

COMMENT GÉRER LE RATRAPAGE D'OBJECTIF EN CAS DE RETARD DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Que faire lorsqu'un retard a été constaté dans le rythme de production de logements neufs de communes soumises par le SCoT à un objectif minimum ? Faut-il systématiquement prévoir de rattraper ce retard lors de la révision du document d'urbanisme local ?

Quelles sont les communes susceptibles d'être concernées ?

Les 29 communes comprises dans le secteur "agglomération grenobloise" du SCoT, ainsi que les villes centres et les pôles principaux des autres secteurs de la région grenobloise, soit au total 49 communes.

Parmi elles :

- 7 communes connaissent des difficultés sérieuses à atteindre les objectifs du SCoT,
- 11 autres communes ont une production de logements sensiblement inférieure aux objectifs du SCoT ; pour 4 d'entre elles, les tendances récentes sont néanmoins encourageantes.

La fiche technique précise les communes concernées et fournit un état de leur production annuelle moyenne de logements

La recherche des causes du retard de production : un préalable indispensable pour prévenir les risques d'un surdimensionnement foncier

Il apparaît nécessaire de bien identifier les causes du retard de production préalablement à la définition d'une stratégie de rattrapage, car se contenter de répondre par le classement de nouvelles zones AU peut se révéler inutile, voire contreproductif.

Différentes situations peuvent être envisagées :

1. La sous-production constatée correspond à un **phénomène conjoncturel**, qui ne touche pas la commune de manière particulière mais affecte l'ensemble de la région grenobloise ou un ou plusieurs de ses secteurs dans leur globalité.
2. Le territoire est soumis à de **multiples contraintes** (dont risques technologiques, risques naturels...).
3. Le territoire est soumis à des mécanismes de **rétenion foncière d'ampleur inhabituelle**, qui ne touche pas nécessairement les autres communes de la même manière.
4. La mobilisation de foncier est possible, des programmes d'habitat sont réalisés, mais la production de logements reste quantitativement insuffisante au regard des objectifs qui ont été adoptés.

En fonction de ces différents contextes, il est possible d'envisager plusieurs niveaux de réponse :

- limiter la concurrence des opérations les unes vis-à-vis des autres (échelle communale et intercommunale) ;
- travailler avec les opérateurs privés et publics sur les conditions de réalisation des programmes, notamment en marché détendu ;
- reconsidérer certains programmes initialement envisagés, leurs modalités de réalisation, voire revisiter le choix des zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU ;

- travailler à la densification et à l'évolution des espaces urbains existants qui peuvent s'y prêter (souvent au prix d'un engagement fort des élus et de la collectivité) ;
- envisager le recours à des dispositifs complémentaires aux règles d'urbanisme (négociation, outils de contractualisation, fiscalité, action foncière...) permettant à la collectivité de favoriser / impulser / mieux accompagner les opérations d'aménagement mises en œuvre sur son territoire.

Si, en revanche, les conditions ne peuvent être réunies pour assurer un rattrapage de la production qui garantisse une **gestion économe de l'espace**, il apparaît préférable d'adapter les objectifs chiffrés affectés à la commune en procédant, comme le SCoT le permet, à une mutualisation des objectifs à l'échelle intercommunale. Le rattrapage serait alors assuré par d'autres communes qui disposent des moyens nécessaires pour agir qualitativement sur la production urbaine.

Proposition d'un cadre de réflexion

Face aux différents freins identifiés, des éléments de réponse doivent être travaillés collectivement. Ils pourraient être affinés notamment dans le cadre de **l'étude du phénomène de rétention foncière** que l'EP-SCoT propose de mener dans le cadre des travaux de la Commission urbanisme et habitat et du Groupe projet SCoT.

Les thèmes qui pourraient être abordés dans le cadre de ce chantier :

- Faire face à un contexte conjoncturel global peu favorable
- Agir en mobilisant plus fortement les acteurs locaux de l'immobilier et de la construction
- Agir en luttant contre la rétention foncière
- Agir en privilégiant l'évolution du bâti existant
- Agir en adaptant la politique locale d'urbanisme et d'aménagement
- Faire jouer la péréquation intercommunale

Pour plus de précision sur ces pistes de travail, se référer à la fiche technique dans sa version complète