



Séminaire « habitat densifié en Nord Isère, de la nécessité à l'envie »

Compte rendu

SCOT NORD ISERE | 28 juin 2023

Rappel des objectifs

- ⇒ Organiser un **temps d'échanges** à destination des élus du territoire concernant l'habitat densifié.
- ⇒ Favoriser l'appropriation collective des enjeux de mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière.
- ⇒ Faire valoir, au travers de témoignages et partages d'expériences, ce que les collectivités du SCoT Nord Isère ont déjà la capacité à faire
- ⇒ Identifier les leviers/freins et solutions à l'œuvre sur le territoire pour rendre plus opérationnel l'habitat densifié en Nord Isère.



RAPPEL DU DÉROULÉ

- Accueil puis introduction par Monsieur Jean-Paul Bonnetain, Président du Syndicat Mixte du SCoT Nord Isère
- Présentation du contexte législatif et des dynamiques à l'œuvre sur le territoire par l'Agence Alpine des Territoires (Agate)
- Témoignage et temps d'échanges autour de 3 opérations
- Travail en ateliers autour de 3 thèmes : Opérations neuves, Opérations de démolition reconstruction, Opérations de réhabilitations
- Temps de synthèse sur les principales solutions identifiées par les collectivités sur les 3 thèmes traités
- Conclusion par le Président



OBJECTIFS DES ATELIERS

Identifier les leviers/freins ainsi que les solutions à mettre à œuvre pour favoriser la réalisation d'opération d'habitat densifié, en exerçant un focus autour de trois types d'opérations :

- démolition/reconstruction
- construction neuve
- réhabilitation.



28 juin 2023
17h30 > 20h00



Maison du village
Maubec



Une quarantaine
de participants



3 ateliers
d'échanges

» CONTEXTE LEGISLATIF ET DYNAMIQUES A L'ŒUVRE SUR LE TERRITOIRE

Cf. diaporama présenté joint au présent compte-rendu

» TEMOIGNAGES

→ Opération neuve « Les Roseaux » à Chélieu présentée par Isère Habitat (M Bellier et Mme De Marco)



- **Objectif de la commune** : répondre à la demande de logements aidés dans la commune.
- **Opération réalisée** : 8 logements intermédiaires, 2 garages et 11 places de stationnement
- **Montage d'opération** en conception/réalisation, selon un mode constructif modulaire, ambitieux en matière de développement durable (utilisation du bois, équipement pompe à chaleur, Label Promotelec).
- **Etat d'avancement** : livré en octobre 2018

→ Opération de démolition reconstruction « Cybèle » à Charantonnay présentée par Monsieur Pierre-Louis ORELLE, maire de Charantonnay

Avant/Après



- **Objectif de la commune** : réaménager son centre-bourg par la réalisation d'une opération de démolition puis reconstruction de logements aidés à proximité des commerces et équipements, qui s'inscrit dans le cadre d'une étude d'urbanisme menée en 2019.
- **Opération** : 11 logements en accession sociale (PSLA) avec rdc pour de l'activité.
- Accompagnement d'EPORA pour acquisition, démolition et appel à projet (remporté par Isère Habitat)
- **Etat d'avancement** : PC délivré au printemps 2023

→ Opération de réhabilitation « La Salière » à Ruy- Montceau présentée par Monsieur Denis GIRAUD, maire de Ruy-Monceau



- **Objectif de la commune** : revitaliser les bâtiments historiques du centre-bourg et répondre aux besoins en logements aidés. L'opération s'inscrit dans un enjeu global de renouvellement urbain en faveur de la redynamisation du centre-bourg.
- **Opération** : 4 logements et un local commercial en rdc (projet lancé sur un ensemble immobilier plus large)
- Opération réalisée en maîtrise d'ouvrage directe et SDH
- **Etat d'avancement** : livré en 2017





SYNTHESE DES ATELIERS

Atelier 1 / OPERATIONS NEUVES D'HABITAT DENSE

→ De **quels leviers** la commune dispose-t-elle ou doit-elle disposer pour parvenir à réaliser une opération neuve d'habitat dense ?

- De la maîtrise foncière pour limiter les coûts et pouvoir orienter le contenu du projet (notamment par la rédaction du cahier des charges) par de l'acquisition ou portage foncier
- De financements, notamment au travers de la réalisation de logements sociaux
- De l'appui de partenaires financiers et techniques (EPORA, Département, promoteurs,...)
- D'outils (de planification, juridiques) tels que les OAP, les sursis à statuer, les recours,...
- D'une bonne connaissance de sa population pour réaliser une opération adaptée aux besoins (notamment en termes de typologie de logements, d'analyse des besoins sociaux)
- D'outils de concertation pour associer la population en amont au projet et garantir ainsi sa meilleure acceptabilité
- De favoriser l'intégration paysagère et la qualité architecturale de l'opération pour faciliter son intégration dans le tissu existant et son attractivité
- De prendre en compte les relations sociales et le fonctionnement du bâti dans les choix architecturaux (balcon, vis-à-vis, rez de chaussée, ...) pour éviter les problématiques de voisinage
- De favoriser la mixité et diversité de produits pour favoriser le parcours résidentiel et la satisfaction des différents besoins
- De disposer d'une bonne desserte et d'équipements et services de proximité

→ **Quels sont les freins** que vous identifiez pour parvenir à réaliser une opération neuve d'habitat dense ?

- Perte financière pour la commune si elle cède un tènement pour permettre au bailleur d'équilibrer son opération de logements aidés
- Manque de maîtrise foncière et coût du foncier élevé
- Stationnement (couteux en superficie) et manque de transport en commun pour proposer une alternative
- Difficulté d'acceptabilité par la population et notamment le voisinage
- Pratique des promoteurs qui n'agissent pas toujours pour les intérêts de la commune et de ses habitants
- Projets peu qualitatifs et donc peu attractifs

→ **Quels sont les solutions mises en place** pour parvenir à réaliser une opération neuve d'habitat dense ?

- Démarche de concertation avec la population et les organismes
- Mobilisation de partenaires financiers et techniques pour soutenir la commune
- Maîtrise foncière par la commune pour disposer d'un « droit de regard » sur le projet
- Secteur couvert par une OAP ce qui cadre le futur projet
- Préserver et valoriser le cadre paysager pour donner envie et faciliter le vivre ensemble
- Rendre le logement attractif, par un haut niveau de performance énergétique limitant les coûts de fonctionnement pour le futur usager
- Faciliter la mobilité par des accès facilités
- Inscrire le projet en cohérence avec les équipements et services de proximité



Atelier 2/ OPERATIONS DE REHABILITATION

→ De **quels leviers** la commune dispose-t-elle ou doit-elle disposer pour parvenir à réaliser une opération de réhabilitation ?

- De la maîtrise foncière par de la préemption ou du portage foncier
- De l'appui de partenaires financiers et techniques (EPORA, Département, ingénierie type programmiste)
- D'outils réglementaires et de planification (changement de destination)
- Concevoir le projet en amont à l'appui d'une ingénierie solide (type programmiste)
- Avoir une vision globale du projet en anticipant les problématiques de stationnement, d'accès, d'espace public
- Intégrer la réalisation de services, commerces dans l'opération pour revitaliser et redynamiser le tissu commercial local
- Conserver et valoriser le patrimoine existant

→ **Quels sont les freins** que vous identifiez pour parvenir à réaliser une opération de réhabilitation ?

- Réglementaires (modification du PLU et positionnement de STECAL pour permettre la réhabilitation)
- Coûts d'acquisition élevés pour la commune qui limitent la possibilité de réaliser des logements aidés
- Hausse du coût des matériaux
- Contraintes sur le coût de l'énergie et la performance énergétique du bâtiment
- Problématiques d'accès, de mobilité, de stationnement qui nécessitent un traitement de l'espace public
- Manque de compatibilité entre certains commerces de proximité en RDC et la présence de logements
- Propriétaires existants qui ne veulent ni réhabiliter ni vendre
- Manque d'acceptabilité des habitants attachés au patrimoine existant
- Manque d'appui technique (en lien notamment avec les matériaux type pisé)

→ **Quels sont les solutions mises en place** pour parvenir à réaliser une opération de réhabilitation ?

- Se doter d'une vision et d'une stratégie d'ensemble prospective et d'une politique claire en matière d'acquisition et de préemption
- Disposer l'ingénierie financière et technique solide et compétente

Atelier 3 / OPERATIONS DE DEMOLITION RECONSTRUCTION

→ De **quels leviers** la commune dispose-t-elle ou doit-elle disposer pour parvenir à réaliser une opération de démolition reconstruction ?

- Vétusté du bâtiment facilite le changement de destination
- Appui technique de partenaires (Action logement, EPORA, Soliha...)
- Projets permettant l'accueil de nouvelles populations
- Projets permettant de sécuriser un secteur, des accès
- Economie du foncier et loi ZAN

→ **Quels sont les freins** que vous identifiez pour parvenir à réaliser une opération de démolition reconstruction?

- Financier du fait du coût de démolition et du prix de foncier en augmentation
- Faible rentabilité de l'opération si peu de logements sont réalisés
- Problématiques de stationnement et manque d'offre de transport dans les villages
- Manque d'acceptabilité par les habitants dans les villages qui sont attachés au patrimoine démoli ou qui ne souhaitent pas d'opérations collectives à proximité des zones pavillonnaires

→ **Quels sont les solutions mises en place** pour parvenir à réaliser une opération de démolition/reconstruction ?

- Bénéficier d'un appui technique et financier (portage foncier, subventions, ...)
- Favoriser l'acceptabilité de l'opération par la population (concertation, commission locale, requalification de l'espace public, accueil de jeunes ménages, ...)
- Traiter la problématique du stationnement par la requalification de l'espace public et la modification de règles d'urbanisme pour limiter le besoin en stationnement
- Développement de ce type d'opération par la mise en application du ZAN



CONCLUSION DU SEMINAIRE ET PERSPECTIVES

M Le Président a conclu la soirée et a rappelé que ce séminaire sera suivi de visites d'opérations en octobre prochain afin de continuer à donner à voir et inspirer les élus du territoire, afin que chaque puisse passer de la nécessité à l'envie.

