Alpes demeure la deuxième région la plus dynamique de France après l'Île-de-France et devant l'Occitanie en termes de volume de logements autorisés chaque année et de démarrage de chantiers. Retrouvant des niveaux de production proches des années 2010 et 2011, les tendances de construction se trouvent toutefois fortement contrastées suivant

les niveaux de tension des marchés locaux de l'habitat et les segments d'offres. La reprise de l'activité de la promotion privée, soutenue depuis 4 ans, semble connaître un fléchissement, notamment sur les secteurs les plus tendus.

### Une reprise de la production de logements qui se confirme depuis 2015

La croissance du volume de logements autorisés a été essentiellement alimentée en 2017 par les autorisations de logements collectifs qui progressent de 11% et représentent 62% des autorisations de logements.

Le logement individuel groupé stagne (+1% en 2017). Il ne représente que 10% des logements autorisés.

Le logement individuel enregistre, en 2017, une hausse de 10%.

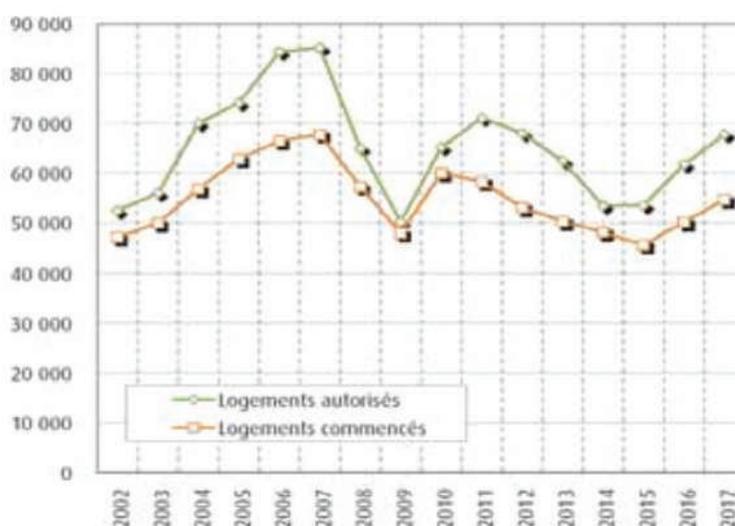
La reprise se manifeste également au niveau des mises en chantier : 54 700 logements commencés en 2017, soit 9% de plus qu'en 2016 – ce qui est en revanche plus limité qu'au niveau de la France métropolitaine (+17%).

En 2017, les mises en chantier de logements individuels sont celles qui ont connu la plus forte progression (15%), représentant 31% des logements commencés.

À l'échelle infra-régionale, les trois principales polarités que sont l'agglomération lyonnaise, la région urbaine de Grenoble et le Grand Clermont demeurent les principaux sites de production de logements, représentant respectivement 22%, 9% et 5% des logements mis en chantier entre 2014 et 2017.

Toutefois, au cours des trois dernières années, peu de territoires observent des dynamiques de construction comparables à celles observées sur la période 2008-2011. Seuls les secteurs les plus tendus tels que les territoires de SCoT du Chablais, du bassin Annecien, la Métropole de Savoie et du Grand Clermont ont connu entre 2014 et 2017 des rythmes de construction nettement supérieurs à ceux enregistrés entre 2008 et 2011.

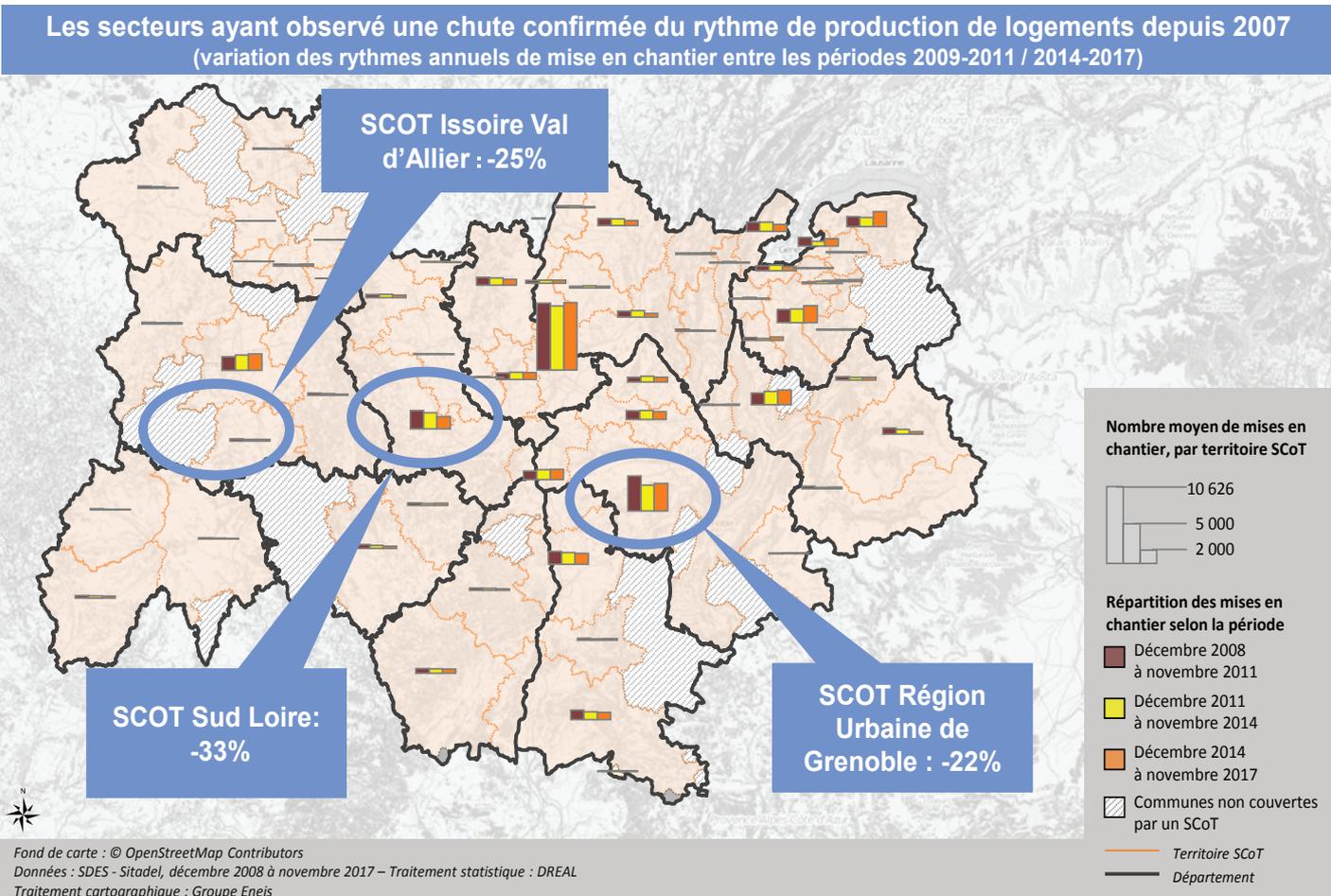
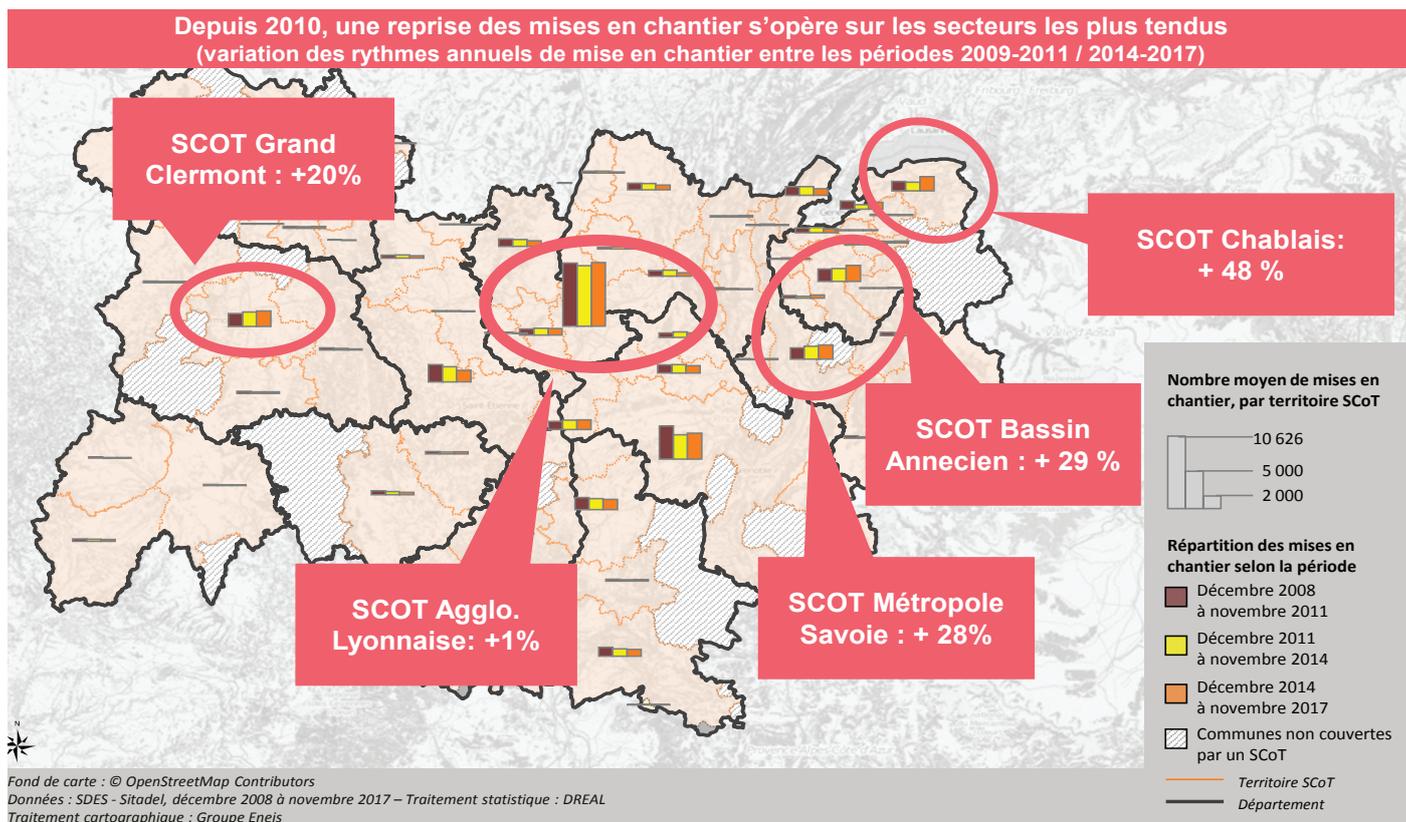
#### La construction neuve de logements



Source : SDES-DREAL, Sit@del2

En nombre de logements, estimation date réelle

Données annuelles glissantes Auvergne-Rhône-Alpes actualisées 4<sup>ème</sup> trimestre 2017



À l'inverse de ces polarités, certains secteurs ayant pu connaître des rythmes de production importants les années passées et ayant accueilli une part importante de nouveaux ménages voient leurs dynamiques de production régresser sur les 3 dernières années, à un rythme nettement inférieur à celui observé sur la période 2008-2011.

Dans la région urbaine de Grenoble, ce sont près de 5 000 logements de moins qui ont été produits entre 2014 et 2017 (en année glissante) par rapport à 2008-2011. Les territoires de la

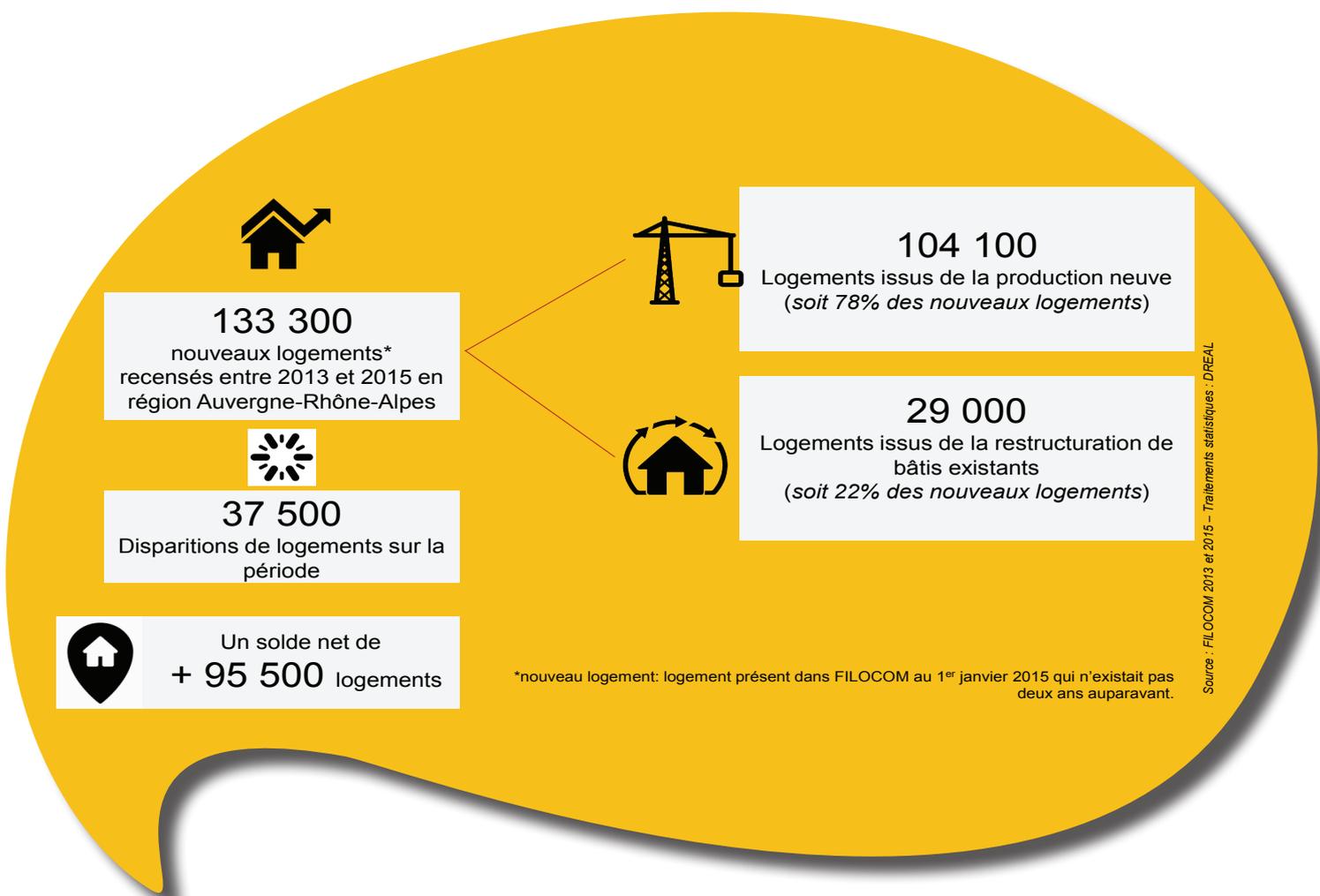
Loire ont également observé une décélération similaire de la construction (-33% sur le SCoT Sud Loire, -41% sur le Roannais).

Si la construction de logements neufs et l'activité de la promotion immobilière sont naturellement les principaux leviers de développement du parc de l'habitat, l'évolution du nombre de logements disponibles sur le marché résulte également de mouvements importants de transformation du bâti.

## Le réinvestissement du bâti existant comme moteur important du développement du parc de logements

Ainsi, en complément du volume de logements autorisés et des mises en chantier, le stock de logements progresse de façon non négligeable à l'échelle de la région. Cela résulte du réinvestissement de bâtis existants, à l'instar des locaux commerciaux transformés en lieu d'habitation, des biens lourdement réhabilités ou de la subdivision de logements.

À l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes, c'est ainsi plus de 1 nouveau logement sur 5 qui est issu de la transformation de bâtis existants en logements. La progression brute du stock de logements disponibles sur le marché repose ainsi fortement sur la capacité à revaloriser des bâtis existants et à évaluer la soutenabilité financière des opérations de travaux de remise en état ou de transformation.





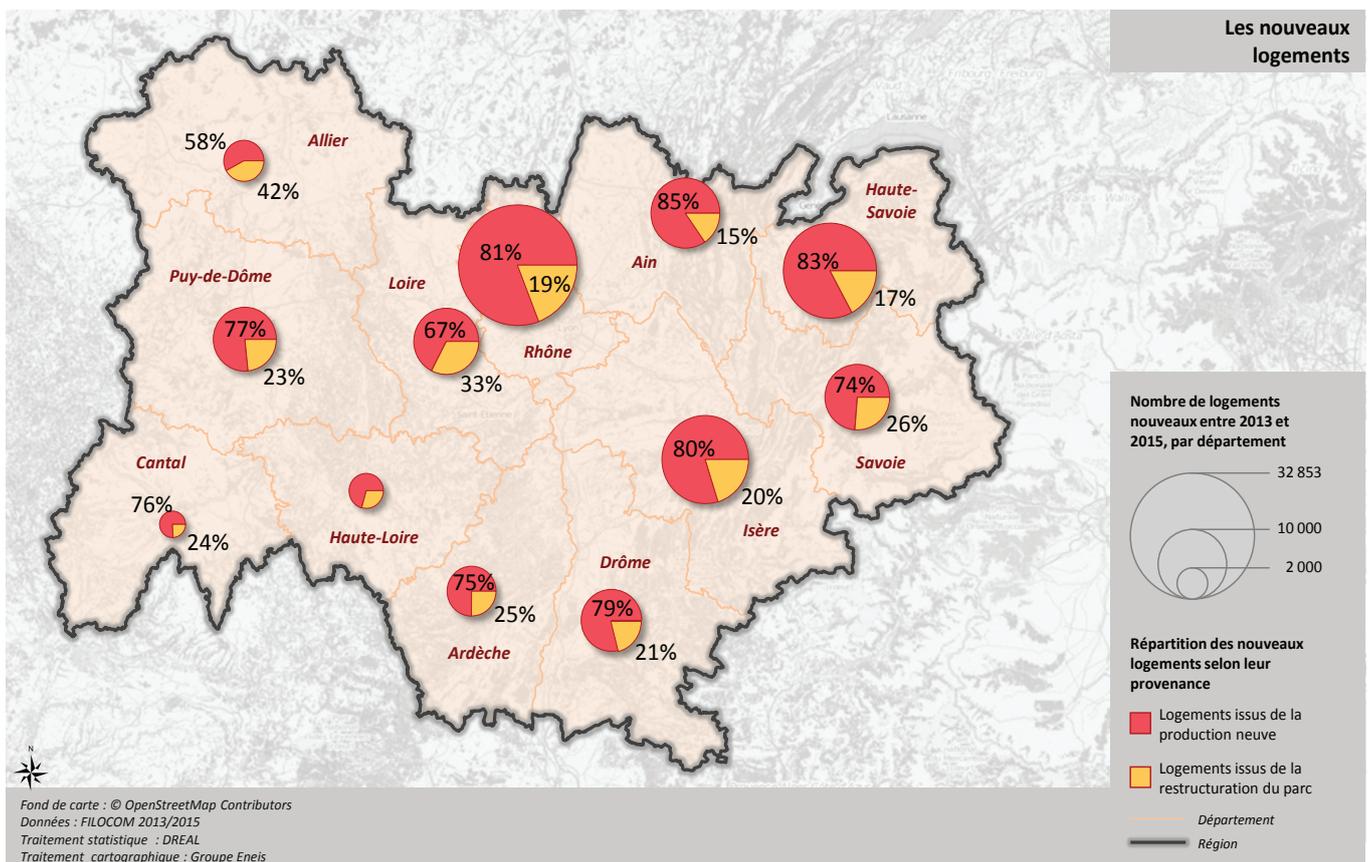
d'opérations de restructuration ou réhabilitation des bâtis, l'essentiel de l'activité immobilière est toutefois orientée vers la production d'importants programmes immobiliers.

Ces dynamiques contrastent ainsi avec les tendances à l'œuvre sur les territoires de la Drôme, de Savoie, de la Loire et du Puy-de-Dôme. Au sein de ces départements, le développement du parc de nouveaux logements est plus mesuré et est plus fréquemment le fait de la restructuration de bâtis. Bien que dynamiques (cf. infra), les marchés locaux de la promotion privées sont nettement moins développés que sur les principaux pôles urbains. En conséquence, la restructuration de bâti occupe une place nettement plus importante. A titre d'exemple, dans la Loire, 1 nouveau logement sur 3 résulte du recyclage du bâti.

L'origine des nouveaux logements est ainsi variable en fonction des dynamiques de marchés. Les secteurs les plus tendus voient tendanciellement l'activité de la construction neuve plus soutenue, les projets de promotion privée pour la livraison de nouveaux logements étant nettement plus fréquents.

Sur les territoires de Haute-Savoie (Annemasse, Annecy...), de l'Ain (Bourg-en-Bresse, Pays de Gex...), les aires urbaines du Rhône (Lyon) ou de l'Isère (Grenoble), la progression - par ailleurs soutenue - du parc de logements est essentiellement le fait de la construction de logements neufs. La restructuration du bâti existant ne représente qu'au maximum 20% du flux de nouveaux logements. Si sur ces secteurs la pression immobilière peut faciliter les équilibres

Dans les secteurs où le nombre de nouveaux logements progresse de façon moins importante, la restructuration du parc est également un moteur important du développement résidentiel. Dans les secteurs plus ruraux du Cantal, de l'Ardèche et de la Haute-Loire, entre 25% et 30% du volume de nouveaux logements sont issus de la transformation de biens existants. Dans le département de l'Allier, marqué par ailleurs par des niveaux de vacance locative importants, le recyclage du bâti est le moteur essentiel de la progression du nombre de logements.



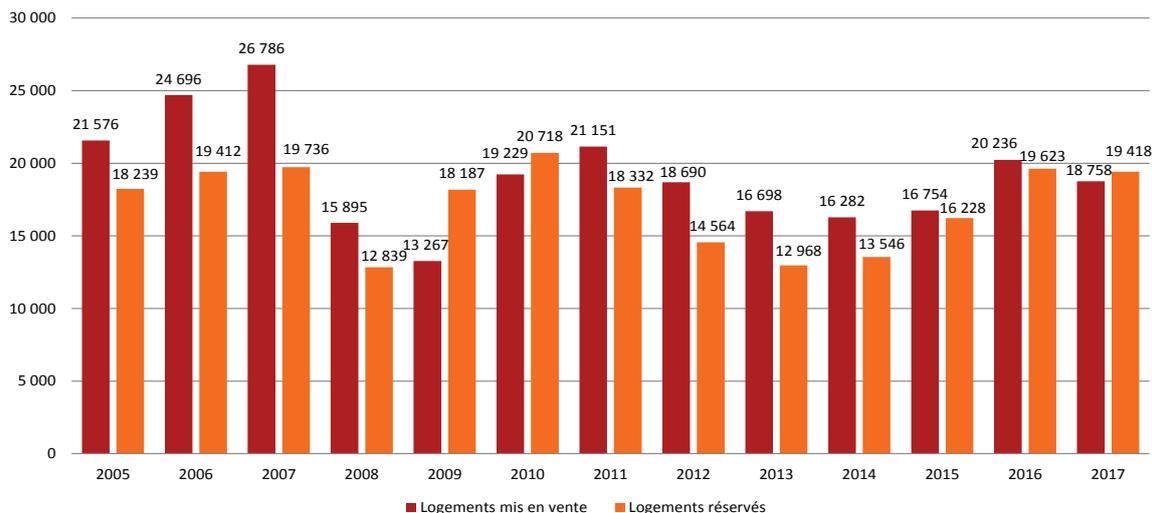
## L'évolution de la commercialisation des logements et des prix de vente

Auvergne-Rhône-Alpes est la deuxième région la plus dynamique de France en termes de mise en vente de logements par les promoteurs privés, malgré un léger reflux de la commercialisation des logements neufs en 2017.

La région a enregistré 18 758 logements mis en vente en 2017, en repli de -7,3% par rapport à l'année précédente. Cette baisse est plus

prononcée qu'à l'échelle nationale (-4,4%). Auvergne-Rhône-Alpes demeure toutefois, après l'Île-de-France et devant l'Occitanie, la deuxième région de France métropolitaine en termes de mises en vente, représentant 15% du marché national.

**Evolution des volumes de logements collectifs et individuels mis en vente et réservés en Auvergne-Rhône-Alpes**



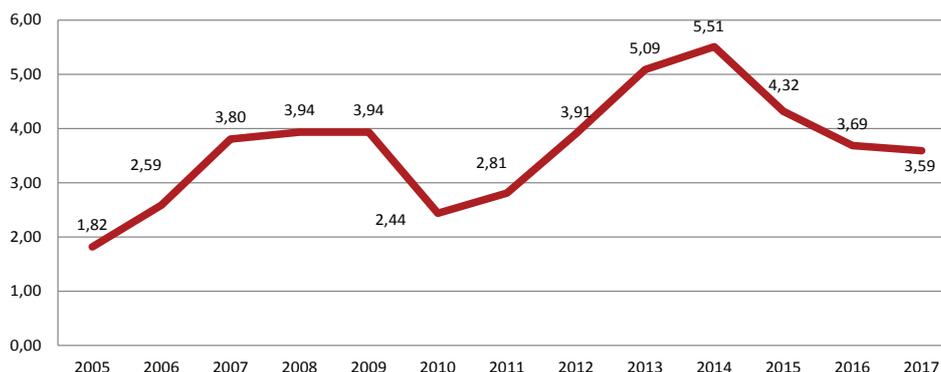
Source : SDES – ECLN 2017 – Série nationale annuelle – Traitements statistiques : Groupe ENEIS

En 2017, les ventes de logements (logements réservés) ont connu une relative stabilité après des années de forte hausse – mais pour la première fois depuis 2011, les ventes se trouvent supérieures aux mises en vente.

L'augmentation des ventes depuis ces dernières années s'est systématiquement traduite par une réduction de la durée théorique de résorption

des stocks de logements mis en vente : en 2017, le délai d'écoulement est de 3,6 trimestres, durée la plus faible depuis 2012.

**Evolution du délai d'écoulement moyen observé sur les 4 trimestres de l'encours de logements collectifs proposés à la vente en Auvergne-Rhône-Alpes**



Source : SDES – ECLN 2017 – Série nationale annuelle – Traitements statistiques : Groupe ENEIS

La Métropole de Lyon capte une part importante du marché de la promotion privée (33% des ventes / pour 22% des logements commencés à l'échelle de la région). Le territoire a connu une dynamique d'accroissement continu des ventes depuis 2015 avant d'observer une baisse importante en 2017.

La Haute-Savoie demeure le second département où se concentrent les ventes de logements, avec toutefois un léger affaïssement en 2017.

L'Isère est le 3e marché de ventes de logements de la région mais connaît une dynamique plus restreinte en 2017.

L'Ain, la Loire, le Puy-de-Dôme et le Rhône, demeurent des marchés plus modestes mais avec des progressions importantes ces dernières années, confirmées en 2017.

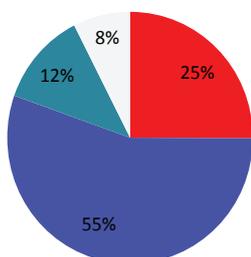
Les communes de zone B1 représentent plus de la moitié des ventes réalisées dans la région : cette concentration sur la zone B1 s'est accentuée au fil des années, passant de 50% des ventes en 2010 à 55% en 2017. Marché essentiellement porté par la vente de logements collectifs, il a connu un fort décrochage depuis la mi-2016. Le 4e trimestre 2017 confirme une baisse par rapport au 4e trimestre 2016 (-4,9%).

	Volumes de ventes en 2016	Volumes de ventes en 2017	Evolution des ventes 2016-2017
Ain	915	1 117	↗ ↗ +22%
Allier	Données non dispo.		
Ardèche	87	148	↗ ↗ +70%
Cantal	Données non dispo.		
Drôme	382	429	↗ +12%
Isère	2 331	2 469	↗ +6%
Loire	541	653	↗ ↗ +21%
Haute-Loire	Données non dispo.		
Puy-de-Dôme	773	889	↗ +15%
Rhône	803	752	↘ -6%
Savoie	1 691	1 866	↗ +10%
Haute-Savoie	4 801	4 706	↘ -2%
Métropole de Lyon	7 209	6 294	↘ -13%
Auvergne-Rhône-Alpes	19 533	19 323	↘ -1%

Source : SOeS - DREAL- ECLN 2017 – Traitements statistiques : Groupe ENEIS

### Répartition des logements vendus sur les quatre trimestres 2017 par zone

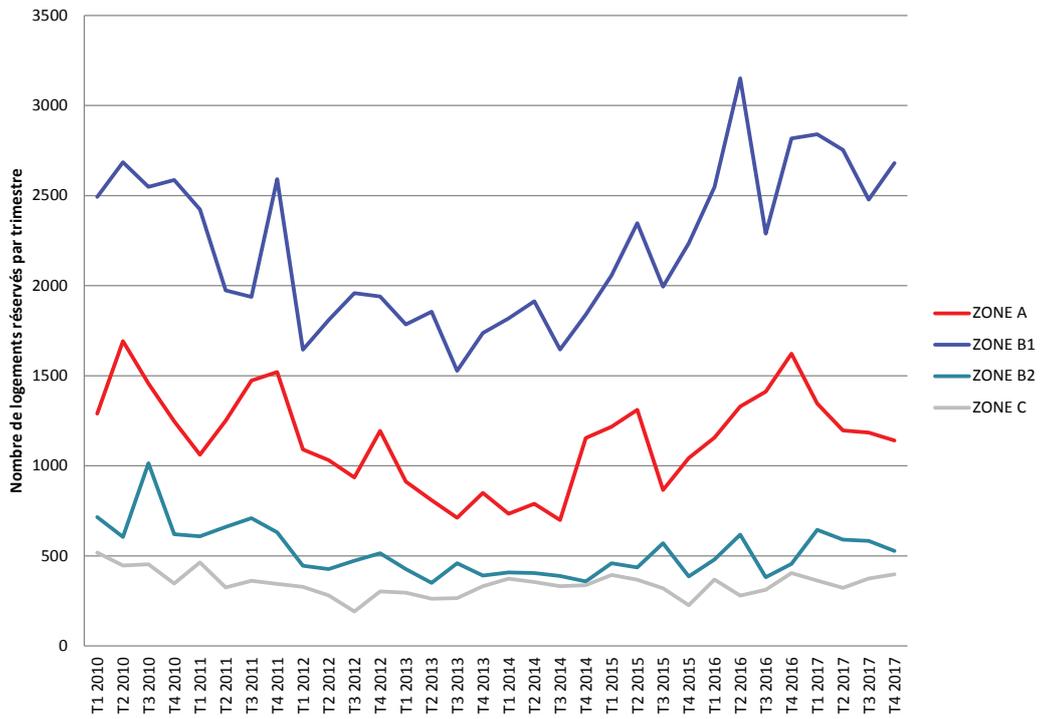
■ ZONE A ■ ZONE B1 ■ ZONE B2 ■ ZONE C



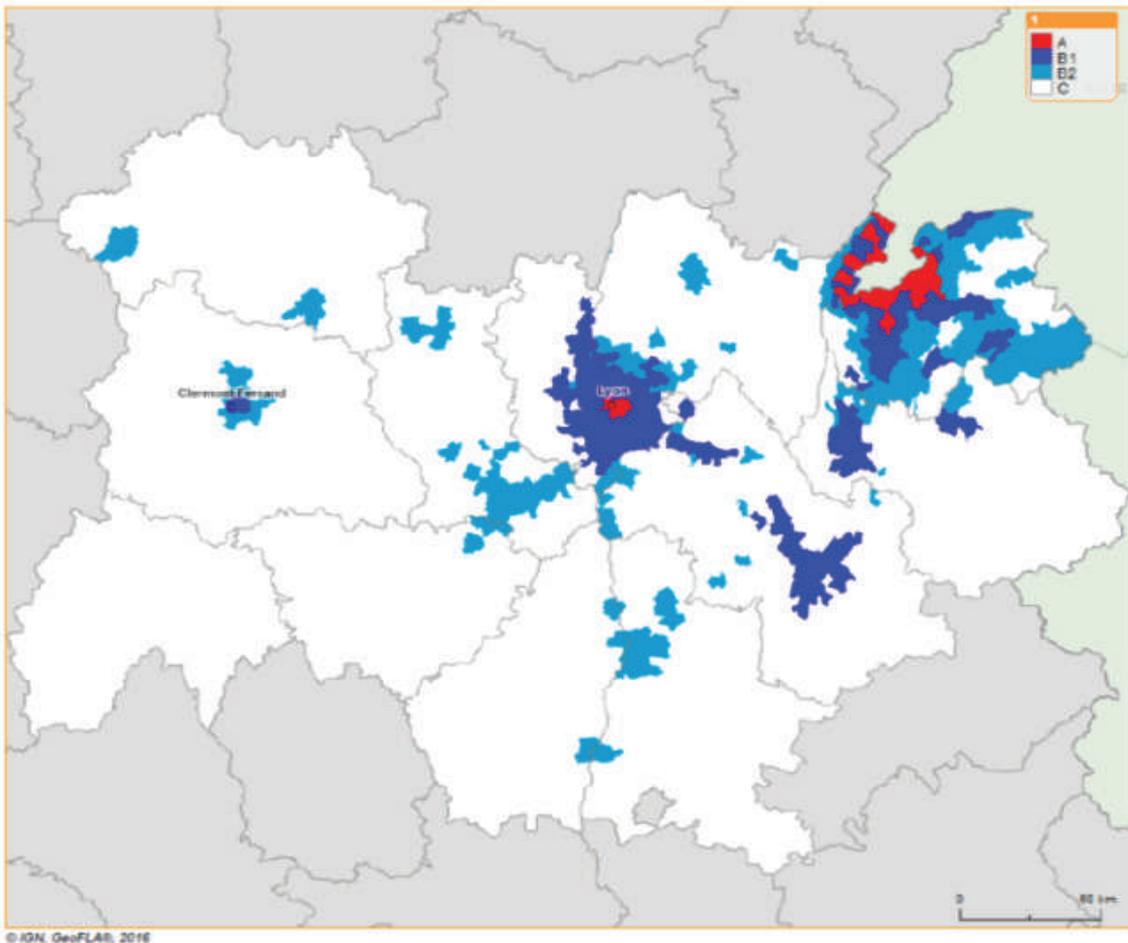
Les secteurs classés en zone A se caractérisent par une forte proportion de ventes de logements collectifs (92% des ventes sur la période 2010-2017). Les communes de la zone A peinent à retrouver les dynamiques de 2010. Le 4e trimestre 2017 marque une forte chute par rapport au 4e trimestre 2016 (-30%).

Les zones B2 et C représentent moins d'un quart des ventes – elles ont été exposées à des variations de marché similaires aux secteurs les plus tendus, bien que moins dépendants de la commercialisation de logements collectifs.

### Variation trimestrielle du nombre de logements vendus par zone



Source : SOeS - DREAL- ECLN 2017 - Traitements statistiques : Groupe ENEIS



## État des lieux de la vacance sur les territoires

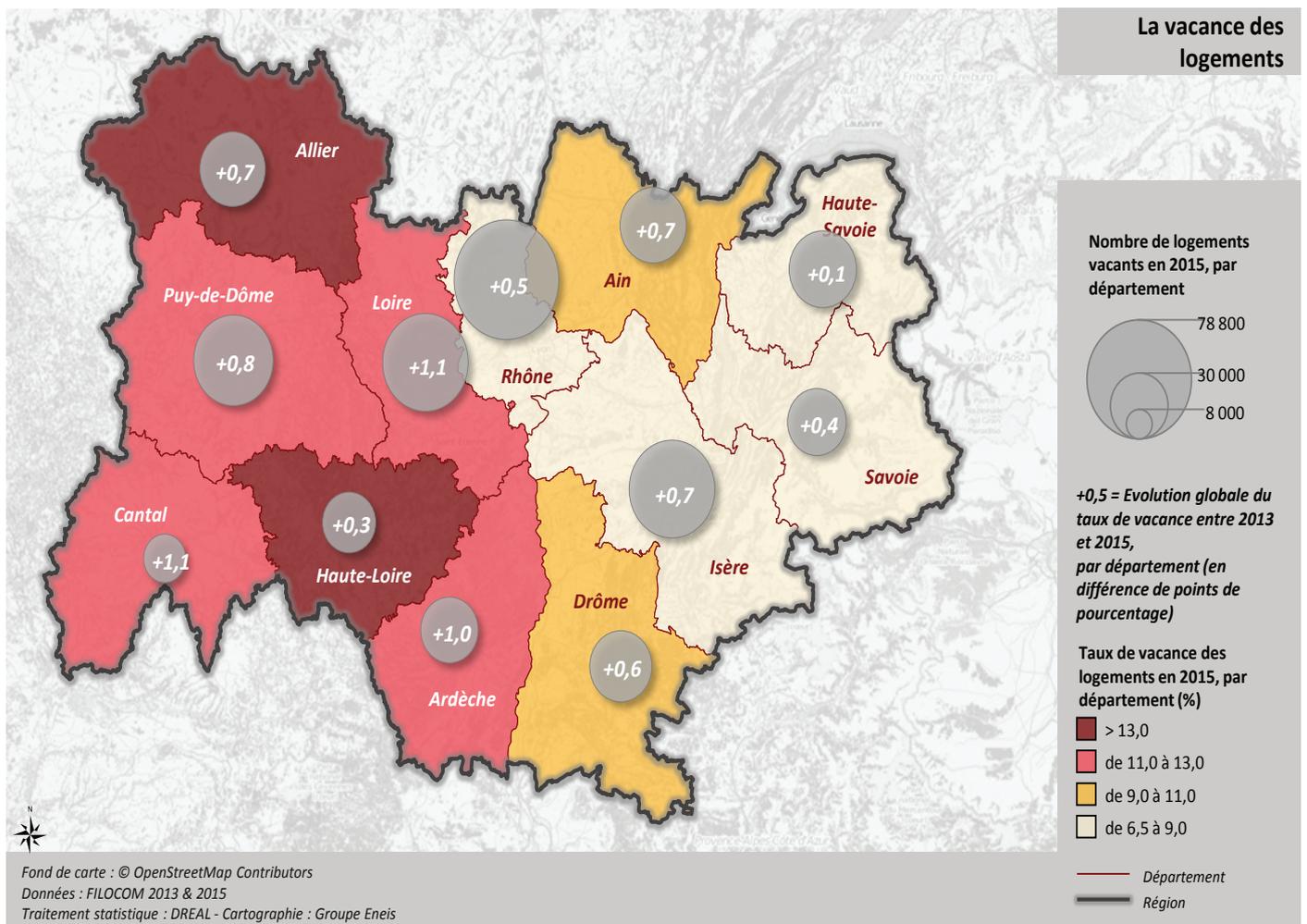
La progression du parc de logements vacants est un indicateur examiné finement dans la détermination des besoins en logements et l'appréciation des niveaux de pression sur les marchés immobiliers.

L'évaluation des dynamiques de vacance et l'appréciation des causes de la vacance étaient ainsi au centre de la réflexion des ateliers du séminaire.

En Auvergne-Rhône-Alpes, d'après les données FILOCOM, 432 200 logements étaient vacants en 2015, soit 9,6% du parc total de logement. Ce taux de vacance se trouve en progression de l'ordre de +0,6 point à l'échelle de la région par rapport à 2013. La vacance, dite « structurelle » lorsque les logements sont vacants depuis plus de 3 ans, est un phénomène important

à prendre en compte : en augmentation de 3% entre 2013 et 2015, le nombre de logements vacants depuis plus de 3 ans est ainsi estimé à 144 300 selon le dernier millésime FILOCOM, soit 33% du parc de logements vacants. La vacance de courte durée, qualifiée de « conjoncturelle » lorsque les biens sont vacants depuis moins d'un an, demeure toutefois majoritaire, représentant 42% des logements vacants en 2015 (181 000 logements). Ils connaissent une dynamique de progression plus importante (+7%).

En Auvergne-Rhône-Alpes, un fort contraste est notable entre les départements de l'est et l'ouest de la région. Les départements de l'Allier et de la Haute-Loire affichent les taux de vacance les plus élevés, avec respectivement 14,3% et 13,6% du parc de logements recensé vacant en 2015.



Le Puy-de-Dôme et le Cantal, observant déjà des taux de vacance plus importants que la moyenne régionale, enregistrent une progression de la vacance plus soutenue (+0,8 point et +1,1 point). Pour ces départements tout comme pour la Loire et l'Ardèche, connaissant également une progression importante du niveau de vacance (+1,1 point et +1 point), il est important d'observer avec vigilance ces dynamiques et d'interroger la relation pouvant exister entre progression de la vacance et développement du parc. L'enjeu sur ces territoires réside principalement dans la requalification et la transformation du parc vacant. Dans ces départements, la vacance est principalement structurelle. Les logements vacants depuis plus de 3 ans représentent 45% des logements vacants dans l'Allier, 49% dans le Cantal et 53% en Haute-Loire. Si le Puy-de-Dôme s'inscrit dans cette dynamique (42% des logements vacants le sont depuis plus de 3 ans), la situation de la Loire est quelque peu différente avec une part de vacance structurelle moins importante (33% des logements vacants le sont depuis plus de 3 ans).

À l'opposé, les départements de Savoie et Haute-Savoie présentent les niveaux de vacance les plus faibles de la région (6,4% en Haute-Savoie et 7,2% en Savoie). Si le taux de vacance est en légère progression, ces départements et plus particulièrement la Haute-

Savoie demeurent principalement concernés par le développement quantitatif du parc de logements neufs, de façon à répondre à la forte pression démographique. Les dynamiques de vacance y sont par ailleurs très conjoncturelle (1 logement vacant sur 2 en Haute-Savoie l'est depuis moins d'1 an).

Les autres départements de l'est de la région observent des dynamiques différentes. L'Isère concentre après le Rhône le plus grand stock de logements vacants. Si pour ces deux départements le taux de vacance est mesuré (8,1% en Isère et 8,5% dans le Rhône), il est en progression au cours des deux dernières années. Pour une grande partie, la vacance sur ces territoires est conjoncturelle. 48% des logements vacants isérois et 63% des logements vacants dans la Métropole de Lyon le sont depuis moins d'un an. L'Ain et la Drôme connaissent enfin des trajectoires similaires. Territoires au développement démographique et résidentiel important, ils ont toutefois franchi le seuil de 10% de vacance entre 2013 et 2015. Toutefois, si la vacance en Drôme est principalement conjoncturelle (45% de vacance depuis moins d'un an), la dynamique dans l'Ain est quelque peu différente avec une vacance durable dont la progression sera à suivre dans le temps (38% de logements vacants depuis plus de 3 ans en 2015).



L'enjeu de lutte contre la vacance à l'échelle régionale, une question concernant dans les 2/3 des cas le parc privé

68% des logements vacants appartiennent à des personnes physiques en 2015

Le taux de vacance dans le parc appartenant à des personnes physiques est de 10% en 2015, en progression de +0,2 point par rapport à 2013

12% des logements vacants sont dans le parc social

La vacance dans le parc social est de 10% en 2015, soit 0,2 point de plus que 2 ans auparavant

Au sein des départements, les questions de lutte contre la vacance vont être très fortement différenciées au regard des situations de propriété et des partenaires à mobiliser pour travailler à la remise sur le marché de logements vacants ou leur transformation voire démolition.

Pour les départements confrontés à d'importants taux de vacance tels que l'Allier, l'Ardèche ou la Haute-Loire, la question de la vacance se pose à deux niveaux. En volume, l'intervention sur le parc vacant implique très majoritairement de traiter avec les propriétaires privés, considérant que sur ces 3 départements 75% du parc de logements vacants est détenu par des propriétaires physiques. Toutefois, dans le même temps, avec des taux de vacance atteignant respectivement 13%, 14% et 15% au sein du parc social, il s'agit également de pouvoir travailler avec les organismes HLM sur cet enjeu de lutte contre la vacance et d'œuvrer à la bonne articulation des segments d'offre pour prévenir de forts effets de concurrence entre parcs privé et social.

La situation est différente au sein du département du Puy-de-Dôme où la vacance est relativement importante, mais concentrée presque uniquement dans le parc privé. Le taux de vacance dans le parc social est ainsi très limité et est le plus faible au niveau régional (6%). Sur les secteurs plus tendus comme la Métropole de Lyon, la Savoie, la Haute-Savoie, l'Isère ou le Rhône, le faible de taux de vacance dans le parc social (inférieur à 10%) invite également à porter les initiatives en matière de lutte contre la vacance sur le parc privé.

Les départements de l'Ain et de la Loire se distinguent des autres territoires avec la particularité de voir le parc social plus affecté par des situations de vacance. Les logements sociaux comptent ainsi pour 14% des logements vacants dans la Loire et 16% dans l'Ain, en raison d'un taux de vacance dans le parc social plus prononcé que la moyenne régionale (13% dans la Loire et 12% dans l'Ain).





# Les axes de travail de l'édition 2018

## LES AXES DE TRAVAIL DE L'ÉDITION 2018

### Des réflexions préparatoires à l'organisation du séminaire

Les défis en matière d'aménagement et d'habitat demeurent constants à l'échelle de la région. Les préoccupations en matière de rythme de production de logements sur les territoires les plus tendus et l'objectif de réduction de la consommation foncière ont été les fils rouges des éditions précédentes du séminaire. Elles ont également été au cœur des échanges de l'édition 2018.

En effet, les thématiques inscrites à l'ordre du jour du séminaire 2018 sont issues des enseignements et des axes de travail identifiés lors du séminaire organisé en décembre 2016.

La DREAL a souhaité renouveler le format de cet événement en faisant du séminaire régional du 2 mars 2018 un temps de réflexion et de production collégiale visant à formuler des recommandations pour outiller les collectivités voulant organiser et animer une politique d'aménagement et d'habitat innovante.

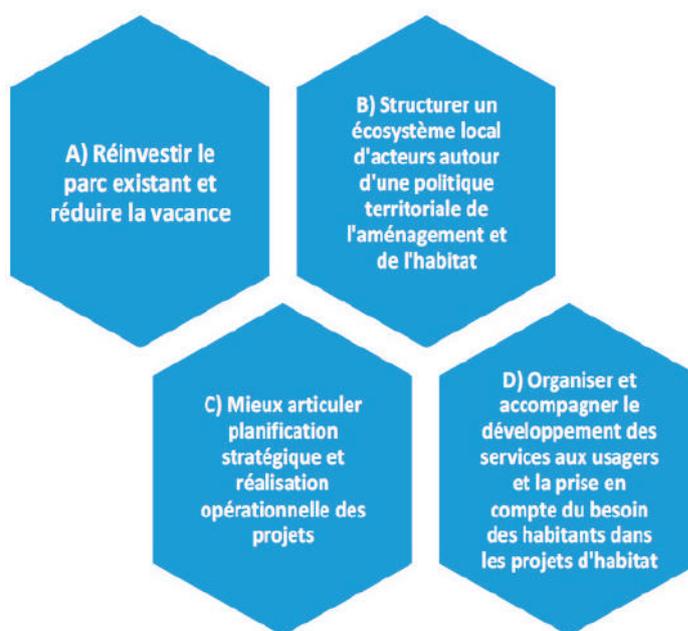
Pour délimiter les sujets et questionnements portés à l'ordre du jour du séminaire, la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes s'est appuyée sur le bureau élargi du CRHH. Ainsi, deux réunions de travail se sont tenues avec celui-ci à Clermont-Ferrand et à Lyon, respectivement le 10 octobre et le 7 novembre 2017.

Ces réunions, organisées sous forme d'ateliers, ont permis d'approfondir, de reformuler et de prioriser les axes de travail identifiés lors du séminaire du 6 décembre 2016.

De façon générale, ces ateliers en bureau élargi du CRHH ont confirmé l'enjeu d'une réflexion collégiale sur chacun de ces thèmes tout en mettant en exergue un besoin d'approfondissement et de promotion de certaines analyses et recommandations, les sujets étant appréhendés de façon très diverse selon les territoires et les acteurs.

Les échanges dans le cadre de ces ateliers ont ainsi contribué à reformuler les questions proposées en allant dans le sens d'une plus grande ouverture des questionnements, en se dégageant d'une approche centrée sur des dispositifs, outils ou enjeux de financement

Thèmes de travail identifiés lors du séminaire du 6 décembre 2016



pour revenir sur des enjeux de méthode, de partenariats et de décloisonnement des politiques d'aménagement et d'habitat pour une plus forte prise en compte des projets de territoire. En outre, devant l'ampleur des questionnements proposés, il est apparu nécessaire de prioriser davantage les questionnements à soumettre aux participants du séminaire.

Le thème B dédié à la structuration d'un écosystème local d'acteurs autour de la politique habitat avait été initialement identifié comme un thème à part entière car fondamental dans la définition et la mise en œuvre de politiques de l'habitat assises sur la capacité des acteurs locaux à s'accorder sur des projets et des produits immobiliers adaptés.

À l'issue des réunions du bureau élargi du CRHH, il est apparu que cette question de gouvernance et de méthode de travail partenarial devait être appréhendée de façon transversale et complémentaire aux autres thèmes de travail. Les amendements proposés aux questions des autres thèmes ont témoigné de la nécessité

de développer une approche nettement plus participative et partenariale pour la réalisation des documents de planification stratégique, d'opérations de réinvestissement du bâti existant ou encore de lecture des enjeux liés au développement de services liés à l'habitat.

La thématique de travail D (« organiser et accompagner le développement des services aux usagers et la prise en compte du besoin des habitants dans les projets d'habitat ») avait été identifiée comme un sujet important lors du séminaire de 2016 et répondant aux interrogations de certains territoires. Les participants ont noté que ce thème englobait de nombreux questionnements qui restaient à distinguer. Il s'agit en effet de différencier l'enjeu du déploiement des offres de type résidences services à destination de publics dits spécifiques (résidences seniors, foyers étudiants, etc.) qui

peut soulever parfois certaines interrogations quant au modèle économique ou la cohérence de la programmation, et l'enjeu de décryptage et d'encadrement des nouveaux services liés à l'habitat au sein de programmes immobiliers classiques. Considérant ces enjeux comme des axes de réflexion à part entière et demeurant à affiner, il fut ainsi proposé de conserver cette thématique pour des réunions ultérieures.

Aussi, sur la base des remarques développées par les participants du bureau élargi du CRHH, la DREAL a opéré certains ajustements aux thématiques à porter à l'ordre du jour du séminaire. Ces ajustements ont été motivés par la nécessité de prioriser et de limiter les questionnements à soumettre aux invités du séminaire afin de garantir la productivité des échanges.

## LES ÉLÉMENTS DE CADRAGE DES ATELIERS DU SÉMINAIRE

### Le ciblage des problématiques des ateliers dédiés au réinvestissement du parc existant et la réduction de la vacance

Un bon dynamisme de la construction neuve est indispensable aux marchés métropolitains où la livraison de nouveaux logements doit apporter un surplus d'offre en réponse à la pression croissante de la demande (soldes démographiques positifs) et aux disparitions de logements observées sur ces territoires (démolitions, changements de destination).

Mais la construction neuve pure n'est pas le seul vecteur de renforcement de l'offre de logement. Comme précisé dans le cadre du diagnostic, près d'un quart des nouveaux logements est issu de la restructuration du bâti existant. Sur les territoires fortement urbanisés où les réserves foncières sont peu nombreuses et complexes à maîtriser, la restructuration du bâti peut représenter un vecteur important de développement de l'offre, avec des possibilités

importantes d'équilibrage économique des opérations. Sur les territoires sujets à une moindre pression de la demande, l'enjeu de sortie de vacance d'un volume important de logements est fondamental. Le nombre moins important de projets de promotion privée fait du recyclage du parc existant et de la lutte contre la vacance un moteur essentiel pour le développement de l'offre.

Aussi, il apparaît essentiel de pouvoir identifier les marges de manœuvre existantes sur les territoires en matière de lutte contre la vacance et réinvestissement du parc. Dans le cadre du séminaire, 3 ateliers de travail étaient programmés afin de construire les démarches essentielles pour engager à l'échelle des territoires des démarches efficaces de lutte contre la vacance.

### **Atelier n°1 :**

Connaître et comprendre les causes de la manifestation de la vacance de logements à l'échelle du marché immobilier et du parc existant

Le premier atelier dédié à la thématique du réinvestissement du parc existant et à la lutte contre la vacance visait à délimiter l'ensemble des éléments de méthode et d'analyse utiles aux territoires pour mieux qualifier et évaluer le degré de vacance « maîtrisable » sur les territoires et définir des priorités d'intervention.

Dans le cadre de l'atelier, il était proposé de circonscrire les éléments de définition, d'explication, de mesure de la vacance, et d'identifier les ressources méthodologiques mobilisables pour lever les freins au recyclage du bâti.

### **Atelier n°2 :**

Porter l'enjeu de réduction de la vacance au coeur du projet de développement territorial

Le deuxième atelier cherchait à contextualiser l'action de lutte contre la vacance et de recyclage du bâti existant en étudiant les conditions à réunir pour construire un projet de territoire qui favorise la convergence de l'action des collectivités et des acteurs de l'habitat.

Il s'agissait de débattre des leviers à activer pour renforcer l'attractivité des territoires et de réfléchir aux démarches à entreprendre pour dimensionner l'intervention publique en matière de lutte contre la vacance.

### **Atelier n°3 :**

Identifier et connaître les clientèles pour une remise sur le marché des logements vacants

Le troisième atelier avait pour objectif de guider la réflexion des acteurs dans le cadre de projets de réinvestissement du bâti existant dans un contexte de détente du marché immobilier.

Il s'agissait de voir comment construire un partenariat efficace pour cibler les clientèles potentielles et promouvoir ces biens auprès d'elles. Les échanges devaient également permettre d'identifier l'ensemble des facteurs permettant de mesurer les conditions d'attractivité des logements réhabilités, tant en termes de positionnement-prix, que de promotion du cadre de vie environnant.

## Le ciblage des problématiques des ateliers consacrés à l'articulation entre planification stratégique et réalisation opérationnelle des projets

L'évolution des outils de planification (SCoT, PLH, PLUIH) induite depuis plusieurs années par la législation (notamment la loi Grenelle et la loi ALUR) résulte d'une ambition plus forte de préservation de la ressource foncière et de réduction de l'artificialisation des sols. Le corollaire de cette ambition de recentrage du développement urbain sur les polarités et enveloppes urbaines est la volonté de renforcer l'approche d'un « urbanisme négocié » et de faciliter l'articulation entre planification spatiale et programmation urbaine. La dynamique actuelle d'intégration plus forte des PLH aux PLU(I) – soit à travers le PLUIH, soit à travers le renforcement du volet foncier des PLH (réaffirmé dernièrement par la loi Égalité et Citoyenneté) – traduit ce souhait d'une plus forte réflexion sur l'adéquation entre règlement de zonage et réceptivité du foncier à une offre d'habitat souhaitée. Plus encore, l'étayage croissant des outils d'urbanisme – des emplacements réservés en passant par les servitudes de mixité et les secteurs de densité minimale à proximité des transports en commun - a accru la possibilité pour les territoires de mieux définir et mieux contrôler les formes d'habitat et les produits immobiliers attendus sur les communes et les secteurs.

La consécration de l'outil « Orientation d'Aménagement et de Programmation » dans les démarches de planification marque la possibilité (pourtant ouverte depuis la loi SRU) de mettre en place des outils traduisant de façon souple et adaptée aux temporalités des projets urbains, la volonté stratégique du territoire.

Pour autant, certaines lignes de tension demeurent entre planification stratégique et réalisation opérationnelle des projets urbains lorsqu'il est observé une incohérence entre l'utilisation des dispositifs de planification stratégique et la réalité du marché immobilier local. Par ailleurs, certaines collectivités complètent le dispositif de planification par des documents de type charte de qualité, guides ou cahiers de recommandations qui peuvent être perçus comme un frein à la réalisation opérationnelle.

C'est dans cette perspective que 2 ateliers de travail déclinant ces enjeux étaient programmés lors du séminaire.



#### Atelier n°4 :

S'outiller durablement pour une démarche de planification efficace

Le quatrième atelier du séminaire était dédié à l'enjeu de la planification urbaine et de son adaptation aux contextes de marché, d'acceptabilité sociale et de la capacité des acteurs de l'habitat à produire des logements suivant ses prescriptions.

Il s'agissait de développer des recommandations en matière de structuration de la démarche de planification au niveau des collectivités, en s'assurant que celles-ci disposent tout au long de la mise en œuvre des documents de planification, des éléments suffisants de connaissance du territoire, des évolutions de conjoncture et d'une ingénierie suffisante pour mener à bien ces projets.

#### Atelier n°5 :

Accorder une place aux démarches d'urbanisme de projet dans les travaux de planification

Le cinquième atelier du séminaire proposait d'interroger les conditions dans lesquelles les outils de planification (du PLU aux OAP en passant par les servitudes de mixité sociale) constituent des leviers effectifs de facilitation des opérations de construction.

Cet atelier visait ainsi à produire des recommandations méthodologiques en matière de déploiement d'une démarche d'urbanisme de projet et d'urbanisme négocié laissant place aux expérimentations.





# Atelier #1 :

Connaître et comprendre les causes de la manifestation de la vacance de logements à l'échelle du marché immobilier et du parc existant

## Les questions clés à l'ordre du jour de l'atelier



1. Quelles définitions partagées des différents types de vacance ? Quels facteurs explicatifs retenir ?
2. Comment identifier et mesurer le poids de la vacance sur le fonctionnement du marché immobilier public et privé ? À partir de quels outils, systèmes d'information et données qualitatives et quantitatives engager une analyse fine de la vacance ?
3. Comment dresser une typologie fine des blocages au recyclage du bâti ?

## Les problématiques sous-jacentes :

À l'échelle des territoires, des enjeux d'observation de la vacance : sur quelles sources statistiques se fonder ?



Au-delà de l'analyse des volumes et des taux de vacance, comment parvenir à caractériser la vacance : vacance conjoncturelle / structurelle ? La vacance nécessaire à la fluidité du parc ?

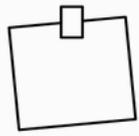
Comment identifier par la suite les causes de la vacance, en distinguant ce qui relève d'une échelle micro (situations de propriété complexes, à l'instar des successions) ou macro (inadéquation de l'offre /surcapacité de l'offre) ?



Comment disposer à la clef de ces démarches, d'éléments suffisamment fins pour identifier les situations prioritaires sur lesquelles intervenir ? Comment identifier et cibler les segments d'offre et les secteurs géographiques où engager une action de réinvestissement du parc ?



## Les constats développés en atelier



*Comprendre et analyser les phénomènes de vacance à l'échelle d'un territoire intercommunal : engager des analyses qualitatives et partenariales pour pallier les limites des outils statistiques*

L'appréciation des dynamiques et des stocks de vacance sur les territoires est de plus en plus une source d'interrogation dans le cadre des politiques de l'habitat.

Dans le cadre des travaux de planification et de programmation (SCoT, PLH et PLUi-H), l'évaluation du nombre de logements vacants est devenue essentielle pour pouvoir déterminer la programmation de nouveaux logements à produire, en distinguant le nombre de logements neufs à autoriser et le volume potentiel de logements pouvant sortir de situations de vacance.

C'est ainsi fréquemment cette clef d'entrée qui est privilégiée dans le cadre des travaux engagés par les territoires. Mais pour les acteurs, cette entrée est trop souvent limitée, incomplète et insuffisamment mise en perspective. Investir dans de meilleures démarches méthodologiques d'analyse de la vacance doit permettre de mieux dimensionner des objectifs quantitatifs d'intervention et in fine, de mieux calibrer les budgets des politiques habitat dédiés à cet enjeu.

Les difficultés observées en matière d'analyse et de mesure de la vacance résident tout d'abord dans le choix des échelles d'observations et des outils d'analyse statistique qu'il convient de sélectionner.

À l'échelle d'un EPCI, la réalisation d'un diagnostic de la vacance implique de se fonder sur une approche statistique dépendant de la fiabilité des données mobilisables. De façon générale, il est rappelé que les données du recensement doivent être interprétées avec vigilance. Les bases fiscales employées connaissent également leurs limites. Le fichier de la taxe d'habitation peut ainsi conduire à surestimer le nombre de logements vacants (la DGFIP codifie comme vacant un logement sans occupant au 1er janvier de l'année).

Par ailleurs, les données FILOCOM peuvent être difficilement exploitables à certaines échelles, notamment au niveau communal et à l'échelon infra-communal lorsque les données se trouvent être « secrétisées ».

Il s'agit ainsi de mettre en place d'autres types d'analyses, plus fines, pour mesurer de façon opérationnelle les enjeux de la vacance.

*«Les analyses statistiques sont une clef d'entrée, mais elles sont insuffisantes pour connaître les causes de la vacance, les situations différent au cas par cas»*

*«Bien souvent, il existe un décalage trop important entre la réalité du terrain et les données fiscales du recensement»*



### RECOMMANDATION #1 : Mobiliser des bases statistiques à l'échelle intercommunale, comme support à une analyse plus fine aux échelles communales et infra-communales

- Tenir compte des limites de l'approche statistique : mobiliser ces sources pour disposer de « faisceaux d'indice » sur les grandes caractéristiques du parc vacant
- Déterminer et prioriser des secteurs communaux ou infra-communaux sur lesquels engager un travail d'analyse de terrain

Pour engager un premier travail d'analyse de la vacance, il est préconisé de mobiliser de façon privilégiée les données issues des bases fiscales de la DGFIP, notamment les bases FILOCOM pour caractériser à un premier niveau les phénomènes de vacance.

Ces premières analyses permettront d'estimer ce qui relève de dynamiques conjoncturelles et structurelles, ce qui relève de vacance dans le parc privé et dans le parc social et enfin, d'identifier les grandes caractéristiques des logements vacants (taille, ancienneté du bâti, confort).

Cette analyse préalable doit ainsi donner des « faisceaux d'indice » quant aux causes éventuelles de la vacance. Il est ainsi recommandé de pouvoir mobiliser au maximum ces bases FILOCOM dans les travaux sur la vacance mais en étant vigilant par ailleurs sur les limites d'interprétation des résultats. Il ne s'agit pas de construire une stratégie d'intervention uniquement sur la base de ces données statistiques : ces bases fiscales sont insuffisantes pour déterminer une stratégie d'intervention ou calculer un objectif quantitatif de sortie de vacance des logements.

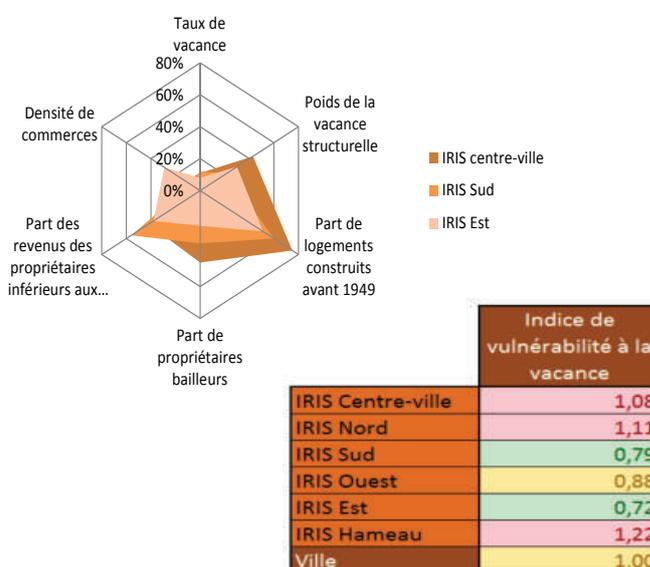
Ces objectifs seraient trop souvent surestimés, en l'absence d'une analyse fine du parc « effectivement mobilisable ».

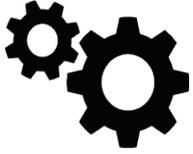
Pour identifier le volume de logements sur lesquels intervenir potentiellement et ainsi définir un objectif de réduction de la vacance, il est nécessaire de mieux connaître les caractéristiques des biens et des situations de propriété des logements. Cette approche implique ainsi nécessairement de conduire des analyses plus précises à l'échelle de certains secteurs de l'intercommunalité ou îlots des communes.

Il est ainsi préconisé de construire un premier socle d'analyse statistique de la vacance à l'échelle intercommunale et de prioriser des sous-secteurs sur lesquels conduire des travaux d'enquête ciblée et qualitative.

Cette priorisation peut se faire à partir de la constitution d'un indice/scoring des situations de vacance (volume de logements vacants, caractère structurel de la vacance, ancienneté des bâtis...).

#### Exemples de démarches de scoring :





## RECOMMANDATION #2 : Recontextualiser l'analyse de la vacance, pour passer d'une qualification du stock de logements vacants à une vision « marché » des causes de la vacance

- Articuler décryptage statistique et analyse participative avec les acteurs de l'immobilier pour comprendre la vacance

Il est nécessaire de dépasser la segmentation du raisonnement entre une approche principalement centrée sur la caractérisation du parc de logements vacants (par de l'analyse statistique, par des dispositifs d'études terrain) et une analyse des dynamiques de marché et des causes purement commerciales de la vacance de certains logements.

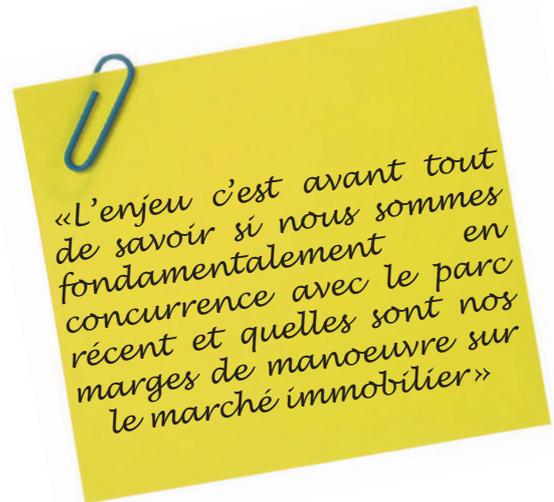
Une recommandation essentielle dans le cadre des politiques locales de l'habitat est ainsi d'engager dans un premier temps, un traitement des données statistiques évoquées précédemment pour disposer du profil-type des logements vacants *a minima* par commune et au mieux par îlot. Cet exercice doit alimenter dans un second temps des travaux avec les acteurs de l'immobilier et de la construction.

La conduite d'un diagnostic partagé avec les agents immobiliers, les notaires ou encore les promoteurs permet en effet d'éclairer les causes de la vacance et les leviers potentiellement mobilisables en interrogeant :

- l'attractivité des biens vacants au regard de leurs caractéristiques (superficies, typologies, qualité du bâti, présence d'ascenseurs);
- les principaux produits immobiliers concurrents de ces biens vacants et le niveau de concurrence prix/produit ;
- l'attractivité des secteurs où sont localisés les biens vacants (centre-anciens, hameaux, couronnes péri-urbaines)

Cette confrontation des regards est ainsi essentielle afin de mesurer la part de logements qui seraient vacants en raison de leur inadéquation avec la dynamique de marché.

Ce type de travaux dans le cadre de d'élaboration des politiques habitat apparaît fondamental. Ces démarches semblent encore trop souvent embryonnaires et ponctuelles.





### RECOMMANDATION #3 : Préparer et conduire des enquêtes qualitatives sur certains secteurs pré-déterminés

- **Pré-analyser les secteurs sur lesquels mesurer les différents freins à la remise sur le marché des logements vacants**

La réalisation d'enquêtes de terrain est l'outil privilégié pour connaître les causes de la vacance de chaque bien recensé comme tel. Il s'agit du meilleur moyen pour définir une stratégie d'intervention en phase avec les enjeux propres à chaque situation de vacance.

Les démarches d'enquête nécessitent d'être précisément calibrées en termes de moyens et de priorités d'intervention. Sur les grands territoires, engager ce type d'enquête représente un coût important si ces travaux sont généralisés sur toutes les communes et les secteurs infra-communaux.

Il est ainsi préconisé de se fonder au préalable sur les travaux de priorisation et délimitation des secteurs précédemment évoqués (analyse par scoring, rencontre avec les acteurs de l'immobilier). C'est sur ces secteurs délimités qu'il est recommandé de mobiliser des sources statistiques plus spécifiques, pour préparer le travail de rencontre ou sondage vis-à-vis des propriétaires.

Les collectivités peuvent ainsi s'appuyer sur des sources statistiques plus précises, issues des bases fiscales de la DGFIP et ainsi solliciter auprès de la Direction locale des Finances Publiques le fichier « 1767 bis COM » recensant chacun des locaux affectés ou non à l'habitation, soumis à la taxe d'habitation et vacants.

En complément, la base MAJIC 3 peut également être sollicitée, afin d'avoir accès aux informations relatives aux parcelles, bâtiments et propriétaires.

L'exploitation de ces deux sources permet de repérer, sur les secteurs où la vacance a été identifiée comme problématique, les propriétaires des biens et analyser certaines causes éventuelles de la vacance (multipropriétaire, âge des propriétaires, commune de résidence des propriétaires

baillleurs...). Il convient toutefois de souligner que ces bases, parfois complexes à manipuler, nécessitent de prévoir un temps de mobilisation d'ingénierie (interne ou externe) suffisamment important.

- **Construire collégialement la démarche d'enquête de terrain**

Il est recommandé de construire la démarche d'enquête en construisant le questionnaire avec les acteurs des territoires (services de l'Anah, ADIL, agents immobiliers...) pour s'accorder sur les typologies de cause de la vacance :

- vacance dans l'attente de la transformation du bien (attentes de travaux, situations bloquées indivisions, propriétaire en maison de retraite, successions...);
- vacance dite expectative (en perspective de la transmission à un héritier, rétention spéculative, location à un proche);
- vacance de désintérêt (revenus élevés des propriétaires bailleurs, faible intérêt économique du bien);
- vacance d'obsolescence ou de dévalorisation.

En perspective, il convient d'interroger entre territoires la possibilité de mutualiser les démarches d'enquêtes sur la vacance, en partageant davantage les outils déployés sur certaines collectivités et envisager potentiellement le partage des coûts de ces démarches mobilisatrices en moyens.



## PISTE DE TRAVAIL PARTENARIAL POUR L'AVENIR : Prévoir des démarches de veille et d'anticipation des phénomènes de vacance

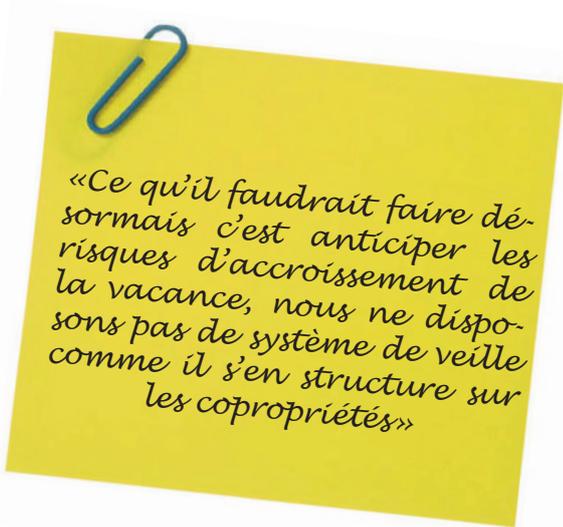
- Un chantier prospectif : construire un outil de veille sur les risques de vacance

En complément des travaux d'analyse et d'enquête, un chantier nouveau pourrait émerger à la suite de ce séminaire. Il s'agirait d'engager des travaux de prospective et de veille sur l'évolution de la vacance et les risques d'accroissement de celle-ci sur les territoires.

Il est ainsi proposé de pouvoir réfléchir dans un cadre collégial à la mise en place d'un outil d'analyse de type indice multi-critère pouvant être employé sur différents territoires, à l'échelle de l'îlot, pour identifier les secteurs à risque du point de vue de la vacance.

L'analyse croisée des dynamiques démographiques, de l'évolution des statuts de propriété ou encore des tendances de marché permettrait à la fois de donner une grille de lecture des communes voire des secteurs infra-communaux sur lesquels la vacance constitue déjà un point d'alerte, mais également des territoires où la vacance pourrait progresser.

Ce chantier prospectif constitue une piste de travail intéressante pour les territoires ne disposant que rarement d'outils pré-conçus d'analyse de la vacance et des dynamiques immobilières. Il pourrait ainsi constituer un projet de recherche pouvant associer différents acteurs et collectivités à l'échelle de la région.



«Ce qu'il faudrait faire désormais c'est anticiper les risques d'accroissement de la vacance, nous ne disposons pas de système de veille comme il s'en structure sur les copropriétés»



«En termes d'outils, ce qu'il conviendrait de développer ce sont des approches par indice de vigilance/ fragilité à l'échelle des communes et des îlots»

## Atelier #2 :

Porter l'enjeu de réduction de la vacance au coeur du projet de développement territorial

### Les questions clés à l'ordre du jour de l'atelier



1. Comment construire un projet de territoire tenant compte des caractéristiques de ce dernier et propice à renforcer l'attractivité du territoire et réduire la vacance ?
2. Comment dimensionner des objectifs de sortie de vacance dans une démarche de programmation de l'offre neuve et de réhabilitation ? Comment bien prendre en compte la porosité entre les différents segments ?
3. Comment anticiper les moyens nécessaires à la stratégie de réduction de la vacance ?

### Les problématiques sous-jacentes :

Dans le cadre des démarches de planification et programmation, comment prendre en compte le phénomène de la vacance par rapport aux objectifs de production neuve ?

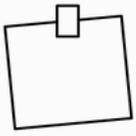


Comment comprendre les phénomènes d'interdépendance entre développement du parc neuf et accroissement de la vacance ?

Comment organiser les conditions d'un débat autour d'un projet de territoire pour identifier et mobiliser l'ensemble des leviers nécessaires à la réduction de la vacance ?



## Les constats développés en atelier



*Interroger fondamentalement les priorités du territoire et mettre à jour les besoins de régulation pour équilibrer le développement résidentiel*

Au centre des discussions relatives à l'établissement d'un projet de territoire, les relations entre les communes les plus dynamiques du point de vue du marché immobilier et les territoires observant des niveaux importants de vacance est un enjeu essentiel.

Les documents de planification, à l'instar des SCoT, sont porteurs d'une part d'une logique de recentrage du développement résidentiel sur les communes identifiées comme polarités, et d'autre part d'une logique de réduction du rythme de consommation d'espaces et de production de logements sur les secteurs les plus ruraux.

Au niveau politique, affirmer ce type de projet de territoire est parfois complexe, *a fortiori* au sein d'EPCI dont les périmètres se sont vus récemment largement étendus. Il s'agit en effet de démontrer que le développement des polarités, où les niveaux de vacance du parc de logements sont la plupart du temps plus importants, nécessitent de limiter la concurrence que peuvent représenter les communes dites périphériques. Il est en effet trop fréquemment convenu que ce serait dans ces communes que se développeraient des offres de logements plus en phase avec les aspirations résidentielles des ménages.

Au niveau économique, faire de l'enjeu de la réduction de la vacance et du recyclage du bâti une des priorités de l'intercommunalité n'est également pas sans soulever des difficultés importantes.

Pour engager des dispositifs opérationnels, qu'il s'agisse d'opérations programmées (OPAH, OPAH-RU) ou d'interventions foncières en direct, il convient de programmer des budgets très importants pour combler des déficits d'opération, et ce alors que les moyens des collectivités sont de plus en plus contraints.

Enfin au niveau technique, la mise en place de dispositifs opérationnels appropriés n'est pas garantie pour les collectivités. Plusieurs freins sont en effet identifiés par les participants :

- les mesures portées par l'ANAH ne se trouvent pas nécessairement adaptées à l'enjeu de lutte contre la vacance (le volume d'aide en direction des propriétaires bailleurs étant nettement moins important que pour les propriétaires occupants) ;
- les travaux de démolition sont des opérations complexes et coûteuses ;
- la maîtrise du foncier nécessite de nouer des partenariats avec des aménageurs ou établissements fonciers qui ne sont pas nécessairement présents ;
- des opérateurs qualifiés pour animer des dispositifs opérationnels tels que des OPAH-RU ne sont pas toujours mobilisables ;
- enfin des contradictions peuvent parfois exister dans l'application de certains objectifs de politique publique comme la production de logements sociaux sur des communes carencées alors que des efforts importants seraient à assumer sur les communes-centre pour lutter contre la vacance.

*« Il est très complexe de raisonner à ce qui pourrait être la bonne échelle. On identifiera toujours des phénomènes de concurrence : au sein des EPCI, au sein du SCoT et parfois entre territoires de SCoT. Il est difficile de dire où s'opère réellement la concurrence ».*



### RECOMMANDATION #1 : Analyser et démontrer les coûts induits de la vacance au sein des centralités

Le débat engagé à l'échelle intercommunale tend à opposer territoires périphériques dont il s'agirait de limiter les droits à construire et centres-villes où des investissements sont à assurer pour recycler les bâtis existants.

Cette opposition rend difficile l'affirmation du projet de recyclage du bâti existant comme priorité, y compris budgétaire, pour la collectivité.

Pour dépasser cette difficulté, il est recommandé d'engager une réflexion à l'échelle intercommunale sur les coûts induits de la vacance pour l'ensemble du territoire : diminution des recettes fiscales liées au foncier ou à l'habitat, baisse de l'activité commerciale, renchérissement du coût marginal d'exploitation des services urbains (par exemple les services de propreté urbaine et d'enlèvement des ordures ménagères).

Il s'agit ainsi d'évaluer le poids des charges de centralités des communes sur lesquelles les équipements sont présents mais où le niveau de vacance est important. Cette estimation est par ailleurs à confronter avec les dépenses à assumer pour les productions de logements en extension sur certaines communes périphériques (voirie, assainissement), afin de pouvoir démontrer l'importance (y compris budgétaire) à réinvestir au sein du tissu existant.

Le même raisonnement serait à appliquer pour les effets induits de la vacance sur le tissu commercial au sein des centres, en montrant les risques liés à une concurrence trop forte entre commerces de proximité qui périliteraient du fait d'une diminution du nombre de logements occupés et le développement d'offres commerciales en entrée de ville ou en périphéries.





## **RECOMMANDATION #2 : Démontrer le besoin de remise sur le marché de certains types de logements pour répondre à certaines demandes**

Pour argumenter en faveur du réinvestissement de certains bâtis, il est préconisé de démontrer l'adéquation potentielle d'une partie de ces biens avec certaines aspirations résidentielles.

A l'instar des préconisations développées dans l'atelier n°3, il est ainsi mis en exergue la nécessité d'objectiver le besoin de biens alternatifs aux produits immobiliers neufs pouvant être développés en périphéries.

Ainsi, au moment de la définition du projet de territoire, il s'agit prioritairement de pouvoir diagnostiquer les catégories de ménages pour lesquelles le développement d'une offre de logement « standard » serait insatisfaisante, au regard notamment :

- des difficultés de mobilité ;
- du besoin de services de proximité ;
- de petites superficies ;
- du coût trop élevé de l'accession/location.

Les personnes âgées sont fréquemment identifiées comme des clientèles cibles pour le réinvestissement des logements vacants en centre-bourg, mais il conviendrait d'étayer l'analyse des besoins potentiels.

En complément, il s'agirait de tester la viabilité de certains dispositifs permettant de remettre sur le marché certains biens :

- le bail à réhabilitation ;
- le bail réel immobilier de longue durée (sur certains secteurs tendus) ;
- l'usufruit locatif social ;
- le bail réel solidaire.

Ces démarches sont en effet à développer sur les territoires en capacité d'accompagner et d'encadrer ces dispositifs.

## Atelier #3 :

Identifier et connaître les clientèles pour une remise sur le marché des logements vacants

### Les questions clefs à l'ordre du jour de l'atelier



1. Comment renforcer l'attractivité des logements réhabilités, au regard des autres segments de marché, en tenant compte à la fois des caractéristiques intrinsèques du produit et des services de proximité ?
2. Quelle lecture des enjeux de positionnement-prix des logements réhabilités sur le marché immobilier local ?
3. Comment identifier les clientèles et associer les acteurs de l'immobilier à l'analyse du potentiel des produits réhabilités ?

### Les problématiques sous-jacentes :

Comment évaluer le potentiel de réhabilitation d'un logement et le positionnement envisageable du logement réhabilité sur le marché ?



Comment travailler sur des opérations de recyclage du bâti favorisant des économies d'échelle ?

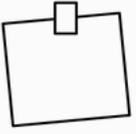
Comment identifier les partenaires avec des investisseurs et des financeurs publics pour minorer le déficit foncier ?



Comment identifier et mobiliser en amont une clientèle potentielle en connaissant les intérêts et capacités d'accèsion ?



## Les constats développés en atelier



*Mesurer les marges de manoeuvre existantes pour la remise sur le marché de logements vacants : travailler à des études de marché pour fonder un projet global de réinvestissement des bâtis existants*

Pour travailler de façon opérationnelle sur la lutte contre la vacance et le réinvestissement des bâtis existants, l'analyse des coûts des travaux et de la soutenabilité des opérations de requalification vis-à-vis des budgets des ménages potentiellement accédants est essentielle.

Très souvent, les contraintes techniques des opérations de réhabilitation et les prix de sortie peu concurrentiels apparaissent comme des freins trop forts à la remise sur le marché de biens inoccupés. Si les difficultés sont réelles, elles relèvent fréquemment de représentations ou présupposés qui demeurent insuffisamment expertisés ou évalués à partir de bilans d'équilibre financier d'opérations de requalification du bâti.

Dans les territoires, les décideurs s'estiment aujourd'hui trop peu outillés pour évaluer les marges de manoeuvre du réinvestissement du bâti existant. Aux difficultés statistiques de connaissance précise de la vacance de certains biens s'ajoute souvent un investissement limité sur ces sujets dans des études habitat, notamment des PLH, encore fréquemment centrés sur la demande en logement locatif social ou le potentiel d'accession à la propriété des jeunes ménages sans investir pleinement le potentiel de réhabilitation des logements existants. Les études pré-opérationnelles d'OPAH, qui portent sur les perspectives de réhabilitation du parc privé, se révèlent peu approfondies sur le sujet.

Les opérations de réinvestissement du bâti par une collectivité, un bailleur social ou un promoteur privé sont alors conduites sans stratégie d'ensemble, faute d'une analyse globale du potentiel que peut représenter ce parc ancien. Il en résulte ainsi des opérations isolées, conduisant souvent à un renchérissement des coûts d'intervention.

La soutenabilité des opérations de réhabilitation est encore plus incertaines il n'y a pas d'impulsion donnée pour renforcer l'attractivité du territoire. L'image d'une ville ou d'un territoire en déprise est ainsi souvent le premier frein à la mobilisation d'investisseurs et de promoteurs. Il importe en premier lieu de démontrer que le contexte d'intervention sur les opérations de réhabilitation est favorable, en travaillant en profondeur à des démarches de marketing territorial ciblant entreprises et investisseurs immobiliers.

Pour engager cette démarche, il est fondamental d'associer durablement les acteurs locaux facilitateurs des travaux sur le cadre de vie.

« On ne sait pas toujours comment structurer les choses et ce qui rend une opération possible : la démographie ? l'attractivité en matière d'emploi ? l'impact de la défiscalisation ? l'image de la ville ou du territoire ? la caractéristique du logement ? »

« C'est une analyse complexe à réaliser et que nous ne pouvons pas forcément conduire, il faut d'une part dégager des moyens (financiers ou humains) pour l'ingénierie et croiser beaucoup d'informations (la valeur des bâtiments, les contraintes techniques, les cibles visées...) »



### RECOMMANDATION #1 : Mieux affirmer le besoin d'analyser les marchés dits « de niche » dans le cadre des études de programmation habitat

- Fonder un projet de réinvestissement du bâti sur des enquêtes relatives aux aspirations résidentielles des ménages

Pour les acteurs, il est essentiel d'engager une analyse de ces marchés de niche (petits segments de marché de logements centrés sur une demande très spécifique telle que celle des seniors, des investisseurs locatifs sur du haut de gamme dans l'ancien, etc.) dans le cadre des études habitat réalisées en direct ou avec un bureau d'études. Cette analyse s'appuiera sur une étude qualitative et quantitative du stock de biens existants pouvant potentiellement être réhabilités, mais surtout, sur une investigation fine de la demande potentielle pour ces biens. La demande est en effet trop souvent perçue comme inexistante d'une part, car certaines catégories de ménages n'exposent pas leurs aspirations résidentielles ou n'opèrent pas de demande de logement social (ex. propriétaires occupants âgés en secteur rural), ou d'autre part, car les besoins des ménages habitant d'autres bassins de vie (collectivités avoisinantes, ménages arrivant sur le département) sont difficiles à cerner.

Plus spécifiquement, il pourrait ainsi être utile de conduire des enquêtes sur :

- les typologies et caractéristiques des ménages nouvellement arrivés sur le territoire (composition familiale, âge, revenus, provenance...)
- les motivations à l'installation sur le territoire et les atouts ayant été repérés par les ménages ayant acquis un bien ;

- les facteurs qui ont pu déclencher ou au contraire repousser l'achat d'un bien ancien, notamment au sein des centres-bourgs et centre-villes ;
- les freins éventuels à la réhabilitation d'un bien vacant.

Cette analyse des clientèles éventuelles doit être complétée d'une démarche de consultation des principales entreprises et chambres consulaires sur le besoin en logements des actifs travaillant ou pouvant être appelés à travailler demain sur le territoire.





## RECOMMANDATION #2 : Mobiliser les acteurs des territoires pour décrypter le marché immobilier et les enjeux de promotion du territoire

En corollaire des recommandations précédentes, il est rappelé qu'il est essentiel de mobiliser des partenaires de l'immobilier à l'échelle du bassin de vie élargi pour identifier les marges de manoeuvre du réinvestissement des bâtis existants.

La mise en place de temps de travail avec les agents immobiliers, les notaires, les promoteurs et les chambres consulaires et les habitants suit en effet trois objectifs.

- **Analyser la nature des biens recherchés**

En premier lieu, il s'agit de dresser un portrait partagé du marché immobilier local et des éventuels phénomènes de concurrence avec les bassins avoisinants. Au-delà de l'enjeu de positionnement-prix, qui est souvent l'enjeu principal des réhabilitations, il est nécessaire d'appréhender les caractéristiques des principaux biens recherchés par les ménages potentiellement accédants (balcons, superficies, ascenseurs, stationnement, matériaux...). De cet échange doit en effet découler une analyse des potentialités et des atouts des biens potentiellement mobilisables sur le territoire.

Mesurer les déterminants de la

### commercialisation

En second lieu, il convient de pouvoir disposer de retours d'expérience sur des opérations de réhabilitation de logements privés sur des territoires voisins. Doivent être recherchés des retours d'expériences sur les éléments de commercialisation (prix de sortie, délais, catégories d'acquéreurs cibles), sur l'économie des opérations (coût d'acquisition, dépense cible des travaux, appuis éventuels des acteurs tels que les collectivités ou les EPF) et sur les entrepreneurs locaux qualifiés pour réaliser ce type d'opération.

### Définir un argumentaire de promotion

Enfin, au-delà des éléments de diagnostic et d'évaluation des marges de manoeuvre, c'est plus globalement l'analyse des atouts et des difficultés de commercialisation de logements qui doit être conduite pour évaluer l'image du territoire. Cette évaluation alimentera les démarches de « marketing territorial » qui visent à promouvoir les atouts des secteurs où des biens à réhabiliter pourraient être proposés.



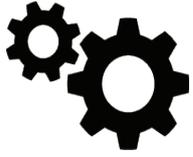
## RECOMMANDATION #3 : Inscrire les démarches de réhabilitation des logements existants dans un projet d'ensemble

Pour garantir la mobilisation des investisseurs et de promoteurs, les territoires doivent pouvoir s'organiser pour envoyer des signaux favorables à la conduite d'opération. La production de plans guides ou de documents exposant la politique de revitalisation et fixant le cadre l'investissement en équipements et aménagements publics facilitera cette mobilisation en confortant le positionnement des logements réhabilités sur le marché.

Il convient de mener des travaux de type diagnostics patrimoniaux pré-opérationnels estimant le potentiel de mutation du bâti à une

échelle plus large, et donc de s'assurer que les opérations engagées ne seront pas isolées.

En complément, ce type de réflexion doit permettre de définir les atouts forts des îlots ou secteurs sur lesquels seront projetées des opérations de réhabilitation de logements. Notamment, il peut être intéressant de classer certains secteurs en site patrimonial remarquable et de rendre ainsi attractifs, via la défiscalisation, les travaux de réhabilitation.



## **RECOMMANDATION #4 : Optimiser les dispositifs et financements et densifier le nombre d'opérations pour amortir le coût de réhabilitation**

De la définition d'une stratégie d'ensemble doit découler une réflexion sur les outils à déployer par la collectivité pour favoriser la mobilisation des investisseurs et des ménages cibles sur des opérations de réhabilitation.

Les acteurs ont ainsi souligné la nécessité de proposer des opérations d'ensemble sur les logements et sur les espaces publics, en engageant dans la mesure du possible des démarches de type OPAH-RU sur les secteurs où des investissements dans les logements sont souhaités. Les appuis financiers de l'Anah pour l'amélioration des logements occupés et de la collectivité pour les espaces publics favorisent la valorisation des biens appelés à être réhabilités. Au-delà de ces aides, c'est le volume d'intervention qui peut permettre de réduire les coûts de réhabilitation en mutualisant les démarches d'assistance à maîtrise d'ouvrage entre différents lots/opérations de réhabilitation.

En complément des démarches d'opérations programmées, plusieurs outils sont à proposer aux acquéreurs et investisseurs éventuels : implication d'une agence immobilière à vocation sociale pour garantir aux propriétaires bailleurs la mise en location et la gestion du bien, bail emphytéotique sur certaines opérations, usufruit locatif social ou bail à réhabilitation. Ces différents dispositifs permettent d'accompagner et de sécuriser des projets d'acquisition dans l'ancien. Il s'agit pour les collectivités de mieux prendre connaissance et mieux communiquer sur ce type de dispositifs.

Enfin, il est proposé de faciliter l'implication des constructeurs, promoteurs et autres parties prenantes auprès de la collectivité en créant des Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif ayant pour objet le montage d'une opération de réhabilitation.



## **RECOMMANDATION #5 : Accompagner les projets des futurs investisseurs et acquéreurs**

Pour poursuivre les démarches de ciblage de clientèle, les participants de l'atelier préconisent par ailleurs le montage de structures d'accueil et de conseil des accédants ou des investisseurs potentiellement mobilisés.

Suivant le format des maisons de l'habitat, il peut être proposé plusieurs modalités de conseil et d'accompagnement des projets en :

- apportant des informations sur les projets de réhabilitation en cours ;
- conseillant les potentiels acquéreurs sur la nature des travaux et les dispositifs d'aide existants (défiscalisation, aides publiques...);
- proposant des simulations de type vente sur plan.



## Atelier #4 :

### S'outiller durablement pour une démarche de planification efficiente

#### Les questions clefs à l'ordre du jour de l'atelier



1. Comment structurer et outiller les démarches d'observation en amont et en aval pour établir une stratégie de planification habitat répondant aux besoins et suivre en continu le développement résidentiel des territoires ?
2. Comment s'assurer de l'appropriation des démarches de planification par les décideurs stratégiques ?
3. Comment définir l'ingénierie nécessaire et adaptée aux différents contextes territoriaux pour animer la démarche de planification dans le temps ?

#### Les problématiques sous-jacentes :

Comment faire en sorte que le projet de planification et de programmation soit établi en phase avec les potentialités des territoires et les capacités d'intervention des partenaires ?



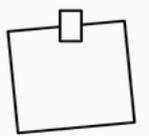
Comment s'assurer que les objectifs définis dans les outils de programmation demeurent adéquats par rapport aux dynamiques de marché et aux évolutions de la demande ?



Comment organiser les conditions d'une implication durable des partenaires dans la mise en oeuvre et l'évolution des démarches de planification ?



## Les constats développés en atelier



### *Mieux organiser les débats autour des besoins et des impacts attendus d'une politique de l'habitat*

Les retours d'expérience des collectivités ont globalement montré des insuffisances récurrentes en matière de construction des documents de programmation et de planification (PLH ou PLU(i)). Conduites de façon à respecter le cadre réglementaire (diagnostic/orientations/actions), les démarches de planification et programmation analysent de façon insuffisante les déterminants du projet de territoire.

Il est constaté que les démarches d'élaboration des documents de programmation et de planification tendent à faire de l'exercice de diagnostic un travail trop souvent centré sur des analyses quantitatives, reposant sur des outils statistiques parcellaires et des données parfois trop anciennes. Si les investigations engagées au titre du travail de diagnostic visent à répondre aux exigences fixées dans le cadre des porter-à-connaissance et du code de la construction et de l'habitation, elles ne tiennent pas assez compte des questions essentielles au développement du territoire : quels liens entre le développement de l'emploi et des besoins en logement ? Quels facteurs d'attractivité du territoire ? Quels phénomènes expliquent la désaffectation de certaines formes d'habitat ? Quelles sont les capacités d'accession au logement des ménages ?

Les principales limites au travail de diagnostic tiennent ainsi au trop fort décalage entre les analyses quantitatives très développées et parfois difficilement appropriables par les décideurs et le volet qualitatif peu investigué. Il en résulte une difficulté d'articulation entre les travaux de diagnostic et l'établissement des documents d'orientation ou PADD, qui sont de ce fait insuffisamment explicités et appropriés. En outre, les collectivités ne déterminent pas les principaux éléments d'actualisation du diagnostic initial et ne peuvent donc baser leurs réflexions sur un suivi dans le temps de la situation du territoire.

Au coeur des interrogations, une bonne gouvernance des démarches de programmation est apparue comme l'élément fondamental d'une politique de l'habitat à même de s'adapter aux évolutions de conjoncture et aux capacités des partenaires à s'inscrire dans le projet de la collectivité. Il s'agit ainsi d'opter pour une approche dynamique des travaux de planification, en allant à l'encontre d'une démarche de programmation trop figée et trop dépendante de diagnostics ponctuels.

L'animation des politiques de l'habitat est perçue comme complexe, notamment par les plus petites collectivités. Les démarches de suivi et d'animation se trouvent être très centrées sur des travaux de bilan, principalement quantitatifs et focalisés sur les rythmes d'autorisations de logements. Si ce type d'approche constitue un socle important pour suivre effectivement les objectifs de production définis dans les PLH ou PLUi-H, elle est perçue comme trop limitative et surtout peu encline à favoriser l'appropriation des enjeux stratégiques de la politique de l'habitat par les décideurs.

Cette lecture des enjeux n'est pas assez en phase avec l'appréciation que les élus et acteurs de l'habitat peuvent avoir des enjeux concrets sur leur territoire. Est trop souvent constatée une segmentation entre la politique de l'habitat et celles de l'emploi, du développement économique ou encore des transports. Les élus peinent à mettre en exergue les enjeux ou problématiques globales de la politique de développement du territoire.



### **RECOMMANDATION #1 : Dimensionner, calibrer et conduire les travaux de diagnostic en interrogeant les questions essentielles à la construction d'une politique de l'habitat**

- Faire évoluer les travaux de diagnostic pour rendre concrète la lecture des besoins et des marges de manoeuvre d'un territoire

La mesure des besoins en logements est un axe à développer plus fortement dans le cadre des travaux de diagnostic et plus globalement de l'animation des politiques de l'habitat. Si plusieurs indicateurs quantitatifs peuvent permettre d'analyser une demande exprimée ou potentielle en logements (demandes enregistrées en logement social, estimation quantitative des besoins en logement au regard des tendances démographiques), ces approches apparaissent souvent insuffisantes pour guider la démarche programmatique. Au-delà de l'analyse des volumes de logements à produire, il convient ainsi d'interroger l'adéquation de l'offre existante ou à venir avec les aspirations résidentielles des ménages (formes urbaines, superficies, numérique, espaces extérieurs, typologies évolutives...).

Pour développer ces approches, il conviendrait de redimensionner les travaux de diagnostic conduits usuellement. Il s'agirait de réduire le volume des investigations engagées sur le traitement de données quantitatives, en se limitant aux indicateurs fondamentaux ou en mutualisant le traitement de certaines informations. En lieu et place, une programmation plus fréquente d'ateliers de travail participatifs ou de consultation des habitants (sondage, enquêtes sociologiques) est à privilégier. La mobilisation d'écoles/d'étudiants est une piste apparaissant insuffisamment investie par les collectivités alors que les retours d'expériences sur certains territoires ont pu être probants pour rendre compte des attentes des habitants en matière d'amélioration ou d'évolution de l'offre d'habitat sur leurs territoires.

Au titre des démarches de diagnostic et des outils d'observation des dynamiques à l'oeuvre sur les territoires, il est donc recommandé

de limiter l'investissement dans des outils d'analyse quantitative (sauf démarches déjà engagées et construites) et de mobiliser davantage de moyens en ingénierie dans l'organisation de temps de bilans participatifs des enjeux de l'habitat. Il est notamment proposé de mobiliser les partenaires de la collectivité (agents immobiliers, notaires, bailleurs sociaux, constructeurs, banques, EPF...) dans la présentation et le commentaire de leurs propres données d'activité, afin de faire de l'exercice d'analyse statistique un témoignage circonstancié des dynamiques constatées par les acteurs experts des différents segments de la politique habitat.

Enfin, il s'agit de fonder l'exercice de diagnostic sur des analyses plus développées des conditions de la production de logements sur les territoires. Principalement centrées sur l'observation des volumes de production de logements, les démarches de diagnostic et d'observation n'interrogent qu'insuffisamment des enjeux qui apparaissent pourtant essentiels : comment les logements sont-ils produits sur les territoires ? Quelles parts d'autoconstruction / de lotissement / de promotion ? Quelles entreprises locales contribuent à la réalisation des programmes de logements ? Quelles sont les difficultés de financement des opérations de logement ? Quels sont les enjeux liés à la commercialisation de ceux-ci ? Quels sont les produits immobiliers qui peinent à se développer sur le territoire et pour quelles raisons ?

Ces éléments concrets sont pourtant essentiels pour construire et faire évoluer les politiques habitat et les prescriptions d'urbanisme. Pour les participants de l'atelier, il est essentiel d'assurer la remontée et l'analyse de ce type d'observations en étant en mesure d'élargir la gouvernance de la politique habitat à un écosystème complet d'acteurs.



## RECOMMANDATION #2 : Repenser les démarches de pilotage de l'habitat en privilégiant les approches évaluatives et les débats sur la programmation

- Animer de façon régulière les instances d'évaluation des documents de programmation

Il est recommandé de systématiser autant que possible des instances de suivi des documents de planification et de programmation en mobilisant autour des élus les acteurs de la construction au sens large (lotisseurs, promoteurs, agents immobiliers, banques, bailleurs) et les associations présentes sur le territoire, pour engager des travaux d'évaluation croisée des besoins et des réalisations. Ce travail partenarial de type forum ou assises de l'habitat peut s'attacher à traiter 1 ou 2 thèmes prioritaires à chaque édition, en visant à interroger les conditions de réalisation du PLH ou PLUi-H. À titre d'exemple, il peut être débattu des conditions de construction d'habitat intermédiaire. Prescrites dans les documents de planification ou de programmation, ces formes plus denses peuvent sembler ne pas correspondre aux demandes observées localement sur le marché de l'habitat. Il convient de pouvoir centraliser les justifications et analyses des acteurs de la construction pour identifier la façon dont la collectivité peut aider ou appuyer à l'émergence de ce type de formes urbaines.

C'est en ce sens que les participants appellent à multiplier les temps d'analyse et d'évaluation des déterminants de la politique habitat.

- Organiser des revues de projets et comités de programmation

De la même façon, il est recommandé de développer des instances d'animation de type « comité de programmation », pilotés par les EPCI, et ayant pour objectif de suivre et évaluer les principaux projets de construction sur les territoires. Ces comités existent sur certains territoires, souvent centrés sur le segment du locatif social, et permettent d'affiner chaque année avec les organismes HLM la programmation de l'offre et les demandes d'agrément. Il est préconisé d'élargir ce type d'instance aux principaux acteurs privés pour rendre compte des projets de lotissements ou d'habitat collectifs sur lesquels ils travaillent. À l'instar des démarches engagées dans le cadre de l'ANRU, ces réunions points d'étapes ou « revues de projets » peuvent ainsi permettre de faire des bilans intermédiaires de la programmation de logements et opérations d'urbanisme, et envisager le cas échéant la révision de certaines prescriptions ou la mise en oeuvre de nouveaux outils.



## RECOMMANDATION #3 : Bien évaluer les besoins en ingénierie

Le rapport « coût/bénéfice » de l'investissement en ingénierie (création de poste ou AMO) est trop souvent jugé défavorable par les collectivités aux ressources contraintes. Pour partie, cette appréciation résulte du format des travaux de diagnostic et d'animation engagés au moment de l'établissement des documents directeurs - coûteux et ponctuels, et grévant en partie les moyens d'animation de la politique habitat par la suite.

L'animation de la politique habitat est trop souvent perçue comme une nécessité administrative voire une obligation réglementaire pour ce qui est des bilans de PLH et des démarches d'observatoires. Il convient,

en se fondant sur les apports des démarches plus ouvertes décrites précédemment, de dépasser cette perception.

Pour ce faire, il importe de revoir le contour des missions d'AMO sur les politiques d'urbanisme et d'habitat, en équilibrant davantage les ressources affectées à l'établissement des documents directeurs et à l'animation pérenne des dispositifs. La mobilisation de bureaux d'études dans le cadre de démarches dites « en résidence » expérimentée sur des petits territoires, peut permettre de compléter de façon efficiente l'ingénierie interne, tout en facilitant l'implication des acteurs locaux, voire les habitants.

## Atelier #5 :

### Accorder une place aux démarches d'urbanisme de projet dans les travaux de planification

#### Les questions clefs à l'ordre du jour de l'atelier



1. Comment structurer et outiller les démarches d'observation en amont et en aval pour établir une stratégie de planification habitat répondant aux besoins et suivre en continu le développement résidentiel des territoires ?
2. Comment s'assurer de l'appropriation des démarches de planification par les décideurs stratégiques ?
3. Comment définir l'ingénierie nécessaire et adaptée aux différents contextes territoriaux pour animer la démarche de planification dans le temps ?

#### Les problématiques sous-jacentes :

Comment utiliser de la façon la plus adaptée les outils de planification et de programmation ? Faut-il systématiser l'usage de certains outils de sectorisation (SMS, ER, OAP ?)



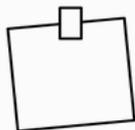
Comment s'assurer que les prescriptions inscrites dans les documents de planification et de programmation ne constituent pas des facteurs de blocage des projets d'habitat ?



Comment faire en sorte que les travaux de planification et de programmation soient le support à l'émergence de projets d'expérimentation à l'échelle des territoires ?



## Les constats développés en atelier



### *Garantir la bonne expression et traduction du projet politique de territoire dans les démarches de planification en mettant en exergue les invariants attendus de la politique d'urbanisme*

La principale difficulté relevée dans l'émergence de démarches d'urbanisme de projet tient fréquemment dans l'absence de conditions suffisantes pour l'établissement d'un projet stratégique clair en matière d'urbanisme et d'habitat. L'urbanisme de projet, entendu comme une démarche de conception et de programmation urbaine fondée sur une procédure de dialogue et de participation croisée pour la définition d'un projet d'aménagement se dégage ainsi d'une stricte entrée réglementaire. Les démarches d'urbanisme de projet visent ainsi à établir un projet urbain à partir d'outils diversifiés (plan guide, macro-lot, appels à projet...) permettant de mieux tenir compte des possibilités et des propositions des acteurs de l'habitat pour produire de façon effective et parfois innovante des projets d'aménagement.

A contrario de l'urbanisme de projet, les démarches de planification sont ainsi décrites comme trop souvent centrées sur l'objectif final de l'établissement du règlement et de la sectorisation sans asseoir suffisamment la réflexion du territoire sur les questions pourtant essentielles pour la formulation du projet : quels besoins en matière de développement de l'habitat, de l'activité économique et de valorisation du patrimoine urbain et paysager ? Quelles clientèles cibles pour le développement de l'habitat sur la commune ?

Ces questions, pourtant essentielles, apparaissent insuffisamment travaillées dans les travaux d'établissement des PADD et documents d'orientations alors qu'elles doivent donner des réponses importantes pour déterminer les principaux facteurs de déploiement de la politique locale d'urbanisme : quel cadre de vie ? Quelle attractivité recherchée et auprès de qui ? Quel besoin d'évolution des formes urbaines ? Quelle maîtrise économique des prix de sortie pour entrer en adéquation avec les possibilités des ménages ?

Le respect de la hiérarchie des normes et la prise en compte des prescriptions des documents supérieurs (SCoT / PLH) prend parfois le dessus

dans l'organisation du débat autour du projet de territoire. Il ne s'agit pas de remettre en cause les enjeux de compatibilité et de conformité des normes supérieures, mais de permettre en premier lieu la formulation d'un projet de territoire et d'évaluer par la suite les marges de manoeuvre que tolèrent les documents de rang supérieur.

Lorsque les conditions du débat autour du projet de territoire sont insuffisantes, ce projet se trouve être difficilement approprié et maîtrisé par les élus mais également par l'ensemble des partenaires et opérateurs. L'impact de cette difficulté est ainsi de ne pas penser de façon suffisamment stratégique l'établissement des outils réglementaires tel que le règlement. Si ceux-ci permettent de respecter l'objectif de préservation de la ressource foncière et nécessairement le code de l'urbanisme, ils ne traduiront qu'imparfaitement les principes attendus du développement du territoire. En quelque sorte, les outils réglementaires sont trop souvent établis dans l'objectif de préconcevoir un projet immobilier sans mise en perspective avec les attendus du développement du territoire. Il n'existe ainsi pas suffisamment de réflexion sur la façon dont les programmes immobiliers doivent répondre au projet global du territoire.

Parmi les causes évoquées, la longueur des démarches de planification, a fortiori à l'échelle intercommunale et encore davantage depuis le regroupement des EPCI, mais également la difficulté à bien dimensionner les études. Les études, trop souvent contraintes dans leur dimensionnement, peinent à répondre à toutes les attentes des élus et à satisfaire le besoin d'émergence d'un projet de territoire précis sur les intentions du territoire et le contexte local.

À ce titre, il a été pointé à la fois l'intérêt mais également les limites de certains outils d'urbanisme opérationnel qui, à l'instar des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ont pu être employés de façon mécanique, sans analyse suffisante dans le cadre des études de planification engagées au préalable.



### RECOMMANDATION #1 : Mieux faire émerger le projet de territoire et sa traduction dans les outils opérationnels

- S'accorder autour d'un projet de territoire en matière d'urbanisme exprimant clairement la volonté des élus

Constatant que les démarches d'urbanisme de projet ne sauraient s'avérer concluantes si elles ne sont pas la traduction concrète des intentions stratégiques de la collectivité, la première recommandation établie est de s'assurer que le projet politique du territoire se trouve clairement incarné dans le document de planification et soit cohérent dans ses différentes composantes.

La question de l'échelle est l'un des premiers points soulevés. Pour les participants, il conviendrait de systématiser les travaux de planification à l'échelle intercommunale. L'échelle intercommunale semble en effet la plus pertinente pour engager un débat sur le devenir du territoire et le besoin de maîtrise de la politique d'urbanisation. Si les SCoT représentent déjà un outil de réflexion à grande échelle, ils apparaissent trop souvent centrés sur la diminution quantitative de la consommation foncière, sans trop d'application aux enjeux spécifiques des dynamiques communales. Les travaux de PLUi doivent ainsi pallier ces limites, à condition toutefois de faire de la phase d'établissement du PADD un temps important de discussion et de débat devant permettre d'affirmer les principes clefs de développement du territoire.

- Reconnaître le PADD comme un document de communication des priorités du territoire

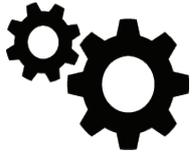
La deuxième recommandation importante est justement de pouvoir limiter drastiquement la taille et simplifier la forme des documents. Les PADD sont encore jugés trop complexes ou développent un nombre trop important de priorités et orientations alors qu'ils devraient être le support d'une démarche de « marketing

territorial » en traduisant de façon claire les priorités du territoire ou les « invariants » du projet. De la même façon, les participants préconisent de simplifier et alléger les règlements des documents d'urbanisme en ne cherchant pas à établir des prescriptions trop dirigistes ou précises. Il est en effet constaté que les orientations ne traduisent pas nécessairement le projet du territoire ou qu'elles correspondent mal aux enjeux et capacités du territoire.

C'est dans cette perspective que les acteurs recommandent par ailleurs, à défaut de PLUi, de travailler à la mutualisation des commandes de PLU. Les services de l'Etat pourraient à ce titre inciter à la mise en place de groupements de commande pour permettre de mobiliser, dans de bonnes conditions, les bons niveaux de compétences nécessaires (urbanisme, économie, marchés immobiliers, construction).

- Se donner le temps et les moyens de conduire par la suite des études opérationnelles

Il importe de programmer et de réaliser avant l'élaboration des PADD, des études pré-opérationnelles et des mesures d'intervention sur le foncier. Cela permet aux PLH et PLU de développer plus fortement des stratégies foncières et de s'appuyer sur les acteurs locaux (EPF notamment) pour réaliser par la suite des études opérationnelles sur les conditions de mobilisation ou d'intervention sur certains secteurs.



## RECOMMANDATION #2 : Mieux se saisir des orientations d'aménagement et de programmation en interrogeant davantage leur pertinence et leur qualité

Démarches devant permettre de renforcer l'adéquation entre projets de construction déposés et attentes de la commune ou de l'intercommunalité, les OAP sont parfois des contraintes au développement résidentiel et vecteur d'insécurité juridique.

- **Etablir des OAP claires dans les intentions stratégiques plus que précises dans des prescriptions techniques**

Pour pallier cette difficulté, il est recommandé de confronter les intentions stratégiques à l'origine de l'établissement de l'OAP au regard des acteurs et de s'assurer de leur bonne appropriation.

Les OAP sont souvent perçues comme trop sommaires dans leurs énoncés stratégiques mais dans le même temps trop précises dans leurs prescriptions. Elles peuvent donc être inadaptées aux contraintes et aux capacités locales des acteurs et des territoires pour réaliser les projets d'habitat. Pour être facilitatrice, une OAP doit être lisible et compréhensible par les acteurs, permettant ainsi de faire émerger des propositions d'habitat singulières, mais en phase avec les attentes de la collectivité.

Il convient de prévenir tout défaut de méthode dans l'établissement des OAP en s'assurant de préserver suffisamment de temps de discussion et de débat avec les partenaires (élus, bureaux d'études, EPF, aménageurs, bailleurs, voire les constructeurs). Il s'agit en effet d'une part d'envisager le développement résidentiel d'un secteur et, d'autre part, d'étudier les possibilités de production de logements sur ce secteur d'un point de vue urbain et économique.

En somme, l'OAP n'a pas d'utilité si elle applique de façon mécanique des règles de construction ou de densité. Elle est porteuse de sens si elle s'appuie sur des études de capacité et de faisabilité.

- **Séquencer les démarches et prioriser les secteurs d'urbanisme de projet**

Considérant que les démarches partenariales liées à l'urbanisme de projet sont mobilisatrices de temps et de moyens, les participants invitent ainsi les territoires à programmer un nombre raisonné d'OAP dans leurs documents d'urbanisme. Il est ainsi préconisé :

- de s'accorder à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité sur un nombre restreint de secteurs de projets sur lesquels pourront être engagées des OAP ;
- de réaliser un calendrier de sortie des OAP tenant compte des risques d'évolution de conjoncture immobilière et anticipant les différentes séquences de travaux ;
- de programmer des temps de travail suffisamment nombreux et une ingénierie qualifiée pour définir le projet d'aménagement ;
- de fonder le raisonnement sur des études économiques préalables (des besoins et des types de logements demandés et des conditions économiques de réalisation des projets immobiliers).





## PISTE DE TRAVAIL PARTENARIAL POUR L'AVENIR : S'organiser et mobiliser ses partenaires pour favoriser l'expérimentation et l'innovation dans les travaux de planification

Si les appels à l'expérimentation sont nombreux et les volontés d'innovation fréquentes, de nombreux freins limitent la possibilité effective de développer des approches innovantes des outils de planification.

Les participants ont évoqué comme principal frein la volonté de sécuriser au maximum les documents d'urbanisme en limitant la prise de risque et donc la place pour l'innovation. Il est considéré par les participants que l'intégration d'exigences qualitatives ou de critères « d'innovation » sont de nature à bloquer les projets habitat ou à faire monter le prix des opérations, ce qui est loin de l'effet recherché. Pour les collectivités qui tentent de développer des expérimentations, inscrire des critères dans les documents d'urbanisme, dont la mise en oeuvre n'est pas assurée, peut faire courir le risque de devoir engager des modifications de ces derniers, ce qui est souvent long et coûteux. Pour engager des expérimentations de prescriptions urbanistiques ou architecturales, il est ainsi

recommandé de limiter la transposition dans le règlement de certains principes expérimentaux.

Par contre, il est possible d'engager des démarches expérimentales sur des fonciers maîtrisés par les communes ou les EPCI, ou alors, pour des propriétaires fonciers regroupés en AFU, d'organiser le transfert du risque à la collectivité. Sur ce foncier, il peut ensuite être proposé de travailler à différentes prescriptions ou alors d'engager des démarches de recherche-action sur des nouveaux modes d'habitat ou de production. À cet effet, plusieurs modes de travail ont été proposés : mobilisation des écoles (architectes, urbanistes, sociologues), élaboration d'un cahier des charges et d'un concours opérateur/concepteur, voire l'engagement d'appel à manifestation d'intérêt sur une thématique précise. Une réflexion au niveau régional sur la mise en place d'accords-cadres ou de conventions pour structurer ces partenariats serait ainsi une piste à étudier.



«Innover c'est se donner la possibilité de réfléchir dans le temps sur les évolutions à apporter à certaines offres de logements. Cela nécessite de mettre temporairement de côté les impératifs économiques ou politiques, et à mobiliser des écoles (architectes, urbanistes, sociologues) pour avoir un regard différent»

## REMERCIEMENTS

La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement tient à remercier l'ensemble des personnes ayant assisté au séminaire.

Elle remercie les personnes qui ont contribué à la préparation de cette journée :

- M. Stéphane DURIN, Directeur Associé, ENEIS Conseil
- M. Paul SARAÏŠ, Responsable du pôle Dynamiques Territoriales et Sociales, ENEIS Conseil
- M. Alex AGNELOTTI, Consultant, ENEIS Conseil
- Mme Sidonie BEY-ROZET, Consultante, ENEIS Conseil
- M. Adrien METZINGER, Manager, ENEIS Conseil
- Mme Clémence PEYROT, Consultante, ENEIS Conseil
- Mme Camille REGIS, Consultante, ENEIS Conseil

Elle remercie en particulier toutes les personnes, dont le nom figure ci-dessous, qui ont contribué aux échanges :

- Mme Brigitte BOCHATON, vice-présidente chargée de l'habitat, du programme local de l'habitat, des aménagements et de la maintenance des aires d'accueil des gens du voyages, Communauté d'agglomération Chambéry Métropole-Coeur de Bauges
- Mme Michelle CHENU-DURAFOUR, vice-présidente en charge du logement, Communauté de communes du Pays de Gex
- M. Lionel MITHIEUX, vice-président chargé de l'urbanisme, du projet d'agglomération et des évolutions de compétences, Communauté d'agglomération Chambéry Métropole Coeur-de Bauges
- M. Laurent MIRMAND, Maire de Craponne-sur-Arzon
- Mme Catherine ARAUD RUYANT, agence d'urbanisme de la région stéphanoise
- M. Christophe FRADIER, direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement Île-de-France
- M. Vincent REMY, établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes



Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement Auvergne-Rhône-Alpes,  
Service habitat, construction, ville durable  
69453 Lyon cedex 06  
Tél: 04 26 28 60 00

<http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/>

Crédits photo : Dreal Auvergne-Rhône-Alpes, A. BOUISSOU et B. SUARD

Rédaction et conception du document :  
Groupe ENEIS : Paul Sarais

DREAL Auvergne-Rhône-Alpes :  
Sabine Mathonnet, Kevin Minassian  
Stéphanie Lémonon

