



# LE LOGEMENT ET LES COLLECTIVITÉS À L'ÉPREUVE DU ZAN STRATÉGIES ET OUTILS MOBILISABLES

**22<sup>e</sup> rencontre des intercommunalités iséroises à Noyarey**

18 JUIN 2024



## **CADRES ET OUTILS POUR UNE STRATÉGIE HABITAT**

- 1. CHAMPS D'INTERVENTION D'UNE POLITIQUE HABITAT**
- 2. NOUVEAU CADRE D'INTERVENTION**
- 3. QUELS OUTILS POUR DÉCLINER LA STRATÉGIE HABITAT ?**

# 1 CHAMPS D'INTERVENTION D'UNE POLITIQUE HABITAT

## La production de logements

- **Objectifs** chiffrés et **orientations qualitatives** concernant l'offre résidentielle, afin de répondre aux **besoins en logements** en cohérence avec un **objectif démographique** et une ambition de **réduction de la consommation foncière**
- **Territorialisation et localisation des objectifs** par typologie de logements (a minima pour le logement social)
- **Aides à la construction** (aide à l'équilibre des opérations de logement social, aides aux communes pour l'accueil de logement, acquisition foncier public... )
- **Ingénierie d'appui** aux communes (pour monter/négocier des opérations)
- Dans le document d'urbanisme : **règles** de densité, de mixité sociale, **secteurs de projet** (construction neuve ou requalification), emplacements réservés...



## La réhabilitation du parc de logement : dispositifs et moyens affectés à la requalification du parc ancien, énergivore, privé et social.

- Soutien aux bailleurs sociaux pour requalifier et restructurer leur parc
- Lutte contre l'habitat indigne, indécent, la vacance, ...surtout dans le parc privé
- Accompagnement de la rénovation thermique
- Revitalisation de centres bourgs et centres villages

## La stratégie foncière associée, pour atteindre les objectifs résidentiels :

- Identification et anticipation des secteurs d'intervention publique & mobilisation de l'EPF
- Dispositif de veille
- Recyclage des friches, réhabilitation des immeubles vacants...

# 1 CHAMPS D'INTERVENTION D'UNE POLITIQUE HABITAT

Avec la nécessité de :

## Réaliser un diagnostic partagé

- Au sein du **bloc local** (intercommunalité + communes), avec les **acteurs de l'habitat** du territoire, publics ou privés

## Mettre en place la gouvernance et l'animation dans la durée de la compétence habitat

- **Instances** politiques et techniques
- Echanges avec les partenaires et les professionnels de l'habitat et de l'immobilier
- Instances de gestion des dispositifs d'intervention
- ...

## Prévoir l'observation de l'habitat et du foncier

- Identification des **dispositifs d'observation existants** (SNE, Ofpi, Observatoire départemental de l'habitat, Agence d'urbanisme...)
- Mise en place éventuelle de dispositifs **complémentaires** pour suivre la politique d'habitat (suivi de la requalification...)
- Pour les territoires couverts par un **PLH** : obligation d'un observatoire pérenne, avec observation renforcée du potentiel d'optimisation du foncier (capacités de densification, surélévation, friches...)

## 2 NOUVEAU CADRE D'INTERVENTION : LOI CLIMAT & RÉSILIENCE, ZAN

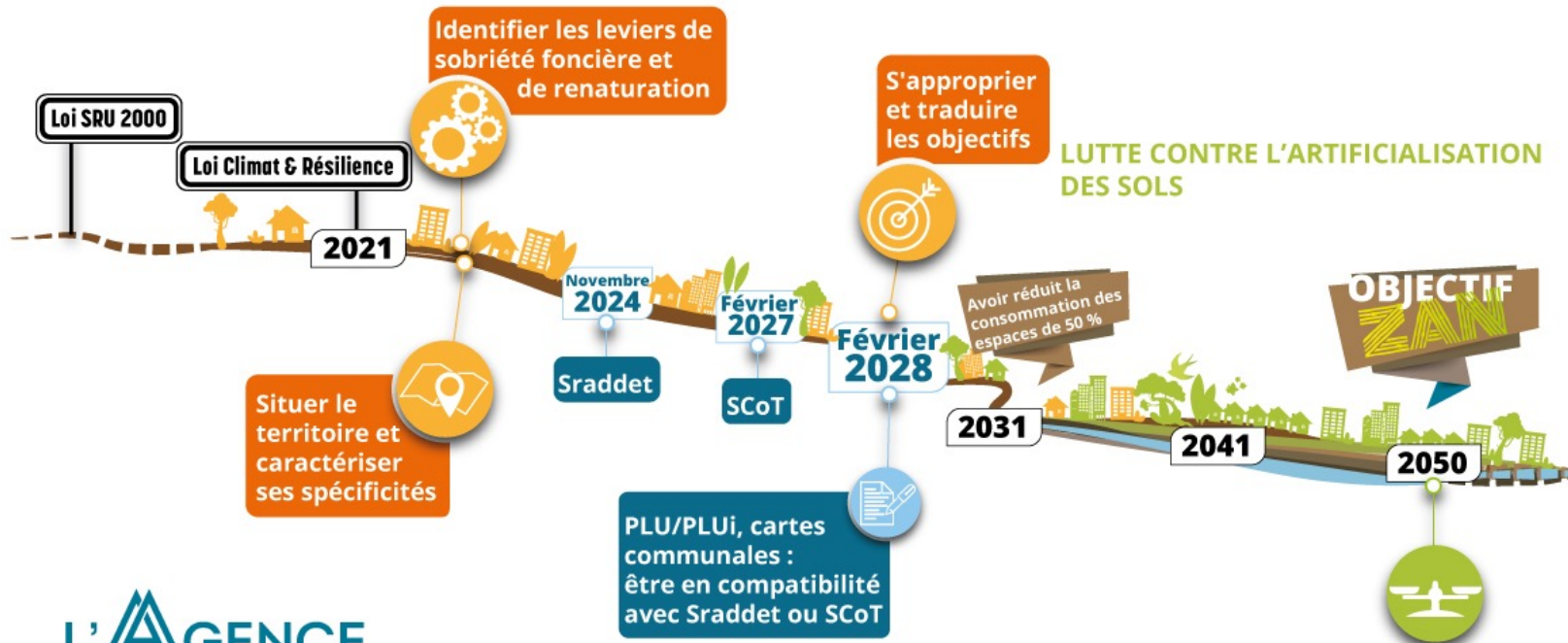
### OBJECTIF ZAN 2050

À chaque TERRITOIRE sa trajectoire

septembre 2023

*D'ici 2031, baisser de 50% la consommation d'espace par rapport aux 10 dernières années, puis d'ici 2050 s'orienter vers une trajectoire « Zéro artificialisation nette des sols »*

#### LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES



## 2 NOUVEAU CADRE D'INTERVENTION : LOI CLIMAT & RÉSILIENCE, ZAN

---

### Le ZAN est un "outil" à notre disposition pour décarboner la société :

- Réutiliser ou **mieux utiliser le foncier** déjà urbanisé, optimiser l'enveloppe bâtie
- Conserver les **services rendus par les fonciers non urbanisés agricoles et naturels**
- Être sobre, **ne pas gâcher le foncier, revoir les usages**, mutualiser, foisonner, etc.

### Le ZAN change notre vision du territoire, de la ville et des villages, de l'espace et des équipements publics, de leurs fonctionnements et des usages

- L'abandon du développement urbain...
- **...Au profit de l'aménagement et du renouvellement urbains**

=> Le ZAN nous contraint à **aller chercher les fonciers en milieu urbain**, des fonciers construits, segmentés, imbriqués, occupés, amiantés, pollués, ..., **des fonciers plus compliqués, plus chers que le terrain nu en périphérie**

## 2 NOUVEAU CADRE D'INTERVENTION : UNE ÉVOLUTION DES BESOINS EN LOGEMENT

---

- > **Tassement démographique**, du fait du **vieillissement** et de l'évolution des modes de vie qui entraînent une **baisse des besoins en logements**
- > **Hausse de la tension sur le parc locatif, en particulier social**, et de la demande en **logement abordable** : une mutation des types de **logement demandés**
- > **Augmentation marquée de la vacance**, qui impacte négativement le dynamisme démographique des territoires, et témoigne globalement du **manque d'attractivité du parc ancien**. Une expérimentation des territoires autour des dispositifs de **lutte contre la vacance** (acquisition-amélioration, taxes, biens sans maitre, ...) → *Objet du prochain atelier habitat de l'OFPI le 5 juillet.*
- > **Besoins prégnants en requalification du parc ancien**, accrus par les enjeux de sobriété foncière et par l'interdiction de location des **passoires énergétiques**

=> Un **nouveau contexte** de production du logement, globalement plus contraint, mais **source d'opportunités** en termes de renouvellement des modèles économiques et partenariaux de la construction de logements et de la requalification du parc existant

### 3 QUELS OUTILS POUR DÉCLINER UNE STRATÉGIE HABITAT ?

#### PLU / PLUi

##### Le PLU / PLUi traduit déjà une certaine stratégie en matière d'habitat

- Diagnostic ayant identifié **les besoins** et **les enjeux du territoire**
- PADD fixe **des orientations quantitatives et qualitatives** en matière d'habitat
- **Outils d'urbanisme réglementaires** : *identification des secteurs stratégiques de développement pour la construction de logements neufs, identification des secteurs à réinvestir et à réhabiliter, OAP pour orienter les formes bâties & ER pour orienter les typologies de logements (diversification/densification), règlement écrit*

#### Programme Local pour l'habitat

##### Obligatoire pour les CC de 30 000 hab, avec une ville de plus de 10 000 hab. Il programme et territorialise la production de logement, la requalification, pour 6 ans

- **Document d'orientations** : principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire
- **Programme d'actions détaillé** : pour l'ensemble des territoires et pour chaque commune, précise les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement et les interventions en matière foncière et de requalification

#### Autres

- **Dispositifs de revitalisation** : ACV, PVD, ORT, Villages d'avenir...
- **Dispositifs pour requalifier le parc privé** : OPAH, OPAH-RU...
- **Outils pour traiter les passoires thermiques** : connaître / planifier / inciter & accompagner / contraindre



# 3 QUELS OUTILS POUR DÉCLINER UNE STRATÉGIE HABITAT ?

---

## La Contribution des Etablissements publics fonciers - EPF

1. La stratégie foncière

2. L'action foncière

3. L'accompagnement financier

# 3 QUELS OUTILS POUR DÉCLINER LA STRATÉGIE HABITAT ?

## Identification des gisements fonciers

Fiche communale synthétisant les gisements fonciers dans les pôles urbains de la CAPV, 2022

Fiche - Analyse du gisement foncier communal

### LA BUISSE

#### DYNAMIQUE TERRITORIALE

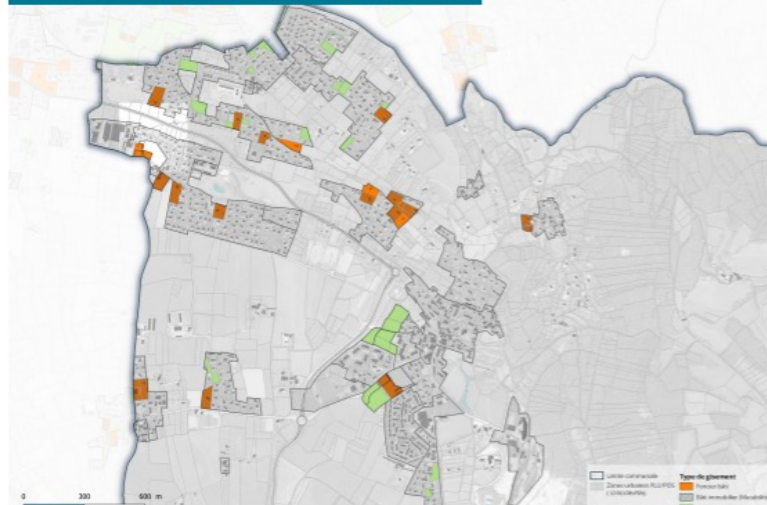


- > Document d'urbanisme : PLU modification simplifiée
- > Date d'approbation : 21/12/2017
- > Hiérarchie PLH : Pôle d'appui

La commune de La Buisse connaît une augmentation de sa population (+4% entre 2013 et 2018). La dynamique de construction est soutenue avec 9 logements construits pour 1000 habitants entre 2010 et 2020 contre 6 à l'échelle de la CAPV. La consommation foncière annuelle est de 2,4 ha entre 2010 et 2020 dont 1,5 ha dédiée à l'habitat.

	Commune	CAPV	Source
Nombre d'habitants en 2018	3189	93 573	Insee 2018
Croissance démographique 2013-2018	4%	0,4%	Insee 2018
Nb de logements en 2018	1371	45 569	Insee 2018
Part des logts sociaux 2018	9%	11%	RPLS 2021/ Insee 2018
Part des logts collectifs 2018	26%	40%	Insee 2018
Part des logements vacants 2018	6%	8,7%	Insee 2018
Nb de logts construits par an (2010-2020)	29	517	Sitadel 2020
Logts construits par an pour 1 000 hab.	9	6	Sitadel 2020
Conso. foncière annuelle 2010-2020	2,4 ha	29 ha	MOS 2020
dont dédiée à l'habitat	1,5 ha	22 ha	MOS 2020
Densité moyenne de construction 2010-2020	12 logt/ha	18 logt/ha	MOS 2020

#### GISEMENT FONCIER À L'ÉCHELLE COMMUNALE

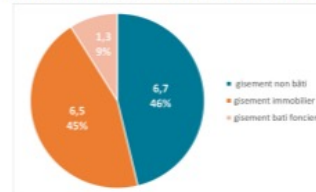


#### ANALYSE DU GISEMENT FONCIER ET IMMOBILIER

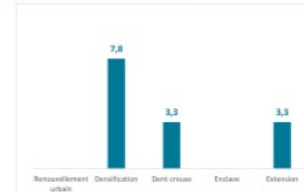
	Nombre de gisements	Surface (ha)	Nombre de logements estimé*	Gisement foncier non bâti	Gisement foncier bâti	dont Gisement immobilier
Gisement total	38	14,5 ha	333	6,7 ha	7,8 ha	6,5 ha
Dont mutable dans le temps du PLH**	9	4,5 ha	109	2,5 ha	2 ha	2 ha
Dont projets***	5	4,9 ha	103	3,5 ha	1,4 ha	1,4 ha
Dont logement social	N/R	N/R	N/R	N/R	N/R	N/R

\* Prend en compte les informations recueillies auprès des communes ainsi que des estimations obtenues par calcul théorique.  
\*\* Hors gisement contraint et logements livrés après 2024. \*\*\* Projets et intentions (hors opérations)

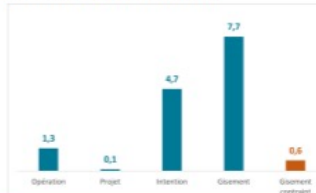
#### Répartition des différents types de gisement (en ha)



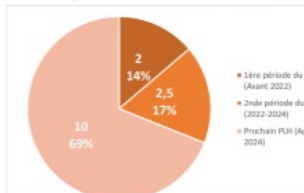
#### Type d'urbanisation (en ha)



#### Mutabilité des gisements (en ha)



#### Echéance probable de livraison (en ha)



#### SYNTHÈSE

38 gisements fonciers et immobiliers sont recensés sur La Buisse pour un total global de 14,5 ha (may.pôles d'appui = 32 ha) dont 46% de gisements non bâti. La commune dispose d'une part de gisements immobiliers très importante : 45% du gisement total (may.pôles d'appui = 28%). Plus de 3/4 du gisement est situé au sein de la tache urbaine, dont 56% en densification et 22% en dent creuse. Encore 22% du gisement reste en extension urbaine (may.pôles d'appui = 16%). 53% des gisements sont encore libres de projets et d'intention. La mobilisation de 30% du gisement est prévue d'ici la fin du PLH 2019-2024, représentant une capacité théorique de 109 logements (soit 27 lgts/an), bien au delà des objectifs maximum du PLH (17 lgts/an).

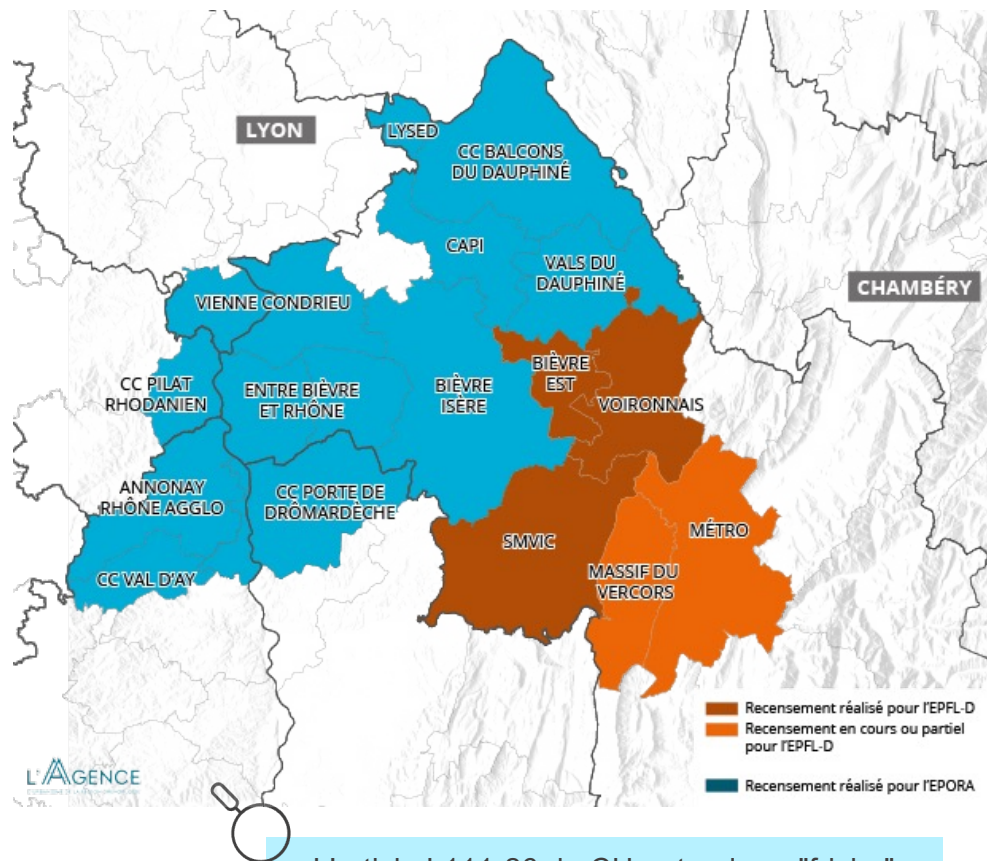
**CONCLUSION :** La surface de gisements est en deça de la moyenne des pôles d'appui. Pour autant, elle reste trop importante par rapport aux objectifs de construction du PLH 2019-2024 et du SCOT, visant à limiter la périurbanisation. Dans un contexte de marché attractif, une réflexion sur la réduction du volume de gisement pourrait être engagée dans l'objectif de maîtrise de la construction. En parallèle, la mise en place d'une stratégie foncière anticipatrice sera nécessaire à la mobilisation des gisements immobiliers.

### 3 QUELS OUTILS POUR DÉCLINER LA STRATÉGIE HABITAT ?

## Recensement et qualification des friches

#### Observatoire des friches

- > Des études commanditées depuis 2018 pour l'Etablissement public foncier du Dauphiné (EPFL-D) et l'EPORA, réalisées en partenariat avec UrbaLyon sur le Nord Isère
- > Objectifs principaux : **développer une connaissance partagée sur les friches, économiques pour l'EPORA et « urbaines » pour l'EPFL-D** (c'est-à-dire tous les types de friches : activités économiques, commerciales, militaires, ferroviaire, hôtelière et touristique, hospitalières, d'habitat, de services y compris équipement et minières)



L'article L111-26 du CU entend par "friche" **tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé** et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un **aménagement ou des travaux préalables**

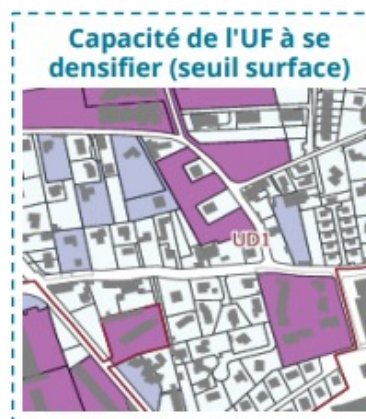
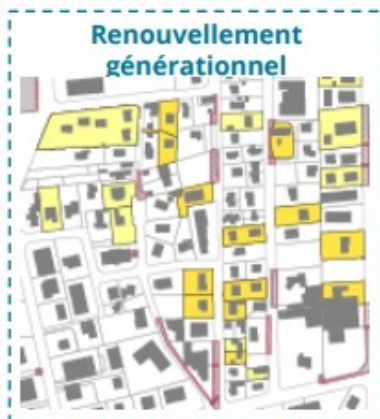
### 3 QUELS OUTILS POUR DÉCLINER LA STRATÉGIE HABITAT ?

## Méthode de pré-repérage des gisements immobiliers

Etude de stratégie foncière et immobilière dans le cadre du programme PVD de Tullins

Pour identifier **les terrains bâtis** pouvant faire l'objet d'un processus de renouvellement urbain, nous avons travaillé sur le croisements de plusieurs indicateurs :

- > La vacance immobilière (plus de 2 ans et plus de 5 ans)
- > L'analyse de la dureté foncière (sélection du 1<sup>er</sup> quartile < 20 points selon la méthode)
- > Les unités foncières bâties > 3000 m<sup>2</sup> (classement en deux catégories : 3 000m<sup>2</sup>, 5 000m<sup>2</sup> et > 5 000m<sup>2</sup>)
- > L'âge des propriétaires (> 65 ans)



Critères/Score	0	1	2	Coefficient
Âge des propriétaires		65-75 ans	>75 ans	x2
Vacance		2 ans	5 ans	x1
Dureté foncière		<20	<10	x1
Bâti >3000 m <sup>2</sup>		< 5000m <sup>2</sup>	>= 5000m <sup>2</sup>	x1

Le croisement de ces différents critères permet d'obtenir une note sur 10 représentant le degré de mutabilité théorique de l'unité foncière.

L'AGENCE

### La question foncière est centrale quand on parle du ZAN

Mais elle est secondaire, voir stérile sans l'existence de cette vision qui fixe un cap en tenant compte de l'état souhaité, ce que l'on veut devenir, mais aussi du contexte :

- **Quoi pour qui ?** (types de logement, d'hébergement ou d'établissement)
- **Combien ?** (objectifs quantitatifs, PLH)
- **Où ?** (secteurs, types de bien immobiliers)

La stratégie foncière est le moyen de maîtriser l'atterrissage des politiques publiques. Elle définit l'ensemble des choix et orientations :

- **Où ?** (secteurs prioritaires, îlots, rues, immeubles)
- **Comment ?** (observation et veille foncière, programme d'action, moyens financiers, partenariat, outils, procédures)
- **Quand ?** (acquisition au fil de l'eau ou volontariste, DUP)

### 3 LA STRATÉGIE FONCIÈRE

---

#### Se doter d'une stratégie foncière, c'est :

- **Anticiper l'aménagement urbain** en combinant une vision de long terme, une réactivité forte aux évolutions du marché, des démarches d'observation précises, des moyens et des outils opérationnels
- **Déterminer les modalités d'intervention qui permettent de mobiliser du foncier, de générer de la réserve foncière**
- **Organiser et prioriser la mobilisation du foncier** en cohérence avec les besoins du territoire et les politiques publiques
- **Utiliser le levier de l'urbanisme réglementaire** : les règles des documents d'urbanisme fixent les éléments constructifs de la chaîne de valeurs, de la rente foncière
- **S'appuyer sur les outils d'aménagement urbain volontaire** : mise en œuvre d'opérations ou d'actions d'aménagement avec maîtrise du foncier

=> **Une politique de réserve foncière** est un levier majeur pour optimiser l'atterrissage des politiques publiques, aux bons moments et aux bons endroits

### 3 L'ACTION FONCIÈRE

---

**Observer pour agir, c'est repérer, caractériser, évaluer le potentiel, prioriser :**

1. **Etude de gisement foncier** : les dents creuses, les friches, la vacance, la sous occupation, l'insalubrité, les passoires thermiques
2. **Lecture fine du foncier** : état patrimonial, mutabilité, dureté foncière

**Agir pour maîtriser le foncier, c'est se mettre en capacité d'acquérir, porter le bien pendant un temps donné et éventuellement le requalifier**

**Définir un plan d'action foncière mixant deux types posture d'acquéreur :**

1. **Attendre l'opportunité, acquérir au fil de l'eau, selon la libération des biens :**
  - À l'amiable sur sollicitation du propriétaire qui a connaissance du périmètre de projet
  - Par préemption
2. **Engager des démarches volontaires d'acquisition :**
  - À l'amiable en démarchant les propriétaires
  - Par expropriation et DUP

=> **La maîtrise du foncier c'est la maîtrise des usages**

## 4 L'ACCOMPAGNEMENT FINANCIER

---

### L'accompagnement financier des EPF est de 3 ordres :

- **L'ingénierie** (repérage, démarchage, évaluation, etc.)
- **L'avance de fonds pendant la durée de portage** (acquisition, frais de gestion, de sécurisation et entretien, travaux de requalification)
- **L'aide financière** en cas de cession déficitaire (décote ou minoration foncière)



L'AGENCE

D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

— v — v — v — v — v —  
OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER

[epfl...  
dauphiné

la vie des territoires,  
l'avis des projets.

**Contacts :**

Vincent Rémy - [vincent.remy@epfl-dauphine.fr](mailto:vincent.remy@epfl-dauphine.fr)

Frédéric Pontoire - [frederic.pontoire@aurg.asso.fr](mailto:frederic.pontoire@aurg.asso.fr)

18 JUIN 2024

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**

21 rue Lesdiguières  
38000 Grenoble  
04 76 28 86 00  
[accueil@aurg.asso.fr](mailto:accueil@aurg.asso.fr)  
[www.aurg.fr](http://www.aurg.fr)

