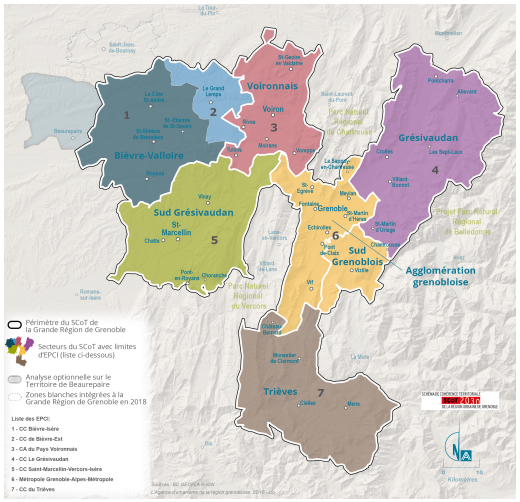
L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



A disposition dans le dossier diffusé lors de ce séminaire :

- ✓ ***Document d'appui***
- ✓ ***Portrait de la GREG 2018***
- ✓ ***Résultats de l'enquête***
- ✓ ***Cartes référentes du SCoT***
- ✓ ***Questions posées par le Réseau des Conseils de développement***

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE
SCoT 2030
DE LA GRANDE RÉGION DE GRENOBLE
ÉTABLISSEMENT PUBLIC

SCoT 2030

Document d'appui
au premier séminaire de bilan

PRODUCTION DE LOGEMENTS ET CONSOMMATION D'ESPACE DANS LA GRANDE RÉGION DE GRENOBLE

24 mai 2018

SOMMAIRE DE LA MATINÉE

Temps introductifs

1. Restitution des enquêtes : cadre général

2. Séquences d'apports d'éléments éclairant le bilan (évolutions et analyses au regard des objectifs SCoT) et les débats autour :

2.1. Du volume et de la nature de production de logement, consommation d'espace générée

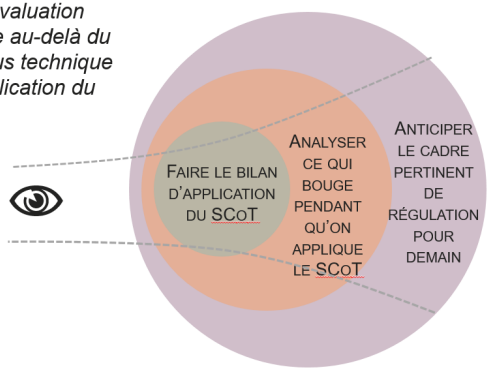
2.2. Des politiques d'habitat

- **Politiques publiques de logement**
- **Offre et demande en logements sociaux**
- **Prix de l'immobilier et de l'offre en logements abordables**

3. Synthèse

4. Conclusion

« Une évaluation politique au-delà du bilan plus technique de l'application du SCoT »



- ✓ *Ce qui est observé*
- ✓ *Résultats thématiques des enquêtes*
- ✓ *Retours d'expériences*

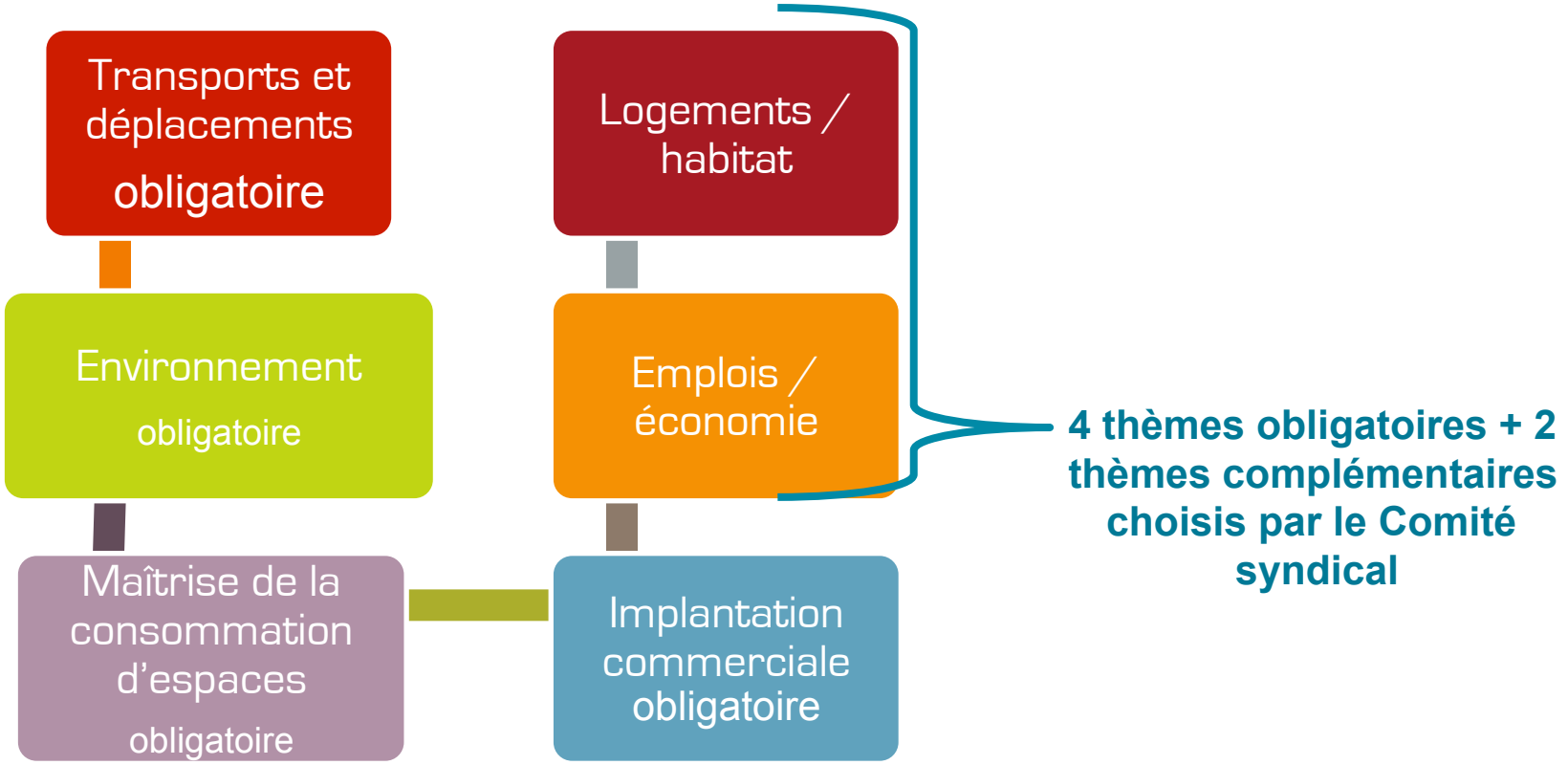
Indication des diapos prévues d'être présentées à l'oral

RAPPELS DES ATTENDUS RÉGLEMENTAIRES ET THÈMES POUR MESURER LA MISE EN ŒUVRE DU SCOT

*« Le Schéma fera l'objet **d'une analyse de son application**, au plus tard à l'expiration d'un délai de **6 ans** à compter de son approbation »* **soit le 21 décembre 2018**

Délai au terme duquel l'EP SCoT doit délibérer, sur la base de cette analyse, sur le maintien ou la révision partielle ou complète du SCoT

*« Cette analyse est communiquée au public et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement [...]. **A défaut d'une telle délibération, le SCoT est caduc**. »*



CALENDRIER – UN BILAN QUI S'IMPLÉMENTE AU FUR ET À MESURE DES SÉMINAIRES

Établir un bilan de la mise en œuvre du SCoT en séminaires SCoT (élus du CS et leurs suppléants + leurs techniciens) >Préparation : GPS (techniciens des EPCI, DDT, EP SCoT et Agence d'urbanisme)

Séminaires 1er semestre

24 Mai

- Production de logements et diversité du parc
- Consommation d'espace

5 Juillet :

- Equilibre des territoires : habitat / emploi / déplacement / commerce

Séminaires – 2nd semestre

27 Septembre :

- Cadre de vie
- Valorisation des ressources naturelles et de leurs espaces

6 Novembre :

- Attractivité
- Evolution du système de développement économique territorial

Accompagnement :

- **Agence d'urbanisme** : travaux techniques dont enquêtes, repérage et valorisation d'expériences, partage avec les techniciens, alimentation des travaux des élus et acteurs, suivi des BET
- **Martin Vanier, Alain Faure, Pierre Merle** : animation des séminaires, regard extérieur, interviews des élus et acteurs
- Conseil de développement

Partage avec les acteurs du territoire

- PPA (dont Etat, PNR, Département, Région, chambres consulaires, …)
- Acteurs de la société civile : conseils de développement, associations, UNICEM…
- Territoires voisins
- Universités

Documents produits pour chaque séminaire

- ✓ Bilan technique s'implémentant au fur et à mesure > Agence
- ✓ Relevé de conclusions des séminaires > M. Vanier

FEUILLE DE ROUTE DU BILAN / ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU SCOT

- **Tirer le bilan de ce « qu'on a fait »**
  - Constats chiffrés / Retours d'expériences / Résultats thématiques des enquêtes / Eléments d'évolution du contexte
  - Est-ce que l'on va ou pas dans la bonne direction par rapport aux orientations ? Est-ce que les objectifs fixés ont été atteints ?

- **Tirer le bilan de ce qui marche / ne marche pas**
  - Points forts / blocages ou freins liés :
    - ✓ aux difficultés d'application des prescriptions
    - ✓ aux moyens disponibles : humains, financiers, réglementaires…
    - ✓ aux acteurs : divergence d'intérêts, de point de vue…
    - ✓ à l'inadéquation avec les évolutions de contexte…

- **Apprécier collectivement l'imputabilité :**
  - Quelles sont les évolutions dues à l'application du SCoT ? (distinction entre la toile de fond du contexte et le SCoT)
  - Pertinence des orientations au regard, notamment des constats, des évolutions de contexte et de l'atteinte des objectifs fixés

- **Vérifier la pertinence des choix de développement du SCoT, de ses orientations et objectifs du rôle du SCoT sur les questions traitées**

LEGENDE DES REPÈRES VISUELS

- **Est-ce que l'on va ou pas dans la bonne direction par rapport aux orientations ?**

Oui

Partiellement

Non

- **Est-ce que les objectifs fixés ont été atteints ?**

Objectif atteint

Objectif partiellement atteint

Objectif à atteindre

- **Les évolutions constatées sont-elles potentiellement imputables au SCoT ?**

Fortement

Partiellement

Faiblement

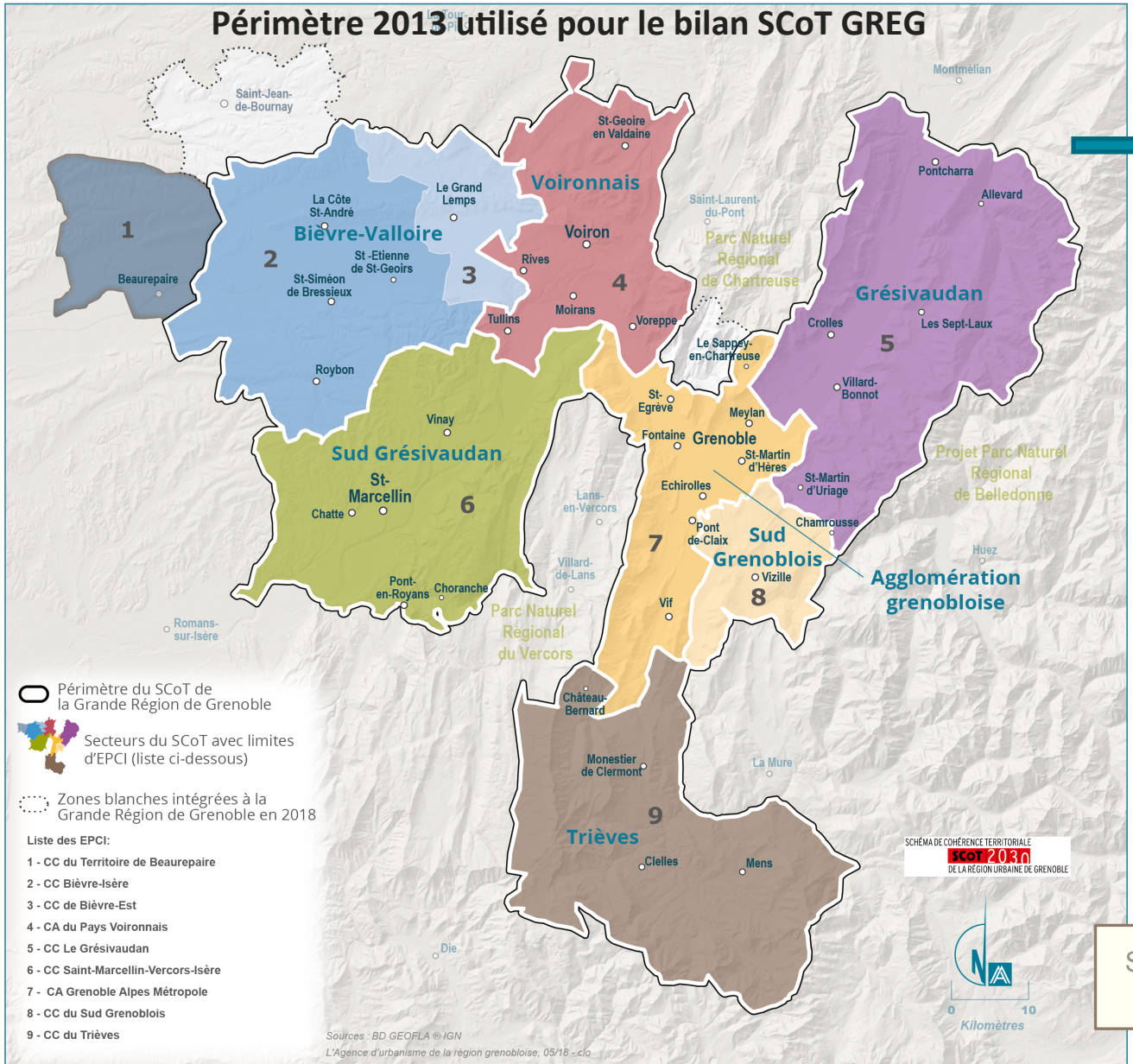
Système visuel pour faire ressortir les éléments explicatifs

PÉRIMÈTRE D'ANALYSE

Surface bilan = 370 600 ha
266 communes (dont 15 dans la CCTB)

SCoT 2030

Périmètre 2013 utilisé pour le bilan SCoT GREG



Périmètre du SCoT de la Grande Région de Grenoble

Secteurs du SCoT avec limites d'EPCI (liste ci-dessous)

Zones blanches intégrées à la Grande Région de Grenoble en 2018

Liste des EPCI:

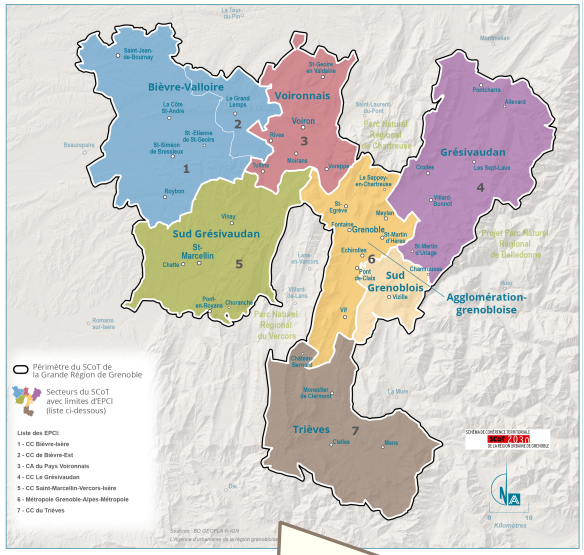
1 - CC du Territoire de Beaurepaire
2 - CC Bièvre-Isère
3 - CC de Bièvre-Est
4 - CA du Pays Voironnais
5 - CC Le Grésivaudan
6 - CC Saint-Marcellin-Vercors-Isère
7 - CA Grenoble Alpes Métropole
8 - CC du Sud Grenoblois
9 - CC du Trièves

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE SCoT 2030 DE LA RÉGION URBAINE DE GRENOBLE

Sources : BD GEOFLA ® IGN
L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise, 05/18 - clo

Des résultats donnés à l'échelle de la GREG, de ses secteurs (détails EPCI 2018)...

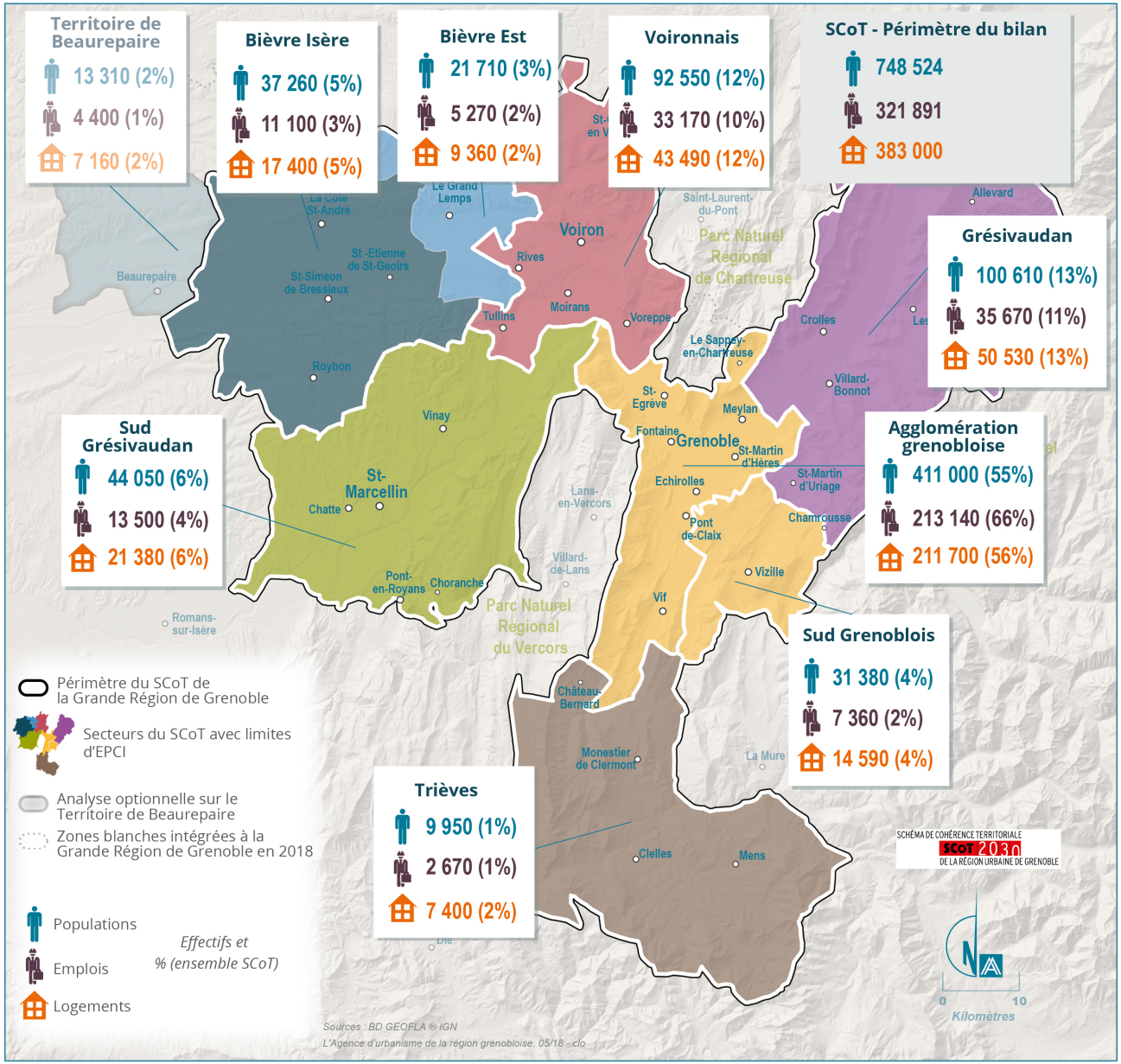
Périmètre utilisé pour le portrait GREG 2018 (dossier complémentaire)



Surface GREG 2018 = 373 200 ha
268 communes

ÉLÉMENTS REPÈRE DE « LA GREG DU BILAN »

Population – emplois – logements au sein de la GREG (INSEE 2017, millésimé RP 2014)



COMMUNES AYANT APPROUVÉ UN DOCUMENT D'URBANISME DEPUIS L'APPROBATION DU SCOT (AU 31 JANVIER 2018)

Total GREG
88 communes / 266 = 33%

VOIRONNAIS
20 / 31 communes
64,5% du territoire

AGGLOMÉRATION
11 / 27 communes
40% du territoire

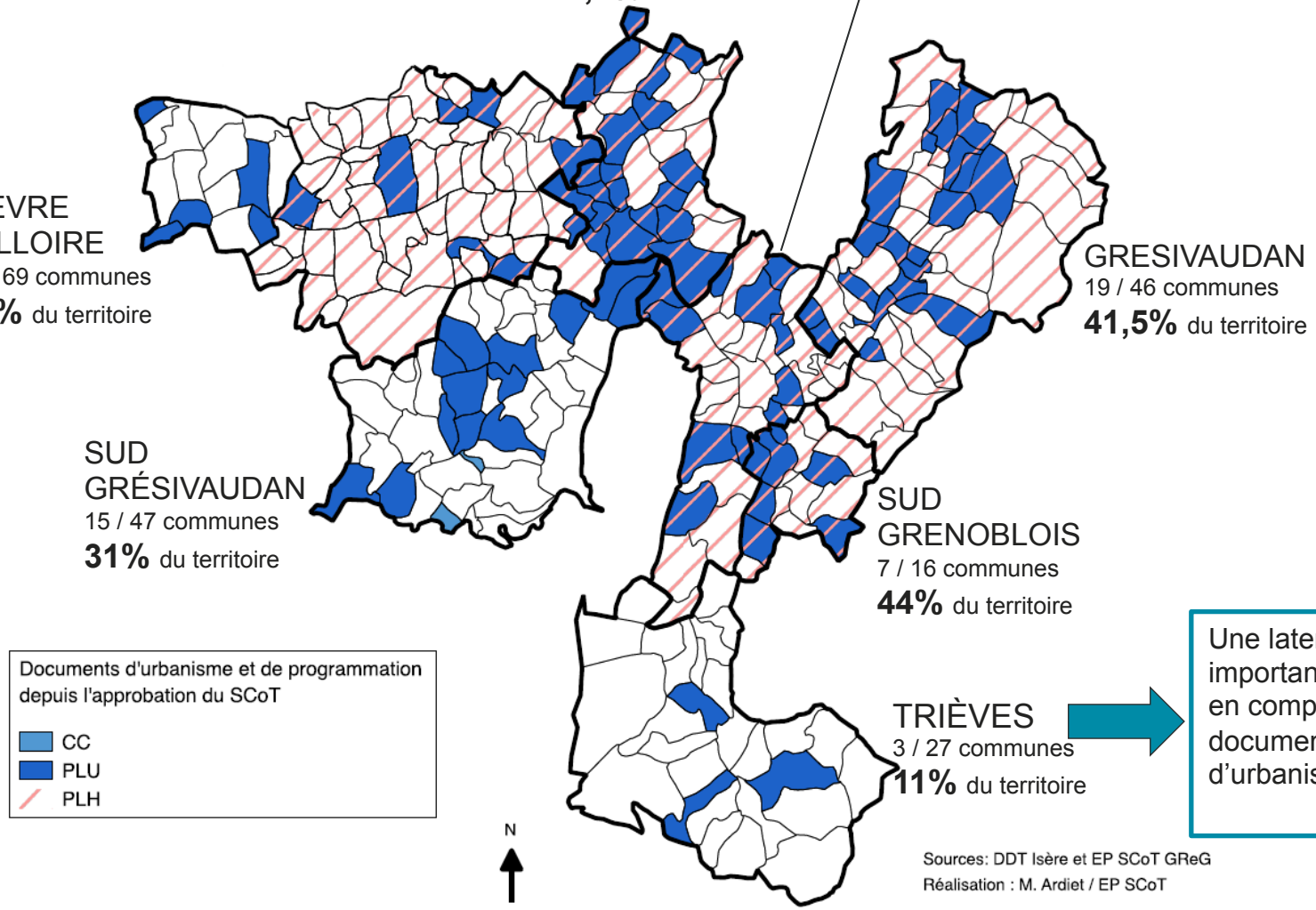
BIÈVRE VALLOIRE
13 / 69 communes
19% du territoire

GRESIVAUDAN
19 / 46 communes
41,5% du territoire

SUD GRÉSIVAUDAN
15 / 47 communes
31% du territoire

SUD GRENOBLOIS
7 / 16 communes
44% du territoire

TRIÈVES
3 / 27 communes
11% du territoire

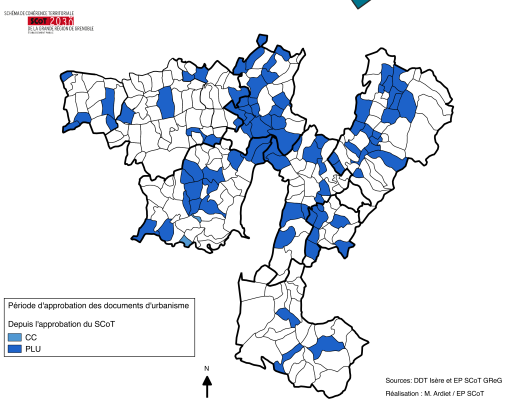


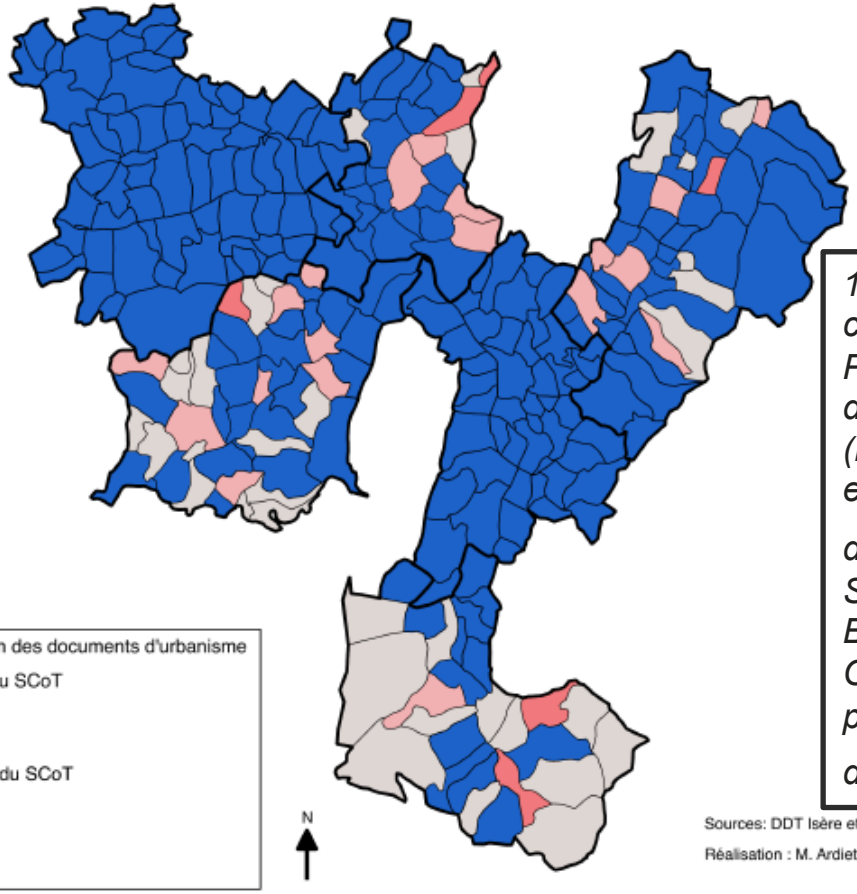
Une latence importante de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Sources: DDT Isère et EP SCoT GReG
Réalisation : M. Ardiet / EP SCoT

ÉTAT DES LIEUX DES DOCUMENTS D'URBANISME

Perspective à moyen terme de l'évolution des documents d'urbanisme et de leur compatibilité avec le SCoT



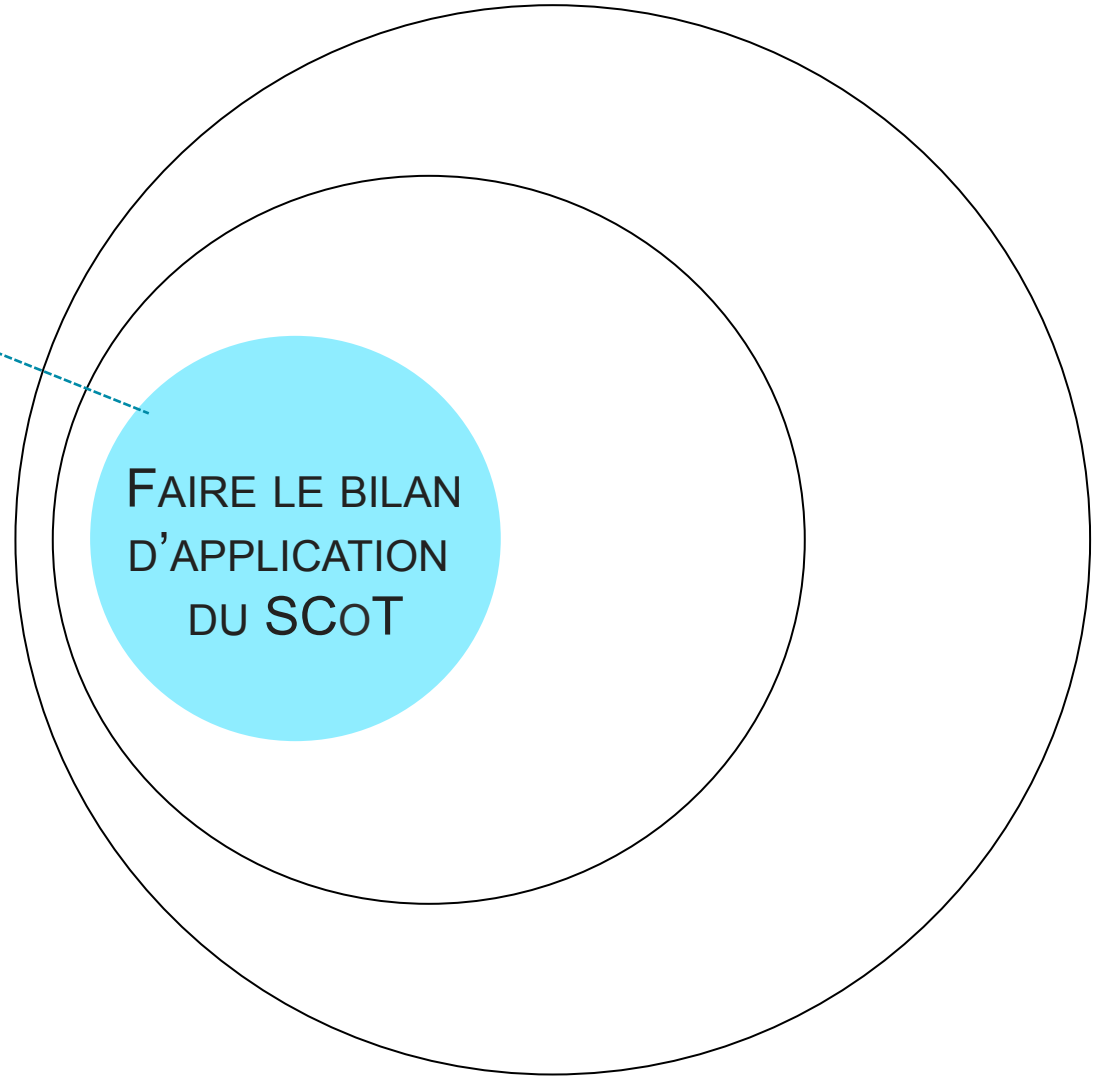


117 communes sont concernées par un PLUi en cours d'élaboration (Métropole, Bièvre-Est et Bièvre Isère)

dont 17 (secteur Saint-Jeannais et Balcon sud de la Chartreuse) ne sont pas intégrées au bilan du SCoT

I. DES ÉLÉMENTS DE BILAN POUR ÉVALUER L'EFFICACITÉ DU SCOT

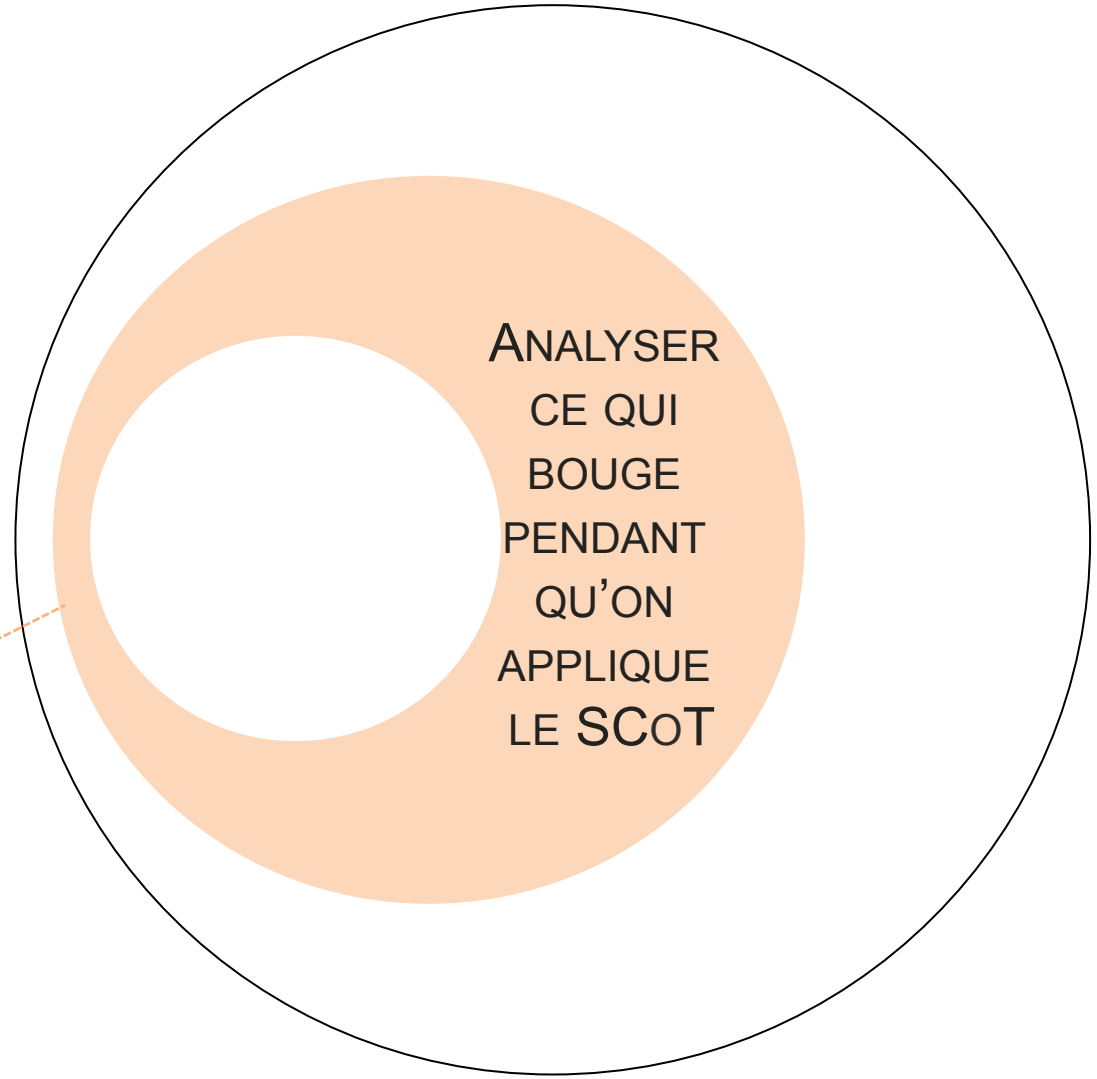
1. Est-ce que les objectifs fixés ont été atteints ?
2. Est-ce que l'on va ou pas dans la bonne direction par rapport aux orientations ?
3. Repérage d'éléments d'explication des dissonances entre orientations du SCoT et réalité observée
4. Repérage des questions à poser sur la pertinence des orientations du SCoT



II. DES ÉLÉMENTS DE BILAN POUR SE SITUER DANS LES CHANGEMENTS EN COURS

1. Est-ce que les objectifs fixés ont été atteints ?
2. Est-ce que l'on va ou pas dans la bonne direction par rapport aux orientations ?
3. Repérage d'éléments d'explication des dissonances entre orientations du SCoT et réalité observée
4. Repérage des questions à poser sur la pertinence des orientations du SCoT

5. Est-ce que tous les principaux changements en cours sont dans la cible du SCoT ?
6. Est-ce que le SCoT est globalement en cohérence avec les évolutions souhaitées ou celles à réguler ?

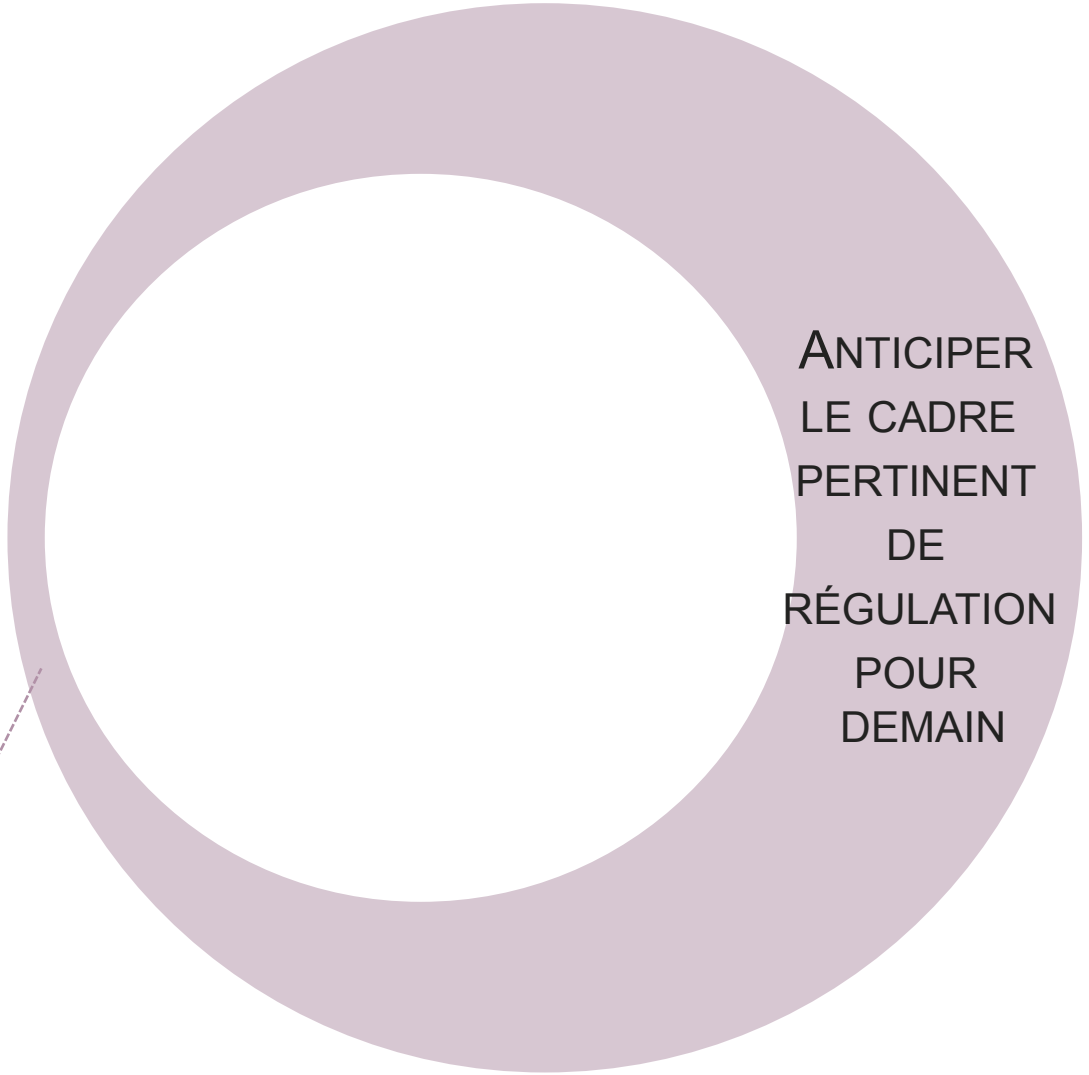


III. IMAGINER L'OUTIL PERTINENT QU'IL FAUDRA POUR LES 10 ANS À VENIR

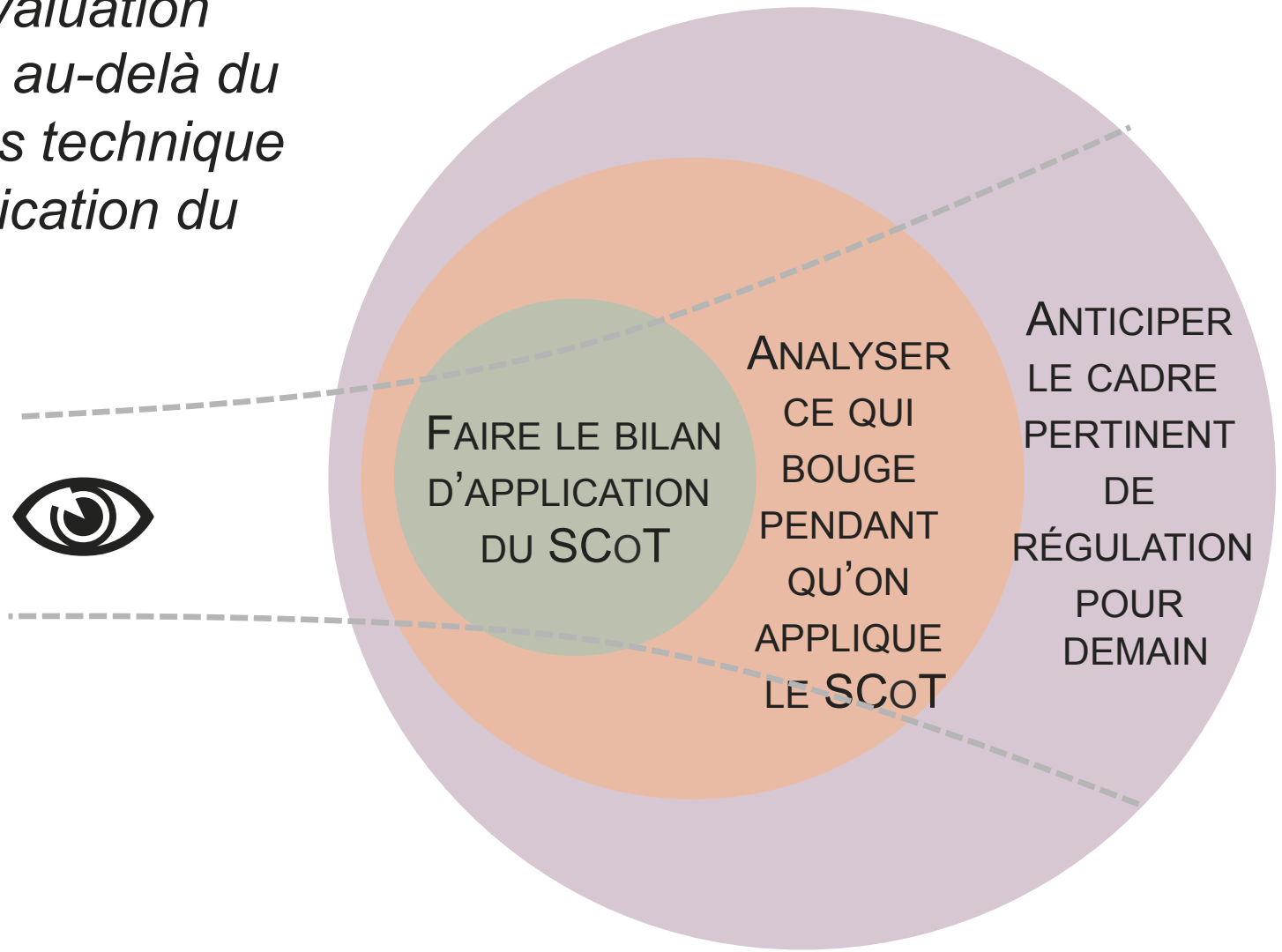
1. Est-ce que les objectifs fixés ont été atteints ?
2. Est-ce que l'on va ou pas dans la bonne direction par rapport aux orientations ?
3. Repérage d'éléments d'explication des dissonances entre orientations du SCoT et réalité observée
4. Repérage des questions à poser sur la pertinence des orientations du SCoT

5. Est-ce que tous les principaux changements en cours sont dans la cible du SCoT ?
6. Est-ce que le Scot est globalement en cohérence avec les évolutions souhaitées ou celles à réguler ?

7. Est-ce que l'outil SCoT doit évoluer (en gouvernance, en ingénierie, en opérationnalité, en périmètre…) ?
8. Si oui, qu'est-ce qui est prioritaire dans cette perspective ?



« Une évaluation politique au-delà du bilan plus technique de l'application du SCoT »



1 RESTITUTION DE L'ENQUÊTE AUPRÈS DES COMMUNES - CADRE GÉNÉRAL

- Méthodologie, panel, taux de réponse
- Extrait de résultats
  - Motifs de révision des documents d'urbanisme
  - Echanges sur les orientations et objectifs du SCoT
  - Appréciation de la traduction des orientations et objectifs
  - Aide de ces orientations dans l'élaboration du document d'urbanisme
  - Niveau de difficulté de traduction des orientations et objectifs
- Enseignements

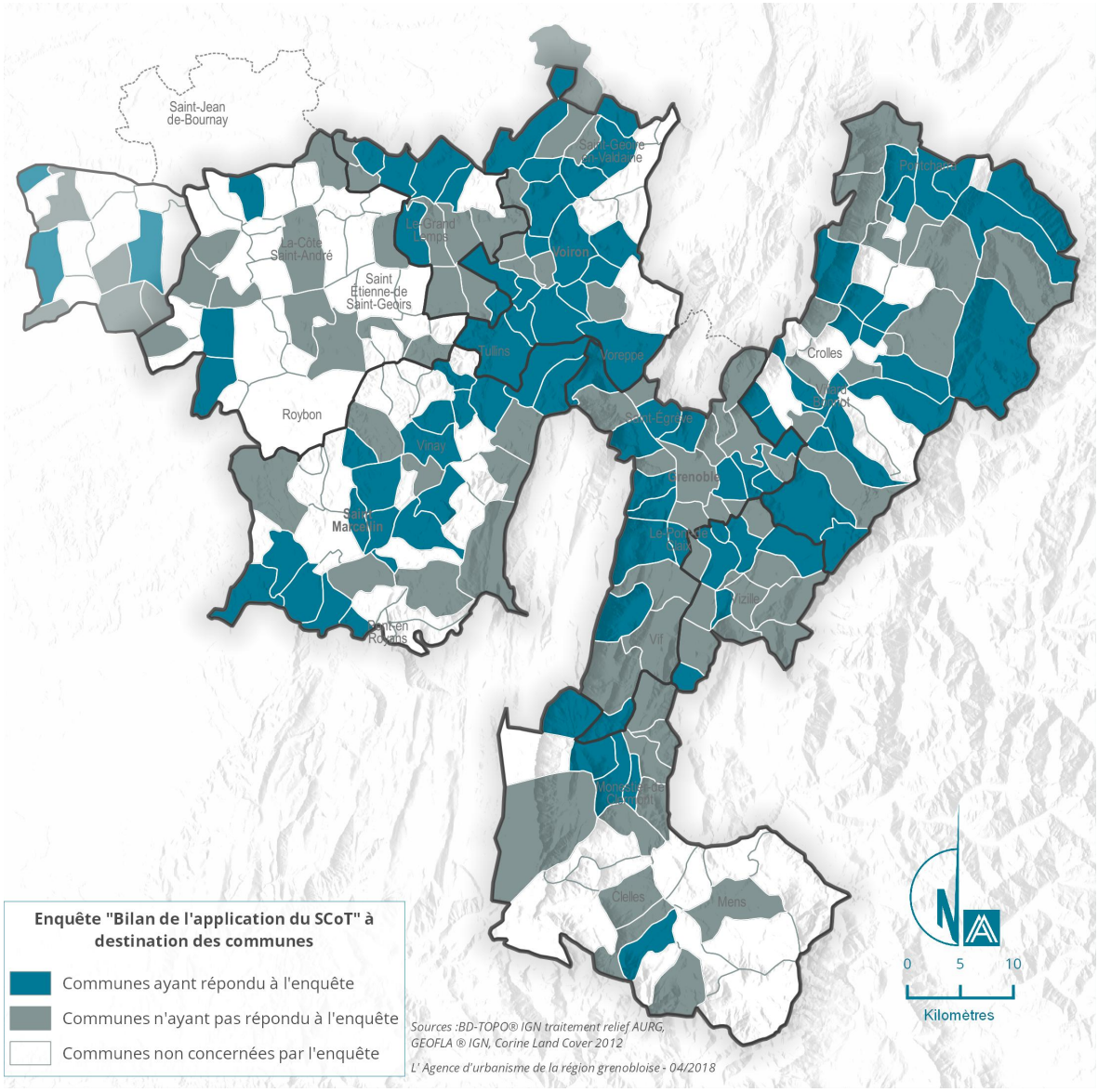
Echantillon	Méthodologie	Diffusion	Analyse
Une enquête menée auprès des élus et/ou agents de **184 communes** présentes dans **8 EPCI**	**Approche quantitative** via la mise en place d'un **questionnaire majoritairement à choix multiples** (questions fermées) avec quelques questions ouvertes.	Une diffusion du questionnaire sur **internet** du 1er mars au 15 avril	Une **analyse statistique** réalisée en mai 2018

1| PANEL DE L'ENQUÊTE

184 communes enquêtées

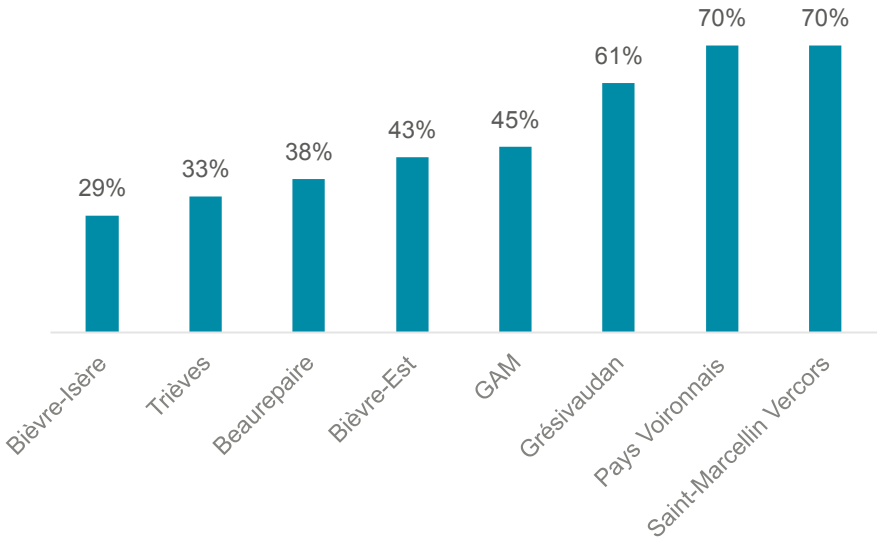
98 répondants

Un taux de réponse de **53 %**

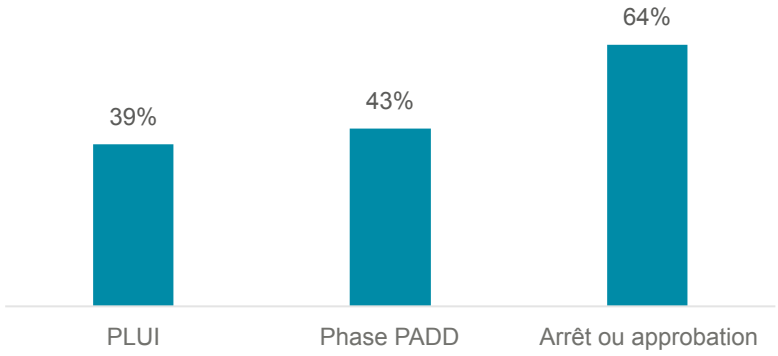


1| UN TAUX DE RÉPONSE DE 53 % QUI CACHE DE NOMBREUSES DISPARITÉS

Taux de réponse par EPCI
(source : AURG, 2018)



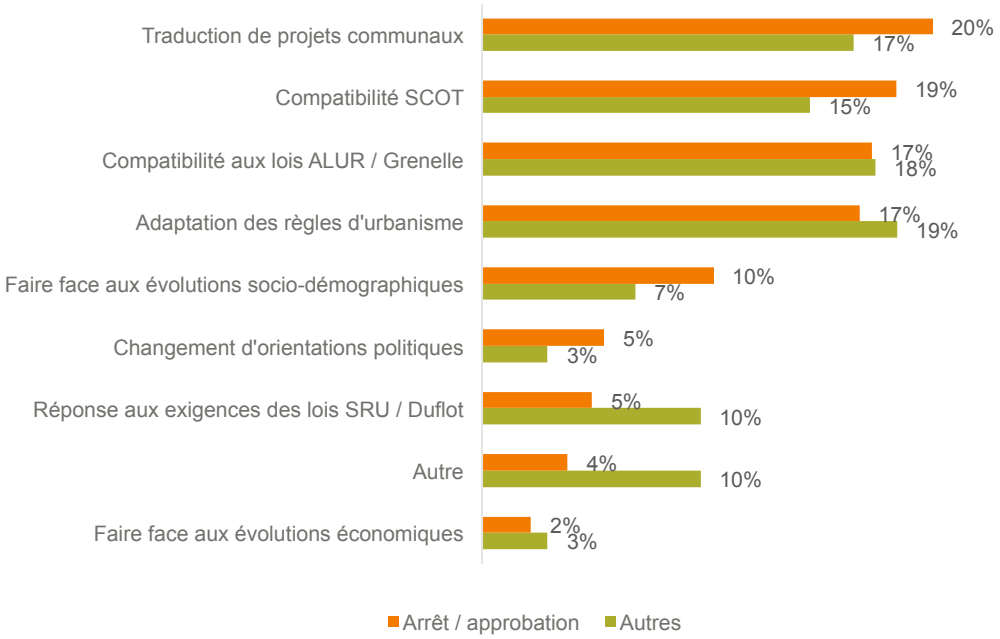
Taux de réponse selon l'état du document d'urbanisme
(source : AURG, 2018)



EPCI	Nombre de communes enquêtées
Bièvre Isère	14
Trièves	15
Beaurepaire	8
Bièvre-Est	14
Grenoble-Alpes Métropole	45
Grésivaudan	36
Pays Voironnais	27
St Marcellin Vercors	27

1| MOTIFS DE RÉVISION DU DOCUMENT D'URBANISME

Motifs de révision du document d'urbanisme selon l'état du document
(source : AURG, 2018)



Motifs prioritaires de révision des communes ayant un document d'urbanisme en arrêt/approbation
(source : AURG, 2018)

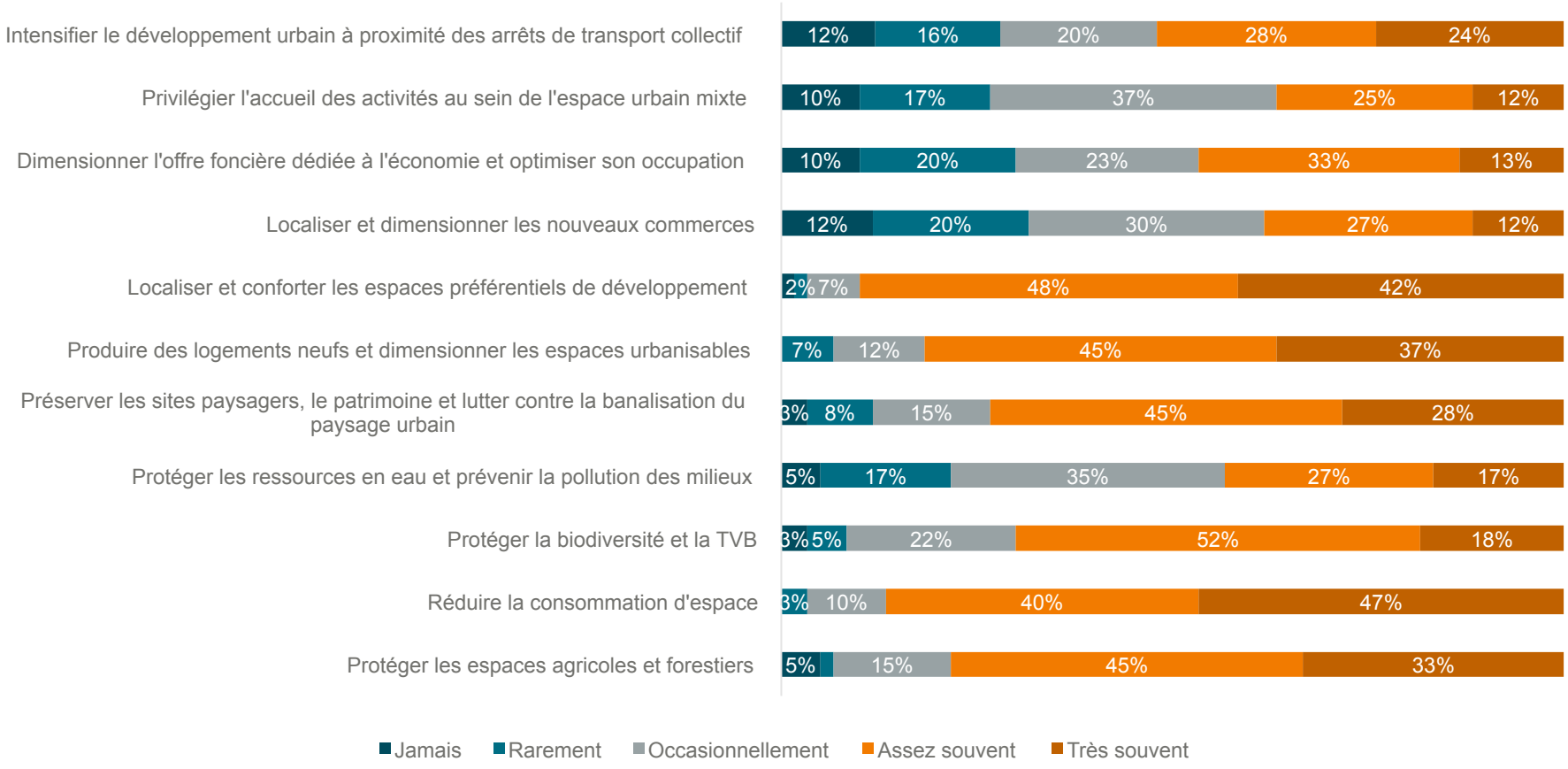
1. Traduction de projets communaux
2. Compatibilité SCoT
3. Adaptation des règles d'urbanisme

Motifs prioritaires de révision des autres communes
(source : AURG, 2018)

1. Compatibilité loi ALUR / Grenelle
2. Traduction de projets communaux
3. Compatibilité SCoT

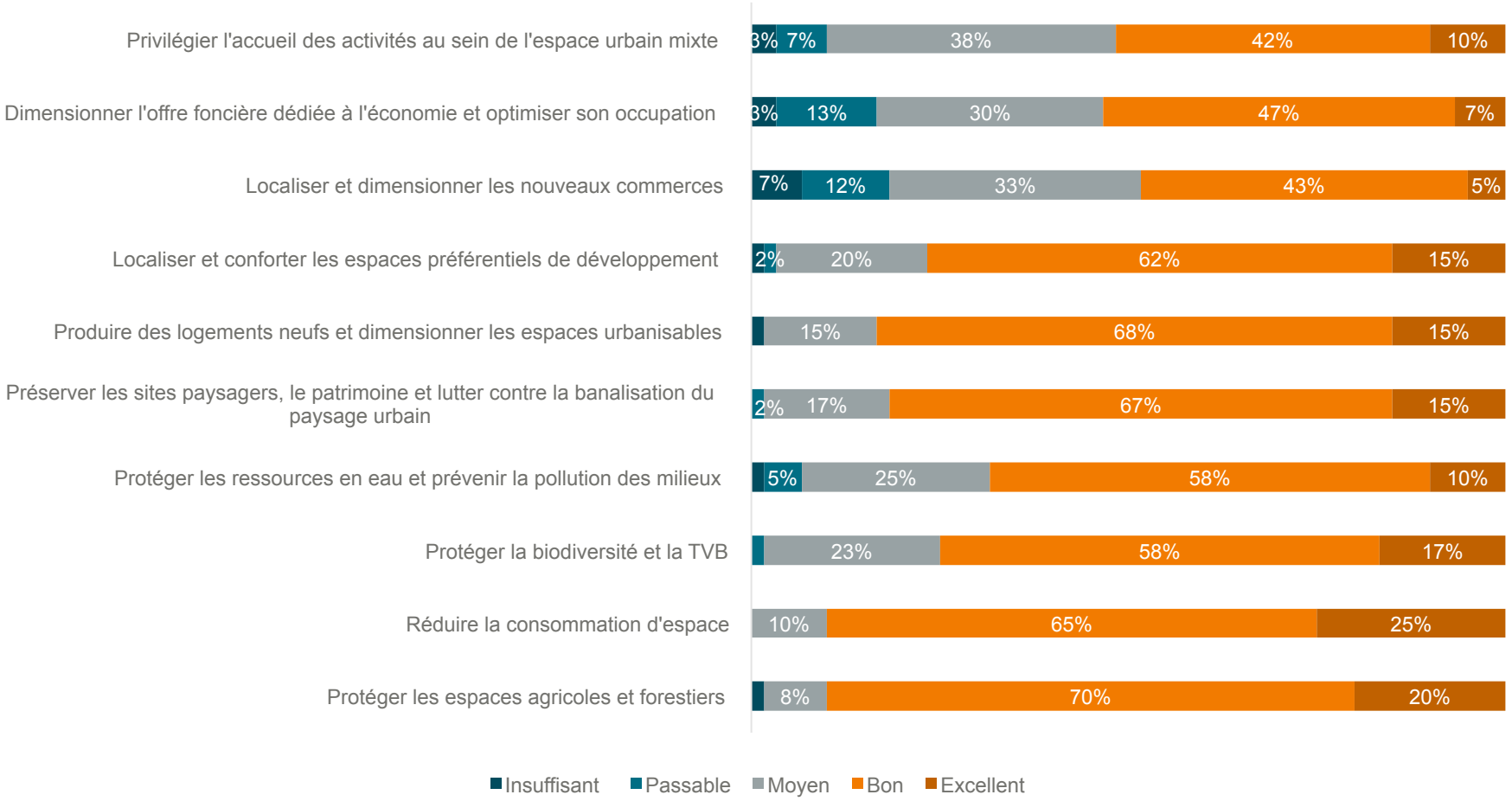
Fréquence des échanges sur les orientations et objectifs du SCoT pour les communes ayant arrêté ou approuvé leur document d'urbanisme

(source : AURG, 2018)



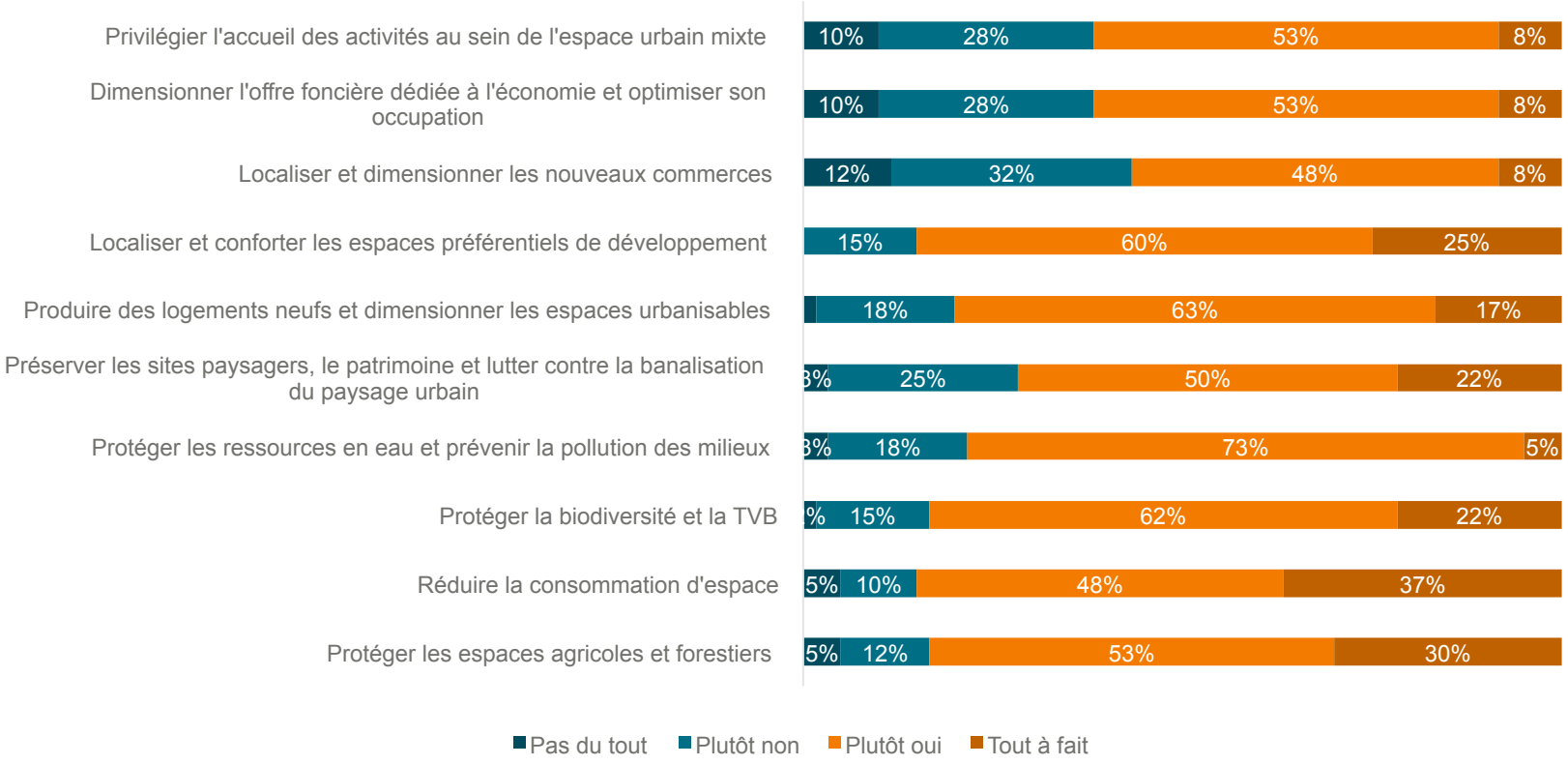
Comment appréciez-vous la façon dont vous avez traduit les orientations et objectifs du SCoT dans votre document d'urbanisme ? (communes l'ayant approuvé ou arrêté)

(source : AURG, 2018)



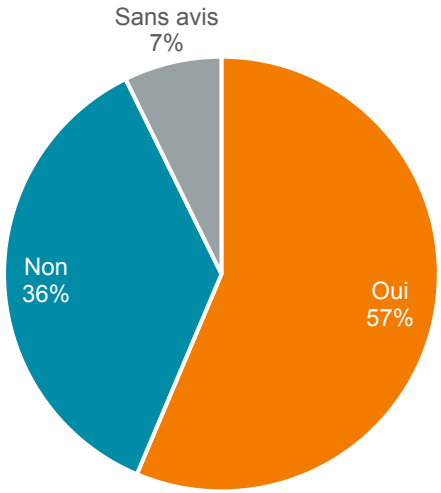
Aide des orientations et objectifs du SCoT dans l'élaboration des documents d'urbanisme pour les communes l'ayant approuvé ou arrêté

(source : AURG, 2018)



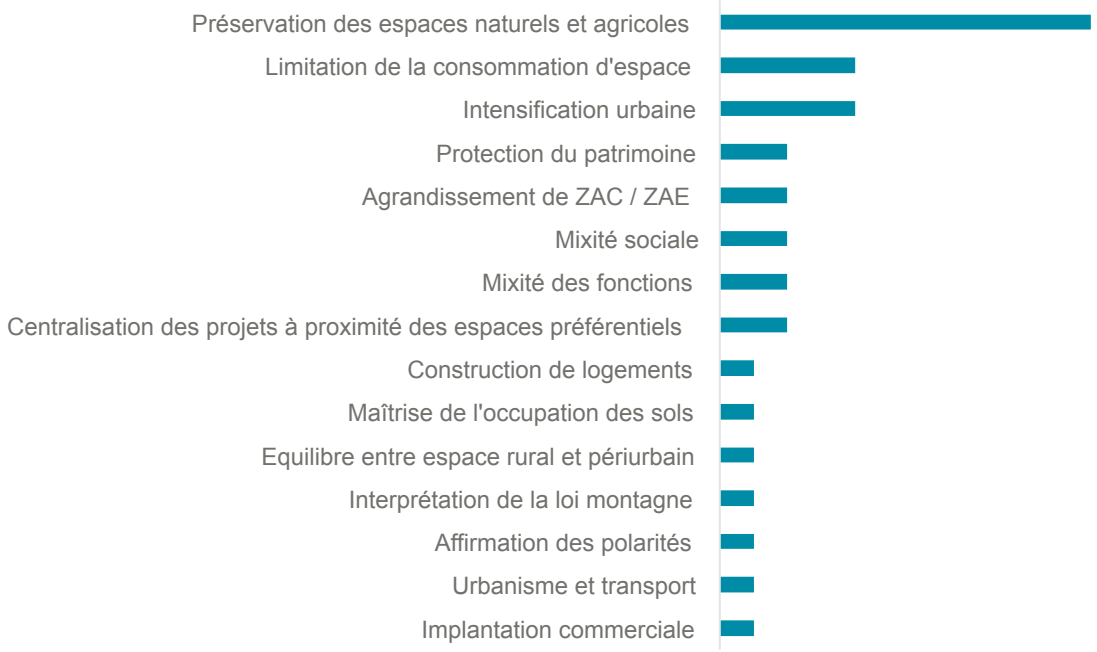
Aide du SCoT à porter des projets supra-communaux (question ouverte)

(source : AURG, 2018)



Type de projets supra-communaux dont le portage a été facilité par le SCoT cités spontanément par les communes

(source : AURG, 2018)

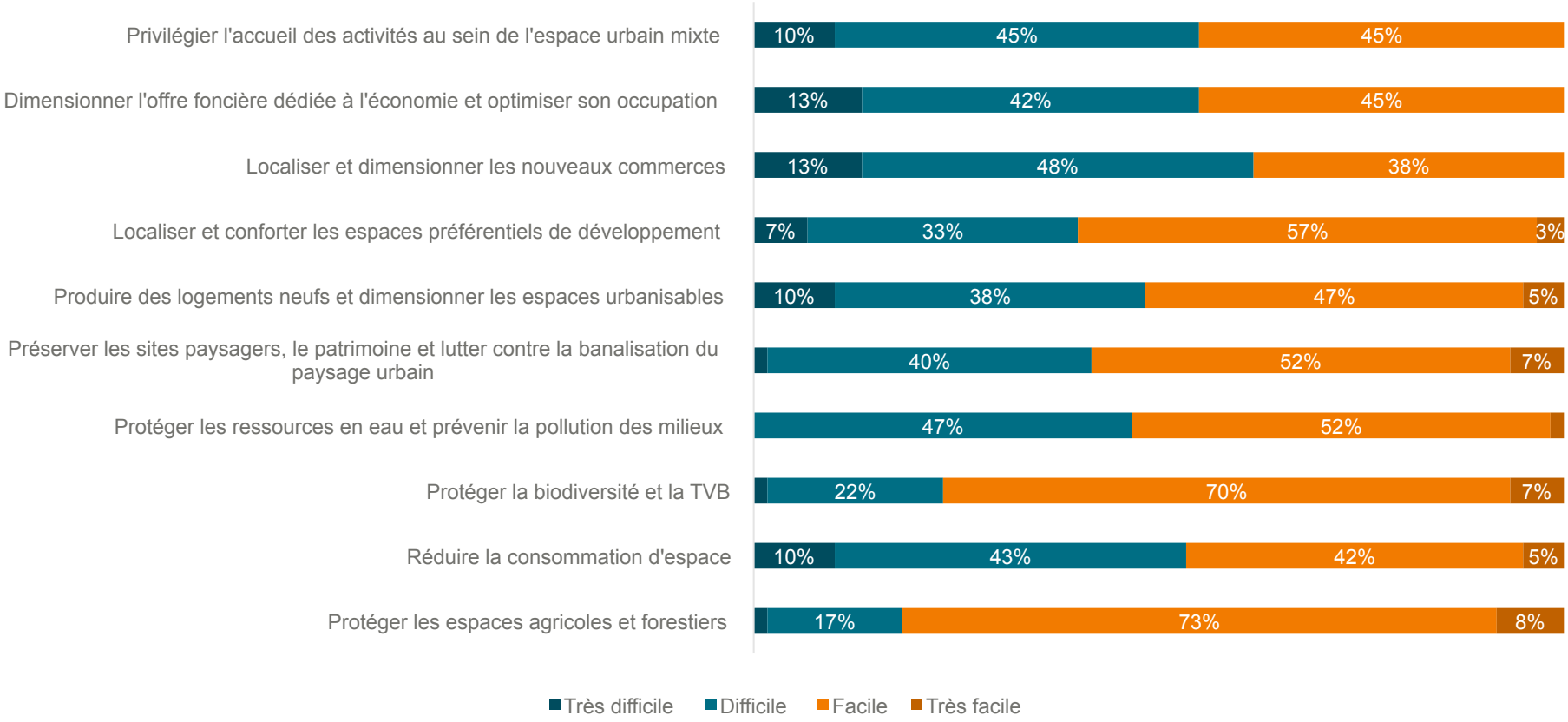


55 réponses sur les 98 répondants

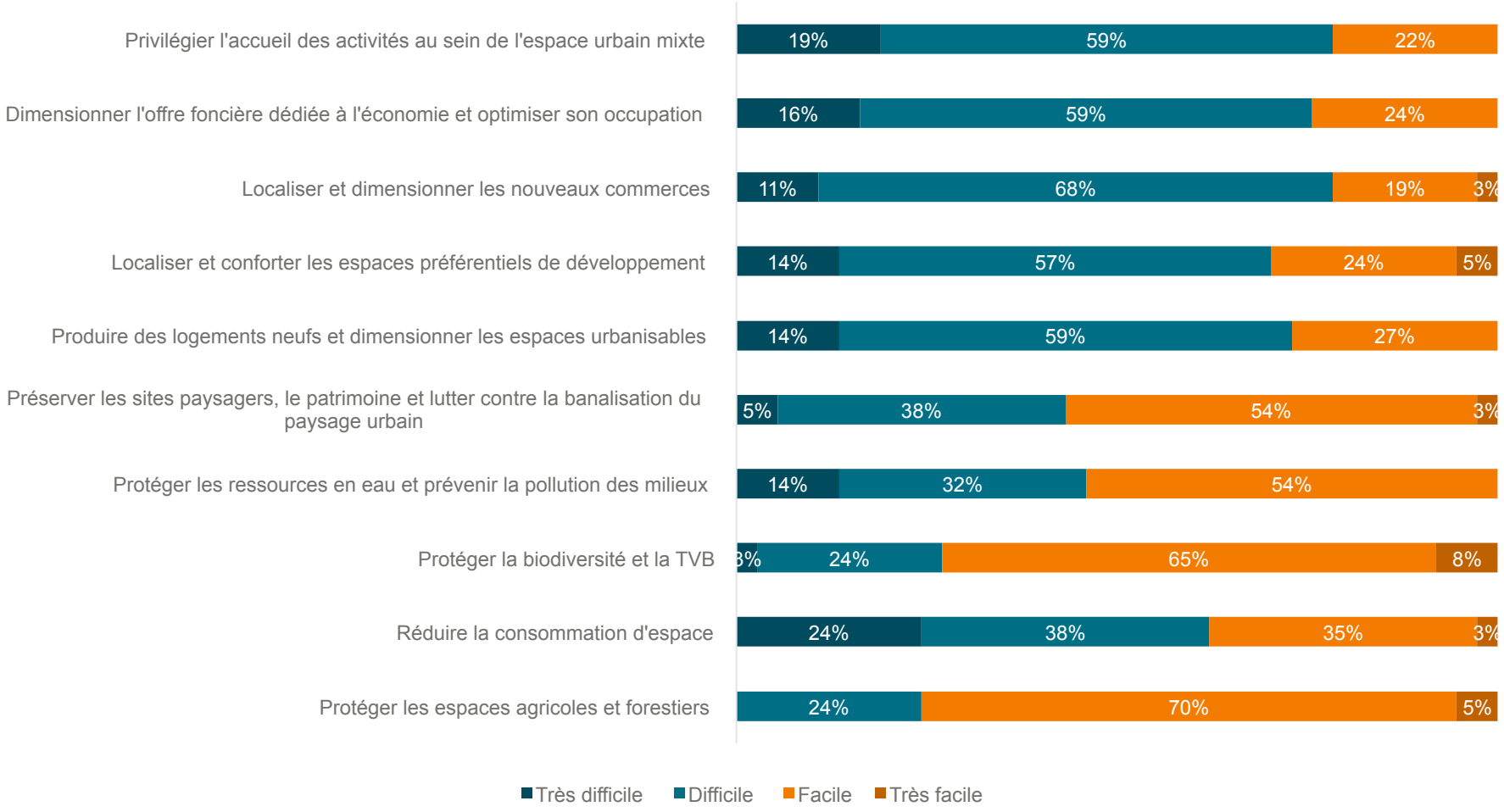
1| NIVEAU DE DIFFICULTÉ DE TRADUCTION DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Comment les communes ayant approuvé ou arrêté leur documents d'urbanisme jugent le niveau de difficulté de traduction des orientations et objectifs du SCoT

(source : AURG, 2018)

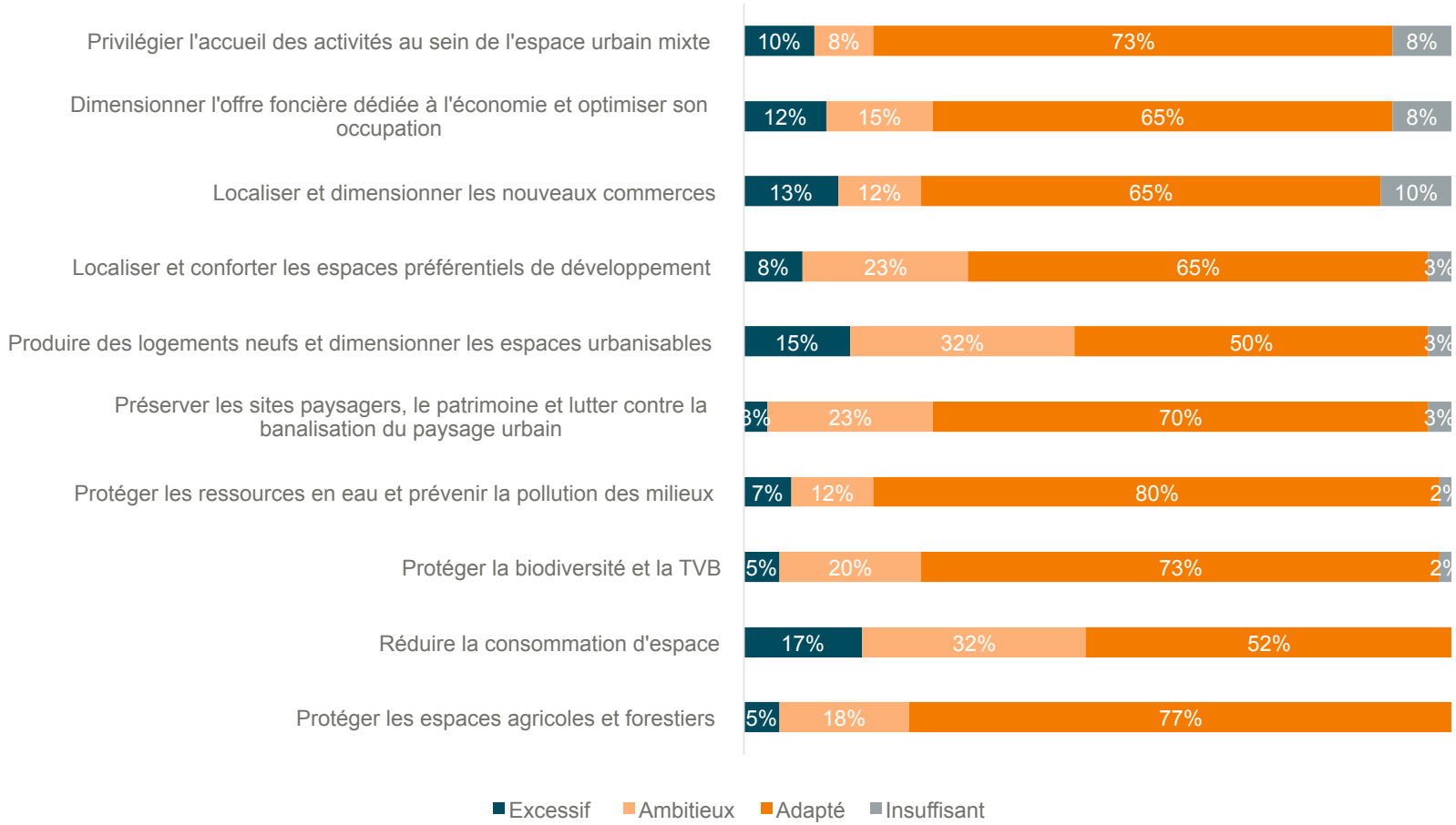


Niveau de difficulté de traduction des orientations et objectifs du SCoT dans les documents d'urbanisme pour les autres communes *(source : AURG, 2018)*



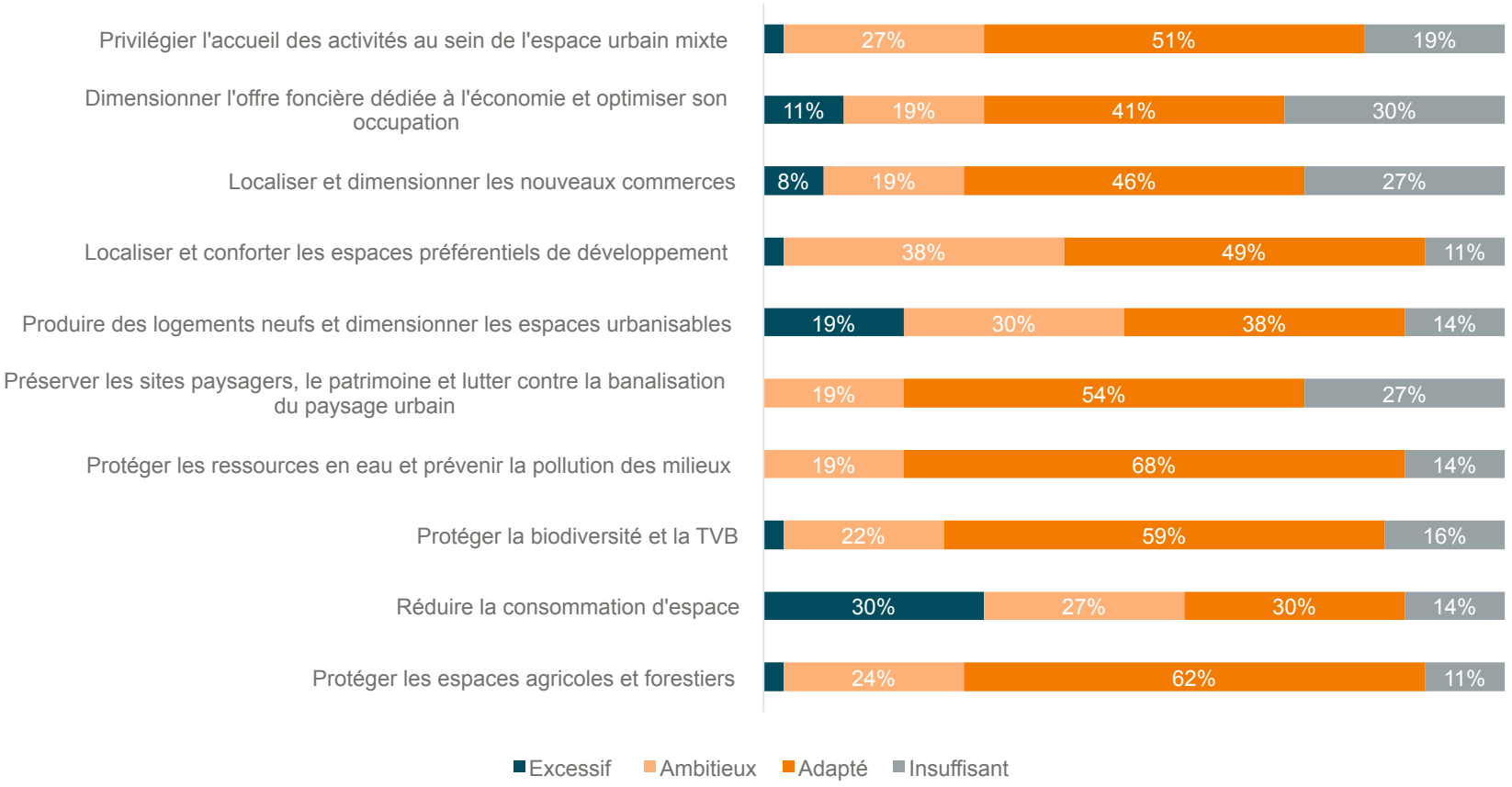
Avis sur le niveau de précision donné par le SCoT pour mettre en œuvre les orientations des communes ayant approuvé / arrêté leur document d'urbanisme

(source : AURG, 2018)



Avis sur le niveau de précision donné par le SCoT pour mettre en œuvre les orientations des autres communes

(source : AURG, 2018)



> **Les communes enquêtées sur leurs documents d'urbanisme locaux (DUL) au sujets des orientations et objectifs du SCoT ont :**

- répondu avoir **très souvent à assez souvent échanger en moyenne à 73% sur 7 sujets/ 10** : localisation des logements, réduction de la consommation d'espace, dimensionnement des espaces urbanisables, protection des espaces agricoles et naturels, préservation du patrimoine et du paysage…

  … **et moins souvent (moyenne à 40%) sur les 3 sujets relatifs aux questions économiques et commerciales** : accueil d'activité en espace urbain mixte, dimensionnement des espaces économiques, localisation et dimensionnement des commerces .

RÉCAPITULATIF DES RÉPONSES DES COMMUNES

> **Les communes enquêtées sur leurs documents d'urbanisme locaux (DUL) au sujets des orientations et objectifs du SCoT ont :**

- **jugé bonne à excellente leur traduction dans leurs DUL (moyenne à 67%** et à 72% pour les communes ayant arrêté ou approuvé –CAA- leur DUL), **mais avec des scores plus faibles sur les questions économiques et commerciales** (moyenne à 54% et à 51% pour les « CAA ») ;

- **considéré les orientations et objectifs du SCoT lors de l'élaboration de leurs DUL comme une aide sur l'ensemble des thématiques en moyenne à 70%**, avec des scores plus faibles pour les questions économiques et commerciales (autour de 54%);

- **pour 60% d'entre elles, jugé le niveau de précision des orientations et objectifs du SCoT adapté** (67% pour les « CAA »).
  - Ce niveau est jugé excessif pour moins de 9% d'entre elles (10% pour les « CAA ») et centrées sur 4 thématiques.
  - Ce niveau est jugé insuffisant pour 9,5% d'entre elles (3,5% pour les « CAA »).

> **Des remarques des PPA (avis) portant d'abord sur :** la réduction de la consommation de l'espace, la protection des espaces agricoles, le dimensionnement des espaces urbanisables, la protection de la TVB, le dimensionnement du foncier économique.

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

> Les « valeurs acquises »

1. Protection des espaces agricoles et forestiers
2. Protection de la biodiversité et de la trame verte et bleue

(à partir des questions sur l'aide constituée par le SCoT, le niveau de traduction, le niveau de précision des orientations et objectifs)

> Le « cœur de chauffe » de l'application du SCoT : des points durs dans le cadre de la traduction des orientations et objectifs :

1. Localisation et dimensionnement des nouveaux commerces
2. Accueil des activités économiques dans les espaces urbains mixte
3. Dimensionnement de l'offre foncière dédiée à l'économie et optimisation de son occupation

   … même si une nette majorité des communes considèrent "adapté" (>70%) le niveau de précision donné par le SCoT pour ces thématiques.

4. Réduction de la consommation d'espace / production des logements neufs et dimensionnement des espaces urbanisables

   … seules 43 et 45% des communes considèrent "adapté" le niveau de précision donné par le SCoT pour ces thématiques. 22 et 17% d'entre elles jugent ce niveau excessif.

   … même si 82% des communes apprécient l'aide apportée par le SCoT sur la réduction de la consommation d'espace et 71% sur le dimensionnement.

> Intéressant d'avoir des témoignages de communes via les interviews prévues des élus et acteurs ?

> Les « thèmes émergents » et l'intégration des enjeux spécifiques : des avis très disparates

1. La localisation et le confortement des espaces préférentiels de développement
2. La protection des ressources en eau et la prévention de la pollution des milieux
3. La préservation des sites paysagers, du patrimoine et la lutte contre la banalisation des paysages urbains.

Il s'agit de sujets traités de manière moins habituelle. Les communes ne sont pas confrontées aux même contextes, aux mêmes difficultés.

> Des différences pouvant être notables d'appréciation entre les communes ayant arrêté ou approuvé leur DUL et les autres communes en cours de procédure :

- La traduction des orientations et objectifs du SCoT paraît plus simple pour les 1ères communes : elle est jugée bonne à excellente pour 72% pour les 1ères , 60% pour les 2ndes.
- l'aide apportée par les orientations et objectifs du SCoT lors de l'élaboration des DUL est plus forte pour les 1ères communes (74,5%) par rapport aux 2ndes (59%).
- la facilité ressentie dans la traduction des orientations et objectifs du SCoT est plus forte pour les 1ères communes : de 56%, contre 47% pour les 2ndes.

L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

2 ELÉMENTS ÉCLAIRANT LE BILAN

2.1. ÉVOLUTIONS, ANALYSES ET DÉBATS SUR :

1. Dynamique des volumes de production de logement, nature de logements et de leur répartition territoriale
2. Consommation d'espace

3 matériaux complémentaires :

- Ce qui est observé
- Retours d'expériences
- Résultats thématiques des enquêtes

- Est-ce que l'on va ou pas dans la bonne direction par rapport aux orientations ?

- Est-ce que les objectifs fixés ont été atteints ?

- Les évolutions constatées sont-elles potentiellement imputable au SCoT ?

L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

2-1

PRODUCTION DE LOGEMENTS

1. DYNAMIQUE DE PRODUCTION
2. RÉPARTITION TERRITORIALE
3. NATURES DE LOGEMENTS PRODUITS

Conformément à l'article L.122-1-5 du code de l'urbanisme, le SCoT précise les objectifs d'offre de nouveaux logements (mutualisables à l'échelle intercommunale) pour programmer la construction et le dimensionnement du foncier nécessaire. **Le DOO donne aux territoires des objectifs moyens de construction pour les logements neufs** (pour les résidences principales) **par an et pour 1 000 habitants, par secteur et par nature de communes, avec objectifs de production globale de 4500 logts/an .**

Les buts : la répartition de cette offre nouvelle en logements a pour but de conforter l'organisation du développement du territoire essentiellement pour :

- maîtriser les besoins en déplacements,
- mettre en cohérence développement économique, de l'habitat et optimisation des finances publiques.

Orientations et objectifs fixés (et analysés pour le bilan) :

- Nombre maxi ou mini de logements pour 1000 habitants
- Niveau de densité via un niveau répartition en % entre individuel et collectif et un niveau de m^2 par type de logement (individuel et collectif)
- Polarisation du développement via l'outil des espaces préférentiels de développement
- Orientation générale sur l'offre en logements abordables
- Taux de progression des logements sociaux

Un objectif de production globale de **4 500 logts/an en moyenne** à l'échelle de la GREG.

Des objectifs moyens de production de logement **en moyenne par an et pour 1 000 habitants, par secteur et par nature de communes, pour programmer la construction et le dimensionnement du foncier nécessaire.**

Les buts : conforter l'organisation du développement du territoire essentiellement pour:

- maîtriser les besoins en déplacements,
- mettre en cohérence développement économique, de l'habitat et optimisation des finances publiques, lutte contre l'étalement urbain.

Orientations et objectifs fixés (et analysés pour le bilan) :

- Nombre maxi ou mini de logements pour 1000 habitants
- Niveau de densité via un niveau répartition en % entre individuel et collectif et un niveau de m^2 par type de logement (individuel et collectif)
- Localisation du développement dans les espaces potentiels de développement et polarisation via l'outil des espaces préférentiels de développement

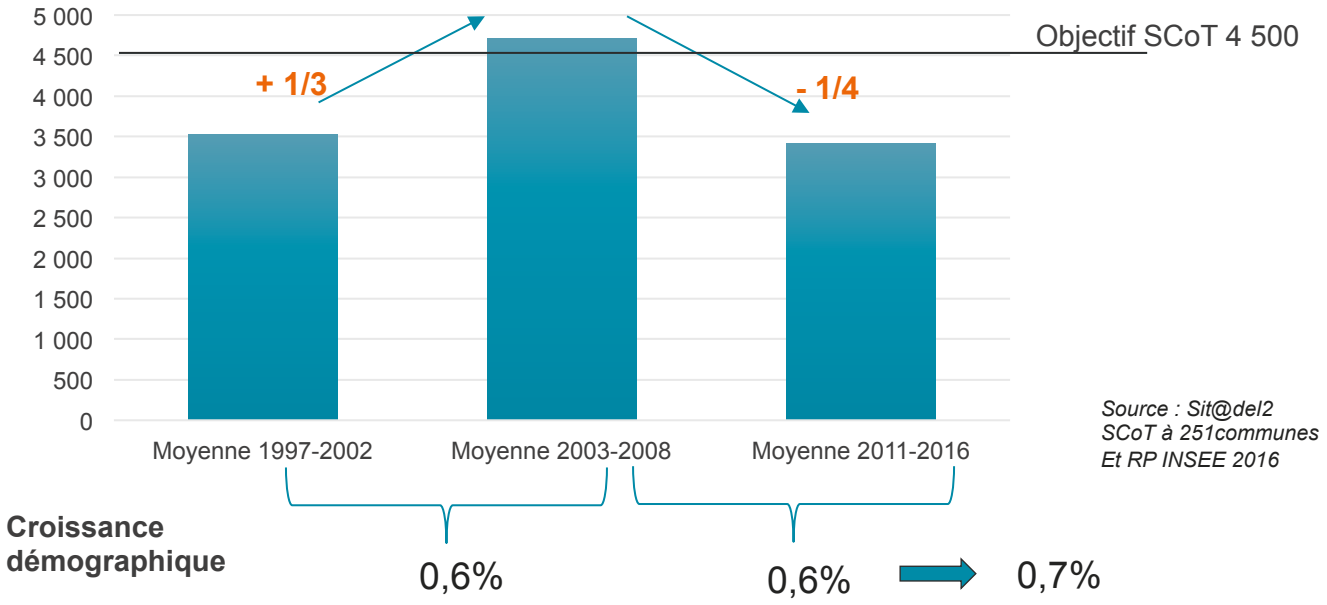
Secteurs de la région grenobloise	Armature territoriale de la région grenobloise	Objectifs de construction annuels moyens pour 1000 habitants	Seuil minimum ou maximum à atteindre selon les cas
Agglomération grenobloise	Ville centre	6,5 logements	au moins
	Cœur d'agglomération		
	Pôles principaux et pôles d'appui		
	Pôles secondaires et locaux	5,5 logements	
Grésivaudan	Pôles principaux	6 logements	au moins
	Pôles d'appui	6 logements	au plus
	Pôles secondaires et locaux		
Voironnais	Ville centre	6,5 logements	au moins
	Pôles principaux	5,5 logements	au moins
	Pôles d'appui	5,5 logements	au plus
	Pôles secondaires et locaux		
Bièvre-Valloire	Pôles principaux	5,5 logements	au moins
	Pôles d'appui	5,5 logements	au plus
	Pôles secondaires et locaux		
Sud-Grésivaudan	Ville centre	6,5 logements	au moins
	Pôles principaux	5,5 logements	au moins
	Pôles d'appui	5,5 logements	au plus
	Pôles secondaires et locaux		
Sud-Grenoblois	Pôles principaux	5,5 logements	au moins
	Pôles d'appui	5,5 logements	au plus
	Pôles secondaires et locaux	5,5 logements	
Trièves	Pôles secondaires	5,5 logements	au plus
	Pôles locaux	5,5 logements	au plus

2.1| EVOLUTION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS – RÉTROSPECTIVE

20 500 logements construits entre 2011 et 2016

soit 3 400 logements construits par an, en dessous de l'objectif global

Volume annuel moyen de logements commencés dans le SCoT GREG par période



Source : Sit@del2
SCoT à 251communes
Et RP INSEE 2016

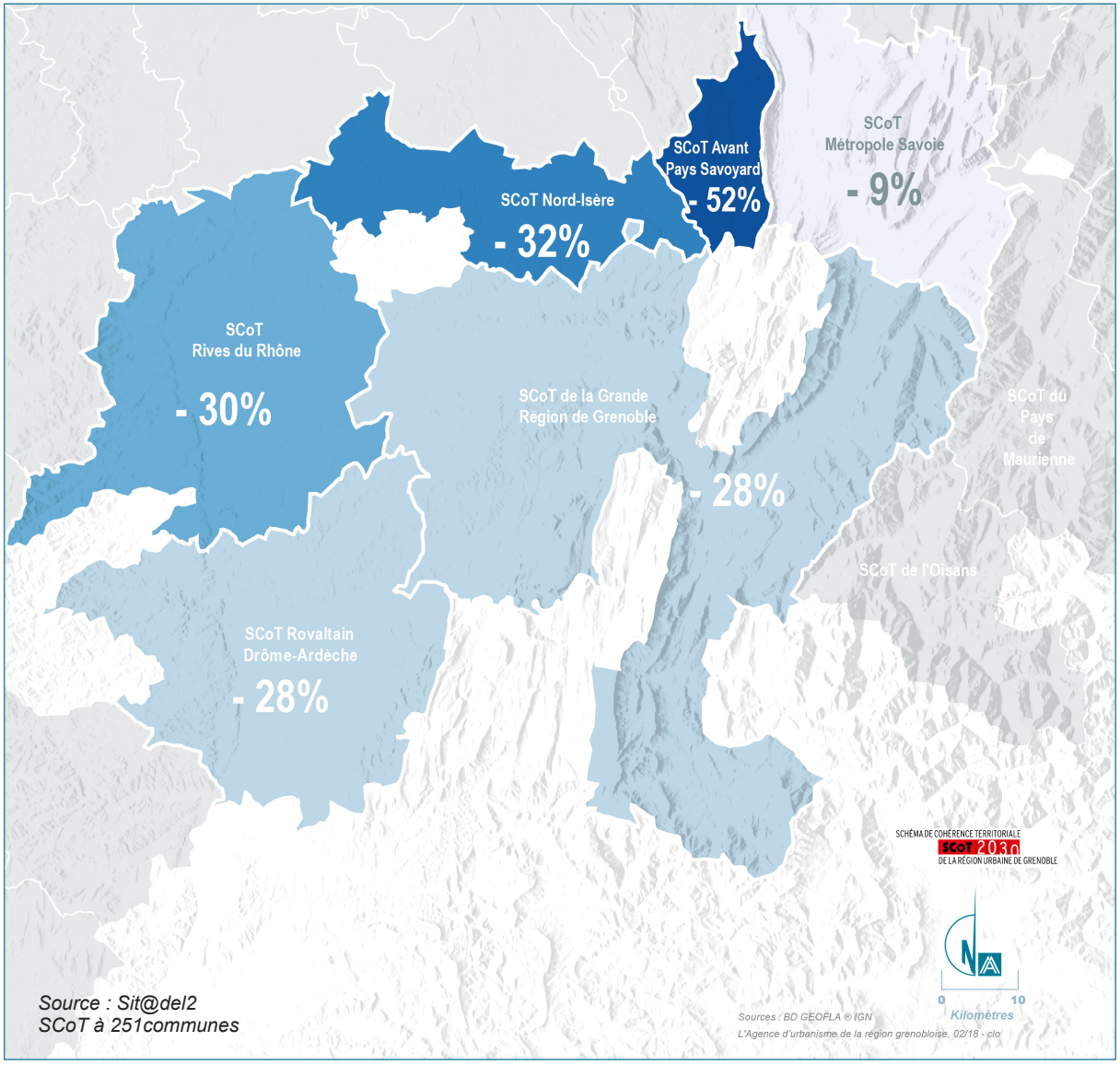
> **Durant la période 2011-2016 : des volumes de production rejoignant le début des années 2000**

Éléments de contexte :

- Bulle immobilière pendant la période de référence d'élaboration du SCoT (période 2003-2008) => forte hausse de la production de logements.
- Années 2008-2010 : crise des *subprimes* (crises bancaire, économique et immobilière) impactant fortement la construction à l'échelle mondiale.

Proposition de baser le bilan sur des périodes excluant cette crise conjoncturelle

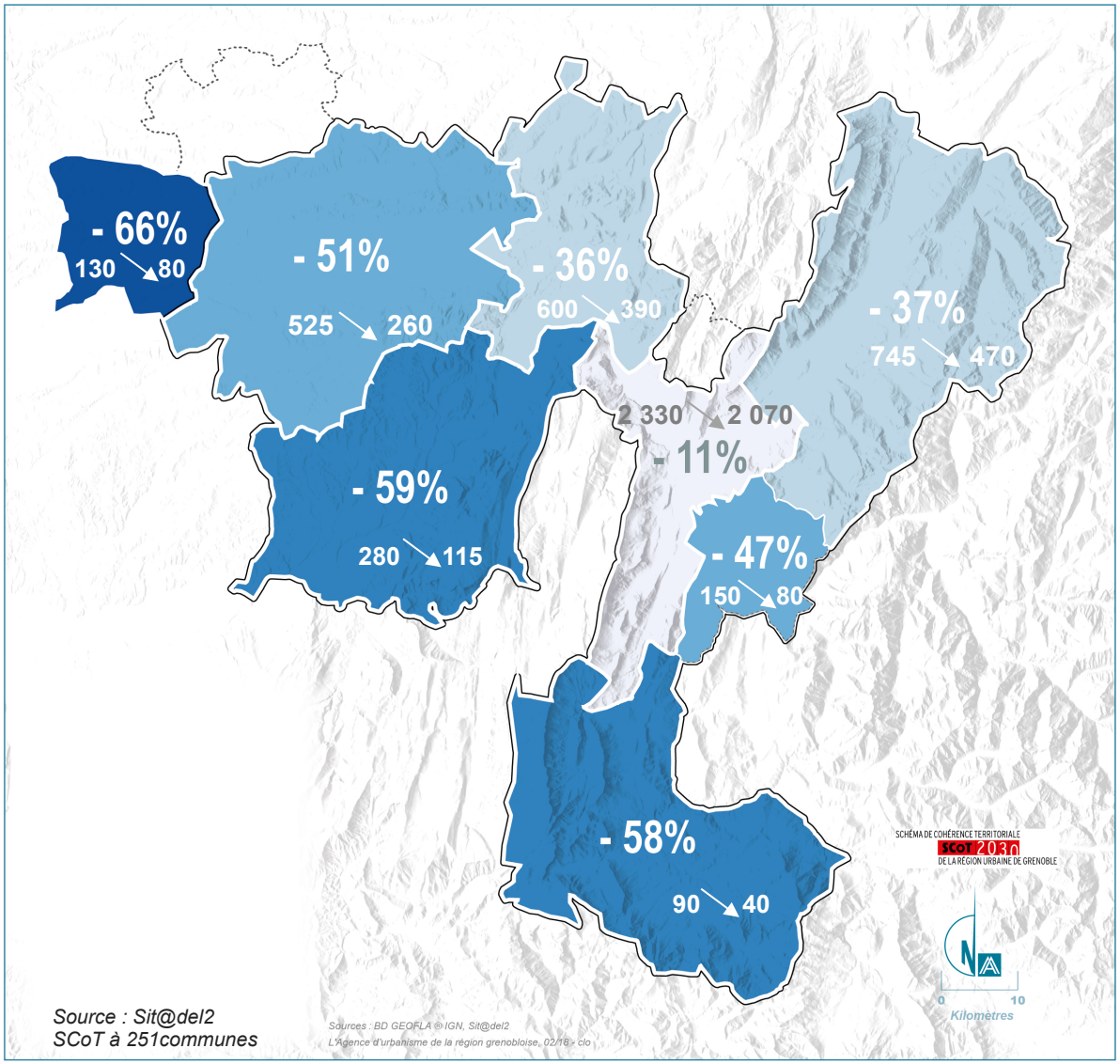
2.1| EVOLUTION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS



Evolution de la production de logements entre les périodes 2003/2008 et 2011/2016 dans les territoires voisins de la GREG

> Une baisse de la production de logements sur le territoire de la GREG entre 2011 et 2016 qui se retrouve dans les territoires des SCoT voisins

2.1| EVOLUTION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS



Evolution de la production de logements entre les périodes 2003/2008 et 2011/2016 dans les secteurs de la GREG

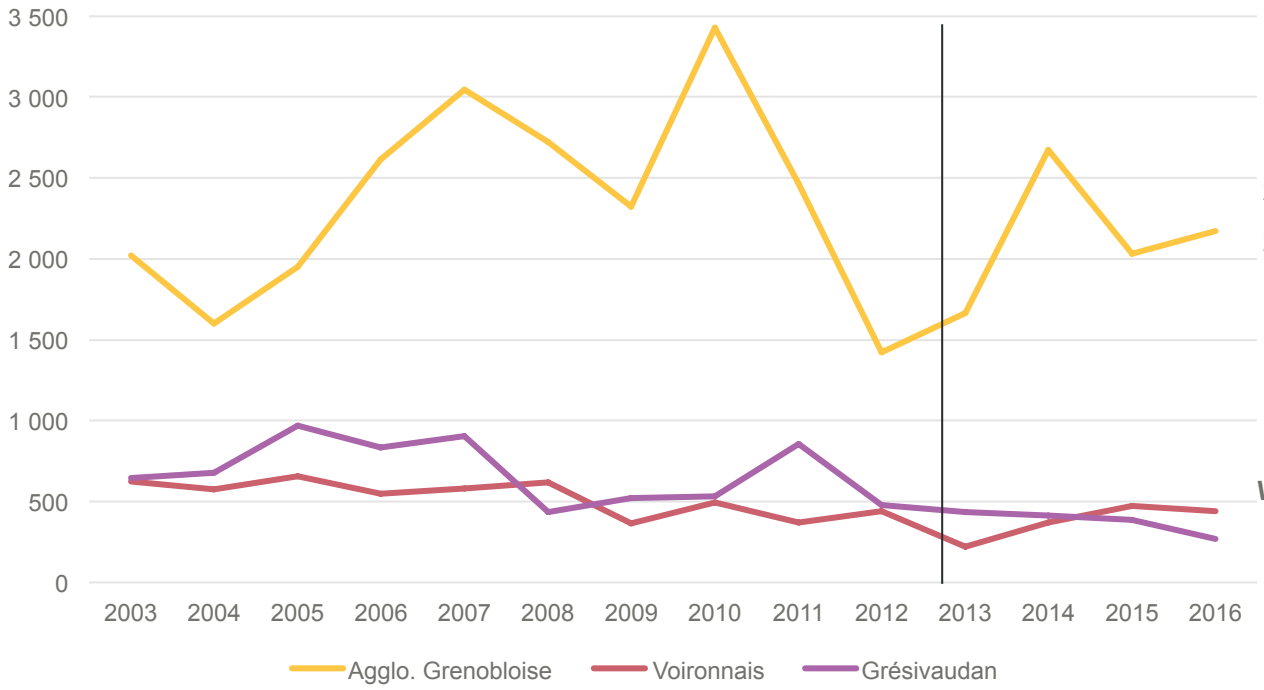
> Une baisse de la production de logements entre les périodes 2003/2008 et 2011/2016 contrastée selon les secteurs SCoT

A l'échelle de la GREG

4 700 logts* /an en moyenne entre 2003-2008 → **3 400 logts* /an** en moyenne entre 2011-2016

** Nombre de logements commencés selon Sit@del2*

2.1| RÉPARTITION TERRITORIALE DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION



Nb moyen de logements produits

Période 2011-2016
Période 2013-2016
Rappel objectif SCoT

Agglo. grenobloise :
2 100, soit 5,0/1000 hab
2 140, soit 5,2/1000 hab
6,5 min.

Voironnais :
390, soit 4,2/1000 hab
380, soit 4,1/1000 hab
VC : 6,5 min, PP : 5,5 min
autres : 5,5 max

Grésivaudan :
470, soit 4,5/1000 hab
380, soit 3,6/1000 hab
PP : 6 min
autres : 6 max

Le volume de construction est partout en deçà des objectifs fixés.

?

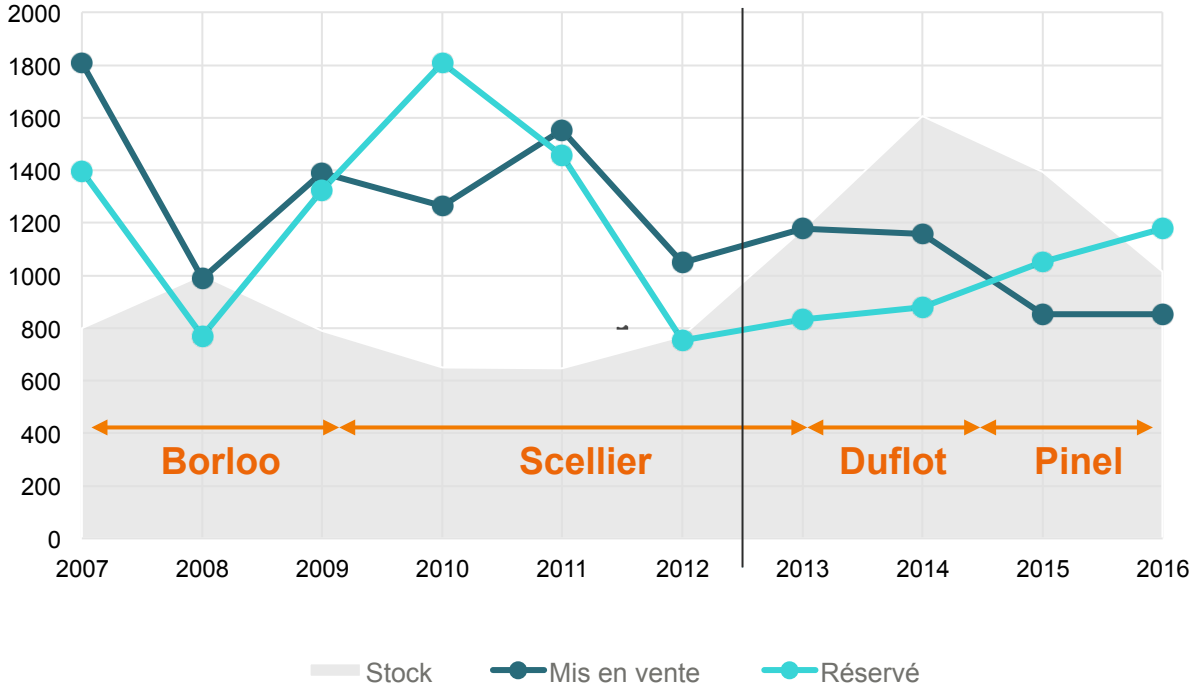
> Un rythme de production de logements similaire dans le Grésivaudan et le Voironnais depuis 2012

> Un effondrement de la production dans l'agglomération grenobloise après 2010 (en lien avec un contexte particulier), une production en hausse depuis

Source : Sit@del2
SCoT à 251communes

Commercialisation des logements collectifs neufs privés à Grenoble Alpes Métropole entre 2007 et 2016

Source : Agence d'urbanisme d'après ECLN



> Un rythme d'évolution de la construction plus soumis que les autres secteurs aux évolutions du contexte législatif national

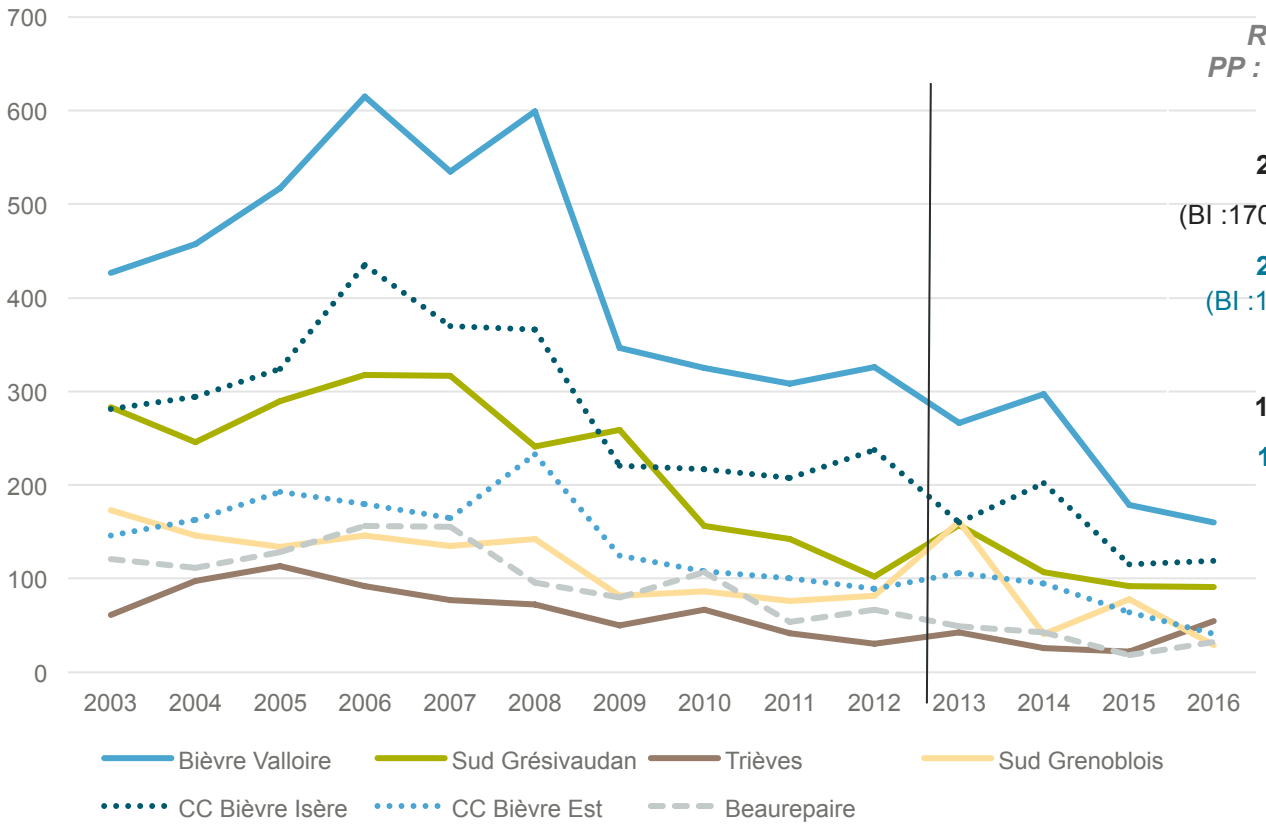
> Des évolutions des dispositifs de défiscalisation (Dufflot, Pinel…) et le resserrement des zonages des prêts à taux zéro sur les zones « tendues »

> Par ailleurs, la proportion importante d'obligations SRU par rapport à la construction de logements sociaux.

2.1| RÉPARTITION TERRITORIALE DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

SCoT 2030

Nb total de logements commencés par secteur



Nb moyen de logements produits
Période 2011-2016
Période 2013-2016

Rappel objectif SCoT :
PP : 5,5 min, autres : 5,5 max

Bièvre-Valloire :
250, soit 4,3/1000 hab
(BI :170, soit 4,7 BE: 80, soit 3,8)
230, soit 3,8/1000 hab
(BI :150, soit 4 BE: 80, soit 3,5)

Sud Grésivaudan :
120, soit 2,5/1000 hab
110, soit 2,5/1000 hab

Trièves :
35, soit 3,7/1000 hab
35, soit 3,7/1000 hab

Sud Grenoblois :
80, soit 2,5/1000 hab
80, soit 2,5/1000 hab

T. de Beaurepaire :
45, soit 2,9/1000 hab
35, soit 2,3/1000 hab

Le volume de construction est partout en deçà des objectifs fixés.

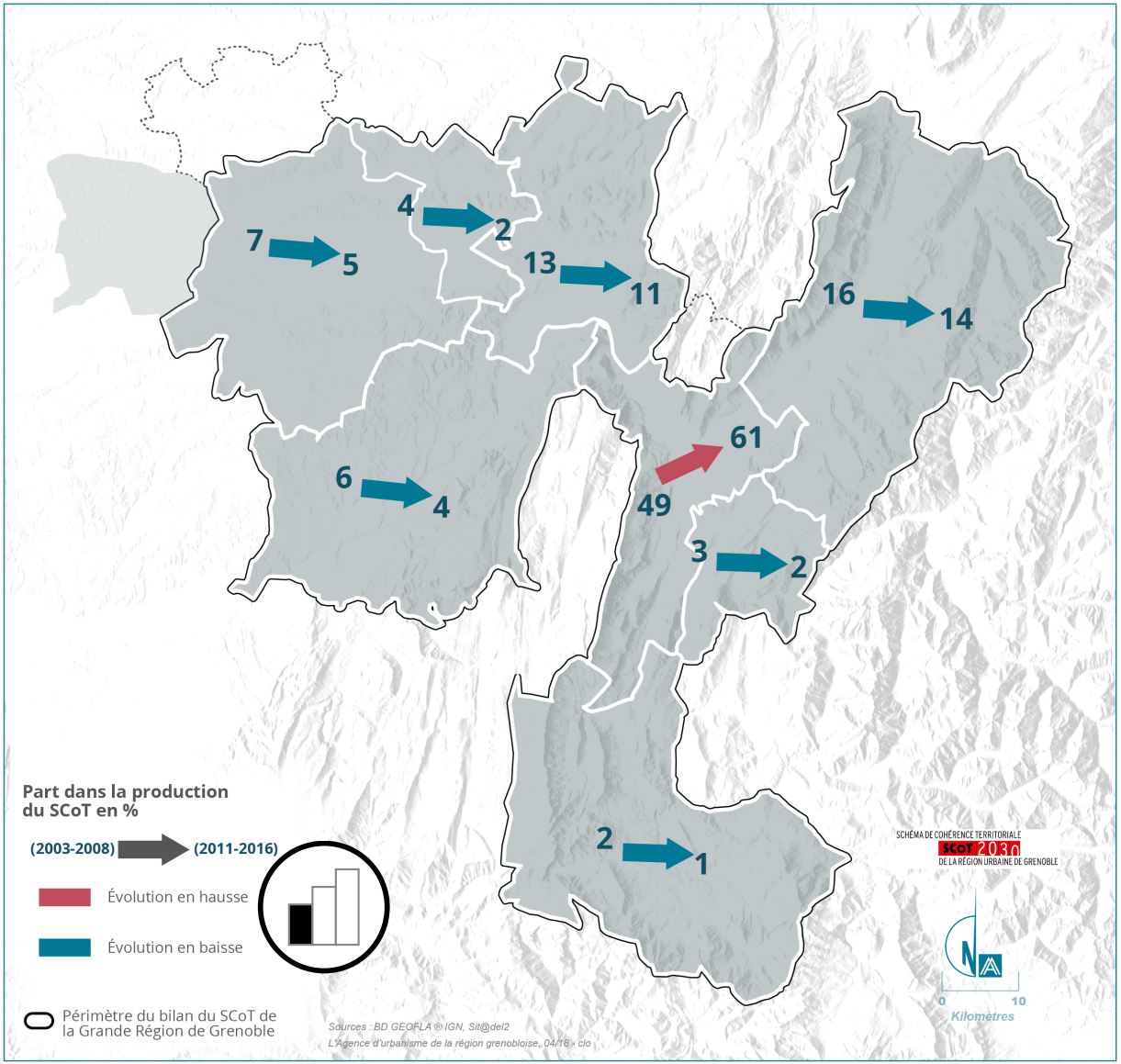
?

> Des objectifs de production de logements qui s'adossaient à un constat « pré-crise », en pleine bulle immobilière => non réalisables

Source : Sit@del2
SCoT à 251communes

2.1| RÉPARTITION TERRITORIALE DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

Evolution de la part des secteurs dans la production de logement (en %)



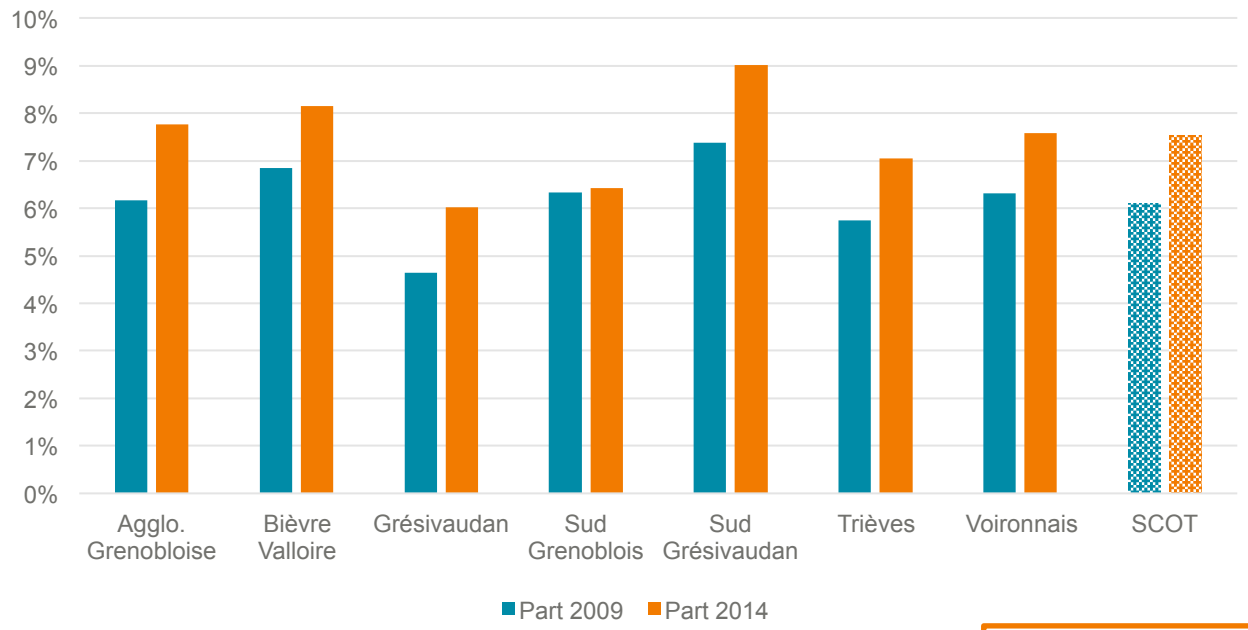
La production de logements se renforce dans l'agglomération grenobloise.
La part de tous les autres secteurs diminue.

2.1| ÉVOLUTION DE LA VACANCE

Ce que dit le SCoT :
Accroître fortement les politiques publiques en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant

La vacance offre un **potentiel de rénovation urbaine.** Les PLH peuvent s'appuyer sur ce potentiel afin de répondre à l'objectif SCoT

Évolution de la part de logements vacants entre 2009 et 2014



Il est communément admis qu'une part de vacance située entre 5 et 7% est normale, permettant de fluidifier les parcours résidentiels

La vacance recouvre des réalités multiples selon le parc qu'elle affecte, selon son taux, sa durée, ses motifs, sa localisation, ainsi que selon le contexte local et la situation du marché du logement du territoire étudié

Les sources fiscales comptabilisent la vacance différemment de l'INSEE et les mises à jour peuvent intervenir tardivement (changement d'affectation du local, passant de logement à local commercial par exemple) : les données doivent donc être prises avec précautions

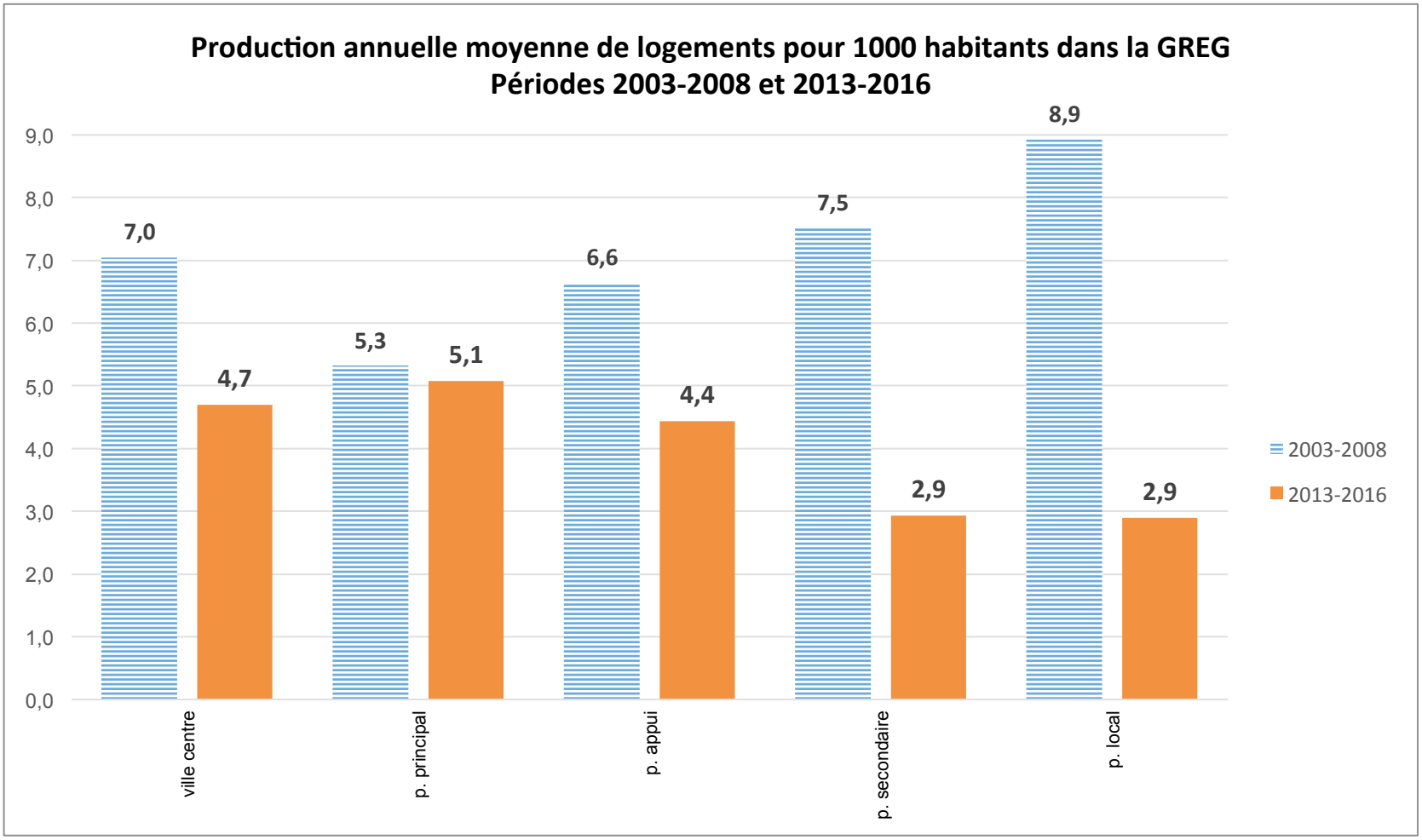
> Au sein du SCoT, la part de la vacance est passée de 6,1 % en 2009 à 7,5 % en 2014

> Point de vigilance pour le Sud Grésivaudan : taux de vacance élevé (9 %) et très faible construction (2,5 log/an/ 1000 hab)

Une vacance en hausse dans tous les secteurs, mais qui reste contenue

Source : INSEE – RP 2014
SCoT à 251communes

2.1| EVOLUTION DE LA PRODUCTION MOYENNE DE LOGEMENTS PAR POLARITÉS À L'ÉCHELLE GREG ENTRE 2003 / 2008 ET 2011 / 2016

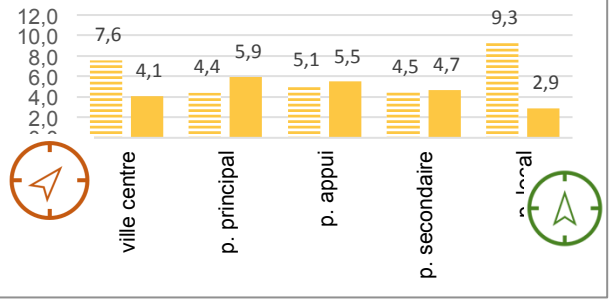


Sources : INSEE RP 2006 et 2014 / Sit@del2

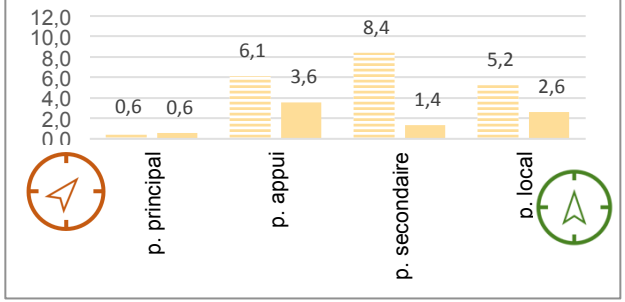
2.1| EVOLUTION DE LA PRODUCTION MOYENNE DE LOGEMENTS PAR POLARITÉS ENTRE 2003 / 2008 ET 2011 / 2016

SCoT 2030

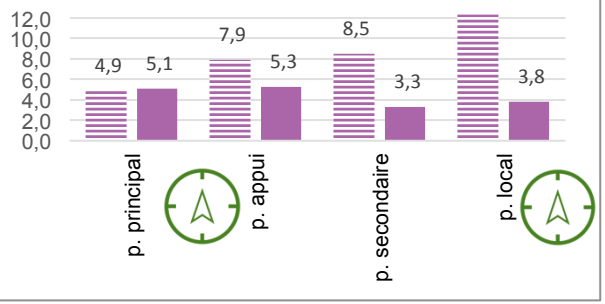
Agglomération Grenobloise



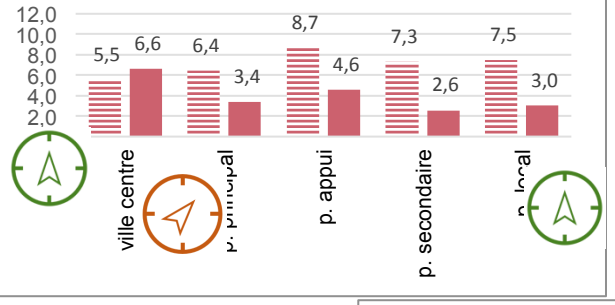
Sud Grenoblois



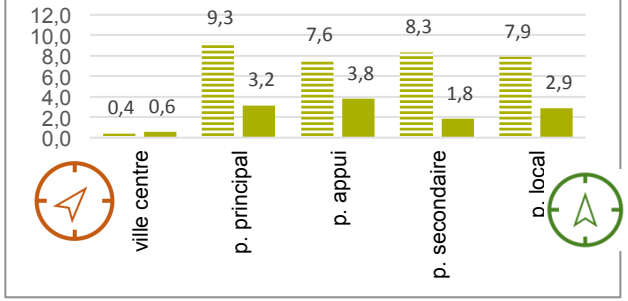
Grésivaudan



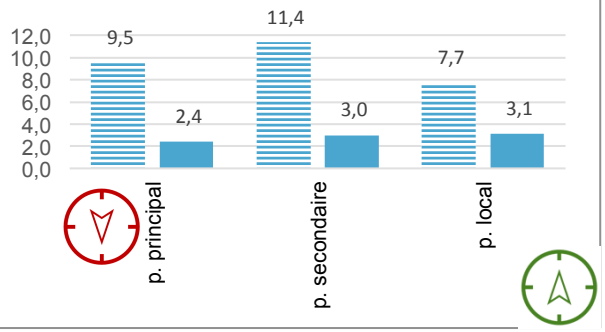
Voironnais



Sud Grésivaudan



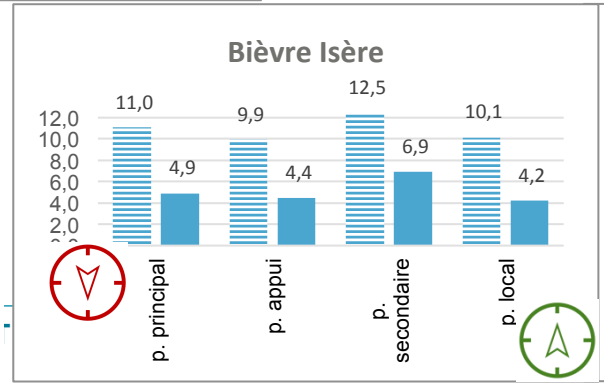
Beaurepaire



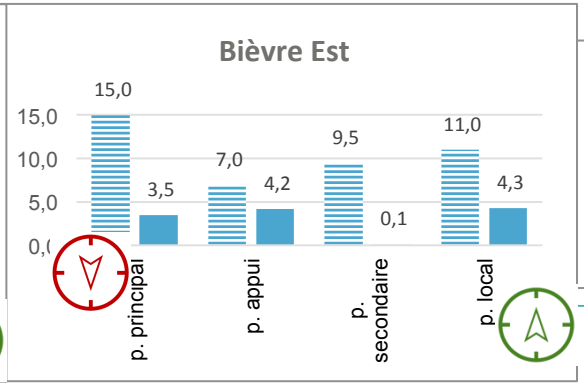
Prod annuelle moyenne pour 1000 habitants (pop 2006)

Sources : INSEE RP 2006 et 2014 / Sit@del2

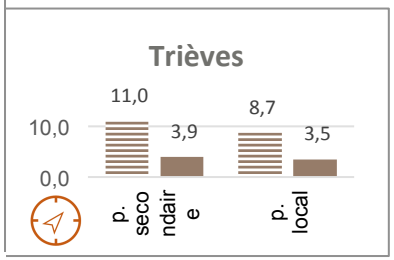
Bièvre Isère



Bièvre Est



Trièves

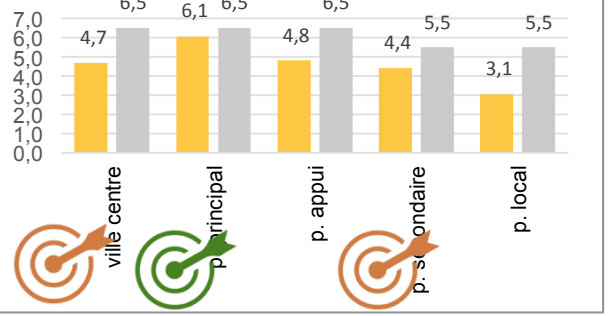


L'AGENCE

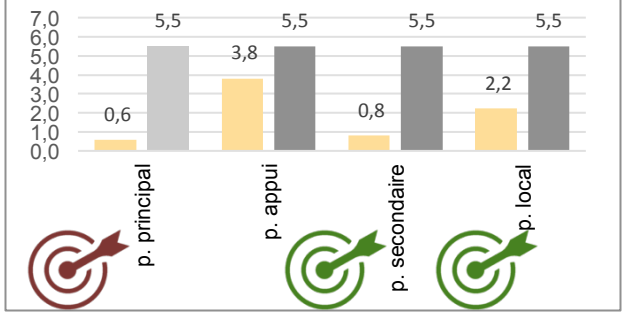
2.1| MOYENNE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR POLARITÉS DE 2013 À 2016 PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS « AU MOINS » ET « AU PLUS »

SCoT 2030

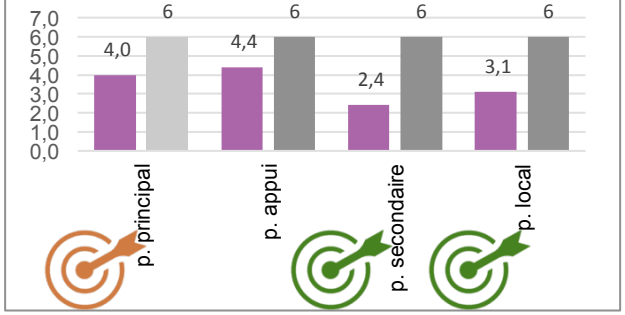
Agglomération Grenobloise



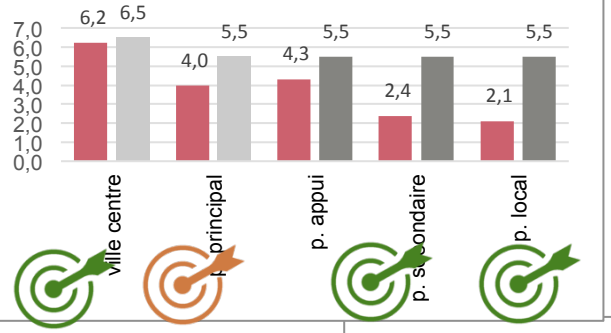
Sud Grenoblois



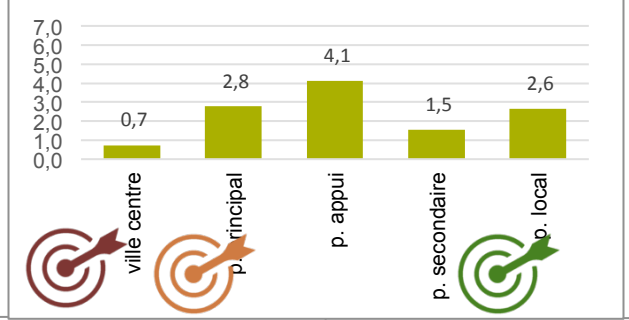
Grésivaudan



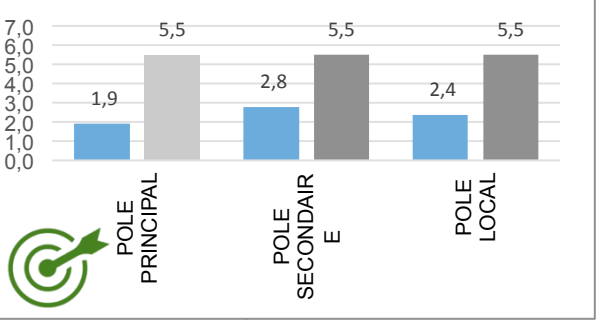
Voironnais



Sud Grésivaudan



Beaurepaire



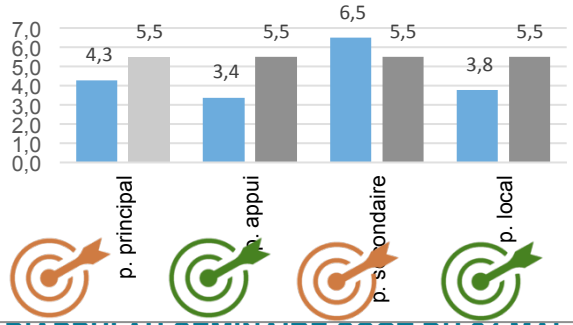
Objectifs du SCOT :

Au moins | Au plus

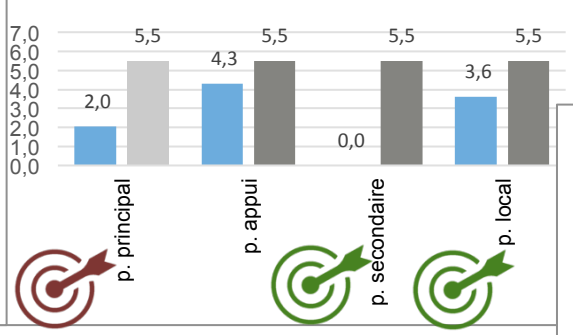
Prod annuelle moyenne pour 1000 hab :

Source : Sit@del2

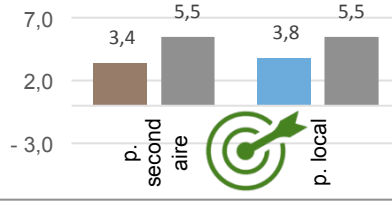
Bièvre Isère



Bièvre Est



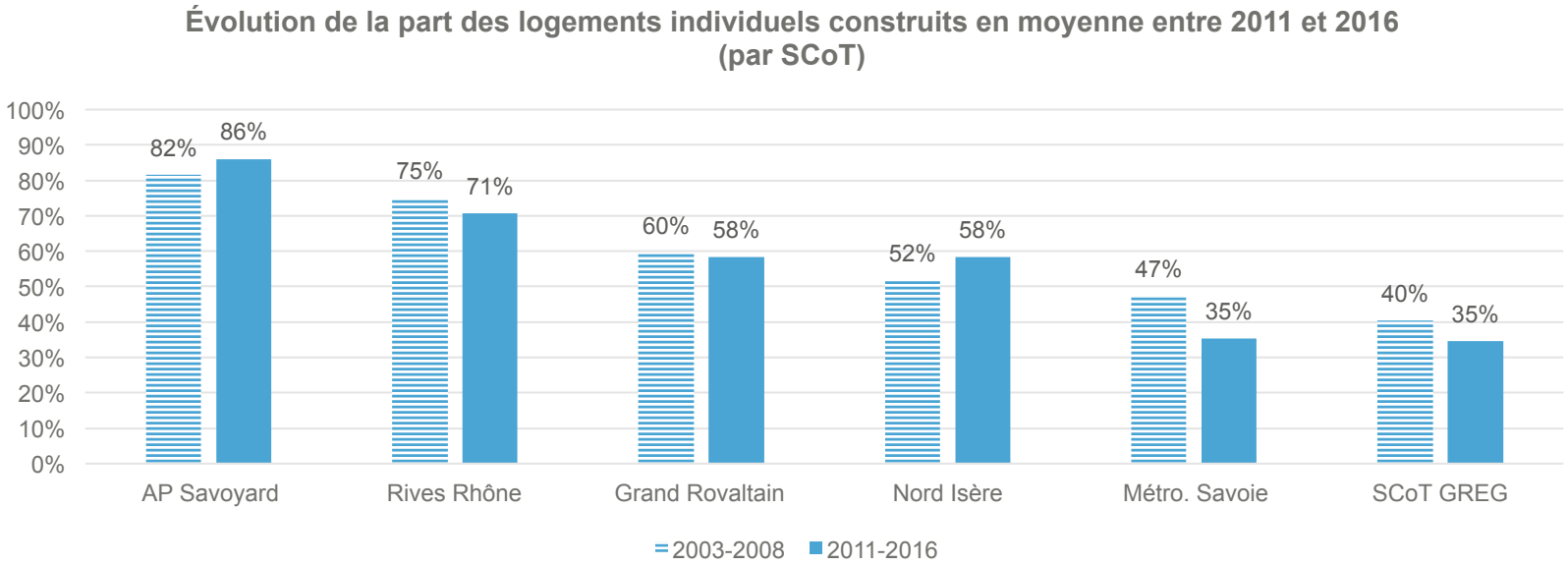
Trièves



2.2| RÉPARTITION DES TYPES DE CONSTRUCTION PRODUITES ENTRE LES SCOT VOISINS

Ce que dit le SCoT de la GREG :

- Les documents d'urbanisme locaux doivent favoriser la diversification et la **compacité** de l'habitat



> Une nette baisse de la part des logements individuels dans la production globale liée à une nette baisse des volumes mis en chantiers

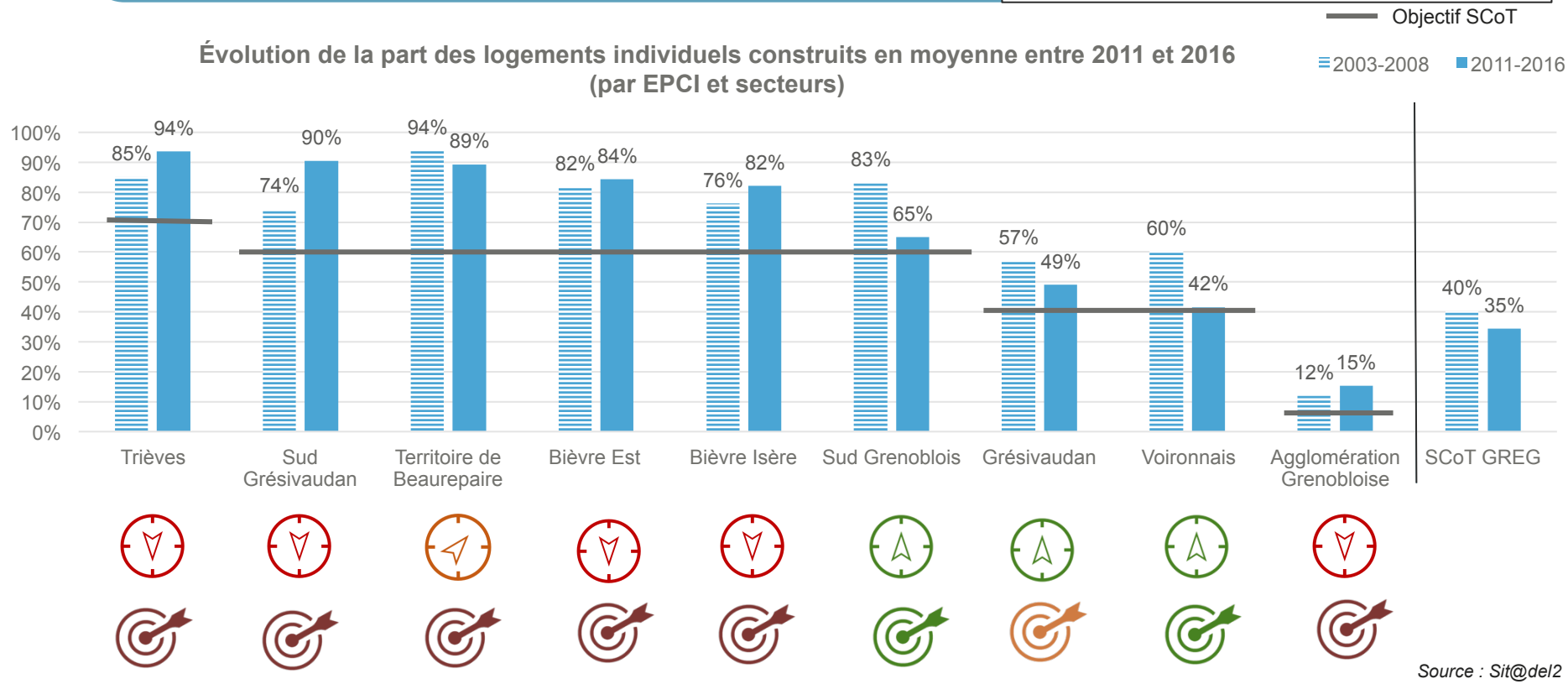
Source : Sit@del2
SCoT à 251communes

2.1| RÉPARTITION DES TYPES DE CONSTRUCTION PRODUITES SELON LES SECTEURS

Ce que dit le SCoT : limiter la production de logements individuels isolés :

- Agglomération grenobloise : **5 %** max
- Voironnais et Grésivaudan : **40 %** max
- Bièvre, Sud-Grenoblois et Sud Grésivaudan : **60 %** max
- Trièves : **70 %** max

L'une des cibles principales de cet objectif était la réduction de la consommation d'espace, via le calcul du dimensionnement des espaces urbanisables



Source : Sit@del2

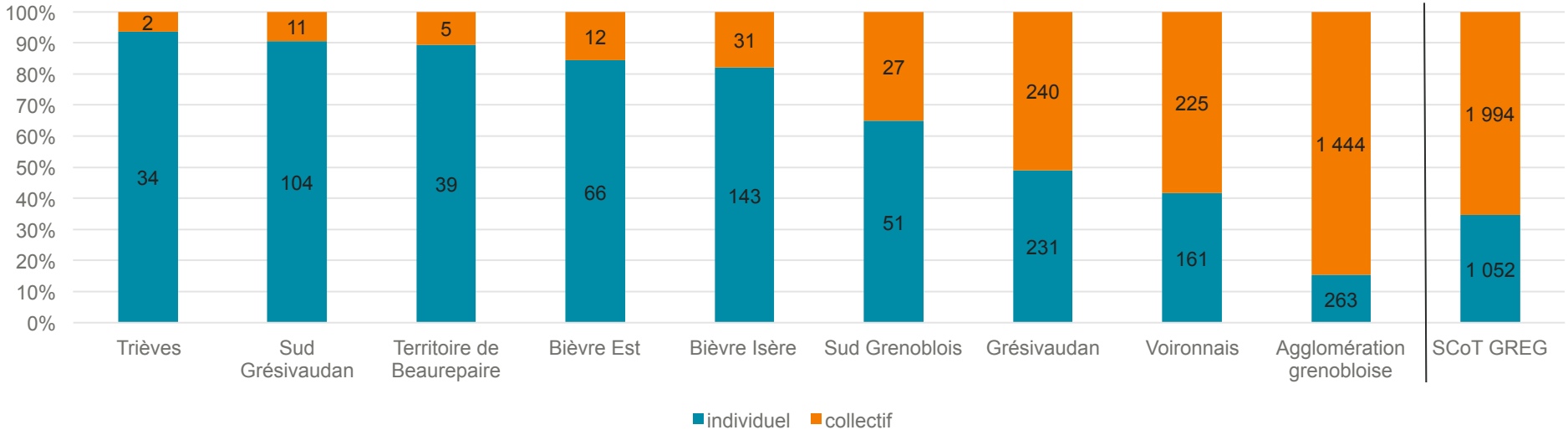
La part de logements individuels a fortement diminué dans le Sud Grenoblois, le Grésivaudan et le Voironnais.
La proportion de logements individuels a augmenté dans les autres territoires, bien que les volumes aient baissé, sauf pour l'agglomération.

2.1| RÉPARTITION DES TYPES DE CONSTRUCTION PRODUITES SELON LES SECTEURS

Ce que dit le SCoT : limiter la production de logements individuels isolés :

- Agglomération grenobloise : **5 %** max
- Voironnais et Grésivaudan : **40 %** max
- Bièvre, Sud-Grenoblois et Sud Grésivaudan : **60 %** max
- Trièves : **70 %** max

Répartition des types de logements construits en moyenne entre 2011 et 2016 (par secteurs et EPCI, nb)



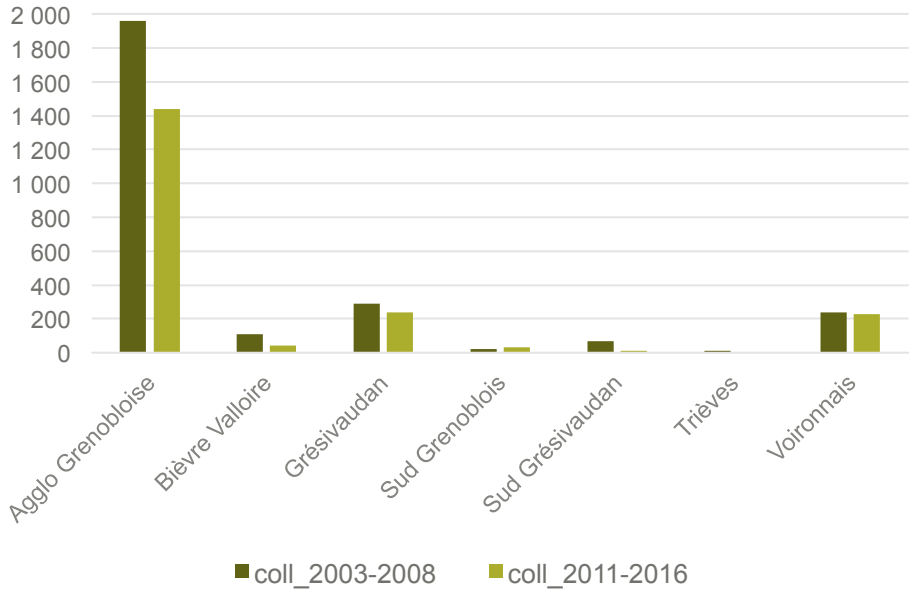
> Une production de logements collectifs portée par la production de l'agglomération grenobloise

> Une répartition relativement équilibrée des types de logements construits dans le Voironnais et le Grésivaudan

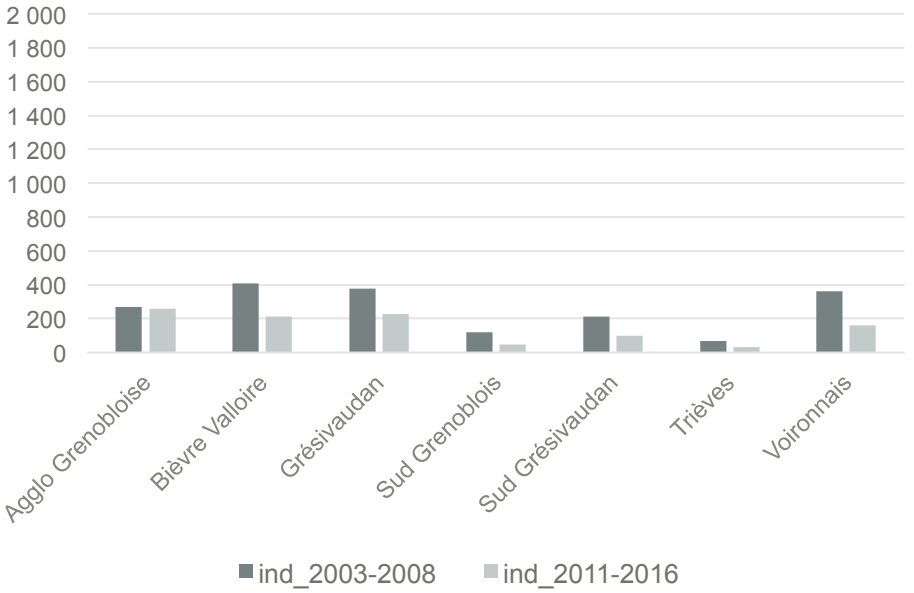
> Le logement individuel conforte sa prédominance dans les autres secteurs

Source : Sit@del2
SCoT à 251communes

Évolution de la production annuelle moyenne de logements collectifs



Évolution de la production annuelle moyenne de logements individuels



> La baisse de production du logement collectif ne se fait pas au profit du logement individuel, c'est un ralentissement global de la construction.

> Une production de logements individuels largement minoritaire dans l'agglomération grenobloise

> Une répartition relativement équilibrée des types de logements construits dans le Voironnais et le Grésivaudan

> Une très forte baisse de la part de l'individuel dans le Sud Grenoblois et le Voironnais

Source : Sit@del2
SCoT à 251 communes

2-1-2

CONSOMMATION D'ESPACE

Eléments de contexte complémentaires

EVOLUTION :

1. **De la consommation des sols**
2. **De l'artificialisation des sols**

ANALYSE :

De la consommation d'espace hors espace potentiel de développement du SCoT

2.1| CONSOMMATION D'ESPACE

Lors de l'élaboration du SCoT :

- Le constat d'une efficacité limitée de l'application du SD malgré ses orientations ambitieuses et partagées
- La volonté de mettre en place des mesures prescriptives pour rendre effective l'application du SCoT

Ce que dit le SCoT :

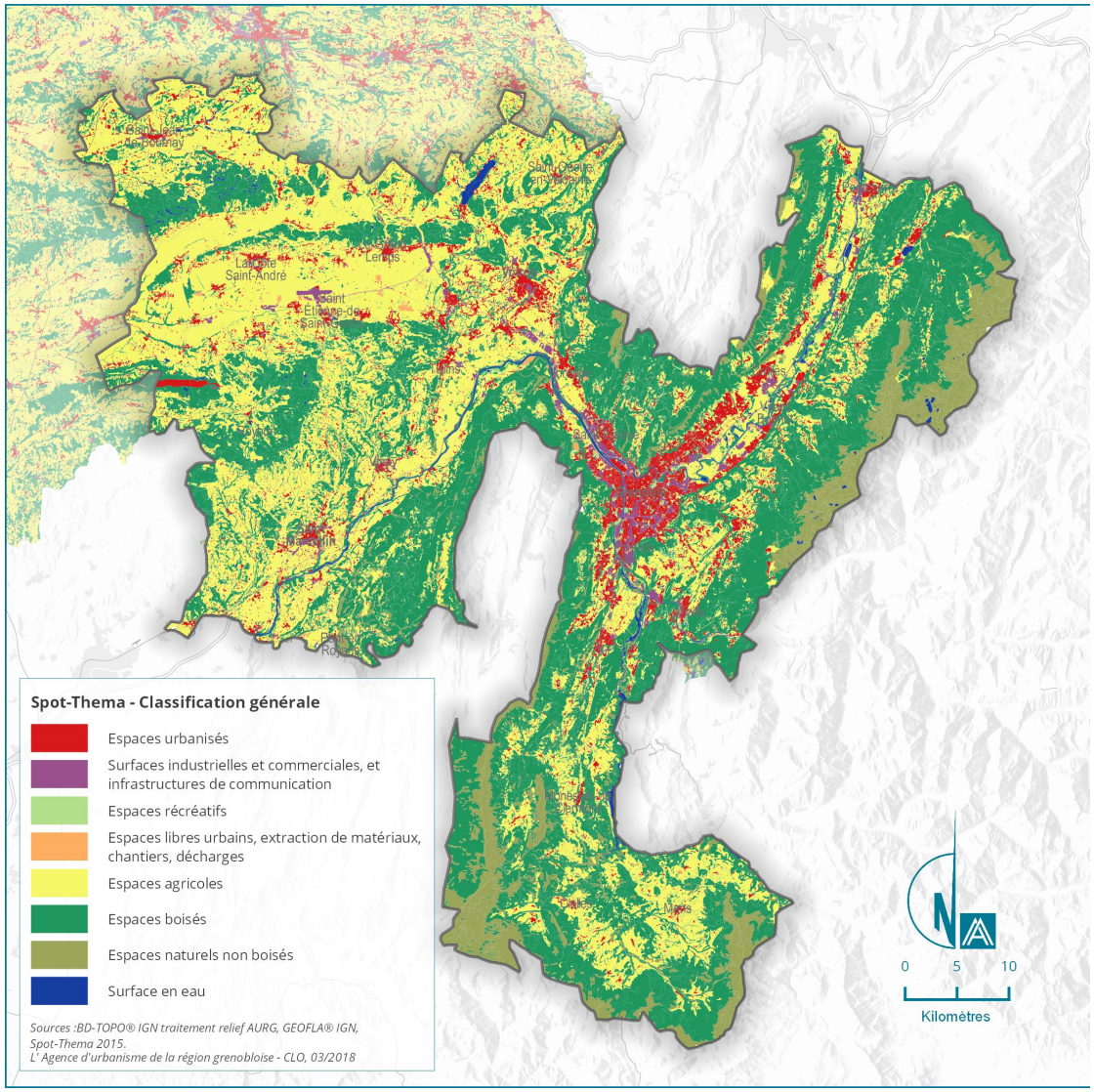
➢ Préserver les espaces naturels et agricoles

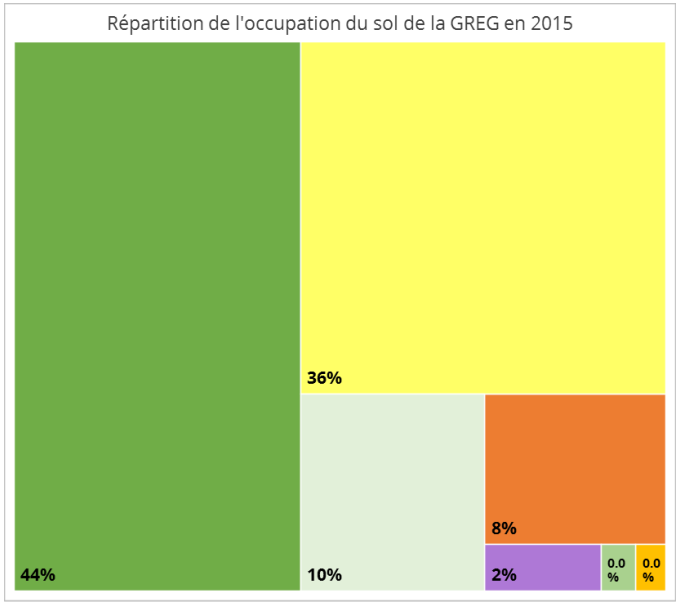
- Développement de l'habitat et de l'activité économique au sein des « espaces potentiels de développement » délimités par le SCoT (Carte, héritage du SD)
- **Consommation maximale d'espace non bâti par les opérations d'habitat ou mixtes avec un chiffre d'objectif moyen annuel d'ha : 53 ha** (hors secteur agglomération) = 20ha pour Bièvre-Valloire, 15ha pour le Grésivaudan et le Voironnais, 10ha pour le Sud-Grésivaudan, 5ha pour le Sud-Grenoblois et 3ha pour le Trièves.

➢ Ces espaces comportent toutefois :

- des hameaux, groupes de constructions et d'habitations (extensions possibles avec développement limité)
- des activités de loisirs et sportives de plein air
- des équipements de production d'énergies renouvelables

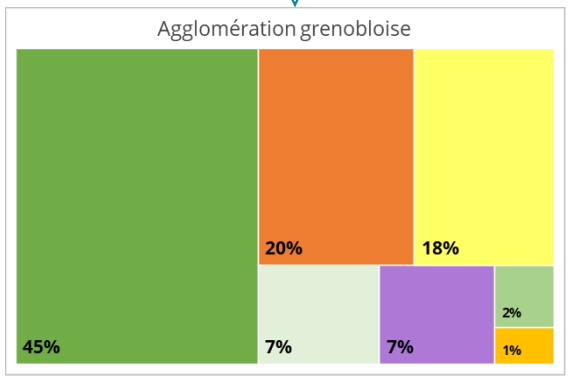
2.1| RÉPARTITION DE L'OCCUPATION DES SOLS EN 2015

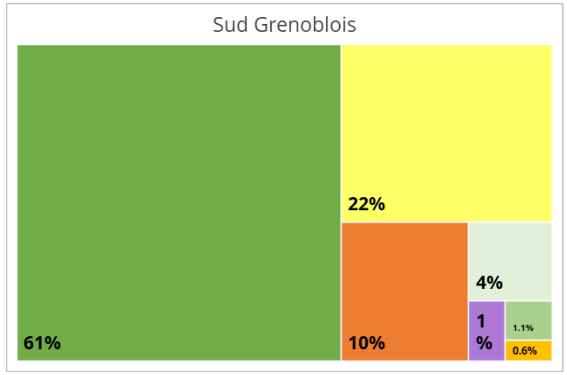


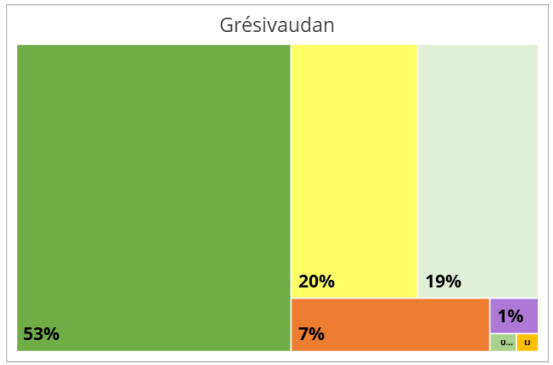


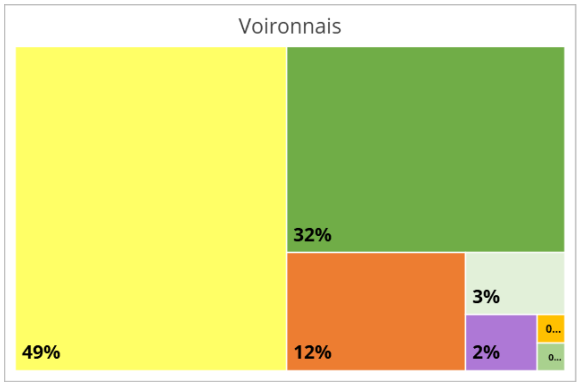
Source : SPOT THEMA 2015

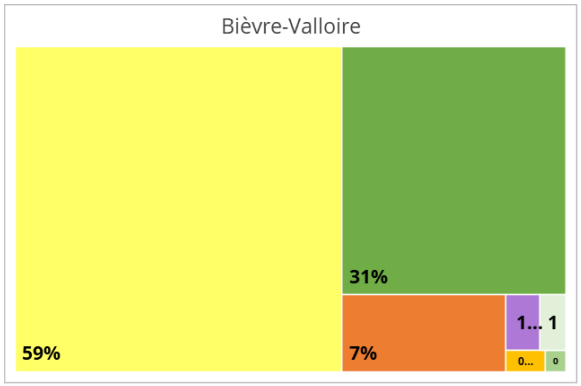
2.1| RÉPARTITION DE L'OCCUPATION DES SOLS DANS LES SECTEURS EN 2015

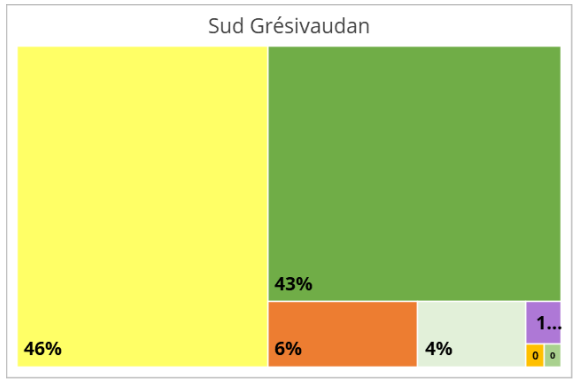


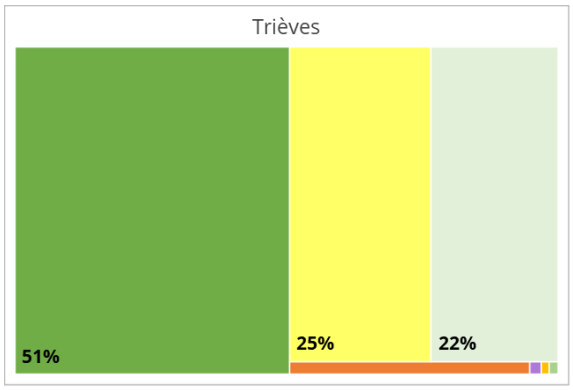


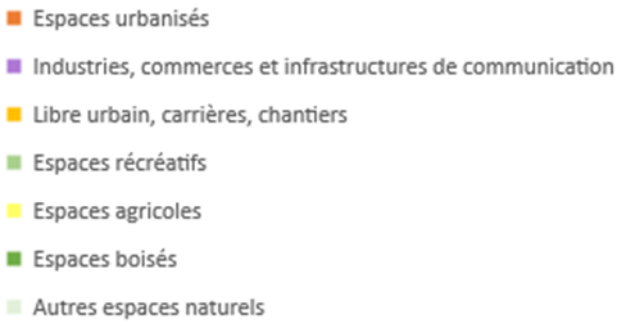






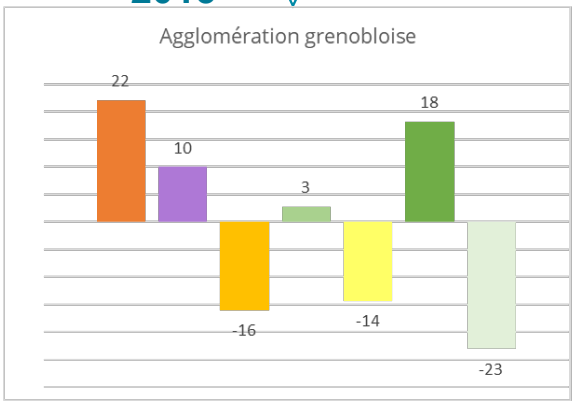


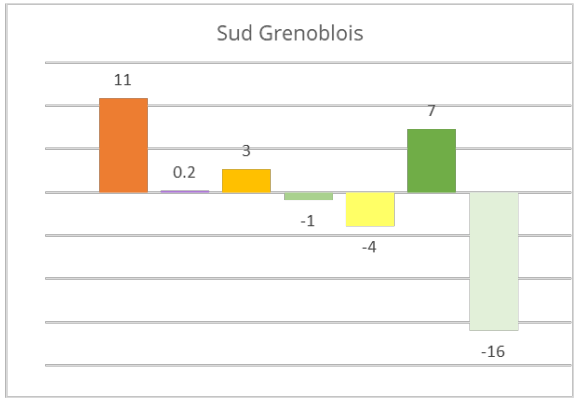


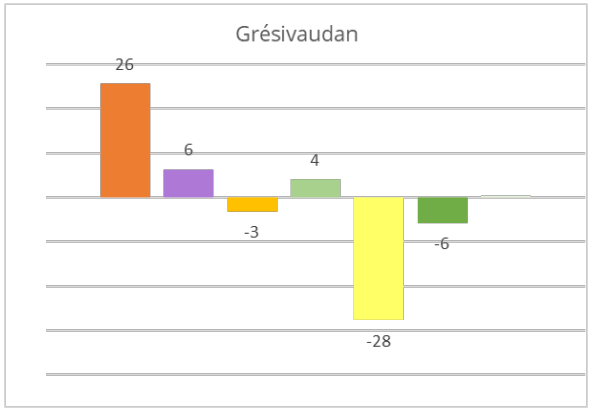


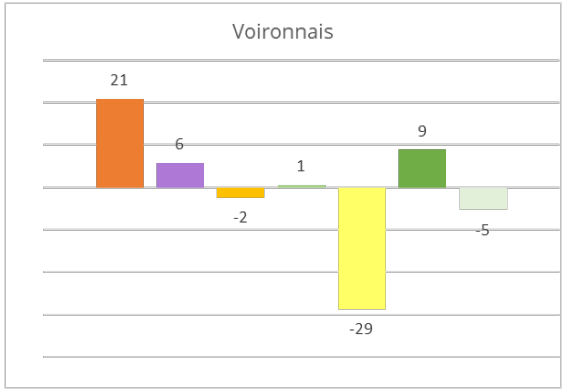
Source : SPOT THEMA 2015

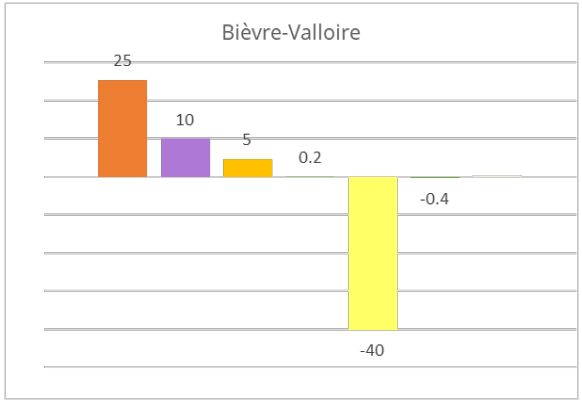
2.1| EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES SOLS DANS LES SECTEURS ENTRE 2005 ET 2015

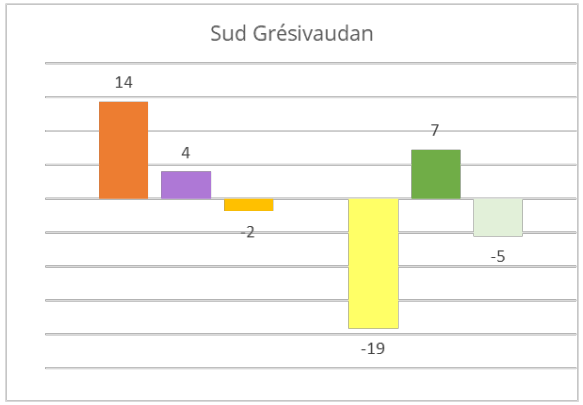


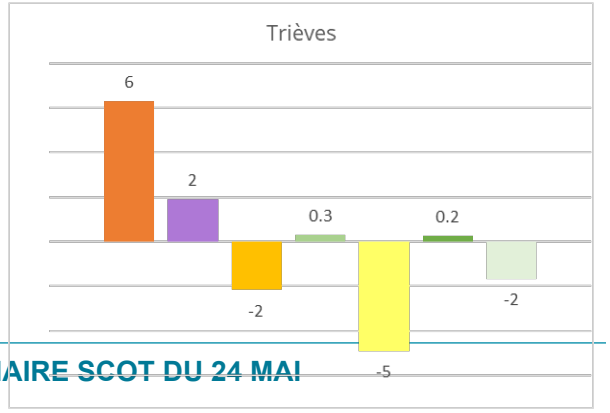


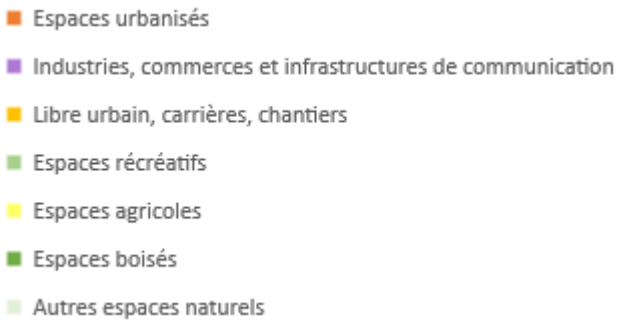






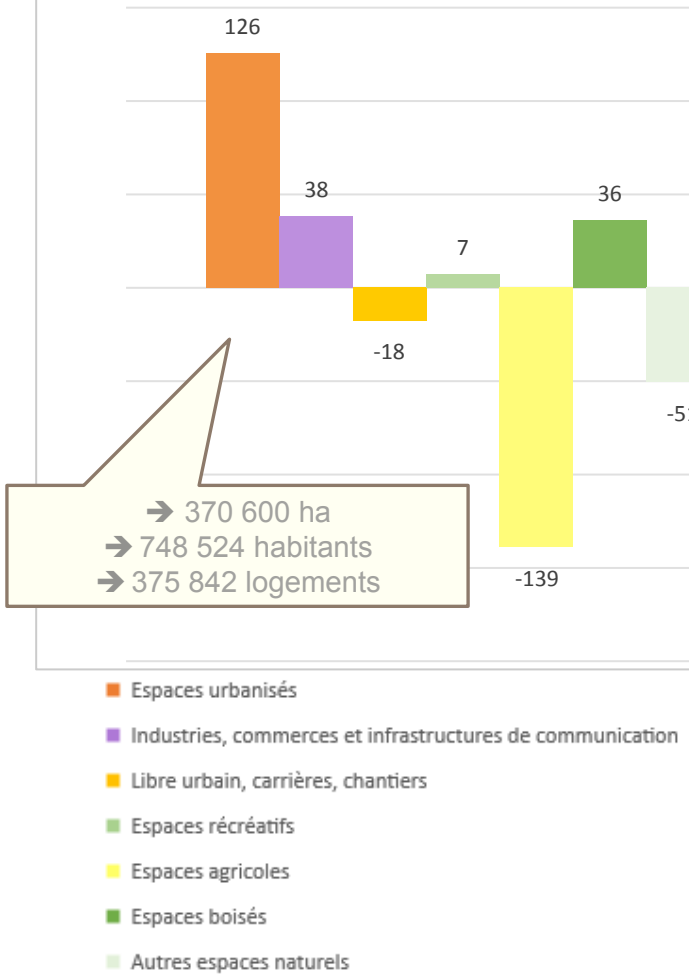




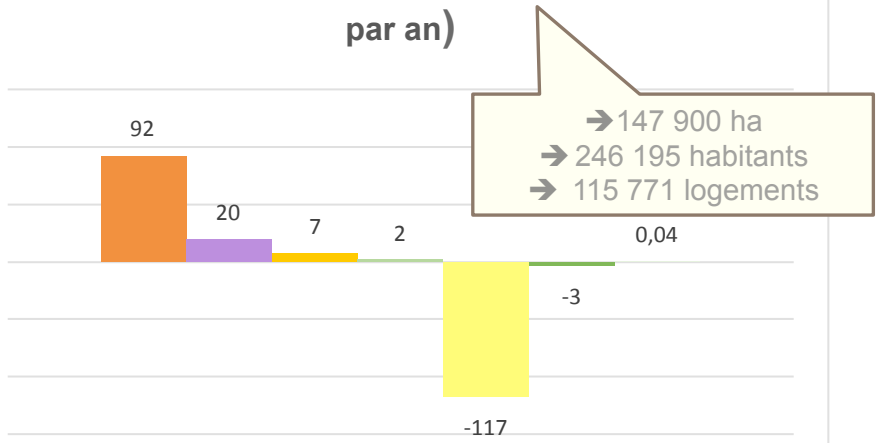


Source : SPOT THEMA 2015

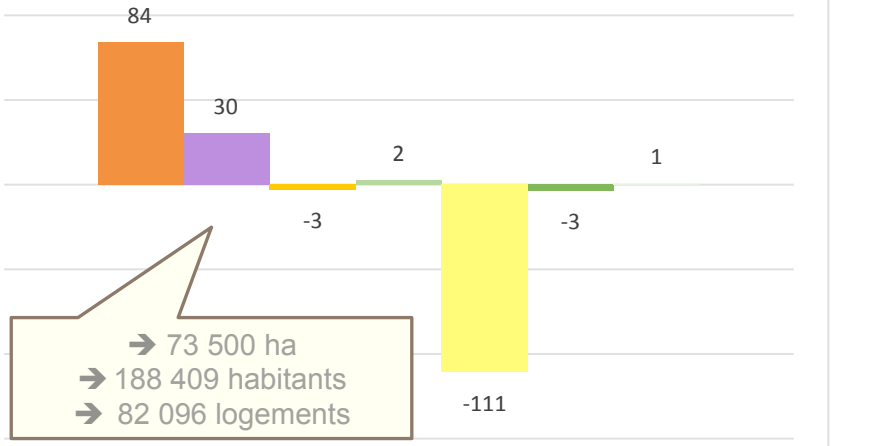
Evolution de l'occupation du sol de la GREG entre 2005 et 2015 (ha par an)



Evolution de l'occupation du sol entre 2005 et 2015 dans le SCoT Rives du Rhône (ha par an)



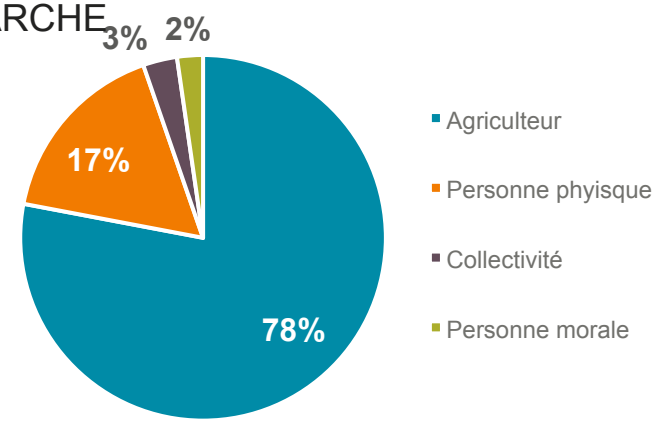
Evolution de l'occupation du sol entre 2005 et 2015 dans le SCoT Nord Isère (ha par an)



Sources : SPOT THEMA 2015, Insee RP 2014, IGN BDTOPO 2017

> NATURE DES ACQUÉREURS SUR LE MARCHE AGRICOLE EN 2016 (EN HA)

Source : Safer Auvergne Rhône-Alpes, d'après Majic III, traitement AURG



> RÉPARTITION DES TRANSACTIONS ENTRE LE MARCHÉ AGRICOLE ET LE MARCHÉ DE LOISIRS ENTRE 2012 ET 2016

Surface des transactions :

Marché agricole
5 287 ha
Surface moyenne : 2,9 ha

Marché de loisirs
529 ha
Surface moyenne : 0,3 ha

Nombre et prix des transactions :

Marché de loisirs
1 836
transactions

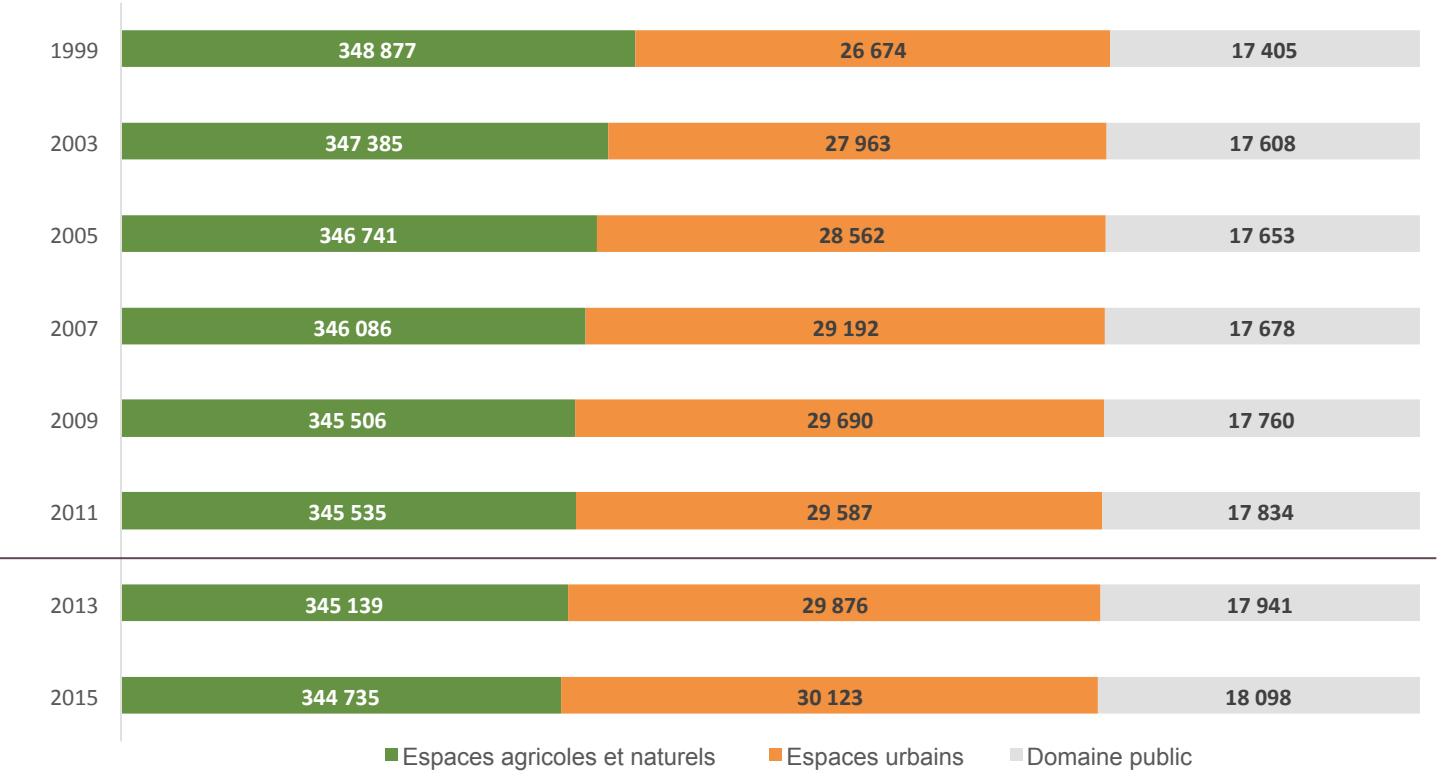
Marché agricole
1 827
transactions

2.1| RETOUR HISTORIQUE SUR LA CONSOMMATION

Recul insuffisant pour juger d'un effet du SCoT

SCoT 2030

Rétrospective de la consommation d'espace entre 1999 et 2015 dans la GREG 2018 avec la CCTB (en ha)



Evolution de la superficie d'espaces agricoles et naturels

↘ 1 492 ha soit **373 ha/an**

↘ 1 300 ha soit **325 ha/an**

↘ 580 ha soit **290 ha/an**

=

↘ 396 ha soit **198 ha/an**

↘ 404 ha soit **202 ha/an**

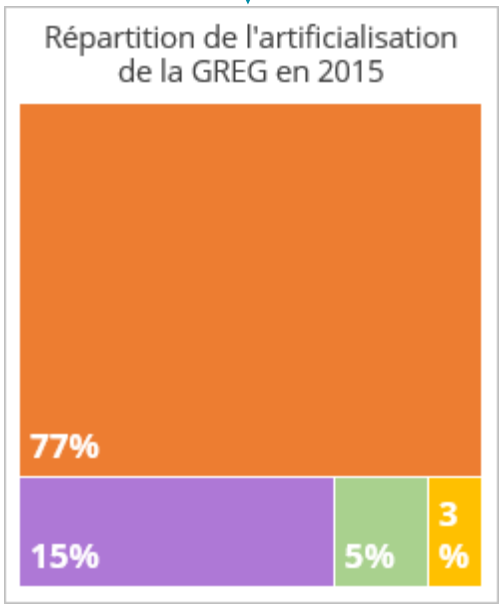
Sources : SAFER d'après DGFIP - AURG d'après DGFIP (MAJIC 3)

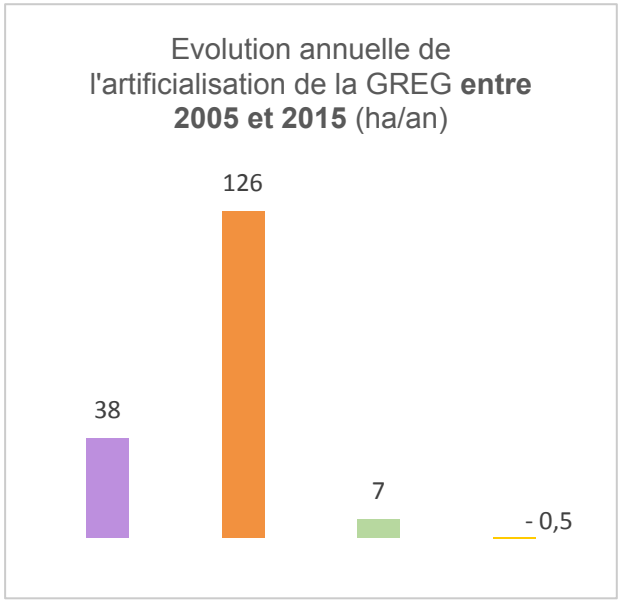
➔ **Consommation de surface agricole et naturelle entre 1999 et 2015** de près de 4 140 ha, soit 1% de la surface totale du territoire

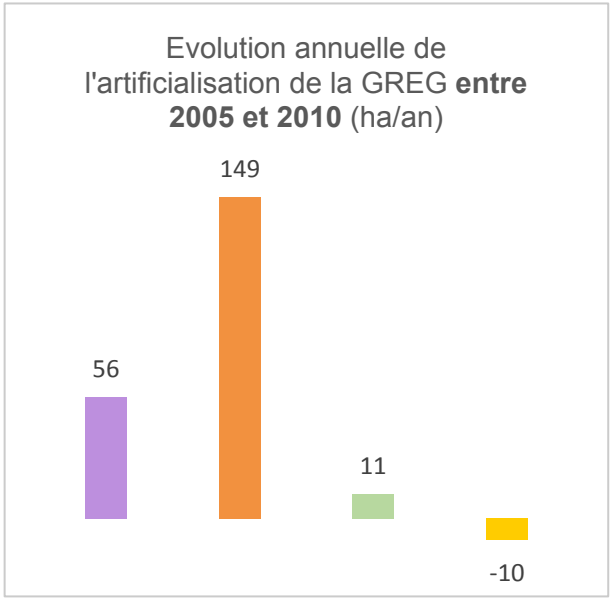
Une nette amélioration de la situation de 1999 à 2009

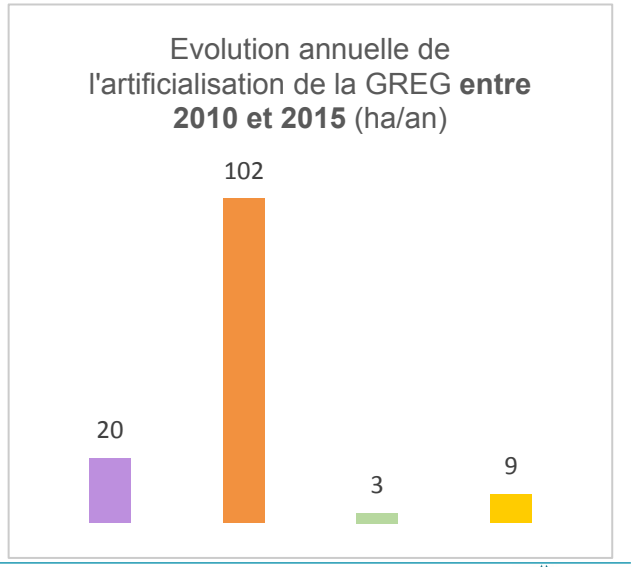
Depuis 2011, un rythme de consommation qui semble s'être stabilisé

2.1| EVOLUTION DE L'ARTIFICIALISATION DU SOL ENTRE 2005 ET 2015







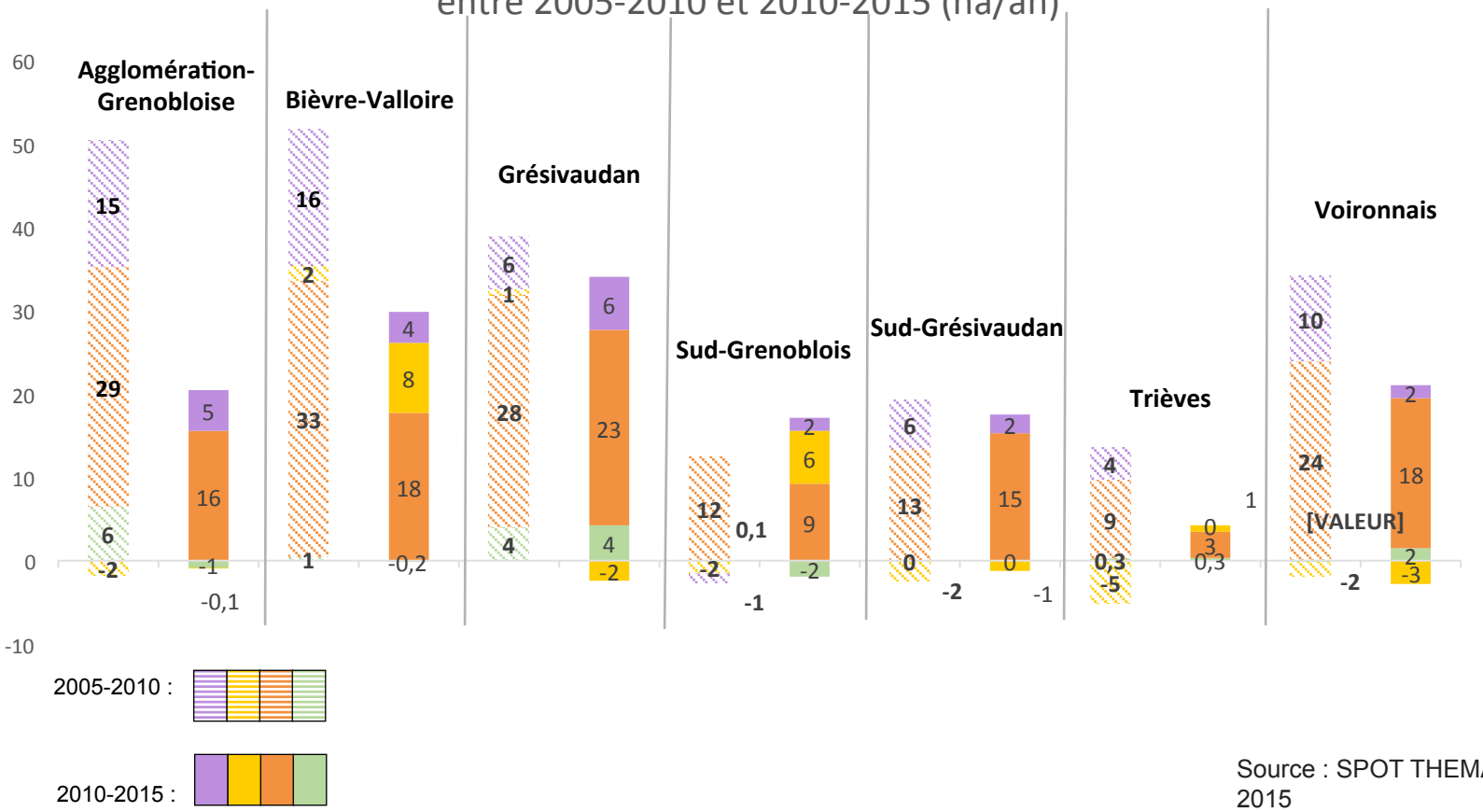


Source : SPOT THEMA 2015

+ 170 ha par an sur la période 2005-2015 dont :

- ¾ pour les espaces urbanisés
- près ¼ pour les espaces industriels et commerciaux,
- d'infrastructures et de communication

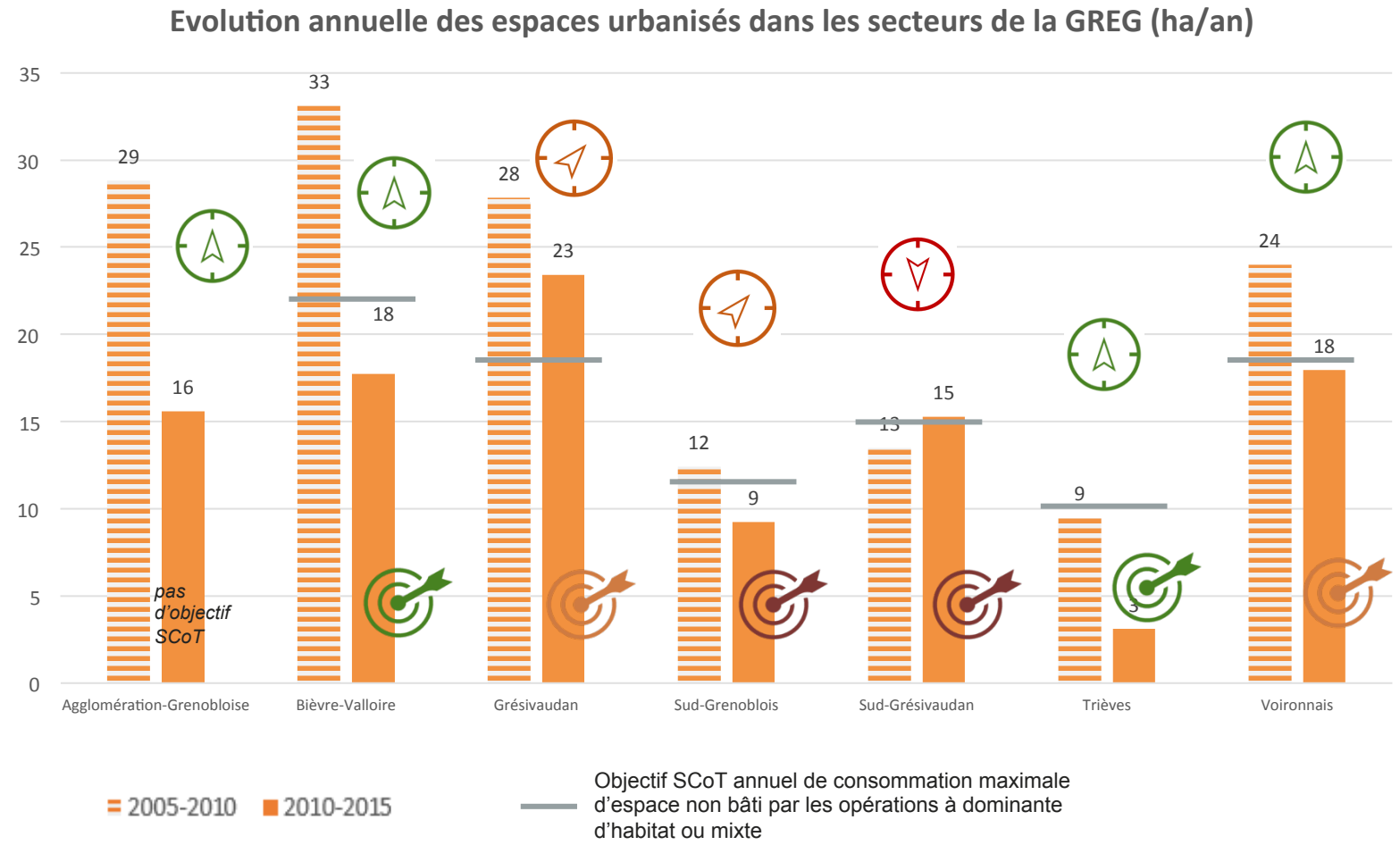
Evolution annuelle de l'artificialisation dans les secteurs de la GREG entre 2005-2010 et 2010-2015 (ha/an)



Source : SPOT THEMA 2015

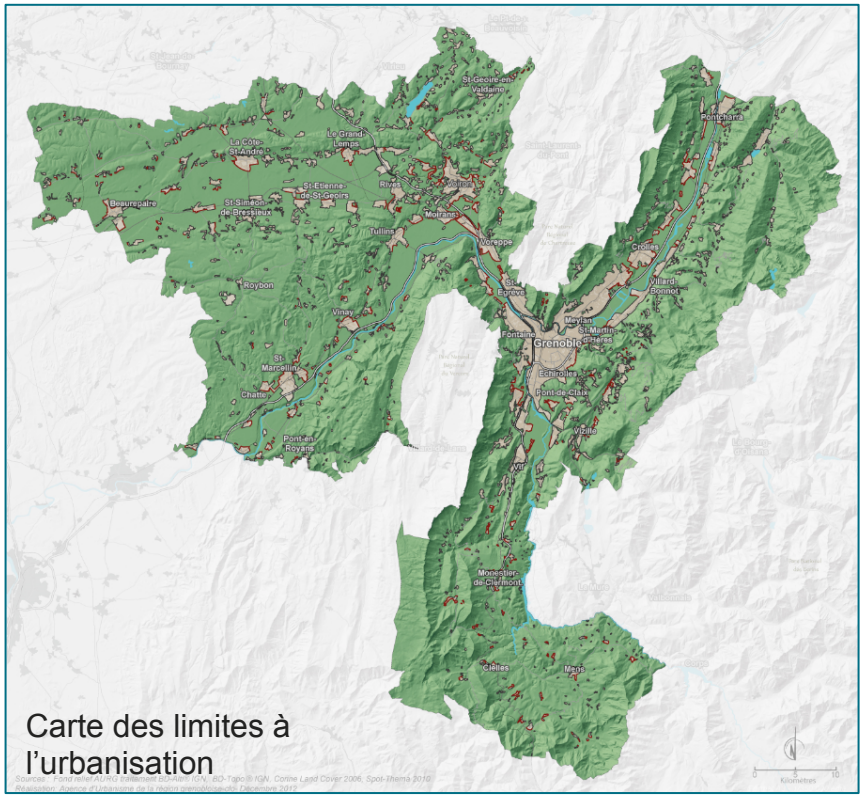
L'artificialisation est en nette baisse dans la plupart des secteurs de la GREG

2.1| EVOLUTION DE L'ARTIFICIALISATION DU SOL DANS LES SECTEURS

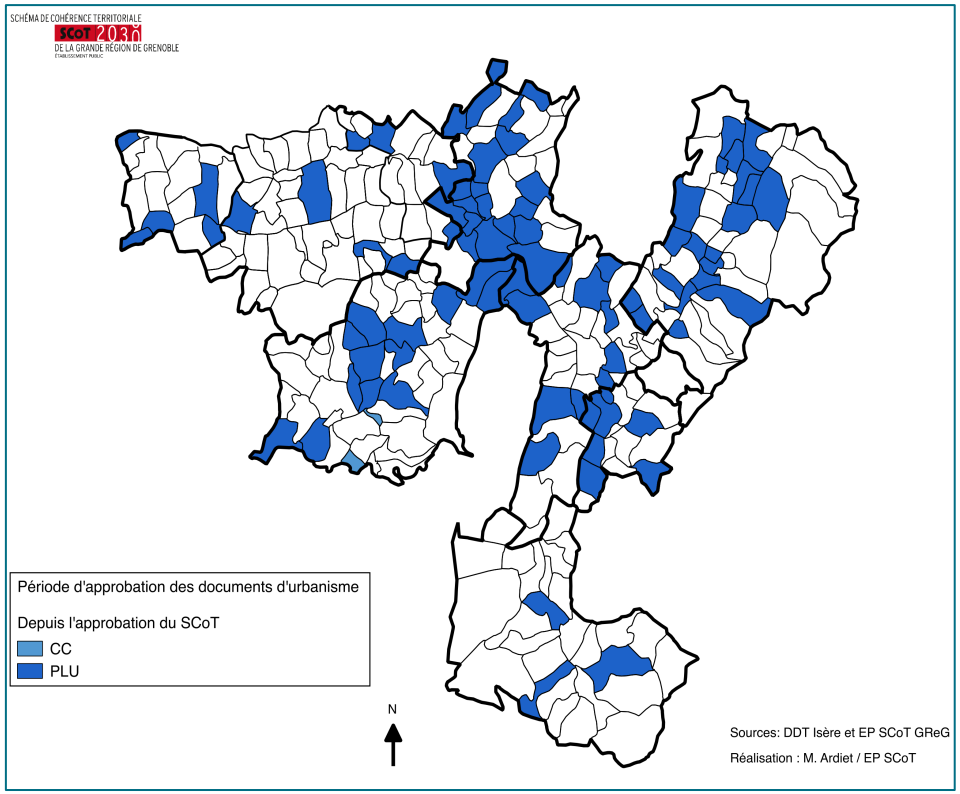


Source : SPOT THEMA 2015

2.1| REDUCTION DES ESPACES URBANISABLES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME



Carte des limites à l'urbanisation

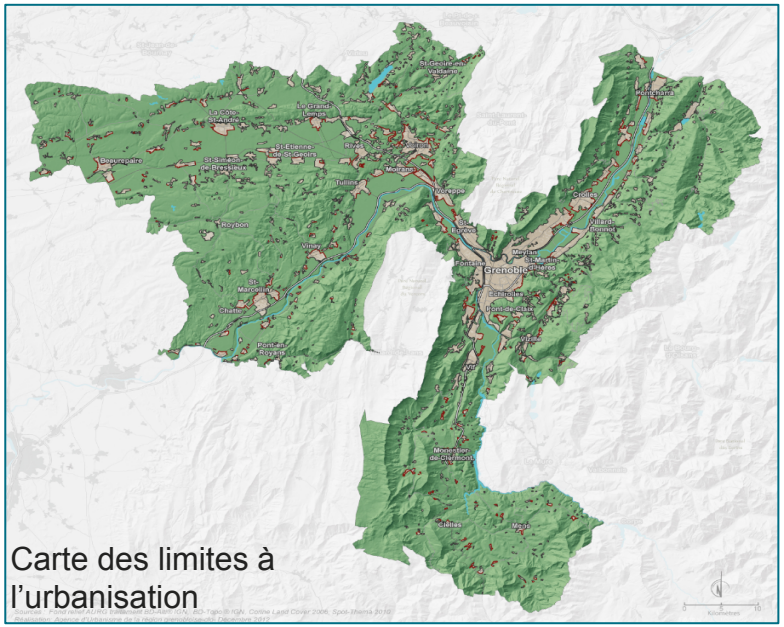


*En 2013, le SCoT **réduit de 2130 ha les espaces potentiels de développement**, par rapport au Schéma Directeur et à l'existant dans les documents d'urbanisme locaux (DUL)*

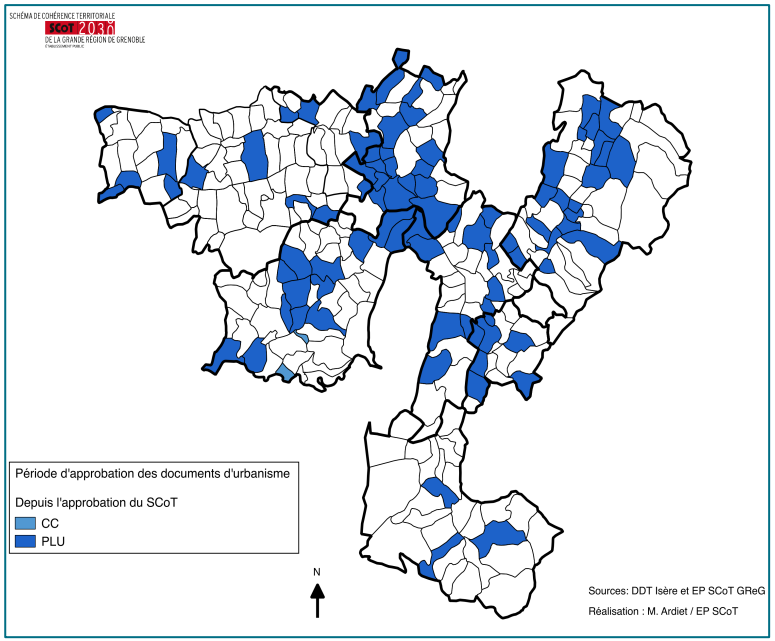
*En 2018, **88 DUL se sont mis en compatibilité** avec le SCoT, avec :*

- *la réduction de l'enveloppe foncière destinée à l'accueil des logements neufs,*
- *la réduction des surfaces totales U et AU*

2.1| REDUCTION DES ESPACES URBANISABLES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME



Carte des limites à l'urbanisation



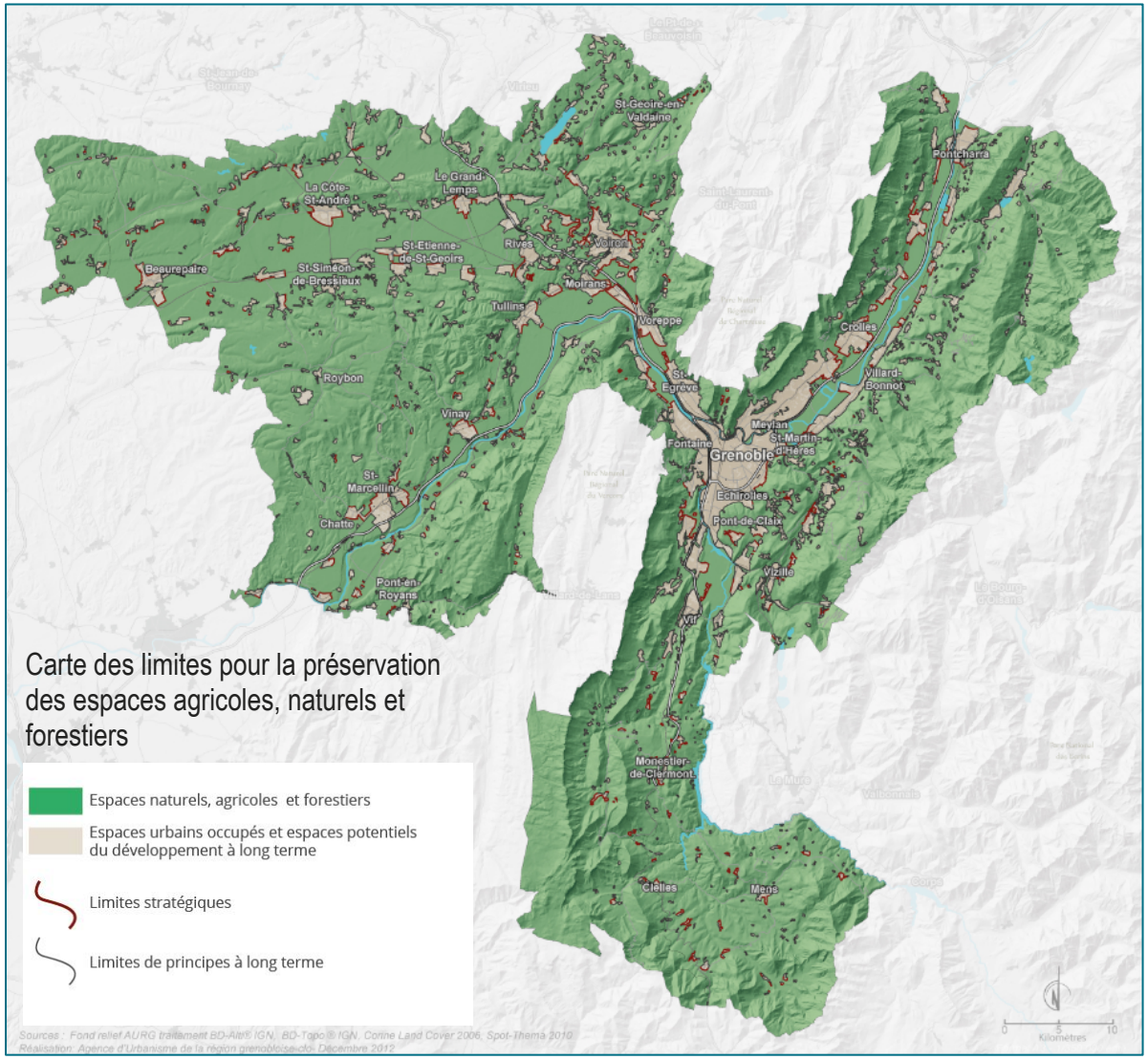
ANALYSE EN COURS : 35 PLU SUR 88 *(au 24 mai 2018)*

➔La consommation d'espace prévue dans les PLU diminue **de 37% par rapport à la consommation passée,** soit -213 ha sur 12 ans :

- ➔ **533 ha consommés** durant les 12 dernières années du précédent document
- ➔ **339 ha de foncier urbanisable inscrits** pour les 12 prochaines années des nouveaux DUL

➔Parallèlement, **l'ensemble des surfaces U et AU ne diminue que de 3% (-109 ha)**

2.1| ANALYSE SPATIALE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE (HORS ESPACES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX) HORS EPD



➔ ***Les espaces potentiels de développement (EPD) du SCoT représentent 39 870 ha, soit 11% de la surface totale du SCoT.***

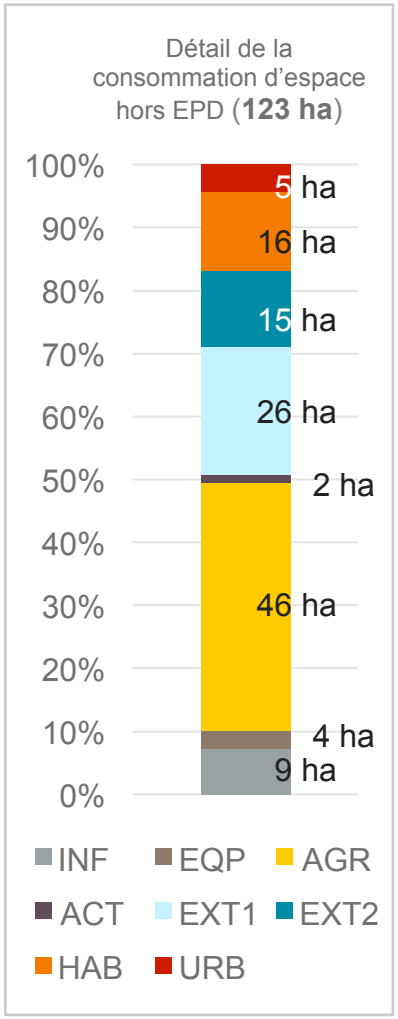
Consommation d'espace entre 2010 et 2015 :

➔ **dans ce « stock » d'EPD = 544 ha :**

- ➔ **441 ha, soit 81%** pour les espaces urbanisés au total
- ➔ **103 ha, soit 19%** pour les surfaces industrielles ou commerciales

➔ **en dehors des EPD= 123 ha pour les espaces urbanisées hors** surfaces industrielles ou commerciales

Source : SPOT THEMA 2015

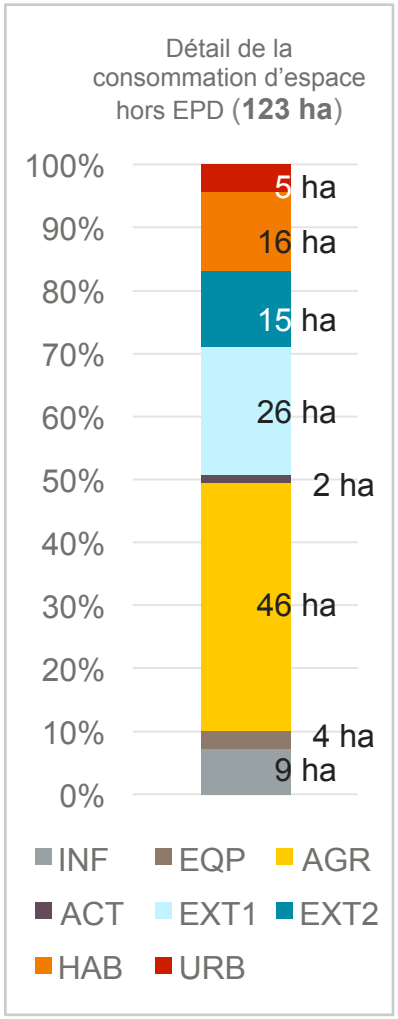


Concernant les consommations **hors EPD**, une analyse affinée de la photo-interprétation a été réalisée, permettant de distinguer les consommations liées :

- aux **infrastructures** routières, aires de stationnement, aires de gens du voyage, chantiers, carrières, dépôts de matériaux, aires de stockage, bassins de rétention des eaux pluviales = INF
- aux **équipements collectifs** : terrains de sports, remontées mécaniques, centres techniques publics, parcs de loisirs = EQP
- à l'**activité agricole et sylvicole** (y compris centres équestres et pensions de chevaux) = AGR
- à d'autres natures d'activités = ACT
- aux **extensions urbaines dans la continuité d'un EPD** :
  - **modérées** s'inscrivant dans le principe de compatibilité avec le SCoT= EXT1
  - **plus importantes** : dont la compatibilité avec le SCoT peut être questionnée = EXT2
- à la construction de **nouvelles habitations isolées** (2 constructions maximum), incluant le logement des agriculteurs lorsque celui-ci est physiquement déconnecté du site de l'exploitation = HAB
- à la constitution de **nouveaux groupes de constructions** (≥ 3 constructions) formant une entité urbaine nouvelle ou consistant en une extension significative des hameaux hors EPD = URB

Dans les détails d'analyses par EPCI, seuls les espaces > 0,1 ha ont été analysés. Les erreurs d'interprétation liées à la donnée d'origine ont été relevées et isolées systématiquement.

Source : SPOT THEMA 2015



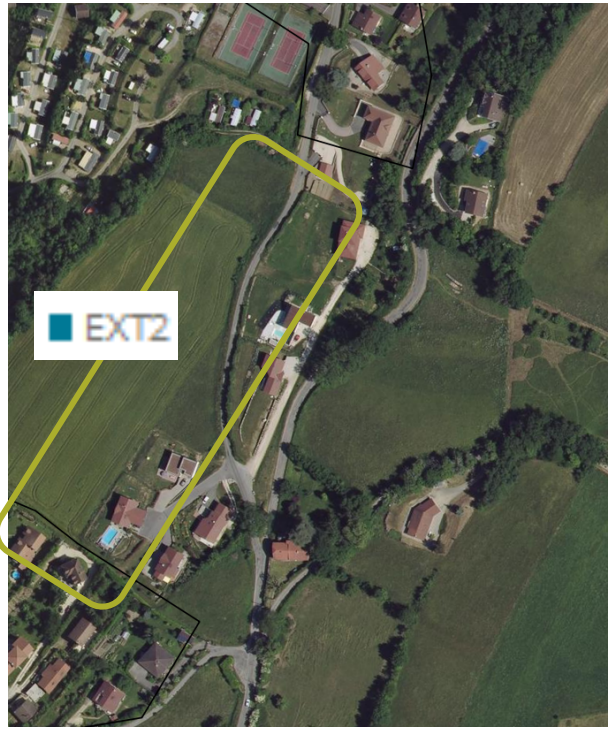
Hors EPD, la consommation est liée :

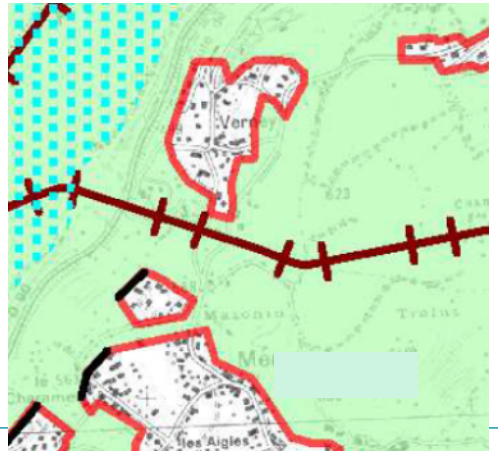
- aux **infrastructures** … = INF
- aux **équipements collectifs** = EQP
- à l'**activité agricole et sylvicole** = AGR
- à d'autres natures d'activités = ACT
- aux **extensions urbaines dans la continuité d'un EPD** :
  - **modérées** s'inscrivant dans le principe de compatibilité avec le SCoT= EXT1
  - **plus importantes** : dont la compatibilité avec le SCoT peut être questionnée = EXT2
- à la construction de **nouvelles habitations isolées** (2 constructions maximum) = HAB
- à la constitution de **nouveaux groupes de constructions** (≥ 3 constructions) = URB

Dans les détails par EPCI, les espaces > 0,1 ha ont été analysés.

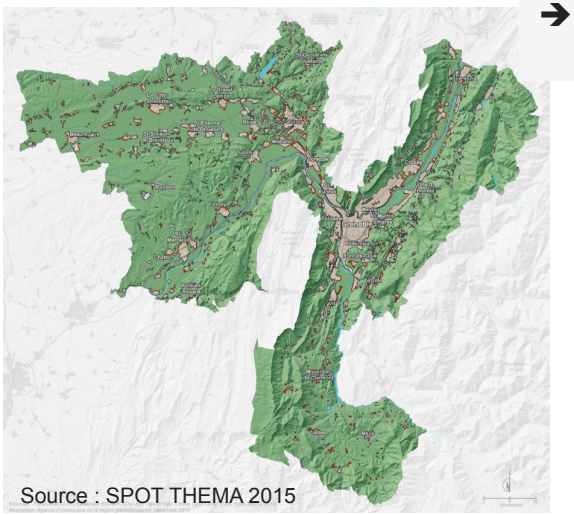
Source : SPOT THEMA 2015

2.1| EXTENSION URBAINE EN CONTINUITÉ D'UN ESPACE POTENTIEL





2.1| ANALYSE SPATIALE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE (HORS ESPACES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX) HORS EPD



➔ ***Les espaces potentiels de développement (EPD) du SCoT représentent 39 870 ha, soit 11% de la surface totale du SCoT.***

Consommation d'espace entre 2010 et 2015 :

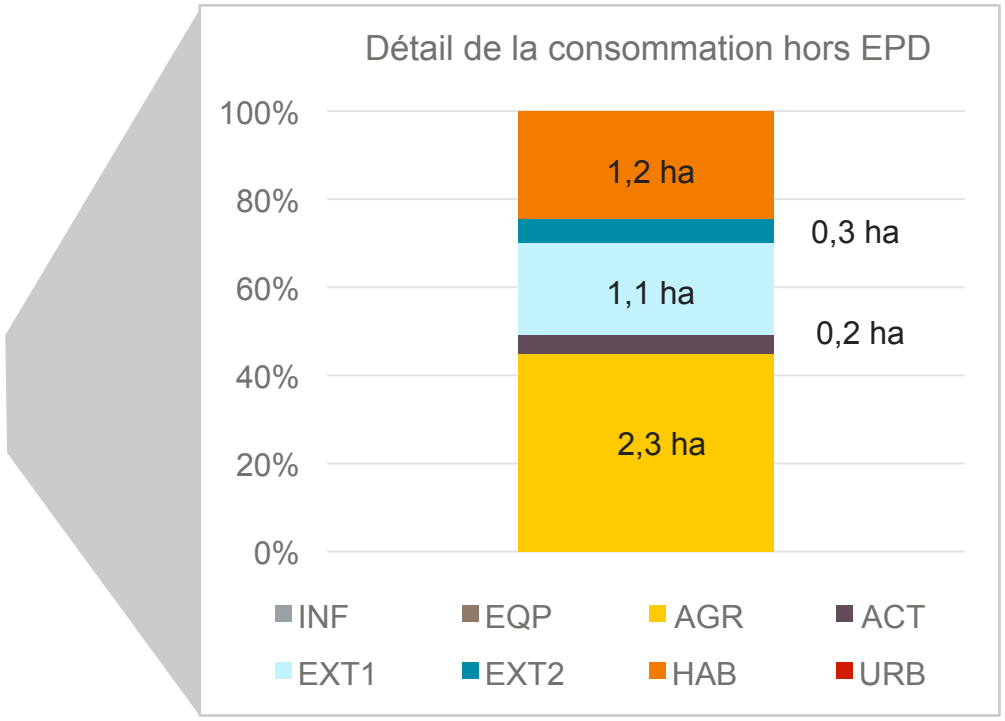
➔ **dans ce « stock » d'EPD = 544 ha :**

- ➔ **441 ha, soit 81%** pour les espaces urbanisés au total
- ➔ **103 ha, soit 19%** pour les surfaces industrielles ou commerciales

➔ **en dehors des EPD= 123 ha pour les espaces urbanisées hors** surfaces industrielles ou commerciales

Principaux enseignements

- *Le mitage hors EPD est désormais un phénomène marginal, en nette diminution et très localisé.*
- *Hors EPD, certains groupes de constructions continuent d'être étoffés, générant un phénomène de « grignotage » des espaces agricoles et naturels.*
- *Aux franges de l'EPD, on est plutôt dans des petites extensions s'inscrivant dans le rapport de compatibilité avec le SCoT, sauf pour certaines communes du Voironnais.*



Source : SPOT THEMA 2015

Consommation d'espace totale hors EPD
= 5,1 ha

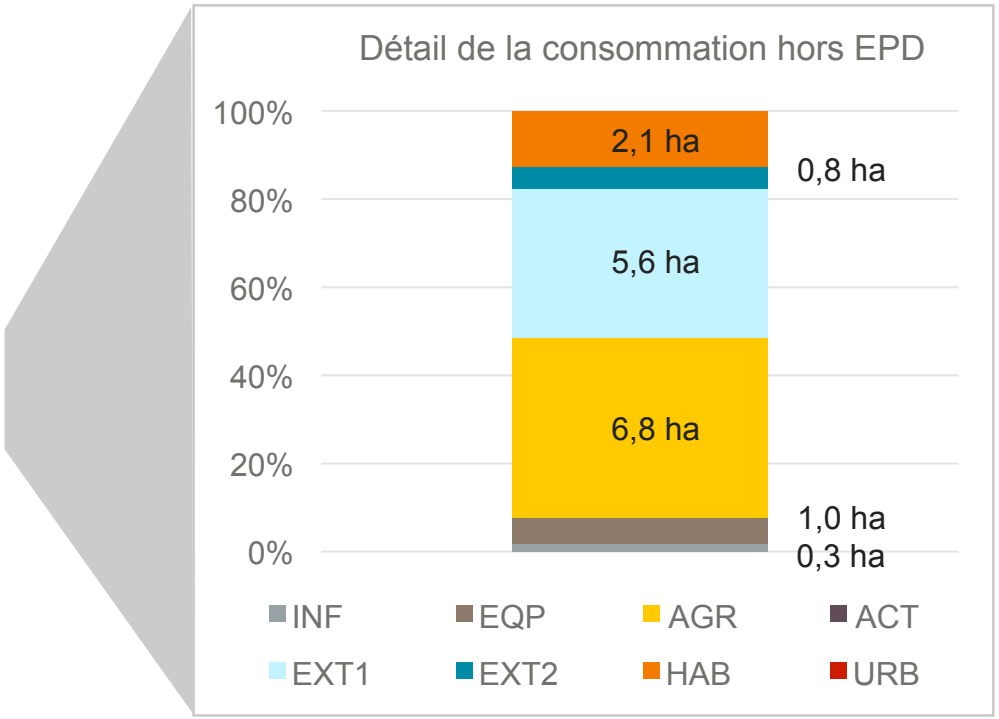
Soit **0,27 ‰** de la superficie des espaces hors EPD

EXT2 + HAB + URB
= 1,5 ha

Soit **0,08 ‰** de la superficie des espaces hors EPD

Territoire de Beaurepaire

- Une consommation hors EPD majoritairement liée aux besoins de l'agriculture
- Respect global des périmètres des limites des EPD : la plupart des ajustements opérés s'inscrivent dans le principe de compatibilité avec le SCoT
- Le phénomène de mitage est globalement maîtrisé. Quelques habitations ont été établies en confortement de hameaux, mais en nombre très limité.



Source : SPOT THEMA 2015

Consommation d'espace totale hors EPD
= 16,6 ha

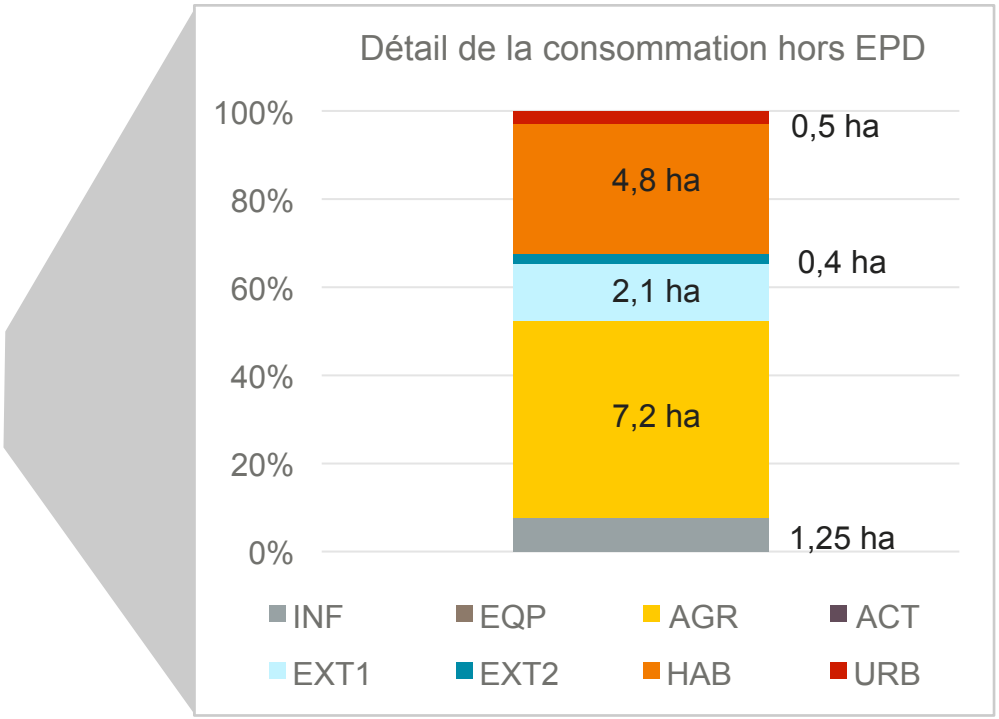
Soit **0,34 ‰** de la superficie des espaces hors EPD

EXT2 + HAB + URB
= 2,9 ha

Soit **0,06 ‰** de la superficie des espaces hors EPD

Bièvre Isère

- Une consommation hors EPD majoritairement liée aux besoins de l'agriculture
- Respect global des périmètres des limites des EPD : les ajustements opérés s'inscrivent dans le principe de compatibilité au SCoT
- Le phénomène de mitage est maîtrisé. Les nouvelles constructions sont limitées en nombre et s'inscrivent presque toujours en confortement de hameaux existants



Source : SPOT THEMA 2015

Consommation d'espace totale hors EPD
= 16,3 ha

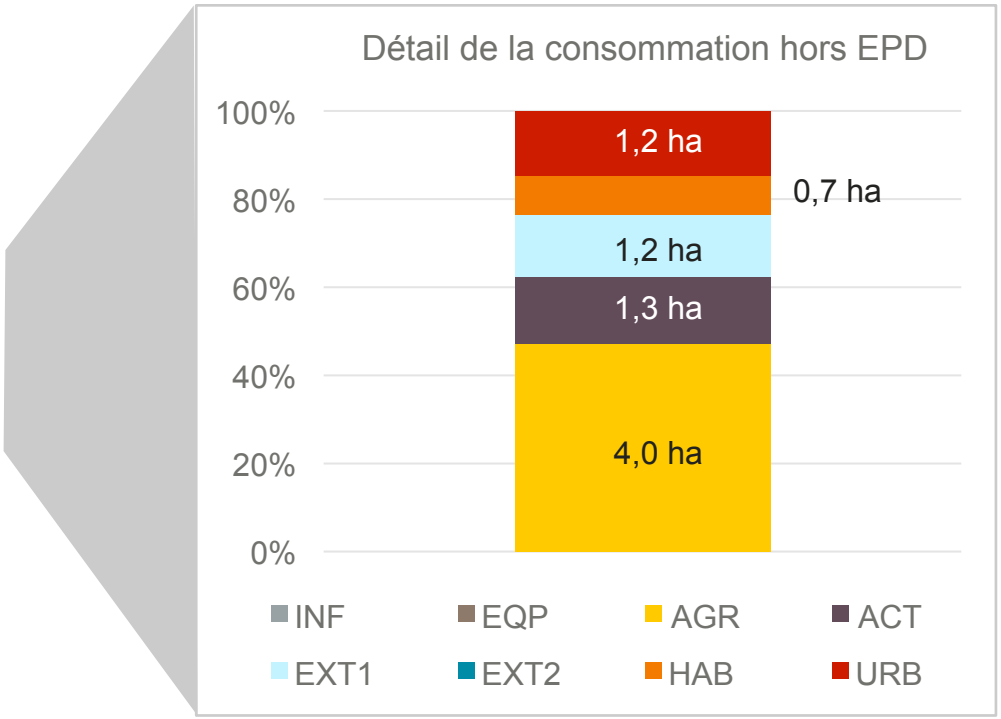
Soit **0,29 ‰** de la superficie des espaces hors EPD

EXT2 + HAB + URB
= 5,7 ha

Soit **0,10 ‰** de la superficie des espaces hors EPD

Saint-Marcellin Vercors Isère

- Une consommation hors EPD majoritairement liée aux besoins de l'agriculture
- Respect global des périmètres des limites des EPD : les ajustements opérés s'inscrivent dans le principe de compatibilité au SCoT
- Vigilance sur la poursuite du phénomène de construction d'habitations en diffus. La faible couverture du territoire par des documents d'urbanisme en est sans doute la cause (RNU souvent plus permissif qu'un POS ou PLU en cas d'urbanisation dispersée)



Source : SPOT THEMA 2015

Consommation d'espace totale hors EPD
= 8,4 ha

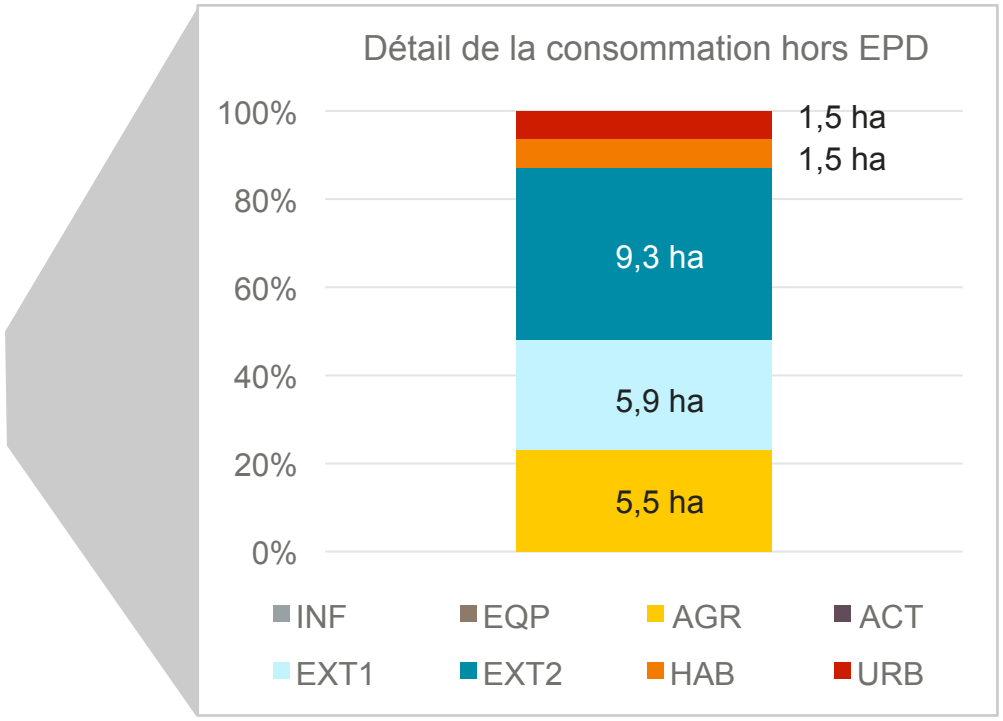
Soit **0,61 ‰** de la superficie des espaces hors EPD

EXT2 + HAB + URB
= 1,9 ha

Soit **0,14 ‰** de la superficie des espaces hors EPD

Bièvre Est

- Une consommation hors EPD majoritairement liée aux besoins de l'agriculture
- Les consommations d'espace résultant d'autres usages sont limitées et s'expliquent par des besoins spécifiques (ex : aire de manœuvres associée à la carrière d'Izeaux)
- Le phénomène de mitage est globalement maîtrisé. Le développement de groupes de constructions hors EPD concernent en fait un seul hameau.



Source : SPOT THEMA 2015

Consommation d'espace totale hors EPD
= 23,8 ha

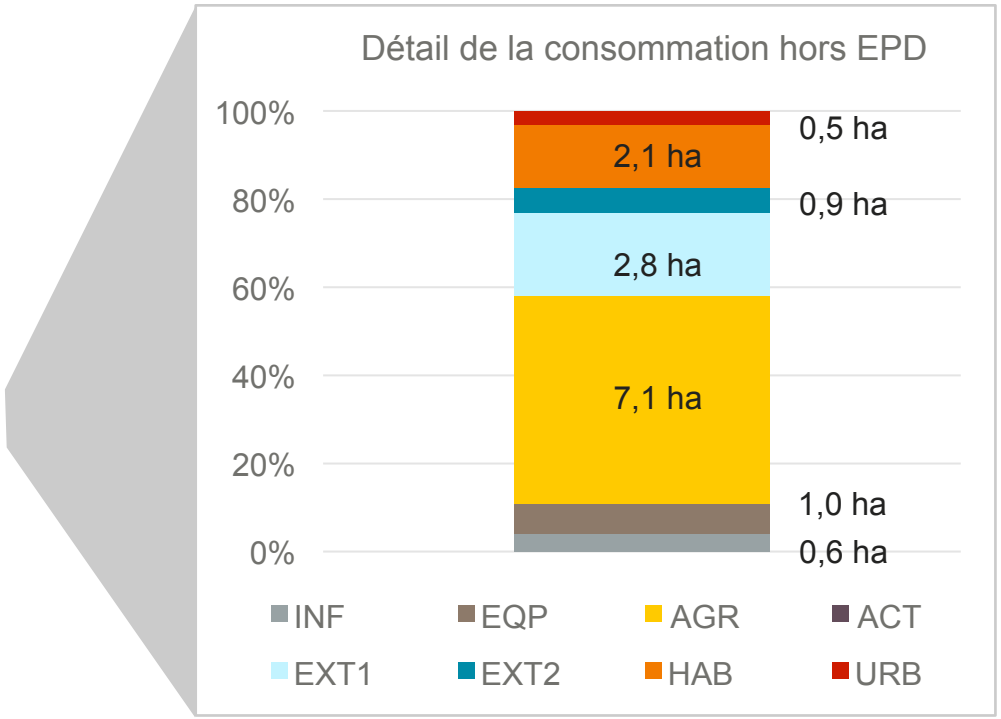
Soit **0,77 ‰** de la superficie des espaces hors EPD

EXT2 + HAB + URB
= 12,3 ha

Soit **0,40 ‰** de la superficie des espaces hors EPD

Pays Voironnais

- Dans certaines communes, une extension des enveloppes urbaines qui se prolonge parfois assez largement hors des EPD (défaut de mise en compatibilité des docs d'urba ?)
- Les nouvelles constructions agricoles restent limitées en nombre
- La poursuite du mitage est désormais circonscrite à un nombre très limité de communes



Source : SPOT THEMA 2015

Consommation d'espace totale hors EPD
= 14,9 ha

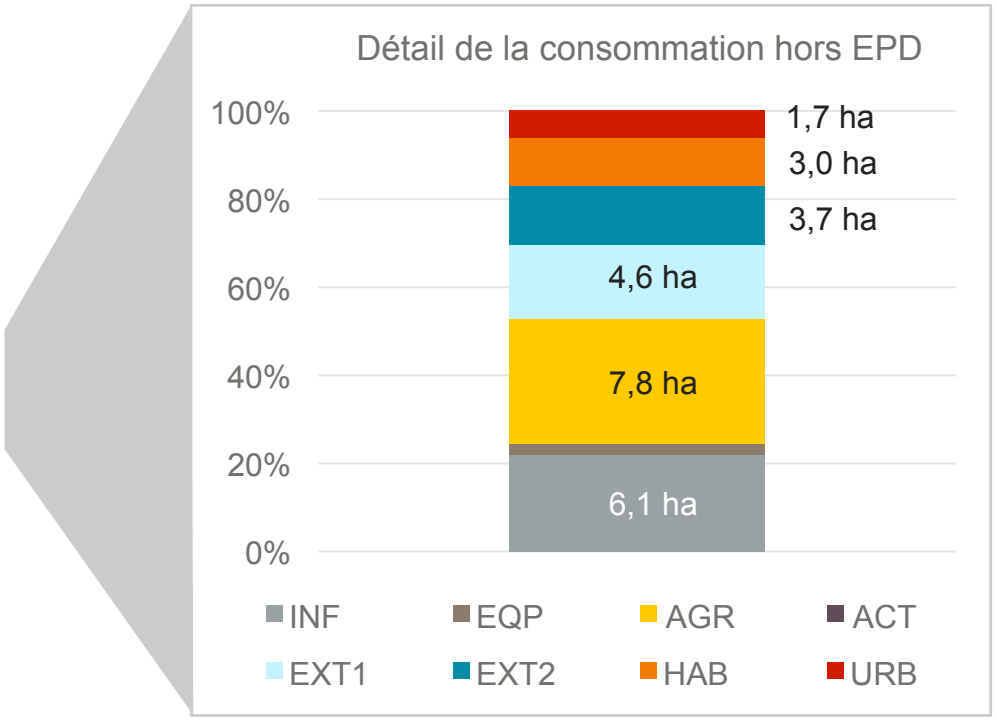
Soit **0,23 ‰** de la superficie des espaces hors EPD

EXT2 + HAB + URB
= 3,5 ha

Soit **0,05 ‰** de la superficie des espaces hors EPD

Le Grésivaudan

- Une consommation hors EPD majoritairement liée aux besoins de l'agriculture
- Respect global des périmètres des limites des EPD : les ajustements opérés s'inscrive dans le principe de compatibilité au SCoT
- Les constructions relèvent davantage du confortement de certains hameaux existants que d'une dispersion de l'habitat



Source : SPOT THEMA 2015

Consommation d'espace totale hors EPD
= 27,6 ha

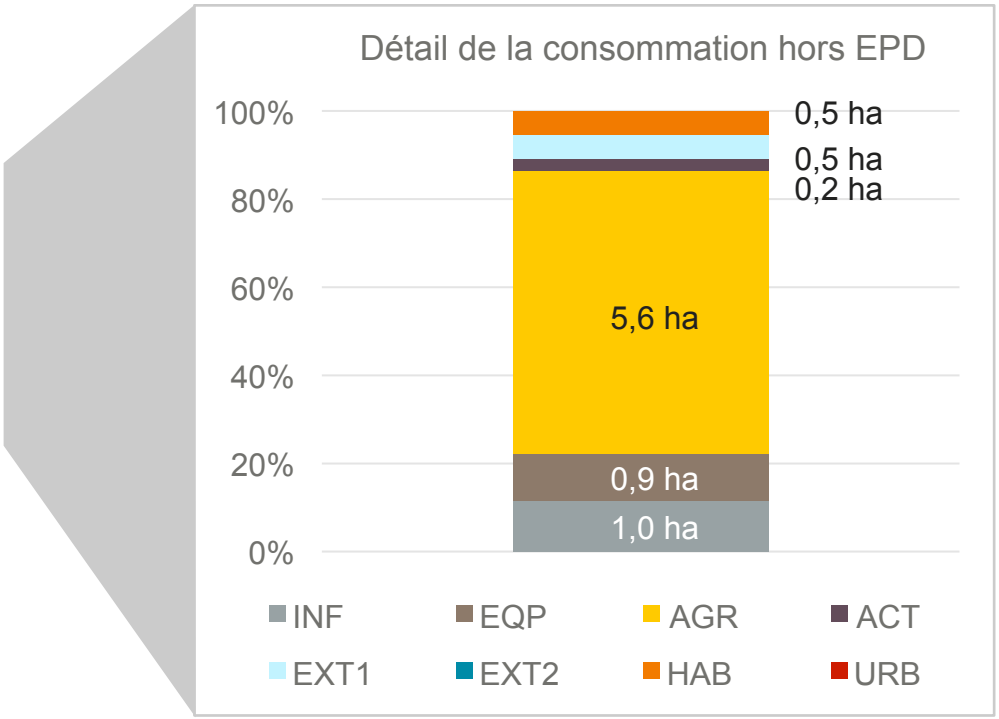
Soit **0,76 ‰** de la superficie des espaces hors EPD

EXT2 + HAB + URB
= 8,4 ha

Soit **0,23 ‰** de la superficie des espaces hors EPD

Grenoble-Alpes Métropole

- Une consommation hors EPD en grande partie liée aux nouvelles constructions agricoles, avec un développement assez significatif des centres équestres
- Plusieurs nouvelles aires d'accueil des gens du voyage
- Quelques opérations groupées d'habitat dans la continuité des EPD (coteaux)
- Le mitage est contenu



Source : SPOT THEMA 2015

Consommation d'espace totale hors EPD
= 8,8 ha

Soit **0,14 ‰** de la superficie des espaces hors EPD

EXT2 + HAB + URB
= 0,5 ha

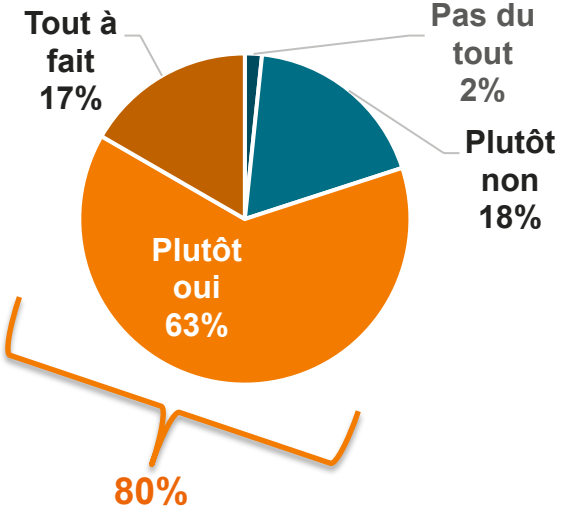
Soit **0,01 ‰** de la superficie des espaces hors EPD

Trièves

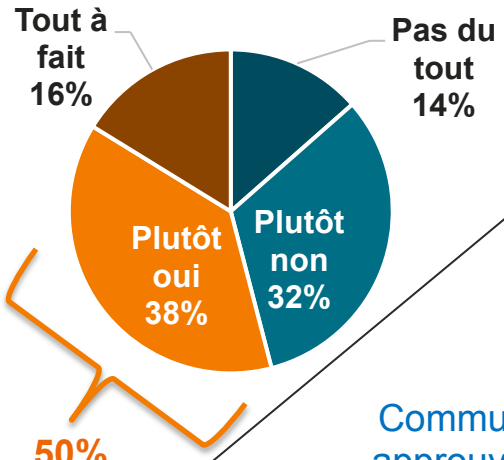
- Une consommation hors EPD très majoritairement liée aux besoins de l'agriculture
- Respect global des périmètres des limites des EPD : les ajustements opérés s'inscrivent dans le principe de compatibilité au SCoT
- Le mitage est maîtrisé

Aide des orientations sur la production de logements neufs, sur le dimensionnement des espaces urbanisables

Communes ayant approuvé ou arrêté
(source : AURG, 2018)

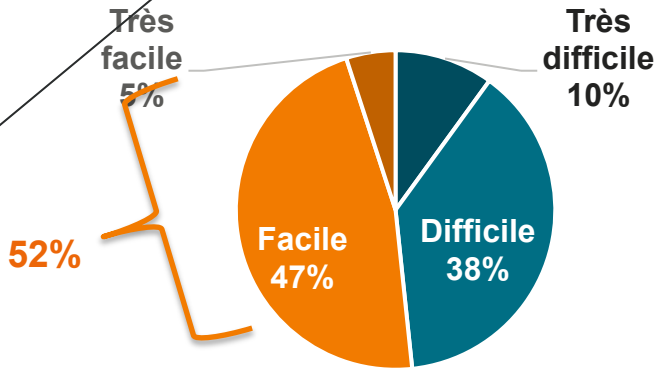


Autres communes
(source : AURG, 2018)

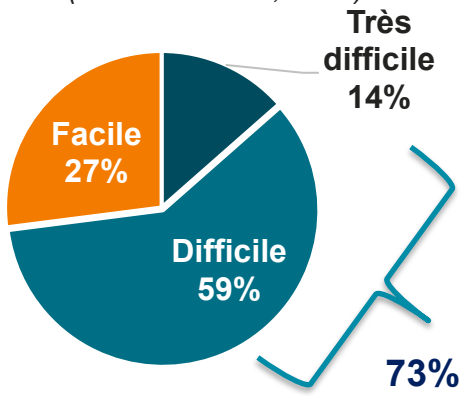


Niveau de difficulté de la traduction des orientations sur la production de logements neufs, sur le dimensionnement des espaces urbanisables

Communes ayant approuvé ou arrêté
(source : AURG, 2018)



Autres communes
(source : AURG, 2018)



L'analyse en bref : en termes de production de logements

> Un volume de production de logements en deçà des objectifs très ambitieux du SCoT.

> Un accroissement de la production de logements dans le secteur agglomération et un rééquilibrage à l'échelle GREG.

> Dans chaque secteur : un renversement de tendance au profit des communes structurantes (à partir des pôles d'appui). La production de logements, portée entre 2003 et 2008 par les pôles locaux et secondaires, connaît un report vers les pôles de catégorie supérieure.

> Dans chaque commune : une localisation préférentielle dans les espaces déjà bâtis et bien équipés.

L'analyse en bref : en termes de consommation d'espace… dans un contexte de réduction de la production globale de logements :

> Après une diminution significative lors de la décennie 1999-2009, la consommation d'espace semble s'être stabilisée autour de 200 ha/an (source : Majic).

> Sur la période 2010-2015, le rythme d'artificialisation est en baisse dans la plupart des secteurs de la GREG mais l'objectif SCoT n'est respecté que dans 2 secteurs sur 6 : Bièvre-Valloire et Trièves (source : Spot Thema).

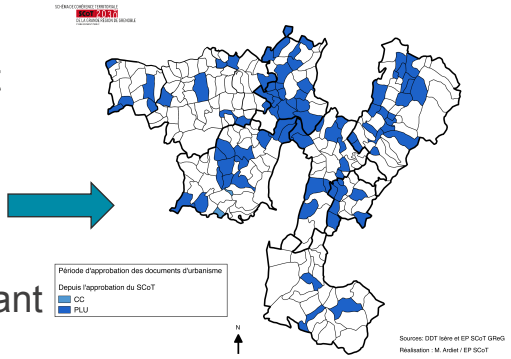
> Le phénomène de mitage hors des EPD est désormais maîtrisé, sauf dans quelques communes et les limites des EPD sont globalement respectées.

> Hors EPD, les groupes de constructions continuent parfois d'être étoffés, mais sur la période étudiée, cela concerne des superficies raisonnables.

L'aurait-on fait sans le SCoT ?

> Les politiques locales (PLH) se sont construites sur la base des objectifs du SCoT dès 2010… mais les documents d'urbanisme ont été plus lents dans la mise en compatibilité.

> D'ailleurs, les secteurs les mieux couverts par des documents d'urbanisme compatibles sont les plus proches des objectifs SCoT.



> Dynamique générale de lutte contre l'étalement urbain engagée avant l'approbation du SCoT (Schéma directeur, lois MAP et Grenelle). A permis d'anticiper la loi ALUR.

> Qu'en disent les acteurs enquêtés : beaucoup d'échanges sur le volume de production, un SCoT « aidant » avec un niveau de précision adapté (selon les communes ayant arrêté ou approuvé un document d'urbanisme).

> En termes de consommation d'espace, on est confronté à un manque de recul pour pouvoir distinguer les évolutions directement imputables au SCoT, mais les effets des orientations du SD apparaissent clairement.

> L'inscription des politiques de maîtrise de la consommation d'espace sur le long terme semble rester nécessaire au regard des enjeux et tendances, surtout dans un contexte de relance. Le SCoT sera d'ailleurs à l'épreuve de sa capacité à gérer cette relance.

Doit-on continuer dans la même direction ? Comment anticiper les questions à venir dans le SCoT ?

> Faut-il faire évoluer la manière de présenter les objectifs chiffrés en termes de volume et de répartition territoriale de la production de logements ?

> Quelle place donner à la réhabilitation pour mieux répondre aux enjeux de transition énergétique : agir sur le stock (majoritaire) et pas seulement sur le flux (minoritaire) ?

> Les objectifs quantitatifs et la répartition macro de la production nouvelle répondent-ils aux problématiques rencontrées par les projets des collectivités en termes de formes urbaines, densification ?

> Les objectifs quantitatifs et la répartition macro de la production nouvelle répondent-ils aux nouvelles problématiques liées à la densification, aux divisions parcellaires ?

> Aurait-on matière à aborder la question intergénérationnelle à l'échelle de la GREG et de réfléchir à des compléments à intégrer au SCoT, en lien avec la capacité des PLH et PLUi de les mettre en œuvre ?

Le L 141-12-2° permet d'investir la question :"Le SCoT précise les objectifs de la politique d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existants public ou privé"

Le L141-21 autorise le SCoT à définir des secteurs où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à des critères de qualité... Ces critères peuvent nécessiter une approche transversale (de la desserte, de la TVB, du service, etc).

Comment organiser la subsidiarité entre le SCoT, les PLUi et les politiques sectorielles (foncières, économiques, commerciales, de biodiversité) **?**

A-t-on le bon outil ?

2-2

POLITIQUE DE L'HABITAT

1. **ETAT DES POLITIQUES PUBLIQUES DE LOGEMENT**
2. **ETAT DE LA DEMANDE ET DE L'OFFRE EN LOGEMENTS SOCIAUX**
3. **EVOLUTION DES PRIX DE L'IMMOBILIER ET DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ABORDABLES**

Ce que dit le SCoT :

- L'offre de logement social accessible sera une priorité pour tous les territoires, mais tout particulièrement là où les besoins sont encore importants et non satisfaits.
- Renforcer et mieux répartir l'offre de logement social accessible, sur l'ensemble des territoires.
- Augmenter le taux de logements locatifs sociaux de X points pour 6 ans (2 : Sud-Grenoblois,1 : Agglomération et Grésivaudan, 0,7 autres secteurs et 0,5 Trièves).
- Favoriser la mixité sociale et réduire la fragmentation sociale et spatiale, par des politiques et des actions publiques qui corrigent les effets du marché.

Tous les PLH portent la même vision et s'appuient sur l'armature du SCoT :

- Les déclinaisons locales montrent une bonne **appropriation de l'armature territoriale** pour fixer les objectifs de construction et de production de logements locatifs sociaux **=> réel gain du SCoT**
- L'esprit de **mutualisation des objectifs entre les niveaux de pôles selon le schéma de mutualisation cadre fixé par le SCoT a été mis à profit.**
- Développement du volet **requalification** pour pallier à l'obsolescence du parc existant
- **Problématiques** communes autour du vieillissement de la population et du maintien à domicile
- **Évolution des formes urbaines**, mobilisation du foncier, aménagement
- Les territoires tendus (GAM, Voironnais, Grésivaudan) cherchent à développer **l'accession abordable**
- Poursuite de l'effort de production de logements **locatifs sociaux**

Tous les PLH portent le même discours et s'appuient sur l'armature du SCoT

?

Sources : PLH

2.2| ÉVOLUTION DE L'ÉTAT DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

> **20 090** demandes de logements sociaux dans le SCoT, dont 78 % dans la Métropole (55% de la population)

> **5 630** attributions de logements sociaux dans le SCoT, dont 69 % dans la Métropole

Source : SNE (Observatoire du PDH 38) SCOT 7 EPCI

Du fait d'un poids très élevé de la Métropole*, les profils des demandeurs et des bénéficiaires de logements sociaux sont très similaires entre le SCoT et l'Isère :

> 57 % des demandes proviennent de personnes qui ne sont pas encore logées dans le parc HLM (= hors mutation)

> Plus d'1 demande sur 3 provient d'une personne en emploi stable

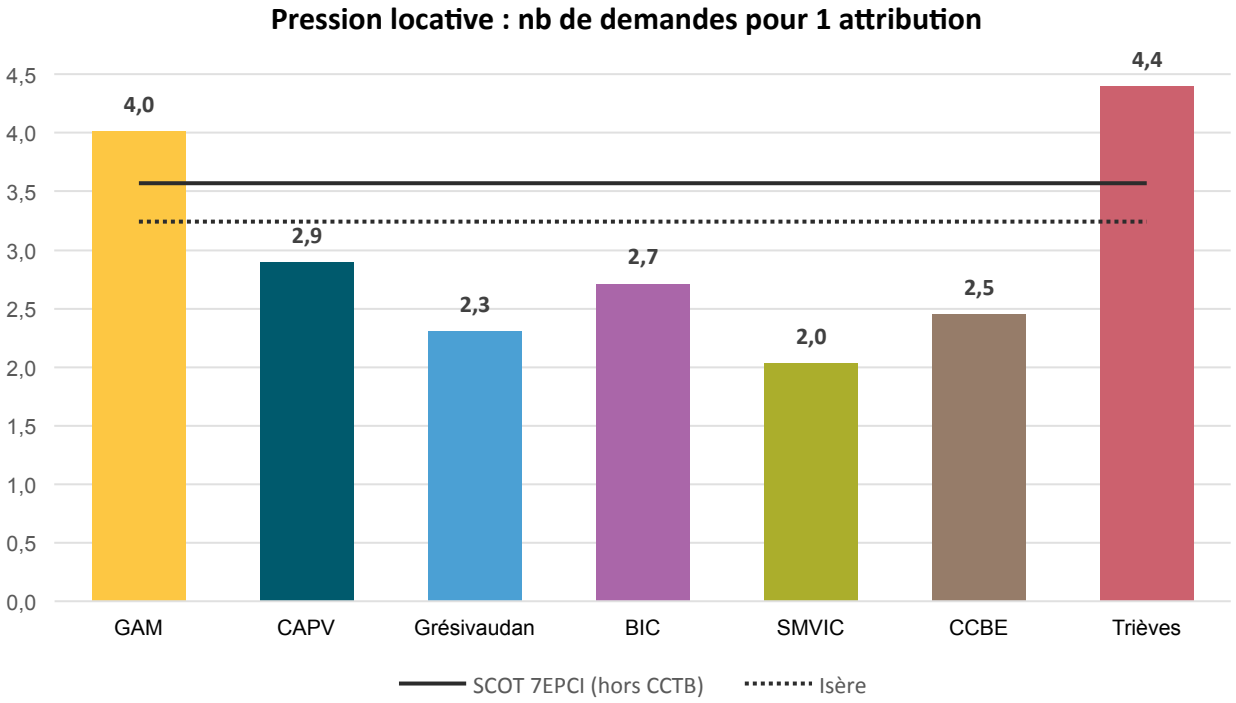
> 6 demandes sur 10 proviennent de personnes à très faibles ressources (inférieures aux plafonds PLAI)

> 16 % des demandes proviennent de personnes de 60 ans et plus

> 40 % des logements attribués sont des T3 ; 32 % sont des T4 ou plus

** Néanmoins, la multi-polarisation de l'Isère est une spécificité locale : GAM ne représente que 42 % des attributions du département ; alors que les autres agglomérations principales françaises représentent jusqu'à 91 % des attributions de leur département d'appartenance*

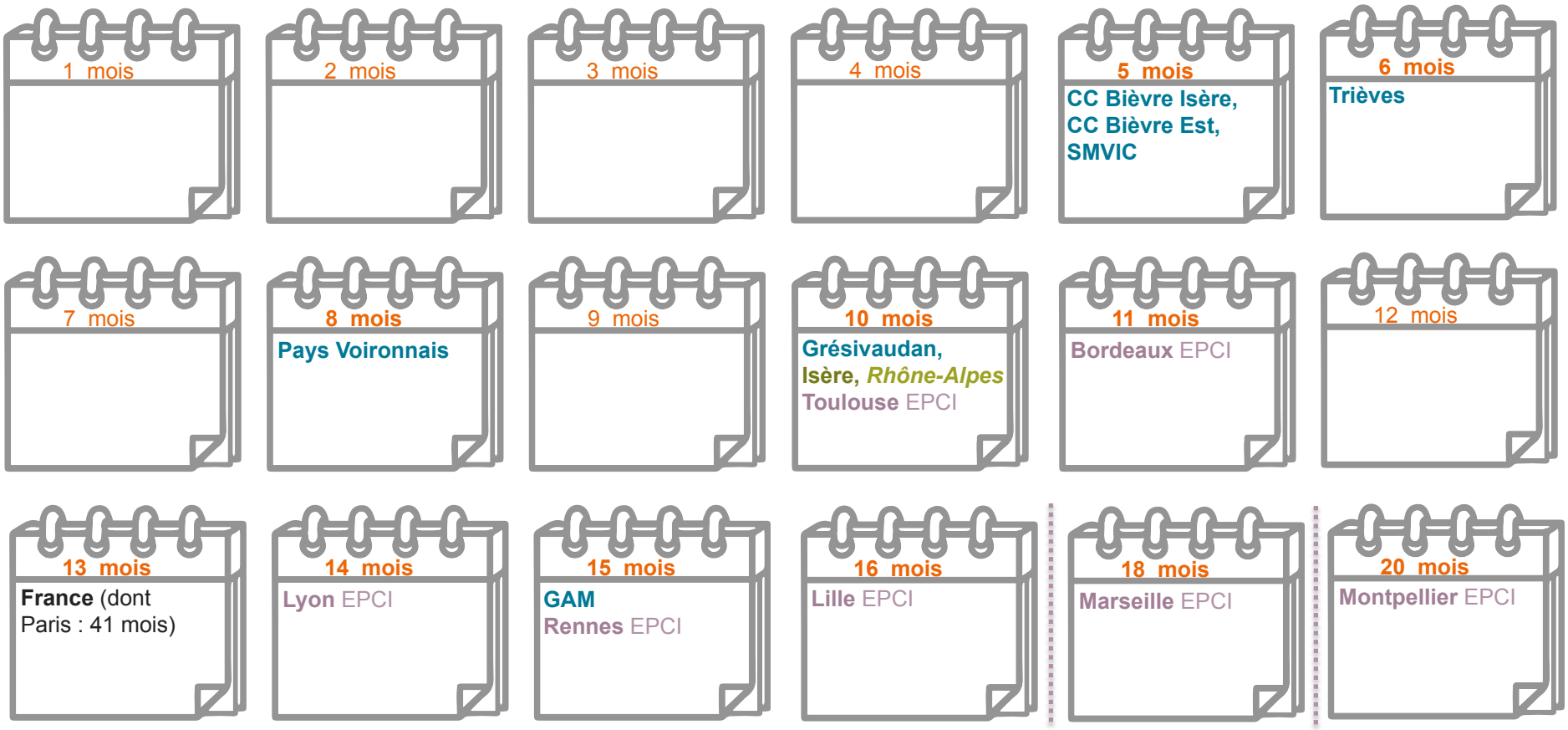
Source : SNE (Observatoire du PDH 38) SCOT 7 EPCI



> 20 090 demandes pour 5 630 attributions de logements sociaux dans le SCoT : la pression locative est plus forte dans le SCoT (**3,6 demandes pour 1 attribution**) que dans l'ensemble de l'Isère (3,2)

Source : SNE (Observatoire du PDH 38) SCOT 7 EPCI

2.2| ÉVOLUTION DE L'ÉTAT DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

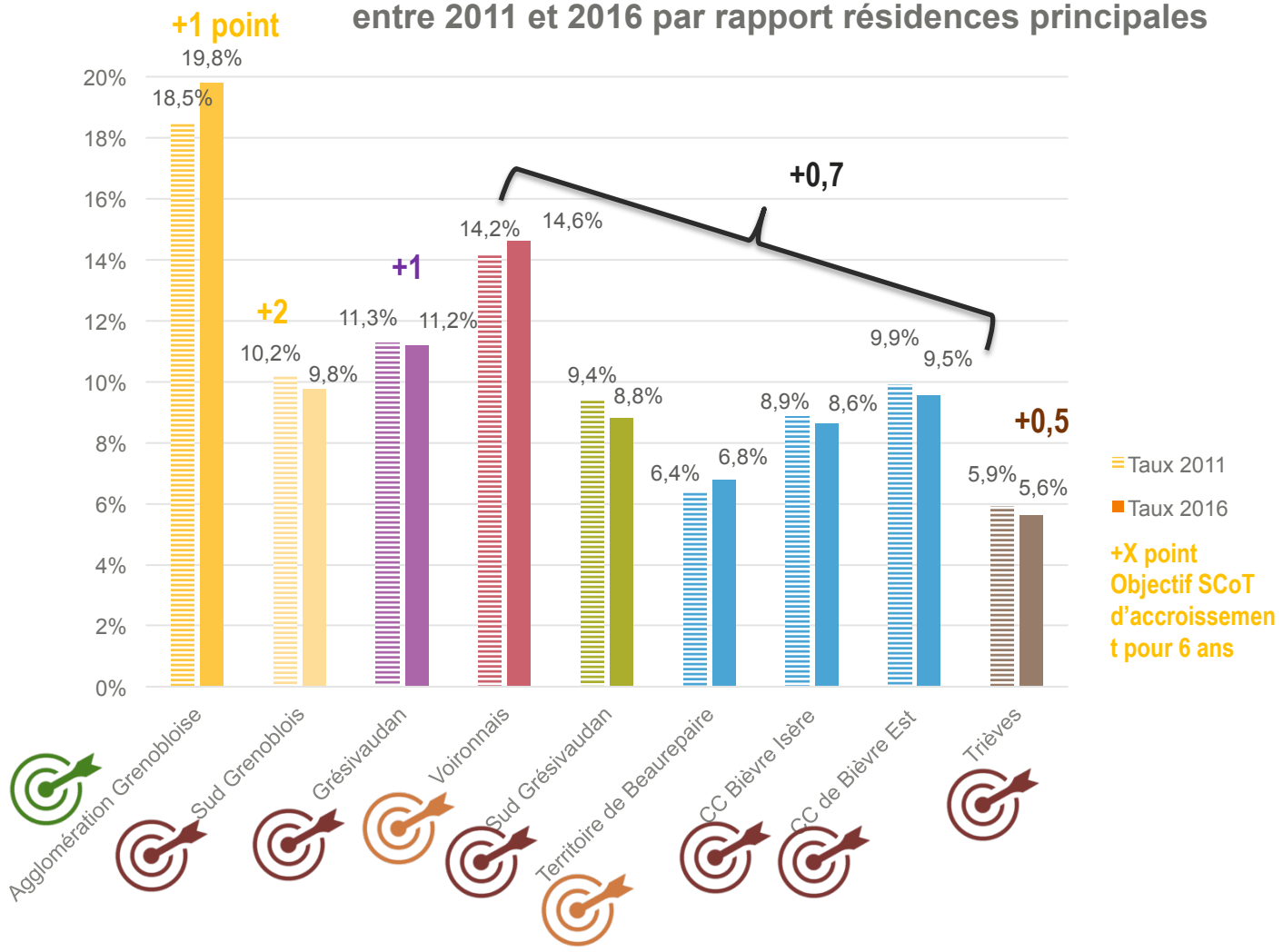


> Le délai d'attente dans GAM (15 mois) tire la durée moyenne générale

> Le délai d'attente est donc plus élevé dans le SCoT : moins de 6 attributions sur 10 ont été réalisées en moins d'1 an dans le SCoT (contre 72 % dans l'ensemble de l'Isère)

Source : SNE
(Observatoire du PDH 38)
SCOT 7 EPCI

Évolution du taux de logements locatifs sociaux entre 2011 et 2016 par rapport résidences principales



Une augmentation du nombre de logements sociaux de +11% dans le SCoT.
Mais une augmentation plus marquée dans les secteurs les plus urbains.

> L'Agglomération grenobloise compte le plus grand nombre de logements sociaux (près de 37 800 en 2011) et la plus forte augmentation depuis 2011 (+13%, soit 37 762 en 2016)

> L'augmentation a été de 8% dans le Voironnais (5 662) et de 6% dans le Grésivaudan (4 640)

2.2| ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS SOCIAUX

Le <u>zonage 1/2/3</u> permet de moduler les **aides personnelles au logement**

Il est également employé afin de **déterminer les plafonds de loyer du logement social** (PLAI et PLUS), pour tenir compte des écarts entre les loyers de marché et les revenus des ménages

Il a été défini initialement en 1978. Depuis, les révisions successives ont permis d'adapter ce zonage.

Le territoire national est divisé en quatre zones :

-> Zones 1 et 1 bis : Paris, agglomération parisienne et villes nouvelles d'Île-de-France.

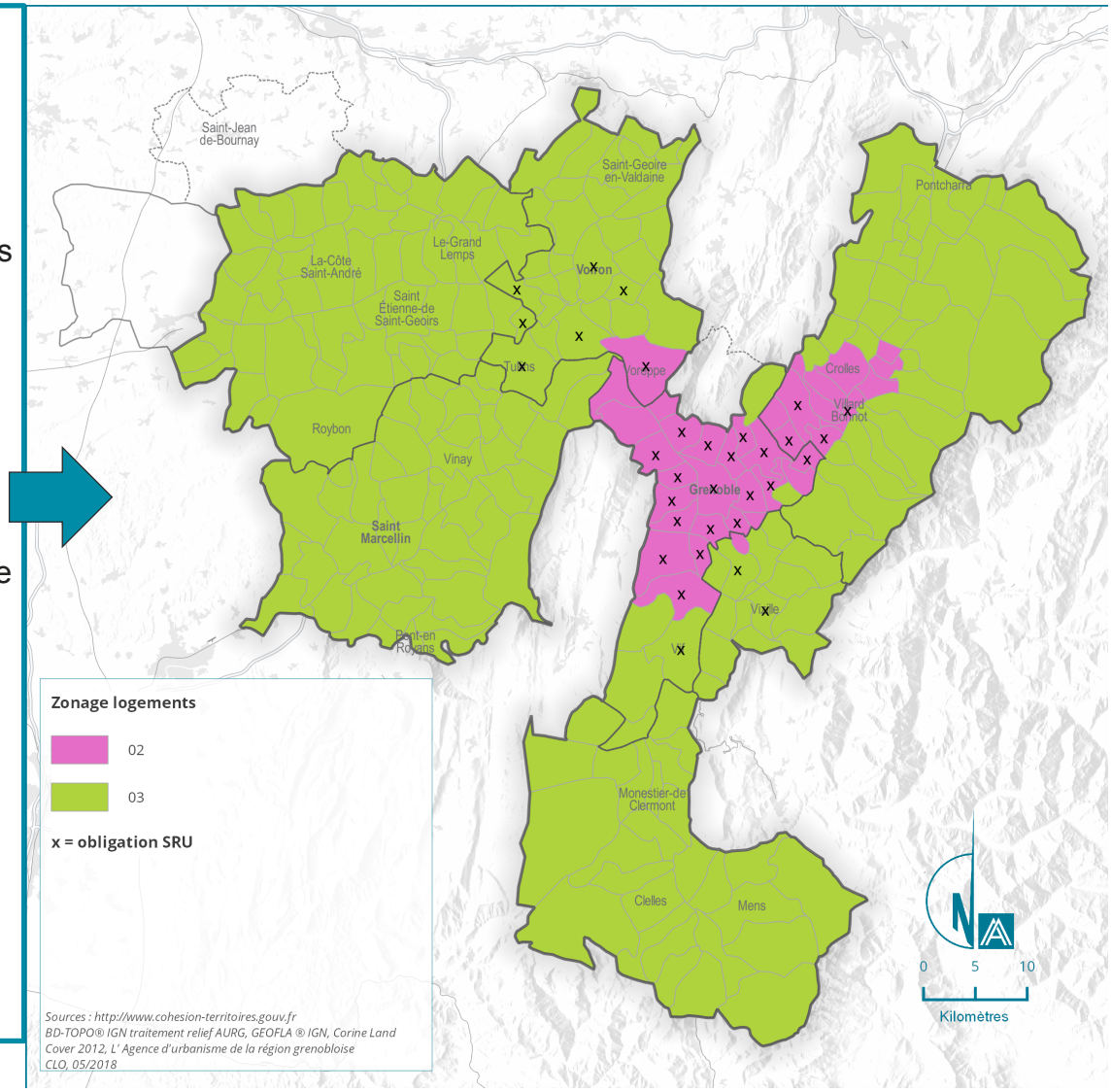
-> Zone 2 : reste de l'IDF, EPCI de plus de 100 000 habitants.

-> Zone 3 : hors zones 1, 1bis ou 2.

<u>Dans le périmètre du bilan SCoT :</u>

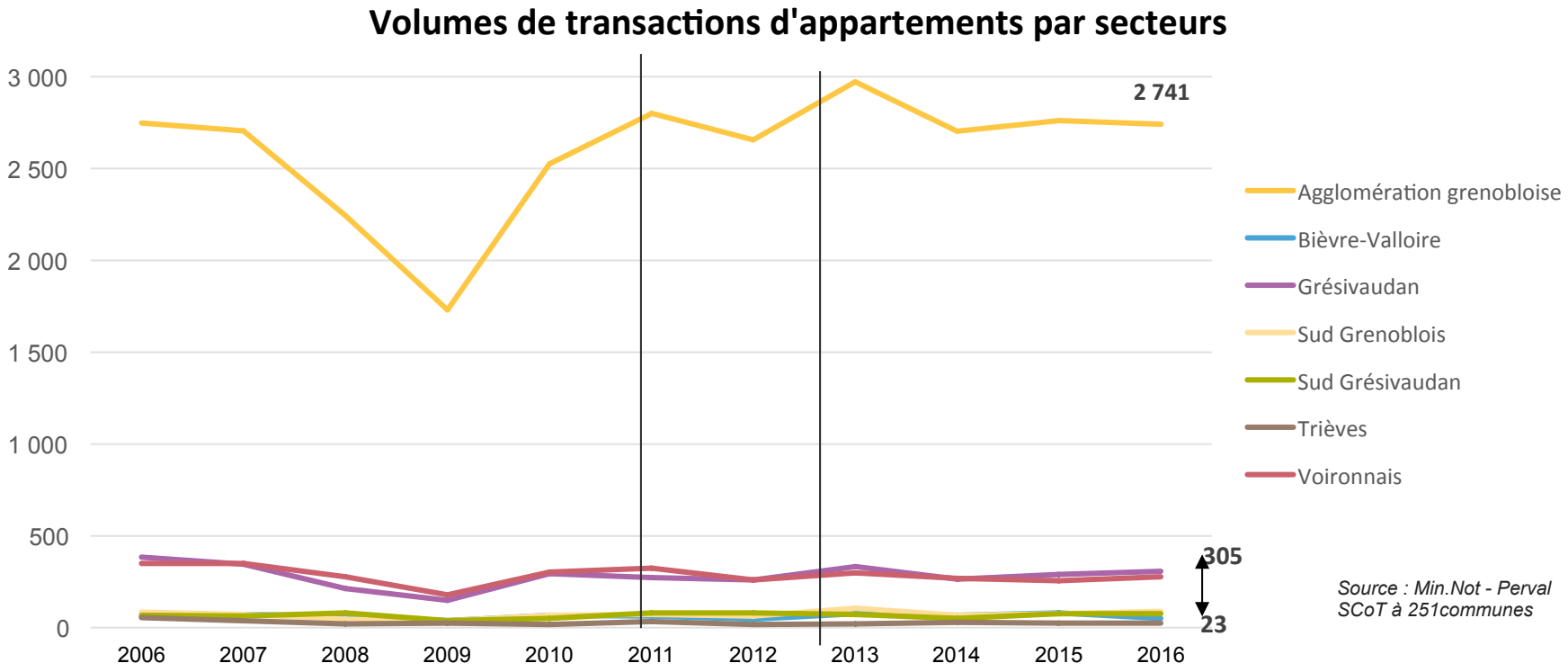
-> 36 communes sont classées en zone 2,

-> 215 communes sont classées en zone 3



2-2-3

EVOLUTION DES PRIX DE L'IMMOBILIER ET DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ABORDABLES

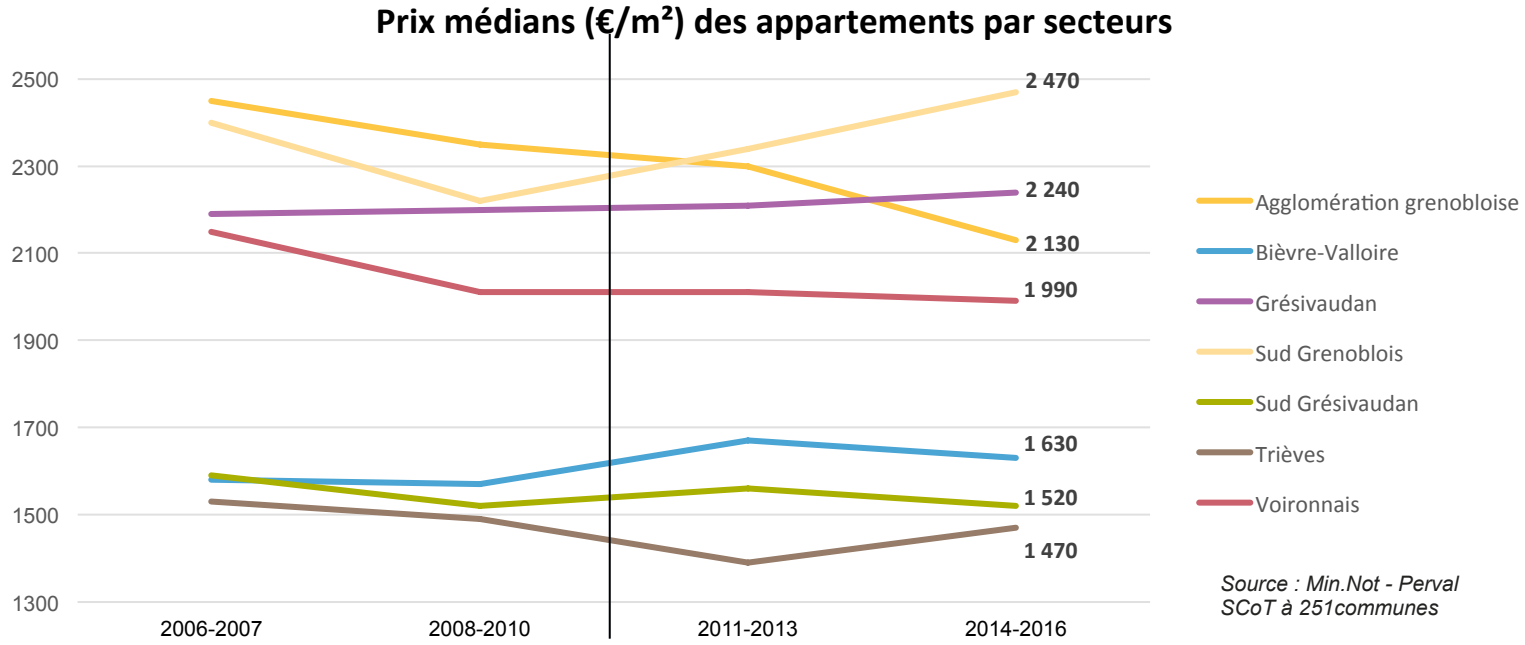


> Près de 3 600 appartements sont vendus chaque année dans le SCoT depuis 2011

> La reprise post-crise est revenue dès 2010, avec une stabilisation des volumes vendus

> Les ¾ des ventes d'appartements se font dans l'agglomération grenobloise

2.2| ÉVOLUTION DES PRIX DE L'IMMOBILIER ET DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ABORDABLES

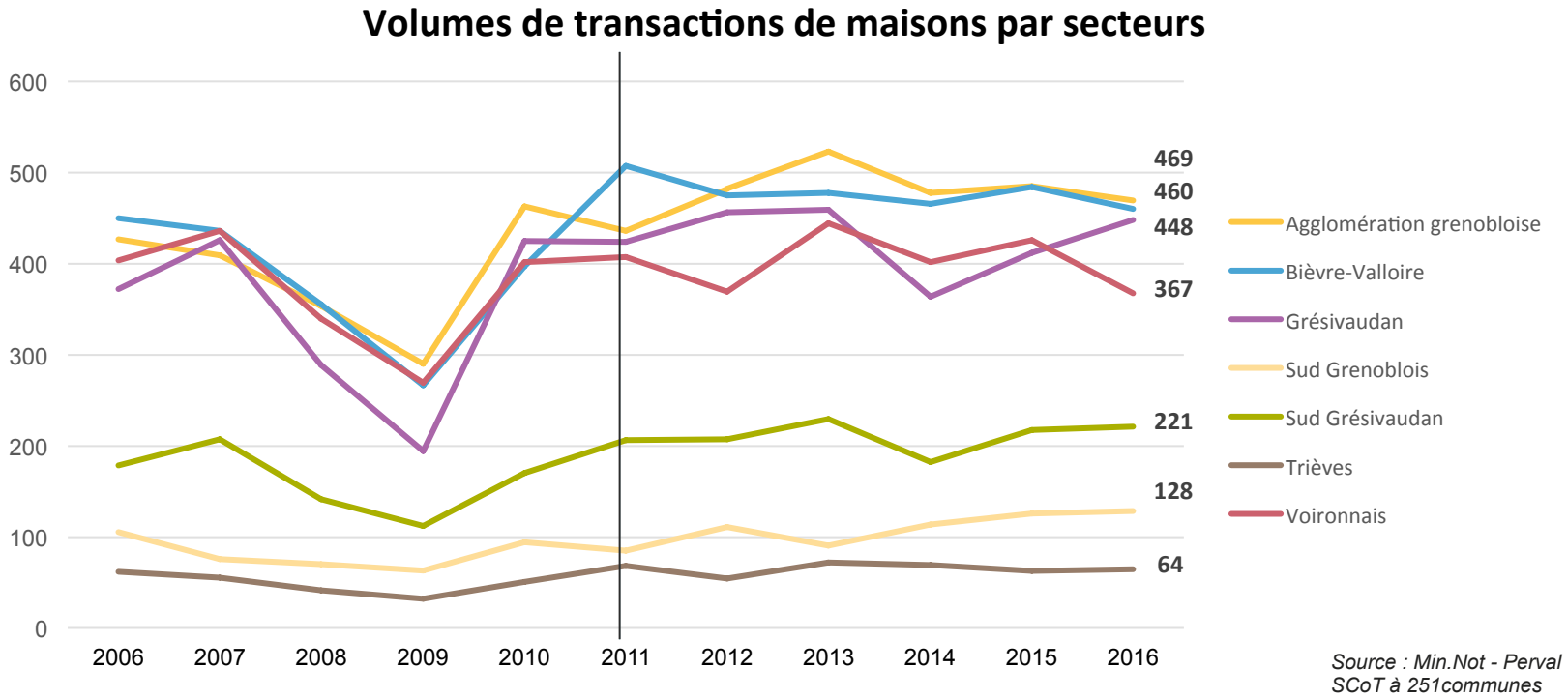


Source : Min.Not - Perval
SCoT à 251communes

- Les marchés d'appartements les moins dynamiques sont aussi les moins chers
- Une baisse de prix des appartements continue dans l'Agglomération grenobloise, qui passe de 2 450 €/m² en 2006-2007, à 2 130 €/m² en 2014-2016

Baisses des prix :
Agglo grenobloise : -170€/m²,
Sud Grésivaudan et Bièvre : -40€/m²,
Voironnais : -20€/m²,

Hausses des prix :
Sud Grenoblois : +130€/m²,
Trièves : +80€/m²,
Grésivaudan : +30€/m²

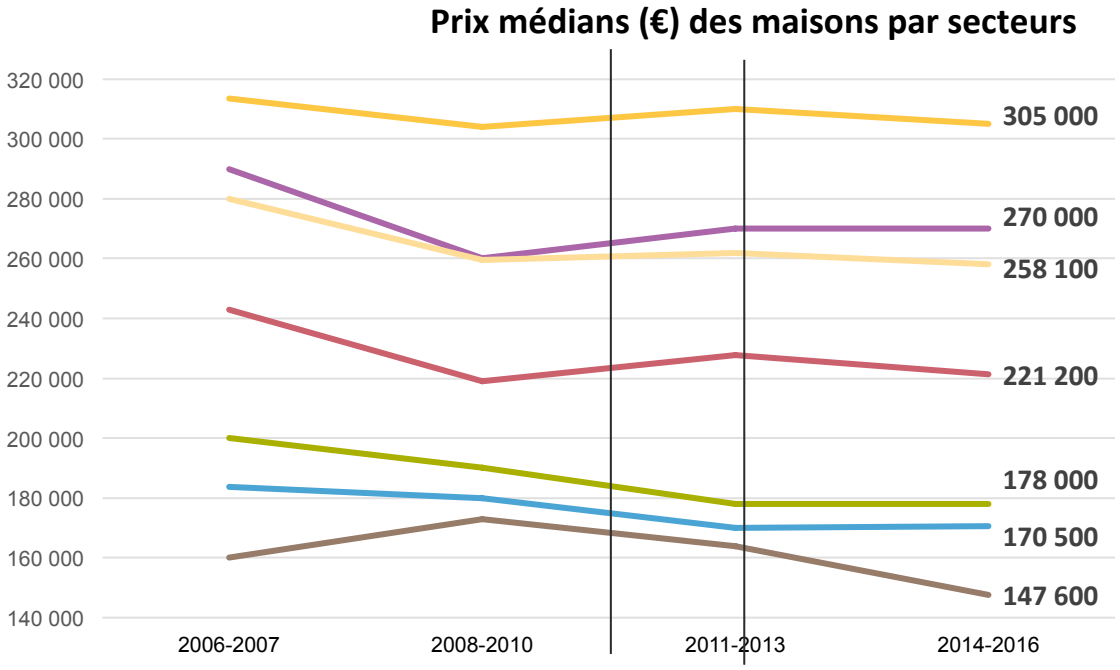


> Près de 2 200 maisons sont vendues chaque année dans le SCoT depuis 2011

> Un marché de la maison relativement stable, mais coupé dans le sens Nord-Sud :

- Entre 60 et 200 maisons sont vendues annuellement dans les secteurs les plus au sud (Sud Grenoblois, Sud Grésivaudan, Trièves)
- Entre 400 et 480 dans les secteurs les plus au nord (Agglomération grenobloise, Bièvre, Grésivaudan et Voironnais)

2.2| ÉVOLUTION DES PRIX DE L'IMMOBILIER ET DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ABORDABLES



Baisse quasi générale des prix de maisons

Source : Min.Not - Perval SCoT à 251communes

- Des prix de maisons très hiérarchisés selon les secteurs
- Bièvre Valloire est l'un des marchés de la maison les plus dynamique (près de 480 maisons / an, en majorité en Bièvre Isère) mais aussi l'un des moins chers (170 500 €)
- Grenoble est passée de la 4ème ville la plus chère (parmi les villes de plus de 100 000 habitants) en 2004, à la 16ème place en 2016

Baisses des prix :
Trièves : -16200€,
Voironnais : -6500€,
Agglo grenobloise : -5000€,
Sud grenobloise : -3900€

Hausses des prix :
Bièvre : +500€

Stagnation des prix :
Grésivaudan et Sud Grésivaudan

L'analyse en bref :

> Des politiques publiques du logement qui ont :

- traduit, à leur échelle, les orientations du SCoT
- développé des actions sur la requalification, le maintien à domicile des personnes âgées, sur le logement des jeunes (en lien avec les objectifs qualitatifs du SCoT)
- développé des réflexions sur la réponse aux besoins : formes urbaines, logements abordables
- mieux chaîné production de logements attendus (par rapport aux objectifs SCoT) et politique foncière.

> Une production de logements locatifs sociaux qui s'est concentrée dans les territoires soumis à obligation SRU, en zonage 2… Qu'en est-il des situations et de la réalité des besoins sur les autres territoires ?

> Le prix du neuf est globalement stable. Une baisse des prix dans l'agglomération sur le logement collectif ancien : un impact sur la primo-accession ?

L'aurait-on fait sans le SCoT ?

> L'application des orientations et objectifs du SCoT sont très dépendants de l'évolution des besoins et attentes, du marché immobilier et des dispositions fiscales nationales.

Doit-on continuer dans la même direction ? Comment anticiper les questions à venir dans le SCoT ?

> N'a-t-on pas besoin d'améliorer la connaissance sur les évolutions des besoins et attentes en termes de logement abordable, forme urbaine… ?

> Etant donné les impacts modérés du SCoT sur la production du logement individuel (par manque d'outil réglementaire direct), doit plutôt positionner le SCoT sur un encadrement ou un accompagnement de cette production à l'échelle de la GREG : forme urbaine, insertion… ?

A t'on le bon outil ? Comment organiser la subsidiarité ?

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE
SCoT 2030
DE LA GRANDE RÉGION DE GRENOBLE
ÉTABLISSEMENT PUBLIC

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

21 rue Lesdiguières
38000 Grenoble
04 76 28 86 00
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org