

# SÉMINAIRE D'ÉVALUATION DU SCOT

24 mai 2018  
Sassenage

## Temps introductifs

Yannik OLLIVIER, Président de l'EP-SCoT : mot d'introduction  
Lionel BEFFRE, Préfet de l'Isère  
Philippe AUGER, directeur de l'EP-SCoT : objectifs de la démarche de bilan  
Murielle PEZET-KUHN : méthode et périmètre d'analyse  
Philippe AUGER : état d'avancement des documents d'urbanisme et feuille de route des séminaires

## Séquence 1

### Restitution générale de l'enquête auprès des communes : Murielle PEZET-KUHN

Réactions/questions animées par MARTIN VANIER, Professeur à l'institut d'Urbanisme de Paris

## Séquence 2 :

**Volume et nature de production de logement, consommation d'espace générée :** Sabine SIRUGUE/Constant BERROU/Murielle PEZET-KUHN  
Echanges animés par Martin VANIER

### Politique de l'habitat :

Emmanuel BOULANGER/Sabine SIRUGUE  
Echanges animés par Martin VANIER

## Synthèse

MARTIN VANIER, en échange avec la salle

## Conclusion

Yannik OLLIVIER

Document réalisé avec le concours de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise



SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE **SCOT 2030** DE LA RÉGION URBAINE DE GRENOBLE

21, rue Lesdiguières 38000 Grenoble – Tél : 04 76 28 86 39 – epscot@scot-region-grenoble.org

## Temps introductif



### Yannik OLLIVIER, Président de l'EP- SCoT

Je suis très sensible à votre présence, Monsieur le Préfet, ainsi qu'à celle de Madame la directrice de la DTT Marie-Claire BOZONNET, qui montrent les préoccupations de l'Etat, s'il en était besoin, pour l'aménagement de notre territoire. Nous avons reçu le porter à connaissance du SDCl qui contribuera au PLUI de notre métropole. Cette collaboration entre les services de l'Etat et ceux de Grenoble - Alpes Métropole est très importante.

Nous sommes réunis pour répondre dans un premier temps à l'obligation légale d'évaluation du SCoT dans les six ans qui suivent son adoption. Je vous rappelle que notre SCoT a été adopté en décembre 2012 à une très large majorité. Nous aurions pu faire une évaluation minimale. Au lieu de cela, nous allons essayer de voir, non seulement ce qui a bien fonctionné dans le SCoT après six années de vie, mais aussi ce sur quoi il y a lieu de revenir, d'où les dispositions que nous avons déjà prises pour procéder à des modifications. Nous allons vouloir faire davantage que de satisfaire l'obligation d'un simple rapport, ne serait-ce qu'en raison du distinguo que nous faisons entre compatibilité et conformité des documents d'urbanisme. Le SCoT présente en effet des règles parfois contraignantes mais les personnes chargées de son application ne sont pas des « obsédés textuels » et savent l'interpréter.

Nous allons donc réaliser une évaluation factuelle et prospective. Nous répondrons à trois questions essentielles :

- Quelle est l'efficacité du SCoT ? En dépit du SCoT ou grâce à lui, avons-nous progressé dans l'aménagement du territoire ?
- Qu'est-ce qui a bougé dans le territoire, qui pourrait amener à des modifications dans le SCoT ?
- Quels outils pour les 10 ans à venir ? Quels besoins les élus identifient-ils pour les outils et les politiques publiques à venir ?

Cette première séance de travail va être présidée par le préfet de l'Isère. Les quatre séances restantes réuniront les élus du conseil syndical. Plutôt que d'élargir nos débats à un large public, ce qui conduit quelquefois à des postures, nous fonctionnerons donc « en conclave ». Je souhaite à tous une matinée ardente marquée par la liberté d'expression et animée par Martin Vanier, géographe et professeur à l'Ecole d'urbanisme de Paris, qui jouera pour nous le rôle de maître des horloges. Je redis au préfet que nous sommes très sensibles à sa présence aujourd'hui et lui cède la parole.





### Lionel BEFFRE, Préfet de l'Isère

Le sujet qui nous réunit m'intéresse au-delà de mes fonctions. Il est important de réaliser ce bilan pour que chacun s'exprime. L'intérêt que l'on doit avoir pour le SCoT est d'élargir sa vision dans le temps et dans l'espace. Cela explique qu'il faille de temps à autres regarder comment le faire évoluer et de quelle manière.

On ne développe en effet pas le territoire comme avant, d'une part en raison des évolutions réglementaires, d'autre part parce que les acteurs voient les choses différemment. :

- Les agriculteurs, notamment, sont inquiets lorsqu'on leur présente des documents d'urbanisme qui ne ménagent pas assez l'espace naturel.
- On constate aussi une sensibilité accrue du citoyen aux questions de pollution, aux réglementations européennes.
- La troisième question importante est l'insuffisance des politiques de logement.

Il faut que chacun s'exprime librement, pour regarder ce qui fonctionne ou non. C'est l'occasion de le faire car on ne révisé pas un SCoT tous les jours.

## Présentation des objectifs de la démarche de bilan



### Philippe AUGER, directeur de l'Etablissement public du SCoT

La séance d'aujourd'hui sera constituée de plusieurs temps forts, alimentés par les travaux de l'Agence d'urbanisme :

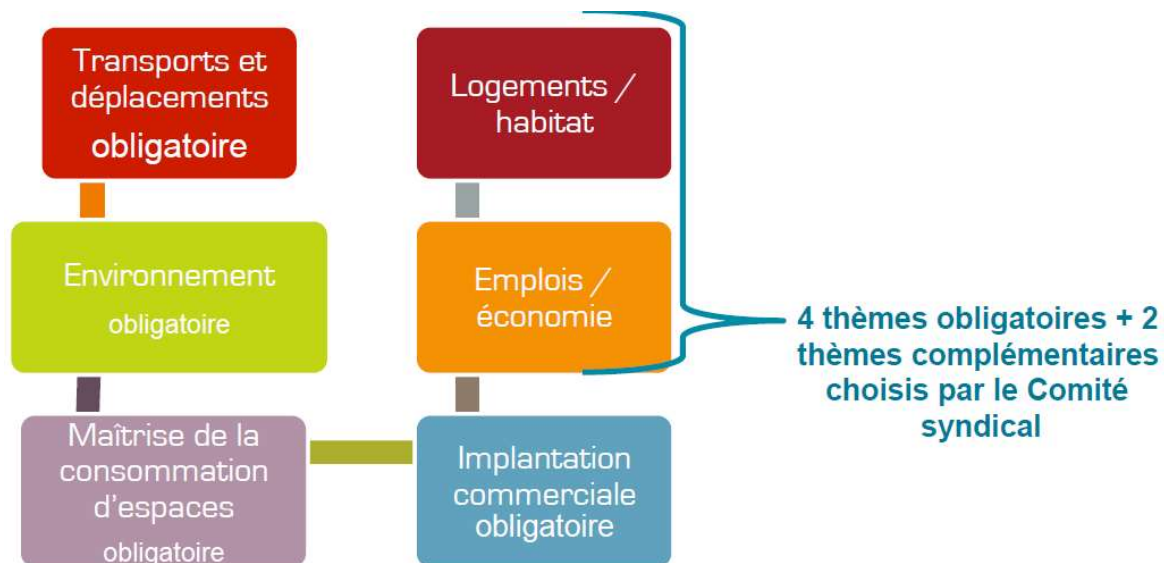
1. La restitution des enquêtes menées auprès des communes et des EPCI (nous nous intéresserons ce matin aux communes), qui nous donnera un cadre général
2. Séquences d'apports d'éléments éclairant le bilan (évolutions et analyses au regard des objectifs SCoT) et les débats autour :

**2.1.** Du volume et de la nature de production de logement, de la 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

## Rappel des attendus réglementaires et des thèmes pour mesurer la mise en œuvre du SCoT

Tous les six ans, les élus évaluent l'application de leur SCoT. Vous aurez en tant qu'administrateurs à délibérer sur la question. (*« 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 « 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. »*)



La loi vous offre ce temps de réflexion avec quatre thèmes obligatoires :

- Le transport
- La maîtrise de la consommation d'espace
- Les implantations commerciales
- L'environnement

Le Comité syndical a souhaité ajouter deux thèmes supplémentaires, tout aussi importants :

- Le logement/l'habitat
- Les emplois/l'économie

L'absence de ce débat entraînerait la caducité du SCoT. Nous nous retrouverons donc au cours de l'année 2018 lors de cinq temps forts, dans le cadre d'un Comité syndical élargi comme aujourd'hui.

Vous disposerez de documents de synthèse et de restitution de verbatims. Le débat sera partagé avec les acteurs du territoire et avec les territoires voisins.

### Calendrier : un bilan qui s'implémente au fur et à mesure des séminaires

Nous allons établir un bilan de la mise en œuvre du SCoT en 5 séminaires SCoT (élus du Comité syndical et leurs suppléants + leurs techniciens + élus des villes centre +Etat)  
Préparation : Groupe Projet Scot qui regroupe les techniciens des EPCI, DDT, EP SCoT et l'Agence d'urbanisme.

### 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...

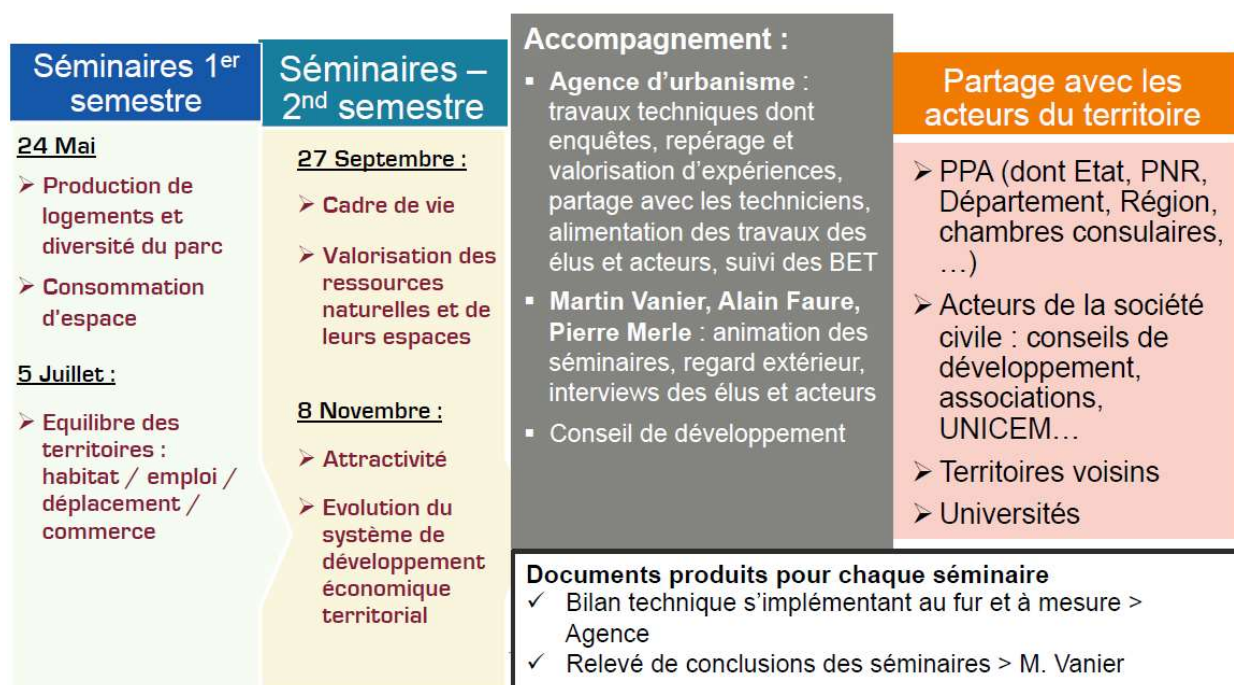
" Apprécier collectivement l'imputabilité :

- Quelles sont les évolutions dues à l'application du SCoT ? (En distinguant 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 »

Nous serons accompagnés dans notre démarche par l'agence d'urbanisme, qui nous présentera dans un instant son document d'appui, par les animateurs qui apporteront leur regard extérieur sur le fonctionnement de notre SCoT et par le réseau des conseils de développement de la Région Grenobloise qui nous ont transmis leurs interrogations.

Nous partagerons ensuite notre bilan avec les acteurs du territoire et des territoires voisins.





# Méthode et périmètre d'analyse



Murielle PEZET-KUHN, Directrice d'études environnement AURG

Nous avons essayé de mettre en place un système de repères simples pour faire ressortir les éléments explicatifs.

## LEGENDE DES REPÈRES VISUELS

SCoT 2030

➤ 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

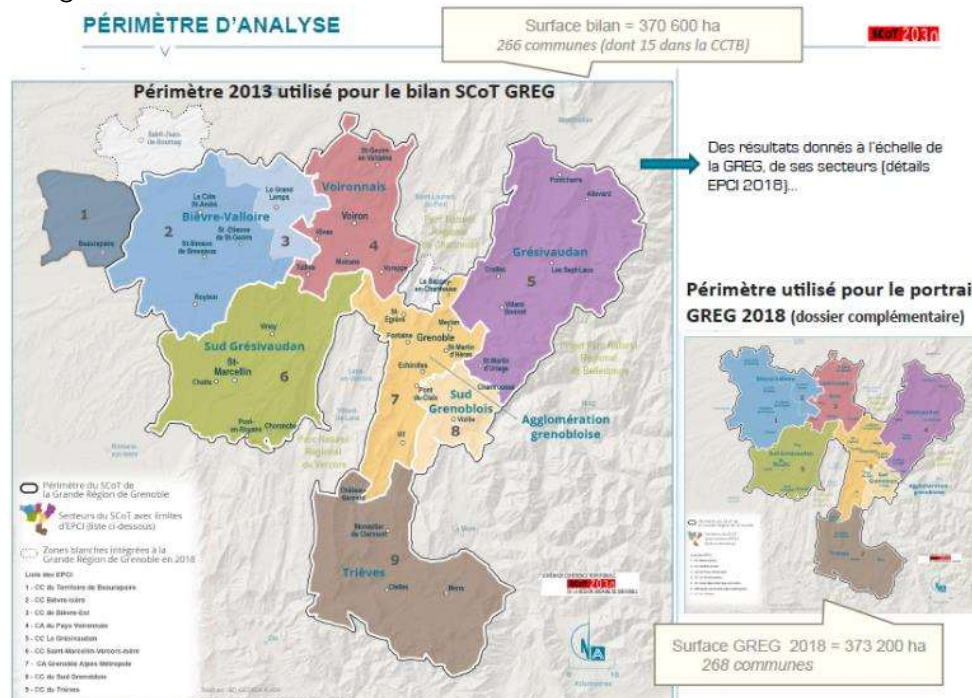


Partiellement



Faiblement

Le « périmètre du bilan est celui du SCoT en 2013 (carte de gauche. Nous avons fait ressortir les chiffres par EPCI, la métropole présentant deux secteurs différents, avant et après son élargissement.





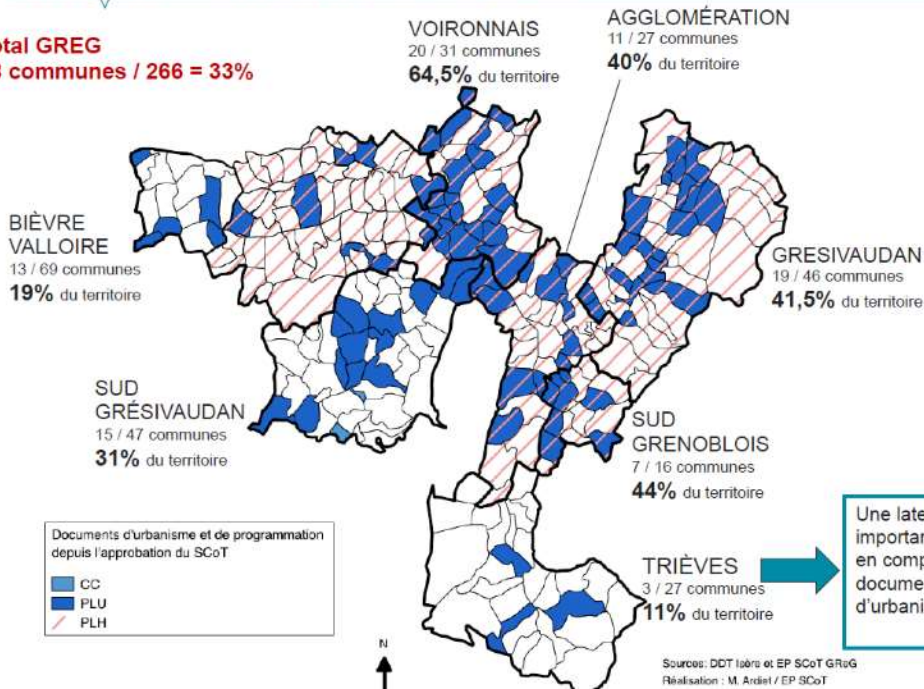
## Philippe AUGER

Un dernier point : la capacité des documents d'urbanisme à se mettre en compatibilité avec le SCoT est un point essentiel. Or, on constate un fort décalage entre la date d'approbation du SCOT fin 2012 et l'évolution des documents locaux d'urbanisme pour les mettre en compatibilité. La carte ci-dessous en est le signe. Mais il faut prendre en compte la suivante, qui fait état des PLU/PLUI en cours d'élaboration.

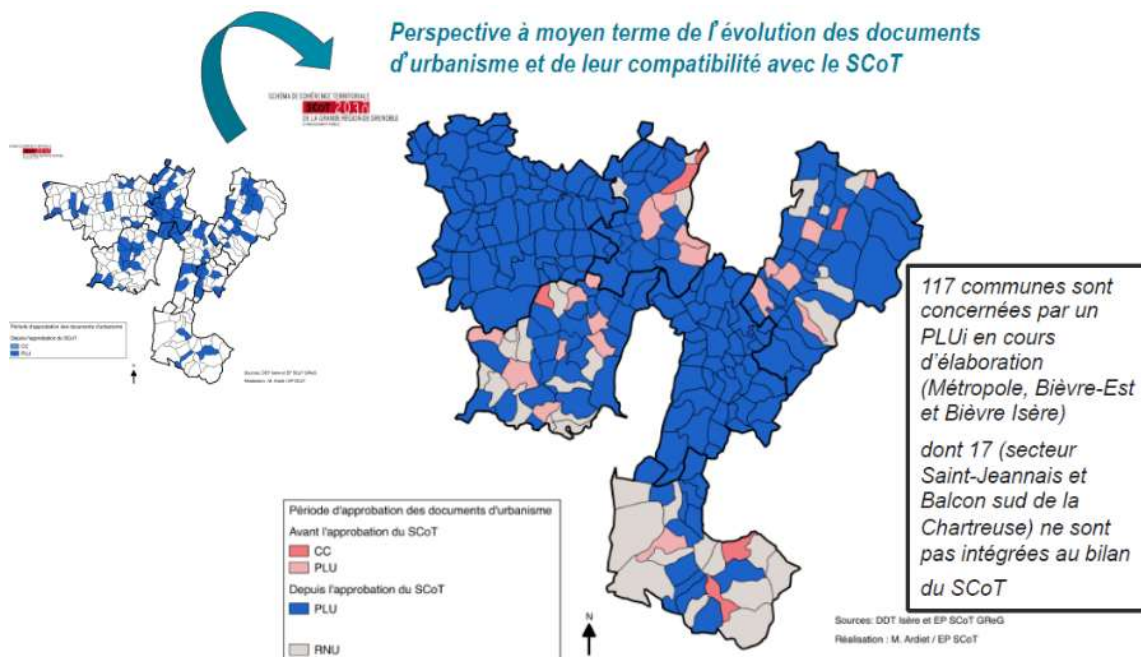
### COMMUNES AYANT APPROUVÉ UN DOCUMENT D'URBANISME DEPUIS L'APPROBATION DU SCOT (AU 31 JANVIER 2018)

SCoT 2030

**Total GREG**  
88 communes / 266 = 33%



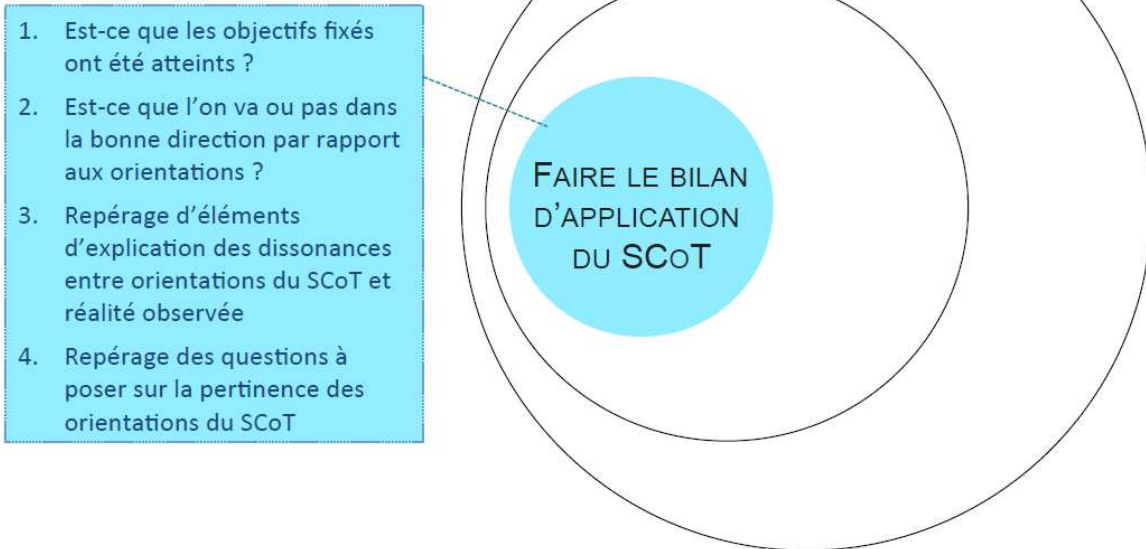
### Perspective à moyen terme de l'évolution des documents d'urbanisme et de leur compatibilité avec le SCoT



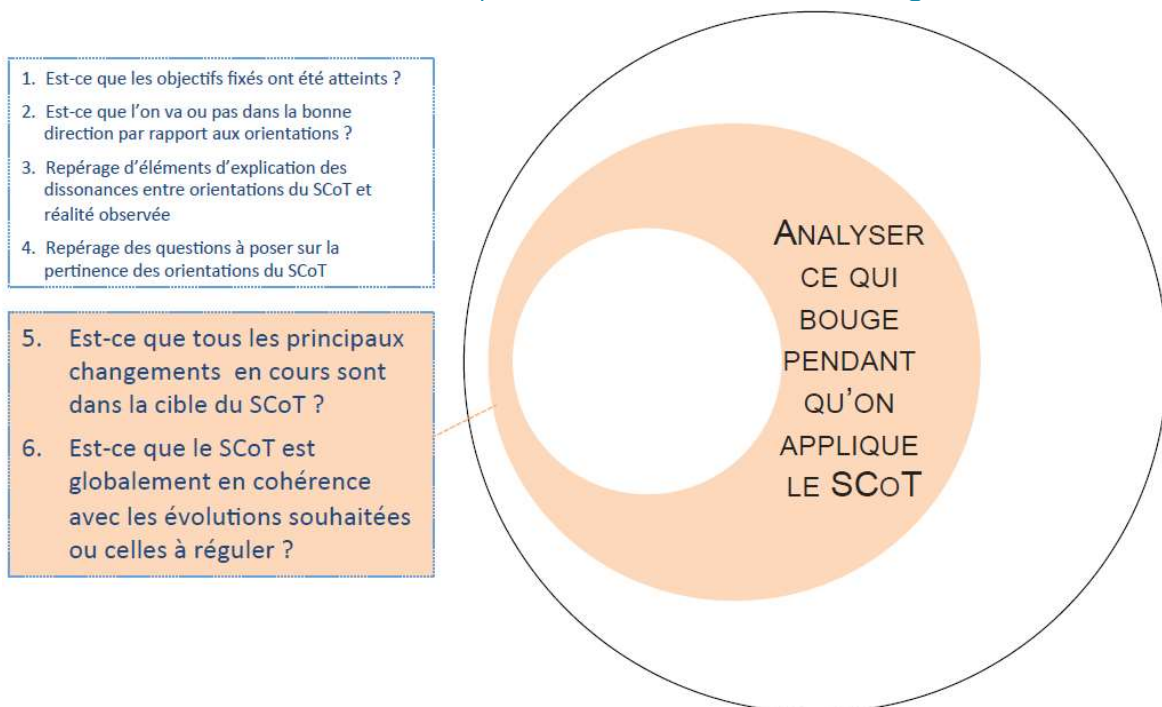
## Feuille de route des séminaires

Pendant qu'on applique le SCoT, la vie continue ! C'est un point important sur lequel Martin Vanier attirera votre attention. Nous avons le souci de ne pas nous enfermer dans un bilan technique et d'anticiper les futurs outils de politique publique à mettre en place sur un territoire qui représente plus de la moitié du département de l'Isère.

### 1. Des éléments de bilan pour évaluer l'efficacité du SCoT

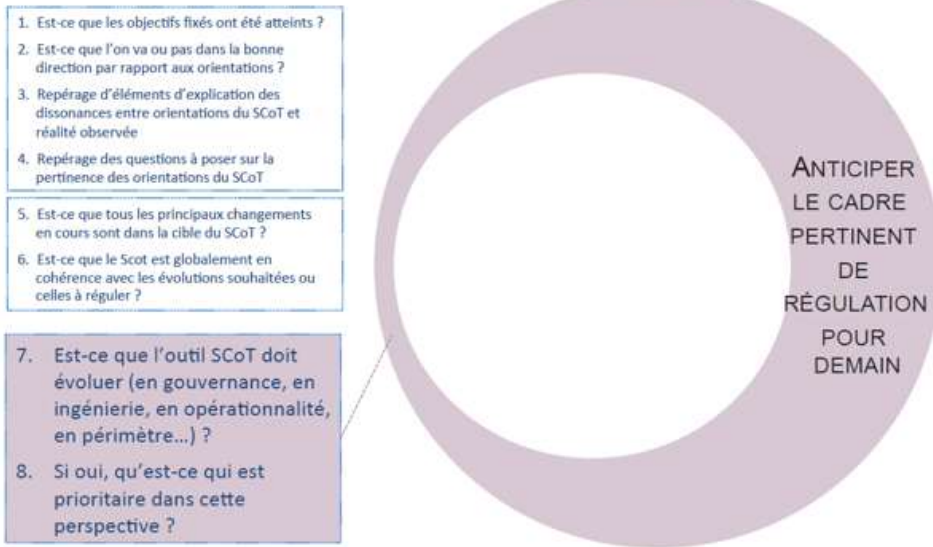


### 2. Des éléments de bilan pour se situer dans les changements en cours

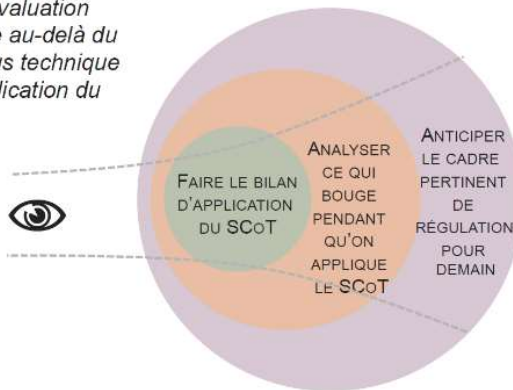




### 3. Imaginer l'outil pertinent qu'il faudra pour les 10 ans à venir



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



#### Yannik OLLIVIER

Trois remarques : Le SCoT a changé de nom, la RUG est devenue GREG, ce qui est significatif de la réponse que nous avons apportée face à la réticence de membres pour qui le terme « région urbaine grenobloise » semblait peu approprié... Ça interpelle ! Volet positif : La métropole est en train d'élaborer son PLUI. Nous ne pourrions pas avancer ce PLUI sans le SCoT. Dans la discussion avec les maires, nous avons expliqué cela, c'est bien accepté et la sécurité du document s'en trouve confortée.

Volet moins positif : J'ai été marqué aussi par quelques séances de la CDAC dont les membres convenaient de la non-compatibilité du projet débattu avec le Scot mais au moment du vote, 8 avis favorables étaient exprimés sur 9 présents. Cela pose question.



#### Jérôme BARBIERI, Vice-président à la Planification - CAPV

La vraie question est le processus itératif avec le SCoT. En ce qui concerne le Voironnais, le pourcentage de communes conforme au SCoT remonte au fait qu'on travaillait à l'époque avec un schéma de secteur. On l'a fait de manière itérative avec la constitution du SCoT et ça a fait avancer plus rapidement les PLU des communes.





Pour parvenir à aboutir au document d'urbanisme, les documents de planification supérieurs font « passer les choses » même si on les trouve contraignants. Les élus ont donc un rapport ambigu au SCoT.

# Séquence 1 : Restitution générale de l'enquête auprès des communes



Murielle PEZET-KUHN, Directrice d'études environnement AURG

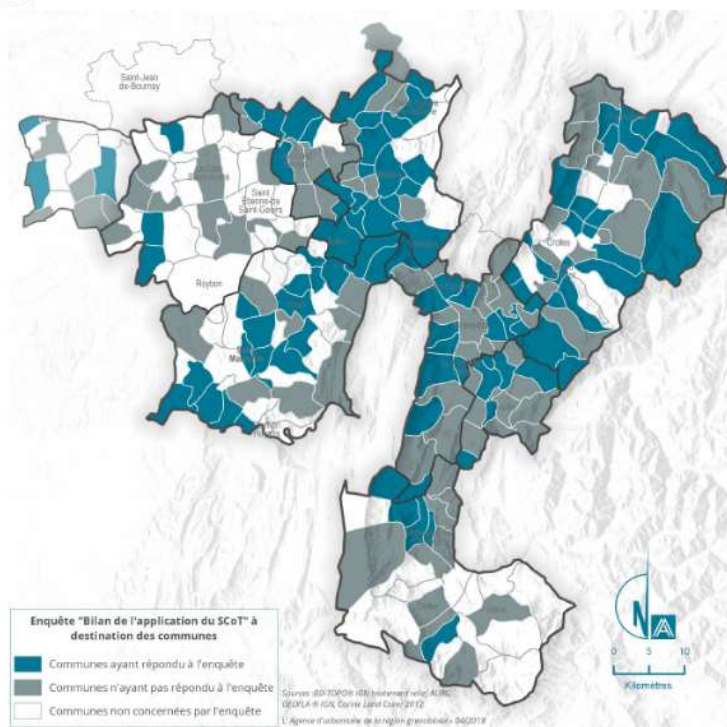
Méthode et panel

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

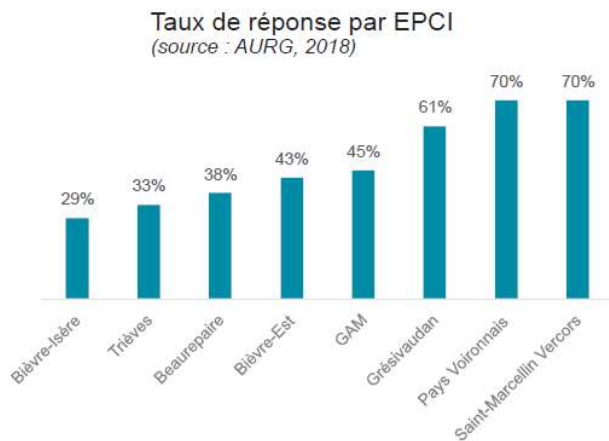
184 communes enquêtées

98 répondants

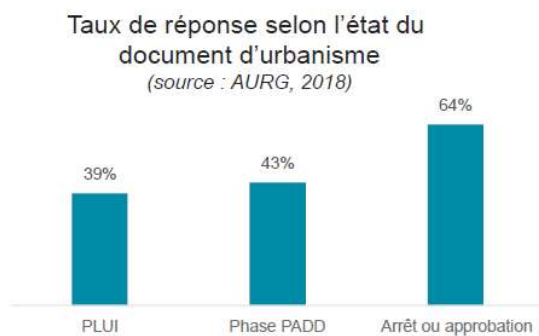
Un taux de réponse de **53 %**



## Un taux de réponse qui cache de fortes disparités



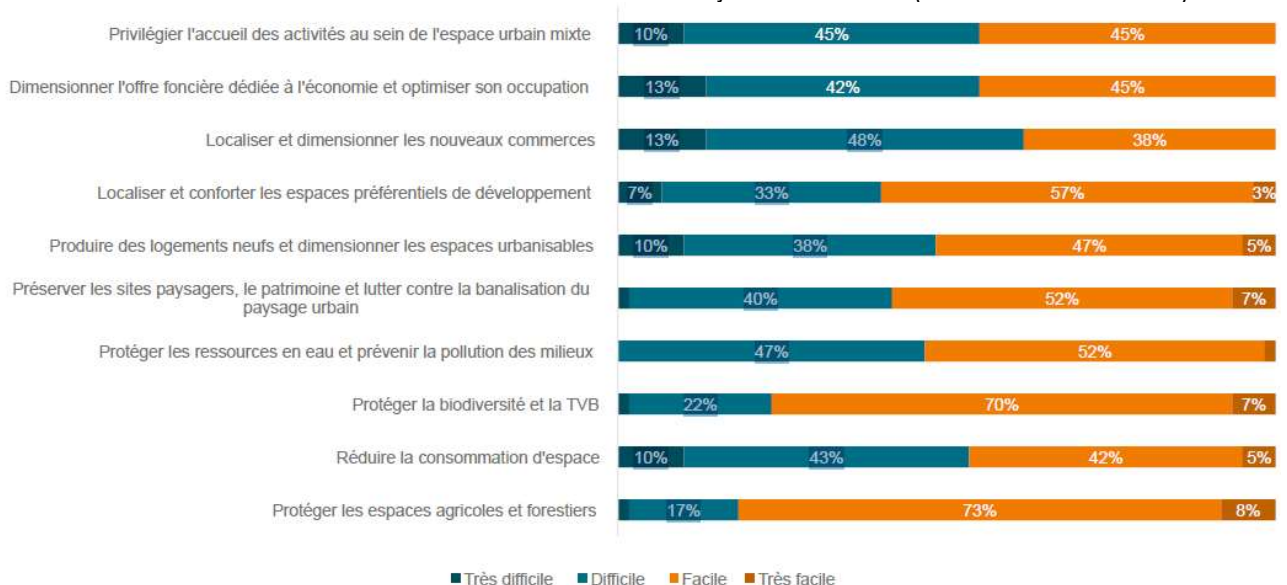
EPCI	Nombre de communes enquêtées
Bièvre Isère	14
Trièves	15
Beaurepaire	8
Bièvre-Est	14
Grenoble-Alpes Métropole	45
Grésivaudan	36
Pays Voironnais	27
St Marcellin Vercors	27



Les communes engagées dans une procédure de PLUI, telles celles de GAM ou de Bièvre Isère, sont moins répondu, se sentant sans doute moins concernées.

## Niveau de difficulté de traduction des orientations et objectifs du SCoT

Comment les communes ayant approuvé ou arrêté leurs documents d'urbanisme jugent le niveau de difficulté de traduction des orientations et objectifs du SCoT (source : AURG, 2018)



## Récapitulatif des réponses des communes

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

- répondu avoir très souvent à assez souvent échangé 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.
- jugée bonne à excellente leur traduction dans leurs Document d'Urbanisme Local (moyenne à 67% et à 72% pour les communes ayant arrêté ou approuvé leur DUL), mais avec des scores plus faibles sur les questions économiques et commerciales (moyenne à 54% et à 51% pour les communes ayant arrêté ou approuvé;
- 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 communes ayant arrêté ou approuvé.
- Ce niveau est jugé insuffisant pour 9,5% d'entre elles (3,5% pour les communes ayant arrêté ou approuvé

Des remarques des Personnes Publiques Associées (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.

Les « valeurs acquises »

- Protection des espaces agricoles et forestiers
- Protection de la biodiversité et de la trame verte et bleue
- (A 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 :

- Localisation et dimensionnement des nouveaux commerces.
- Accueil des activités économiques dans les espaces urbains mixtes.
- 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.
- 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.



## Principaux enseignements de l'enquête

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



#### Martin VANIER, professeur, Institut d'Urbanisme de Paris, animateur des échanges

Nous n'avons pas prévu de débat sur l'enquête car elle est au long cours.

Notre défi à tous est de recevoir une analyse très fouillée et de repartir avec des messages très simples. Comment traduisez-vous l'enquête qui vous a été présentée en messages ?



#### Jérôme DUTRONCY, élu de Grenoble-Alpes Métropole et Président de la Commission Environnement du SCoT

J'apprécie que notre SCoT soit un des premiers SCoT Grenelle. Cela se traduit au moins par la prise de conscience de la nécessité de préserver les espaces agricoles forestiers et naturels, et la biodiversité dans les PLU et les PLUI.

Mais les documents d'urbanisme vont-ils assez loin sur ces sujets ? Le niveau de prescription sur ces domaines ne va pas suffisamment loin.

Le SCoT est plutôt dans la préconisation sur ces sujets et on constate souvent que le résultat est mince en comparaison d'une prise de conscience qui, elle, est forte. Il y a une inadéquation de la réalité à la prise de conscience. Il est donc important, au-delà du SCoT et de nos travaux, de se mettre en dialogue et d'engendrer des projets communs.

J'aurais aimé que les communes, par exemple, nous fassent remonter quelque chose de fort en matière d'eau potable, en comparaison de l'immense effort que le SCoT a fait sur ce sujet.



#### Murielle PEZET-KUHN

Ce sujet sera plutôt abordé lors de notre séance fin septembre.



#### Martin VANIER

En termes de message, je retiens votre sentiment : il y a eu un impact, mais la prise de conscience augmente davantage.



### Vincent BAYOT, Vice-président SMVIC

Est-ce que ça va donner quelque chose d'harmonieux ? Qu'est-ce que ça donne au niveau des communes ? A Saint-Marcellin, on a construit des maisons individuelles sur des surfaces plus petites et le résultat est moche. Les maisons ne se ressemblent pas. Individuellement il n'y a rien à leur reprocher mais elles sont beaucoup trop proches les unes des autres. On n'a pas privilégié le petit collectif. Ce serait important qu'il y ait une relation entre le SCoT et ce qui a été mis en place concrètement sur la commune.

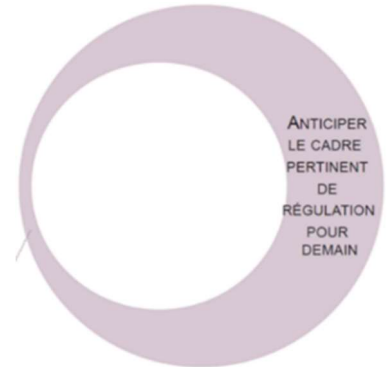


### Martin VANIER

▪ Le rapport produit par l'Agence est très intelligent.

Mais :

- Qu'est-ce qu'il se passe pendant de temps-là, pendant qu'on applique le SCoT ? Le monde et l'économie changent, le jeu se redistribue, il faut aussi qu'on l'apprécie.
- Je parle maintenant de l'instance que vous représentez : que devrait devenir le SCoT ? C'est un outil lié à la fin du siècle dernier. Il faut anticiper le cadre de régulation de demain. L'Agence parle beaucoup du bilan, mais la question porte surtout sur le « bord du cercle » !



### Christine GARNIER, Vice-présidente Grenoble Alpes Métropole, élue de Grenoble

Il y a eu des efforts, notamment sur la consommation du foncier de la commune. Mais le SCoT s'est décrédibilisé en laissant passer des incohérences. Beaucoup de logements partent dans le périurbain, habités par des personnes qui viennent tous les jours travailler à Grenoble. Pour moi, ce pour quoi le SCoT a été conçu ne marche pas. Les avis du SCoT sur des projets d'urbanisme commercial tel que celui

de Saint-Martin d'Hères ne sont pas non plus dans l'esprit du SCoT. En résumé, le SCoT, ce sont de belles intentions mais trop peu suivies.



### Michel ROSTAING-PUISSANT, élu de Saint-Jean-de-Moirans, Conseiller Délégué au Développement Economique – CAPV

La commune de Saint-Jean-de-Moirans a terminé son PLU et nous avons beaucoup utilisé le SCoT, à la fois comme cadre et pour nous servir de « couverture ». Mais je rejoins Madame Garnier. Le SCoT s'appuie sur le libéralisme économique au regard de problématique des grandes surfaces et de celle du logement, comme le reflète la proportion de personnes habitant en périurbain et travaillant en ville. Cette pratique est liée au dynamisme global qu'il faut appliquer sur le système. Face à la mobilité devenue permanente, le SCoT paraît assez statique.



### Jérôme BARBIERI, Vice-président à la Planification - CAPV

Le Pays Voironnais est rattaché à l'aire urbaine grenobloise. Que sont les habitants du Pays Voironnais ? Des péri-urbains. Et qu'est-ce qu'un pôle d'équilibre ? Le Pays Voironnais en est un. Ce sont des questions sur lesquelles on avance.

# Séquence 2-1-1 : Volume et nature de production de logement



Sabine SIRUGUE, Chargée d'études habitat - AURG

## Ce que dit le SCoT sur la production de logement

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.

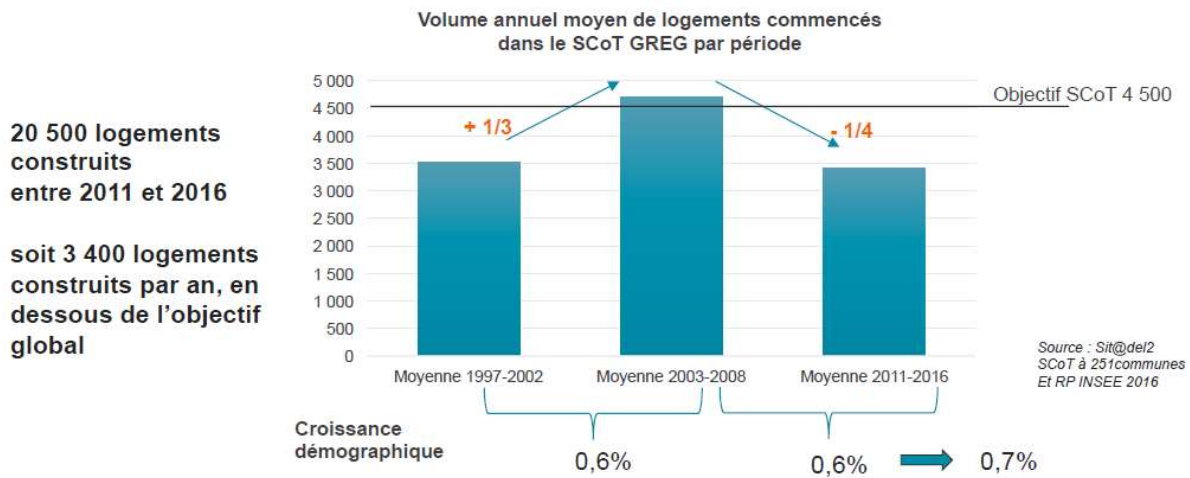
**Orientations et objectifs fixés (et analysés pour le bilan) :**

- " 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 m2 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

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

## Evolution de la production de logements – rétrospective

On constate de forts effets de marché et de cycle, sensibles surtout sur les plus petites communes du territoire, avec une baisse importante de la production de logements à partir de 2011 en raison de la fin d'effets fiscaux.

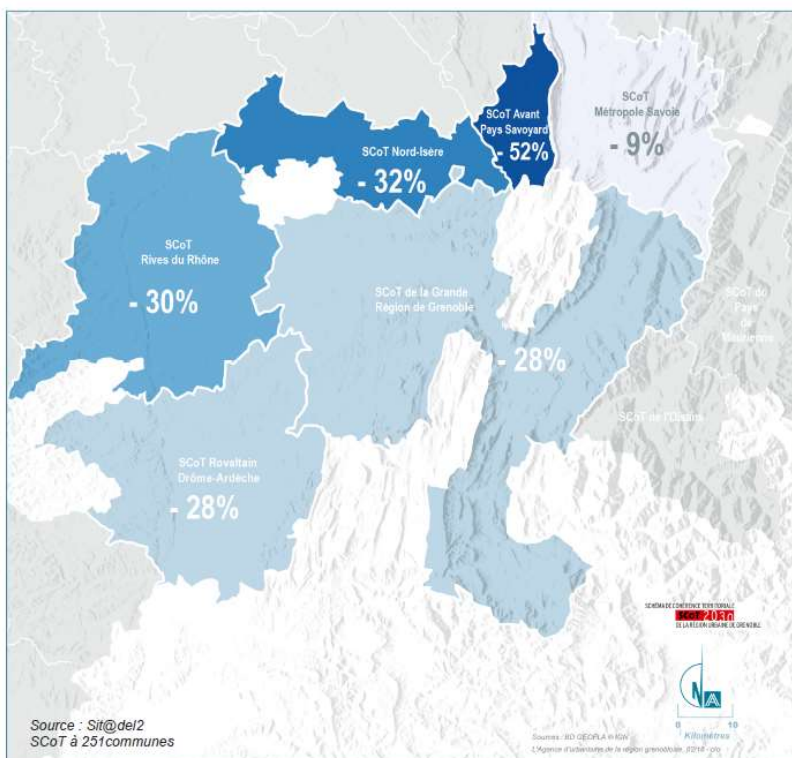


> Durant la période 2011-2016 : des volumes de production rejoignant le début des années 2000

### 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

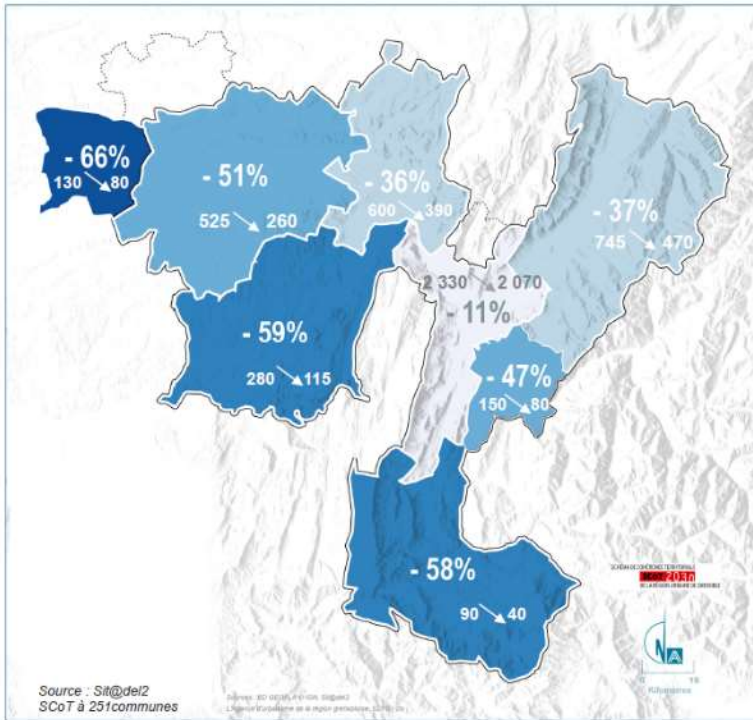


### Evolution de la production de logements entre les périodes 2003/2008 et 2011/2016 dans les territoires voisins de la GREG

- > 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

La baisse est sensible dans les territoires voisins, mais un peu moins sur le bassin chambérien.





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

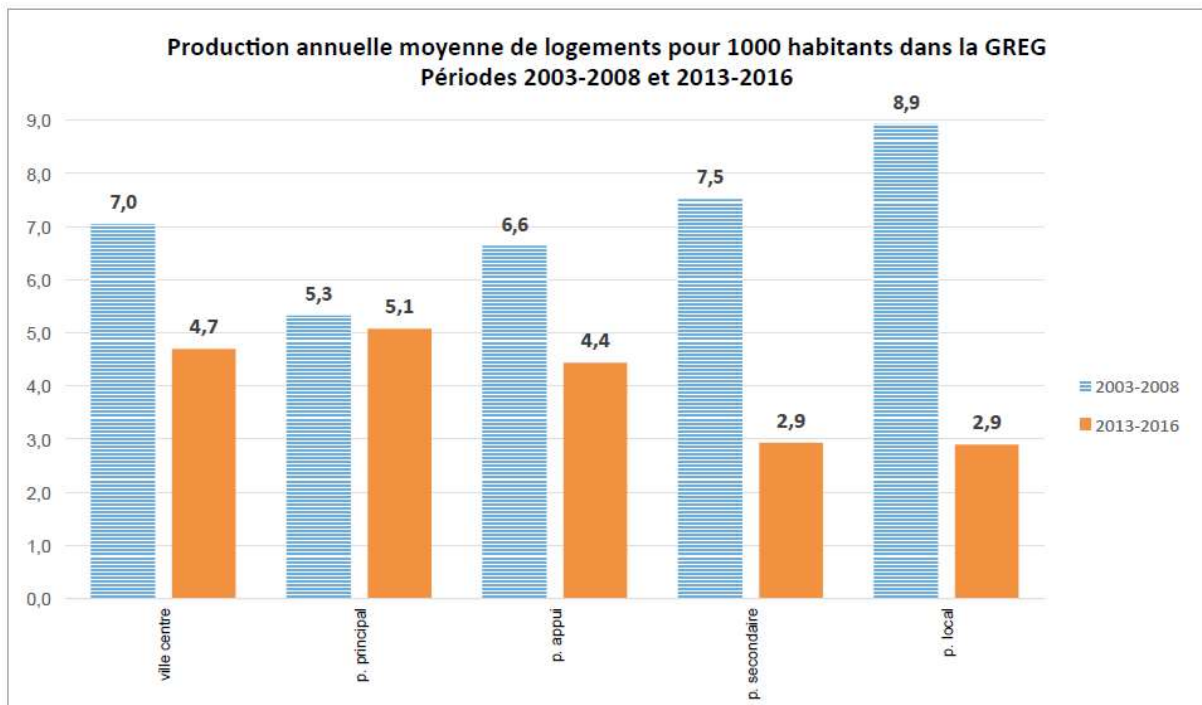
- > Une baisse de la production de logements entre les périodes 2003/2008 et 2011/2016 contrastée selon les secteurs SCoT

#### 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

### Evolution de la production moyenne de logements par polarités à l'échelle GREG entre 2003 / 2008 et 2011 / 2016



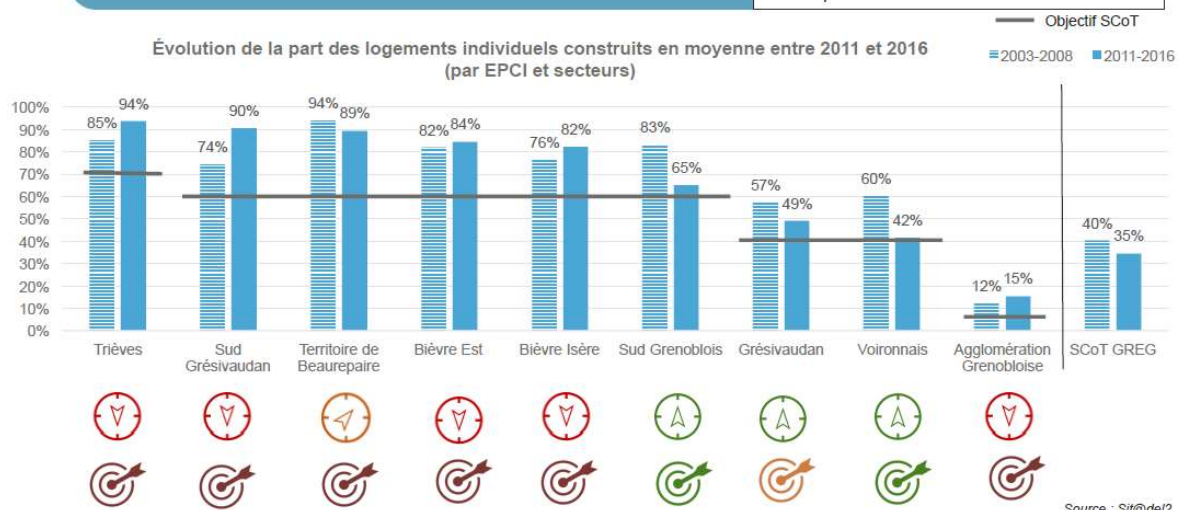
### Répartition des types de construction produites selon les secteurs

L'objectif du SCoT est atteint sur les pôles secondaires et locaux.  
Les trois villes centres (Grenoble, Saint-Marcellin, Voiron) ont perdu très peu de logements.

**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*



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.

## Répartition logements individuels/collectifs

- 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

**Contexte :** 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



**Martin VANIER**

Une question sur les acteurs du marché : il faut s'interroger sur « qui produit des logements ».

## Séquence 2-1-2 : Consommation d'espace



Constant BERROU, Chargé d'études territoire – AURG

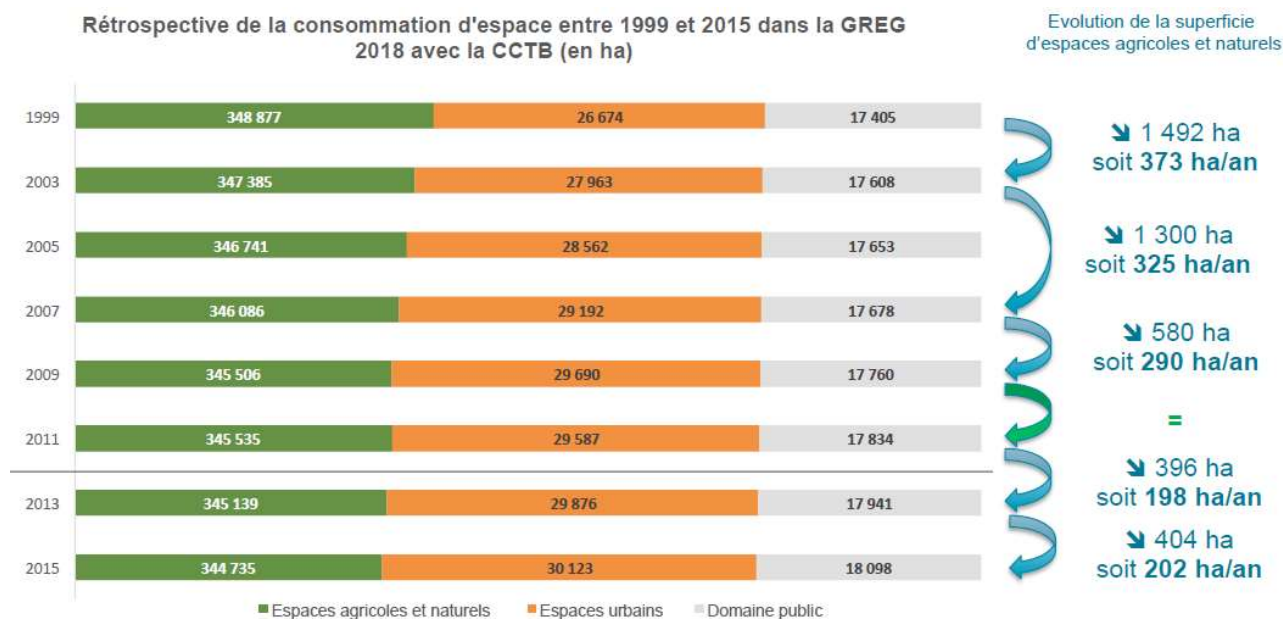
La consommation d'espace a été abordée sous trois angles :

- consommation globale,
- artificialisation des sols
- consommation d'espace hors espace potentiel de développement du SCoT.

### Retour historique sur la consommation

Ces données ont été construites à partir des fichiers fonciers (la question est abordée à l'échelle parcellaire).

Un constat : la diminution de la consommation d'espace au cours de la période étudiée.



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

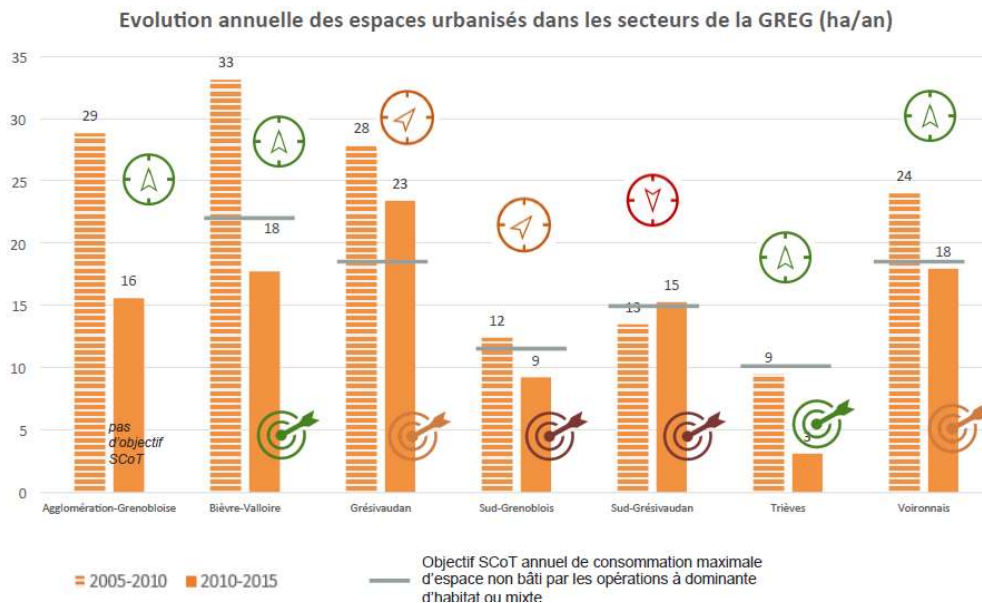
Depuis 2011, un rythme de consommation qui semble s'être stabilisé



## Evolution de l'artificialisation du sol dans les secteurs

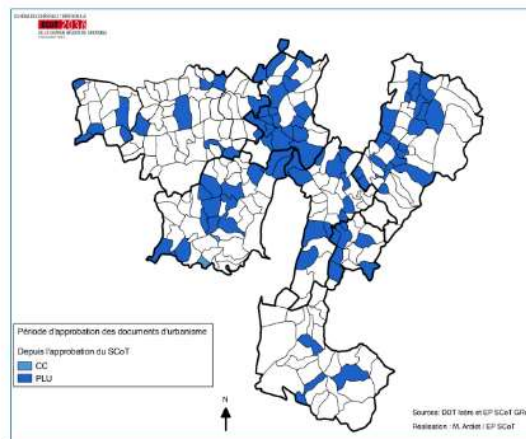
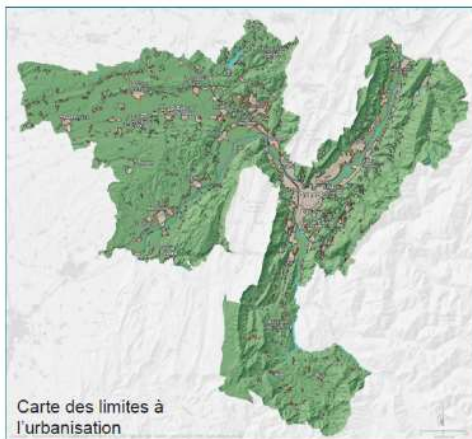
Sur cette question, nous avons exploité des données interprétées à partir de photos aériennes permettant de repérer les usages du sol et l'artificialisation du sol.

NB : il n'y a pas de chiffres concernant les objectifs du SCoT pour l'agglomération grenobloise.



## Réduction des surfaces urbanisables dans les documents d'urbanisme

Cette carte est basée, non plus sur ce qui est constaté sur le terrain, mais sur les DUL



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

**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 :

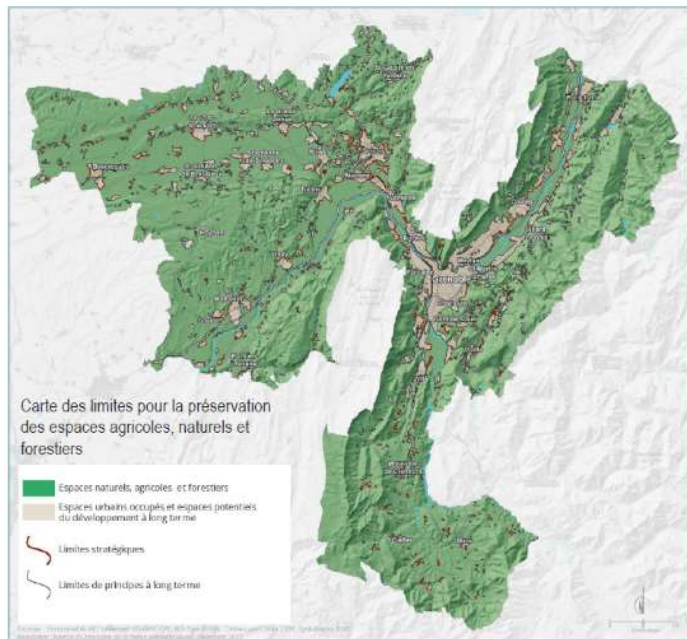
→ 533 ha consommés durant les 12 dernières années du précédent document

→ 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)



## Analyse spatiale de la consommation d'espace (hors espaces industriels et commerciaux) hors espace potentiel de développement : 123 ha



→ 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 urbanisés hors surfaces industrielles ou commerciales

Source : SPOT THEMA 2015



### Sabine SIRUGUE

En synthèse : Un volume de logements inférieur aux objectifs du SCoT (sauf en Bièvre-Valloire et en Trièves), une moindre production de logements dans les villages, une localisation préférentielle dans les secteurs déjà bâtis.

## Echanges



### Martin VANIER\*

Madame Garnier, cette diapositive de synthèse, qui montre davantage de « vert », ne fait-elle pas bouger votre appréciation ?



### Christine GARNIER

On peut voir le verre à moitié vide ou à moitié plein. On a effectivement des évolutions positives mais aussi des points inquiétants.



### Daniel NIOT, Vice-président du Trièves

Les logements sociaux peuvent être rénovés par les bailleurs sociaux. Par exemple à Grasse-en-Vercors, la SDH a rénové des logements qui étaient très mal chauffés. Nous les inaugurons le 2 juin. Cette rénovation est en RT2012. Sur le Trièves, le TEPos s'est accéléré : les bailleurs sociaux, les communes et les particuliers ont rénové. Nous sommes en Loi Montagne et le refus (ou la mauvaise compréhension ?) du SCoT est fort. Avec 3 communes sur 15 qui répondent à l'enquête, le résultat en est un peu altéré.



### Pierre BEGUERY, Maire de Montbonnot

Une remarque : ma commune a réalisé son PLU mais elle n'est pas en bleu sur la carte. Le SCoT a été un outil avant sa révision, et depuis décembre 2012 il se révèle un bon outil. Nous nous en sommes saisis pour faire de la pédagogie auprès de la population. Nous avions auparavant 90% de logements individuels. Maintenant c'est l'inverse, surtout en interstitiel. Du beau collectif, c'est bien mieux que des maisons construites de manière trop dense, avec un résultat affreux. Notre constat sur le PLH : le logement social n'a été réalisé que par les communes qui étaient obligées de le faire par la loi SRU sur notre territoire. Mais pour nous le SCoT, au moins à l'échelle communale, est un très bel outil.



### Martin VANIER

Pierre MERLE, apprenti urbaniste au CAUE de l'Isère, va produire un rapport d'étonnement à partir de ce qui va être raconté aujourd'hui.



### Pierre MERLE Apprenti urbaniste au CAUE de l'Isère

Il semble qu'au regard du SCoT, il y a les bons et les mauvais élèves. Dans le Trièves et dans le Grésivaudan, le SCoT n'est pas respecté, la maison individuelle restant le modèle. Mais il faut bien attirer les familles. Que se passerait-il si le SCoT était plus coercitif ?



### Martial SIMONDANT, Vice-président Bièvre Isère Communauté

L'outil qui permet d'accélérer la cadence est le PLUI, il permet d'équilibrer entre pôles urbains, pôles relais, etc.



### Guy GUILMEAU, Maire de Saint-Cassien, Conseiller délégué aux gens du Voyage – CAPV

Je n'ai pas entendu un mot sur les gens du voyage, qui sont consommateurs d'espace. Le sujet aurait pu être étudié. Je suis à la disposition de Monsieur le Préfet pour étudier le moyen de supprimer le stationnement illicite et trouver des solutions performantes pour les aires d'accueil.



### Lionel BEFFRE

Nous allons envoyer le projet de schéma aux communautés de communes. Il y a sur ce sujet un peu d'hypocrisie car les élus connaissent les textes. Elle est double car chacun veut que ça se passe sur le territoire d'une autre commune. On a vu fleurir des aires « de séjour » avec des gens du voyage qui se sont sédentarisés. On n'a donc plus de fluidité, alors qu'on aurait dû dire « dans trois mois vous partez ». Par ailleurs, il est vrai que les gens du voyage occupent de l'espace, mais ils ne compromettent pas le SCoT. Une caravane occupe beaucoup moins d'espace qu'une maison.



### Daniel NIOT

Dans le Trièves, les grosses maisons anciennes qui ne trouvent pas acquéreur sont aménagées en maisons communes par des colocataires. C'est une tendance forte, mais on ne se pose pas la question de la réglementation, sur les compteurs, etc...



### Luc REMOND, maire de Voreppe, Vice-président aux Politiques de Déplacement – CAPV

A Voreppe, je suis vigilant à ce que la plaine du Chevalon soit sanctuarisée car elle est de très bonne tenue agricole et marque une rupture avec le Voironnais.

Je voudrais souligner que certains événements créent une évolution à côté du SCoT. En particulier, une partie du Pays Voironnais est astreinte à atteindre 25% de logements sociaux. Or, aucun document d'urbanisme n'est calibré dans ce sens. Instantanément, le PLU et le PLH deviennent non conformes. Ces événements arrivent au milieu du SCoT et le perturbent.



### Michel ROSTAING-PUISSANT

Au niveau communal, nous avons bien utilisé le SCoT pour cadrer le PLU et ça a été efficace. Mais au niveau purement financier, on travaille sur des prix/m<sup>2</sup>. Nous avons aujourd'hui un développement conséquent des habitations par divisions de terrains. La construction de ce type de maisons se développe à un rythme soutenu et on a besoin d'espace pour faire du social. En 2008 on était dans l'excessif, il y avait besoin de réajustement, qui a été fait. C'est louable mais on a maintenant des considérations économiques telles que les terrains sont divisés par 2 ou par 3. L'autre problématique que nous rencontrons est celle des logements vacants.



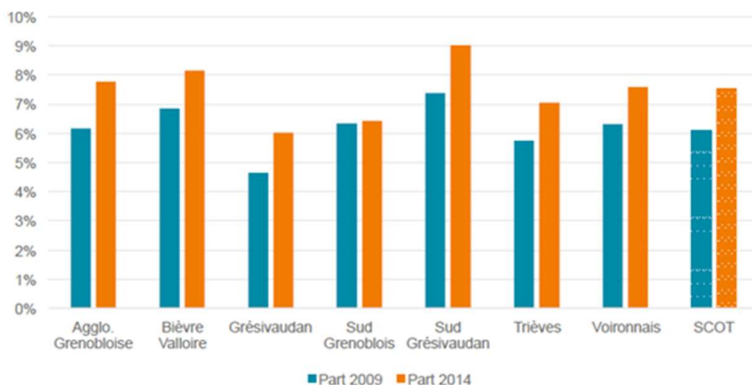
### Sabine SIRUGUE

Nous avons abordé le problème de la vacance dans le document que nous vous présentons. Nous avons un vieillissement très marqué de la population dans le Trièves, avec plus d'une centaine de maisons concernées.

**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 251 communes

**Daniel NIOT** : On évalue qu'il y a 600 logements en cours de mutation actuellement en Trièves.

**Sabine SIRUGUE** : La question de la rénovation de l'habitat a été beaucoup abordée dans la partie qui va suivre, consacrée à la politique de l'habitat.



### Jean-Claude POTIÉ, Maire de Izeron – SMVIC

Nous n'avons pas de logement social car les bailleurs sociaux ne viennent plus malgré nos demandes répétées. D'autre part, entre 30 à 40 logements ont été détruits car personne n'y habite. Il nous manque surtout des entreprises, il faut envoyer celles de la région grenobloise se mettre au vert !



### Jérôme BARBIERI

Nous travaillons à la mise en opérationnalité des OAP par rapport au prix du foncier. Faire du logement social, c'est bien mais tout l'enjeu est de faire venir des bailleurs.



### Nicole DI MARIA, Maire de Cras, Vice-présidente à la cohésion sociale – SMVIC

Le territoire du Sud Grésivaudan comporte 47 communes dont trois villes vertes, le reste étant composé de communes de 500 à 1000 habitants. Nous faisons apparemment partie des mauvais élèves, mais notre territoire est très différent de celui du Pays Voironnais qui comporte peu de petites communes. Notre problème est aussi de préserver notre patrimoine architectural, de maintenir un peu de construction pour faire vivre le village, remplir l'école... On ne peut pas appliquer les

préconisations du SCoT comme à Grenoble.

**Martin VANIER** : Est-ce que le SCoT vous aide à développer le village ?

**Nicole DI MARIA** : Oui, on tient compte de ses préconisations pour le village, par exemple en diversifiant le cœur et en confortant les hameaux, et en réservant la majorité de l'espace au développement agricole.



### Martin VANIER

Le cœur de cible du développement du SCoT, vous le faites bien. Le bilan est globalement positif (personne ne l'a encore dit ?). Je redonne maintenant la parole aux collègues de l'agence d'urbanisme pour conclure sur cette première partie puis passer à la deuxième, consacrée à ce qu'il s'est passé durant le SCoT dans le domaine de l'habitat. Mais n'oubliez pas le « bord du cercle » du schéma présenté : c'est l'objectif majeur. De quel outil a-t-on besoin pour les prochaines années. Nous avons un vrai devoir de projection.



### Sabine SIRUGUE

Les enseignements de la séquence 2-2 sur la production de logement et la consommation d'espace : Vous avez pratiquement tous élaboré des PLH en vous appuyant sur le SCoT. Cette évolution a permis d'appréhender le SCoT pour réorienter les documents. Pour la question de la consommation de l'espace, on manque un peu de recul.

**Martin VANIER** : D'autant qu'il y a eu un effet crise. Qu'est-ce qui est produit en matière de qualité de vie du quotidien ? La division parcellaire, on l'a entendu, n'y contribue pas



forcément.

Sabine SIRUGUE : Nous posons aussi la question de la place de la réhabilitation.

## Les enseignements en synthèse

### 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.



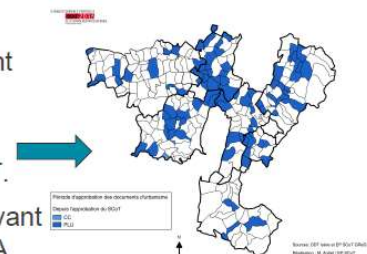
### L'analyse en bref : en termes de consommation d'espace... dans un contexte de réduction de la production globale de logements :

- > 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 ?



#### Martin VANIER

En résumé : avez-vous le bon outil ? J'entends qu'il est interrogé sur sa mission qualitative, et, alors que les particuliers ont la main, la question intergénérationnelle entre en jeu sans considération du SCoT. Ou avez-vous besoin d'outils de suivi des ménages, etc. ?



#### Vincent BAYOT

C'est la campagne qui nourrit la ville. Et Grenoble va mourir si la campagne meurt. Il faut aussi aborder la question du tourisme. Que font les Grenoblois en été pour se rafraîchir ? Ils partent en montagne. La diversité doit intervenir dans le SCoT. Quel est le pourcentage d'évolution de l'habitat à la campagne ? Il faut aussi parler des espaces agricoles qui se transforment en bois. Ces espaces sont perdus pour l'agriculture. Par ailleurs, des pôles comme Saint-Marcellin devraient être accessibles en Transports en commun.

**Martin VANIER** : Nous aborderons les transports lors d'un autre atelier.



#### Yannik OLLIVIER

Ces remarques sur la question de la qualité des constructions sont frappées au coin du bon sens. De l'individuel sur de trop petits terrains. Le SCoT peut-il intervenir à ce niveau-là ?



#### Christine GARNIER

Il faut qu'on se mette à travailler sur la qualité de la construction, de l'isolation acoustique, des espaces extérieurs... On aurait aussi besoin de travailler sur ce que l'on va faire de toutes ces constructions des années 70 et 80 habitées par des personnes vieillissantes. Et comme dit Daniel NIOT du Trièves : ces maisons restent vides si on ne parvient pas à les aménager en plusieurs logements.



#### Martial SIMONDANT

Les opérateurs sont de plus en plus sélectifs sur les opérations. Les OAP sont de bons outils mais pour pouvoir faire du qualitatif, il faut une vue d'ensemble sur un quartier et la question est « qui est l'opérateur ? »



### Elisabeth WOLF

A La Tronche, on a besoin de modifier les habitats pour que les personnes âgées puissent habiter en plaine. Nous avons beaucoup de jeunes qui achètent à plusieurs et qui créent un habitat partagé avec des parties communes. Les exemples sont nombreux à La Tronche et ça fonctionne très bien. Nos écoles sont pleines car ce type de renouvellement se fait par des familles avec de jeunes enfants.



### Jérôme DUTRONCY

Je partage les propos de Christine Garnier. Tout ce qui a été urbanisé ces dernières années l'a été sur des espaces agricoles. Ça devrait nous alerter, cette consommation foncière qui se fait au détriment de l'agriculture. Même si l'on réduit cela, il faudrait sanctuariser certains de ces espaces agricoles car ce grignotage s'exprime en chiffres parlants. Par exemple, dans la Métropole, on y travaille avec le PLU en cours de finalisation. Il faudra aller progressivement vers zéro et il faudra aussi à l'avenir désimpermeabiliser certaines surfaces.



### Philippe AUGER

Concernant la consommation d'espace, on bute sur 200 Ha et ça peut repartir. Sur le plan des constructions individuelles, je retiens ce que vous avez dit sur les découpages en petites surfaces qui engendrent une mauvaise qualité des ambiances urbaines. Sur ce point avant de passer à la dernière partie de cette séance, je vous rappelle dernier chapitre du SCoT que vous avez votés portant sur la mise en œuvre « feu d'artifice d'outils » : l'EPFL (fait), le syndicat mixte de transport (non fait), etc. Les EPCI et communes étant parfois désarmés face aux promoteurs ou porteurs de PC pour agir sur la qualité des projets faut-il relancer la question de l'ingénierie mise à disposition au-delà des règlements de PLU ?

## Séquence 2-2 : politique de l'habitat



### Emmanuel BOULANGER, Directeur d'études habitat/ville - AURG

#### 2-2-1 Etat des politiques publiques de logement

##### 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 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

## 2-2-2 Etat de la demande et de l'offre en 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

### Profil des demandeurs

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

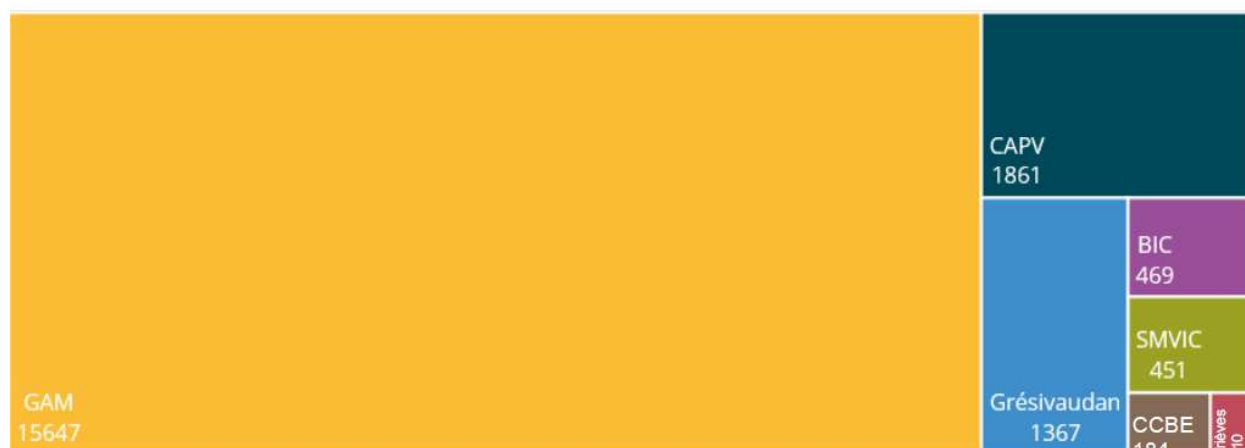
> 6 demandes sur 10 proviennent de personnes à très faibles ressources (inférieures aux plafonds PLAI)

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

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

Répartition des demandes actives en 2017 par EPCI

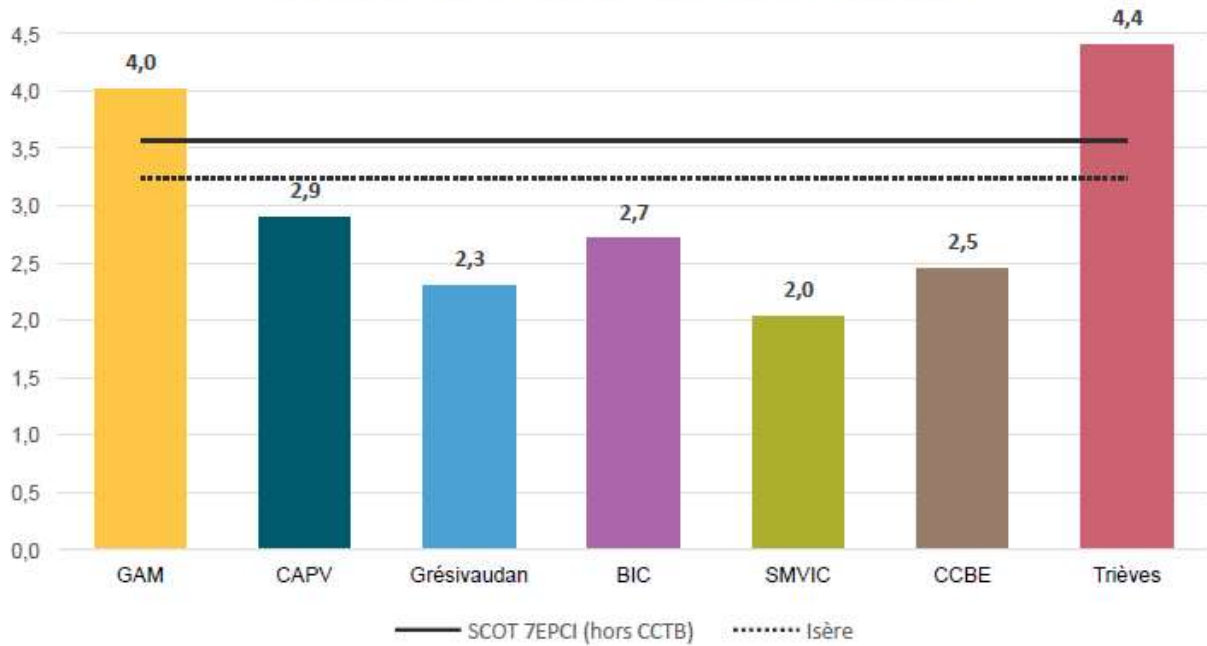
■ GAM ■ CAPV ■ Grésivaudan ■ BIC ■ SMVIC ■ CCBE ■ Trièves



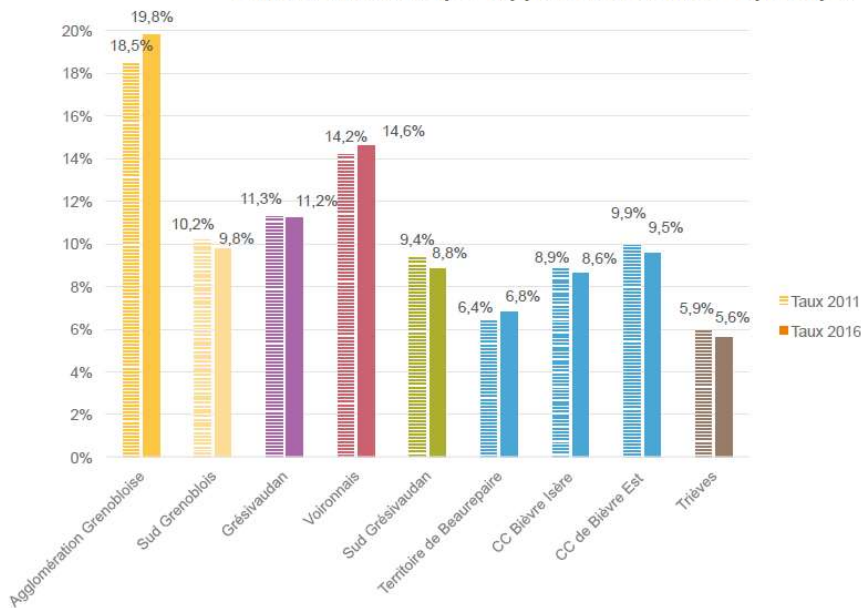
20 090 demandes pour 5 630 attributions de logements sociaux dans le SCoT : la pression locative est plus forte dans le SCoT (**3,6 demandes pour 1 attribution**) que dans l'ensemble de l'Isère (3,2)



### Pression locative : nb de demandes pour 1 attribution



### Évolution du taux de logements locatifs sociaux entre 2011 et 2016 par rapport aux 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)

C'est la Métropole qui a le plus évolué en taux de logement social, les autres secteurs sont stables ou en baisse.

Le **zonage 1/2/3** 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.

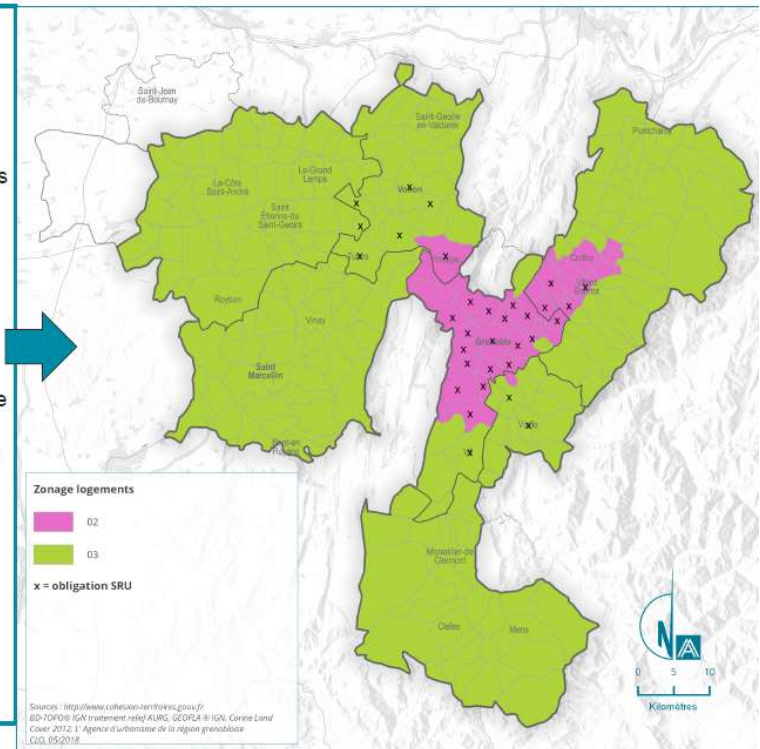
-> Zone 2 : reste de l'IDF, EPCI de plus de 100 000 habitants.

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

**Dans le périmètre du bilan SCoT :**

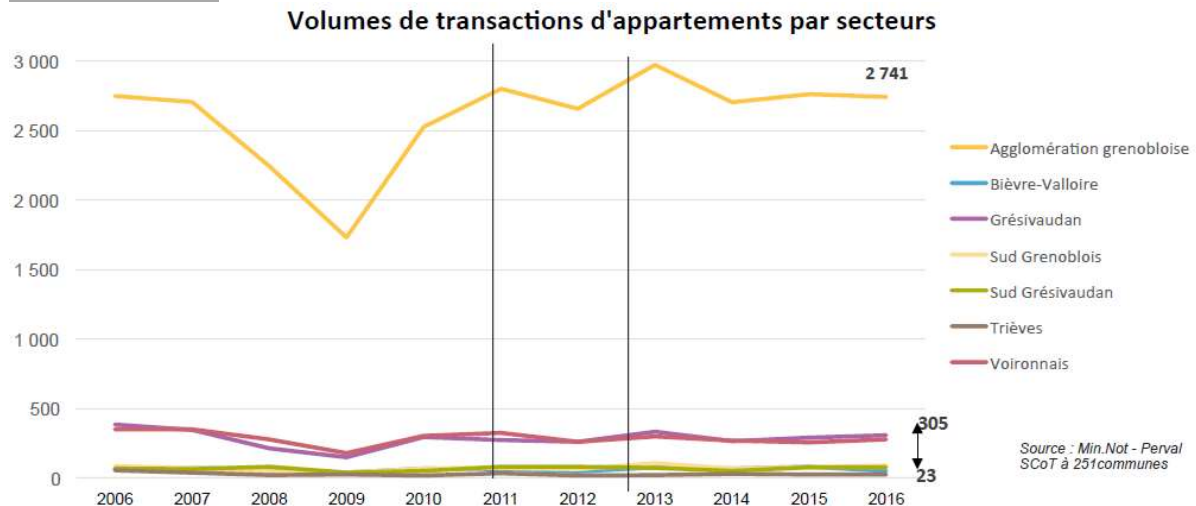
-> 36 communes sont classées en zone 2,

-> 215 communes sont classées en zone 3

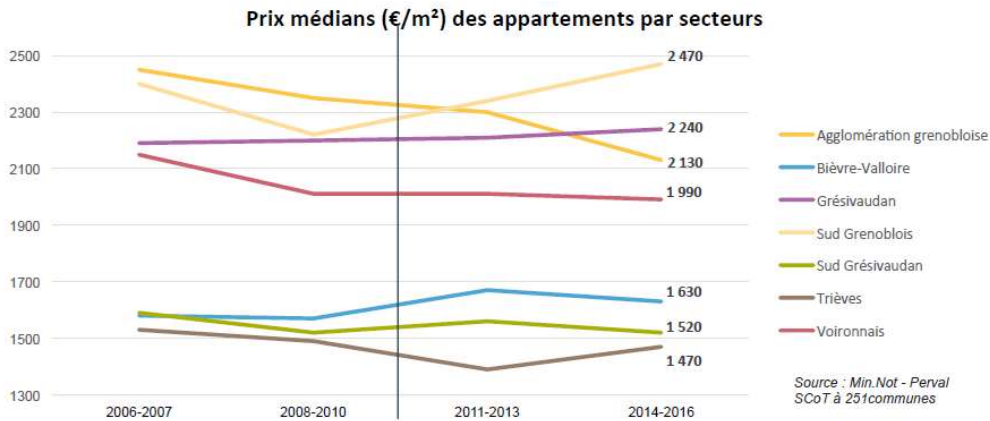


Les opérateurs considèrent qu'il est difficile de produire du logement social en zone 3.

## 2-2-3 Evolution des prix de l'immobilier de de l'offre de logements abordables



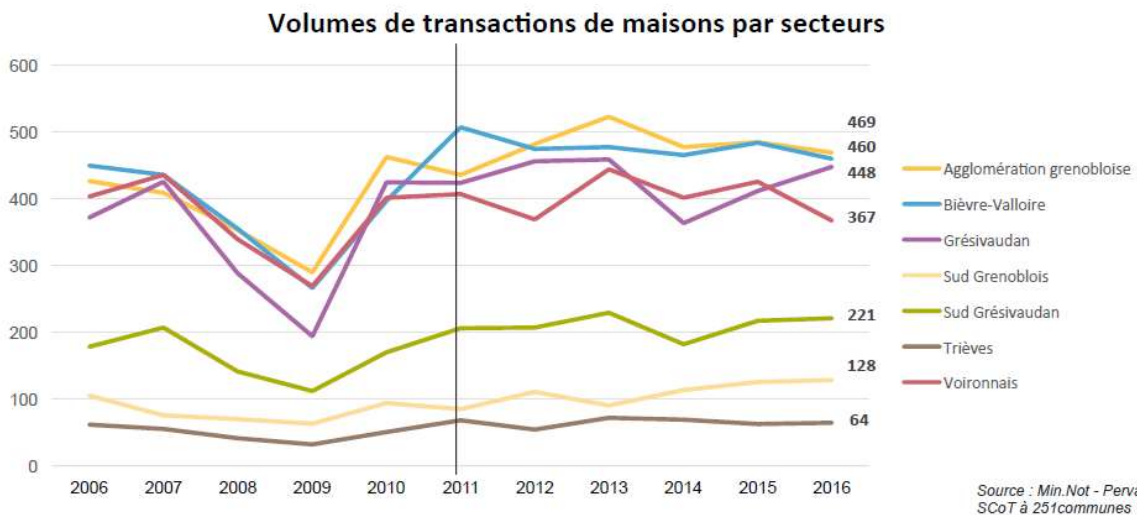
- > Près de 3 600 appartements sont vendus chaque année dans le SCoT depuis 2011
- > La reprise post-crise est revenue dès 2010, avec une stabilisation des volumes vendus
- > Les 3/4 des ventes d'appartements se font dans l'agglomération grenobloise



- > 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 €/m<sup>2</sup> en 2006-2007, à 2 130 €/m<sup>2</sup> en 2014-2016

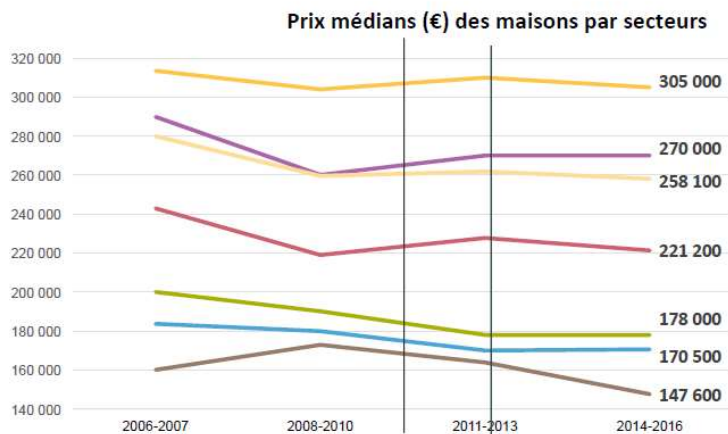
**Baisses des prix :**  
 Agglo grenobloise : -170€/m<sup>2</sup>,  
 Sud Grésivaudan et Bièvre : -40€/m<sup>2</sup>,  
 Voironnais : -20€/m<sup>2</sup>,

**Hausses des prix :**  
 Sud Grenoble : +130€/m<sup>2</sup>,  
 Trièves : +80€/m<sup>2</sup>,  
 Grésivaudan : +30€/m<sup>2</sup>



- > 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 Grenoble, Sud Grésivaudan, Trièves)
  - Entre 400 et 480 dans les secteurs les plus au nord (Agglomération grenobloise, Bièvre, Grésivaudan et Voironnais)





**Baisse quasi générale des prix de maisons**

- Agglomération grenobloise
- Bièvre-Valloire
- Grésivaudan
- Sud Grenoblois
- Sud Grésivaudan
- Trièves
- Voironnais

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 dynamiques (près de 480 maisons / an, en majorité en Bièvre Isère) mais aussi l'un des moins chers (170 500 €)
- > Grenoble est passée de la 4<sup>ème</sup> ville la plus chère (parmi les villes de plus de 100 000 habitants) en 2004, à la 16<sup>ème</sup> 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'âge des acheteurs

Les moins de 30 ans achètent plutôt des appartements anciens à 111 000 euros en moyenne et des maisons anciennes (à 171000 euros en moyenne).



Sabine SIRUGUE

### Les enseignements

- > 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.



## Echanges



### Martin VANIER

Merci pour cet exposé passionnant.

Quelles sont les nouvelles attentes et les nouvelles formes d'habiter (colocation, etc.) ? L'individuel est descendu dans les territoires, mais ce modèle est peut-être en épuisement. Comment organiser la subsidiarité ? C'est la question que l'on

doit poser aux élus.



### Michel ROSTAING-PUISSANT

Vous faisiez allusion aux « petites » opérations sociales en périphérie urbaine. Les maires ne veulent plus de grosses opérations. C'est un schéma qui disparaît de la volonté politique, c'est trop difficile à gérer.

**Martin VANIER** : qu'est-ce qu'une grosse opération ?

**Michel ROSTAING-PUISSANT** : Dans un village, au-delà de 20 à 30 logements, ça devient gros.



### Vincent BAYOT

Il faut des logements adaptés aux besoins, retaper du patrimoine, par exemple des maisons en pisé, valoriser l'ancien avec de nouvelles méthodes pour mieux habiter, intervenir dans la transmission des personnes âgées pour loger les jeunes.



### Martin VANIER

Avec un SCoT innovant qui se pose la question du qualitatif.



### Pierre BEGUERY

C'est la loi SRU qui pousse aux logements sociaux, pas le SCoT. Le bilan à 3 ans de notre PLH : les autres communes non contraintes par la loi SRU n'ont rien fait à l'exception de 2 communes dans le Grésivaudan, et on passe de 1,3% à 1,2% de logements sociaux. Il faut que d'autres communes soient amenées ou contraintes à construire. S'y ajoute le problème des bailleurs sociaux qui ne veulent pas venir. Le Pays Voironnais a lancé une réflexion sur le logement intermédiaire : il y a là aussi quelque chose à faire.



### Martin VANIER

Loi ALUR, loi SRU, il y a des politiques nationales qui « font leur boulot ». Que vous resterait-il à inventer, avec une prescriptivité qui donne une contrepartie à un effort (sinon, on a l'impression que la contrainte ne peut que venir du haut) ? Il faut interroger l'outil dans lequel vous puissiez investir plus de capacité politique. Faudrait-il renforcer la capacité des SCoT ? C'est ce qu'évoquait Philippe Auger en parlant de « feu d'artifice d'outils ».



### Henri BAILE, Vice-président au logement du Grésivaudan

Je pense qu'il faudrait accompagner plutôt que contraindre. Par exemple, beaucoup de communes ont un déficit de foncier alors qu'elles ont l'obligation de créer des logements sociaux. Elles sont pénalisées si elles ne le font pas, ce qui réduit encore leurs capacités financières à avoir du foncier disponible. C'est un cercle vicieux. La loi ALUR pénalise elle aussi doublement les communes.



### Jérôme BARBIERI

Concernant le logement, on a toujours une interrogation sur le prix de vente ou d'acquisition. On le voit dans le Pays Voironnais, selon la négociation du PUP on peut sortir à 2400 euros/m<sup>2</sup>, et dans ce cas on attire plus de familles avec enfants qu'à 3000 euros/m<sup>2</sup>, c'est évident. La manière de construire importe aussi. Le logement intermédiaire sur le Pays Voironnais ne coûtera pas moins cher, mais il sera mieux adapté à une population à un moment de sa vie. Il y a des moments de la vie où l'on s'intéresse plus ou moins à l'investissement dans une maison.



### Martin VANIER

Quand on commence à aborder les questions sur la nature du produit logement... vous servez-vous du SCoT ou n'est-il plus dans le coup, est-ce que ça se passe ailleurs, avec d'autres leviers ?



### Michel OCRU, maire de Claix

Les contraintes doivent avoir un peu d'accompagnement. Or les contraintes ne tiennent pas compte des PPRI, des PPRN... Il faudrait des sectorialisations pour parvenir à des contraintes modérées et pondérées, lorsqu'on a par exemple 40% d'un territoire communal interdits à la construction.



### Martin VANIER

C'est pourquoi la question de la subsidiarité s'ouvrait en fin du document qui vous a été présenté.



### Christine GARNIER

Il y a des demandes de logements sociaux partout, même dans un tout petit village, par exemple à Notre-Dame de Commiers. Cela concerne des jeunes, des personnes âgées, des familles monoparentales qui ont besoin d'un dépannage. Le logement social répond à des besoins de personnes qui travaillent à temps partiel, qui ont des petites retraites, or le privé ne répond pas.

Et produire, ce n'est pas forcément construire. On peut transformer avec des bailleurs sociaux de grands bâtiments, quelquefois patrimoniaux, d'anciennes grandes maisons, etc., mais il faut aider les bailleurs sociaux à intervenir dans ces cas de figure. Le SCoT – avec l'agence d'urbanisme – pourrait avec l'EPFL et les aménageurs sociaux faire du bail emphytéotique pour avoir du foncier gratuit ou pas cher. Lorsqu'on dit que les bailleurs sociaux ne veulent pas venir... c'est qu'il faut de l'argent !



### Elisabeth WOLF

A La Tronche, les bailleurs sociaux ne veulent pas venir car le foncier est trop cher. Autre problème : les PPRI et PPRN qui bloquent des surfaces énormes. Par ailleurs, nous voulions réaliser un écoquartier mais le CHU nous demande des surfaces supplémentaires pour installer des « Medtechs ». Nous ne pouvons pas réaliser de logements sociaux alors que nous y sommes tenus. Comment le SCoT peuvent-ils nous aider ?



### Daniel NIOT,

La mobilité est importante. Les logements sociaux sont impossibles sans une bonne accessibilité.



### Michel ROSTAING-PUISSANT

Il manque une réflexion sur un environnement plus qualitatif, aujourd'hui dégradé par rapport au marché, au détriment des objectifs écologiques.



### Lionel BEFFRE

Le SCoT est récent. Nous tirons des conclusions mais les efforts ne sont engagés que depuis 6 ans. Pour évaluer le SCoT, il faut du temps. J'en ai cependant constaté les effets positifs : pour les élus, car il leur donne un cadre et ils peuvent faire passer des messages dans leurs documents d'urbanisme ; et pour la population avec la baisse de l'artificialisation et du mitage.

Une problématique n'a pas été abordée aujourd'hui, celle des friches industrielles. Il y a des entreprises qui disparaissent et leur foncier devrait être mieux utilisé. Il faudrait identifier tous ces territoires qui ne sont pas à gagner sur la nature.

Nous sommes soumis à des contraintes contradictoires : préserver les espaces agricoles, construire du logement social, mais aussi tenir compte des risques. Il faut chercher à en tenir compte au mieux, l'objectif étant de progresser vers plus de logements sociaux. Concernant les risques, naturels, il faut prendre en compte des connaissances nouvelles. Sur le plan des terres agricoles, il faut être pour quelques années dans une logique de préservation.



### Martin VANIER

Lors de la prochaine session, la question fondamentale « comment faire le SCoT demain » sera votre fil rouge mais elle ne se traitera pas en une seule séance. Il y a 400 SCoT en France et tous se posent la même question de faire évoluer l'outil. Tous sont dans la réinvention dans la décennie 2020 de cet outil pourtant récent... d'autant que l'on a un monstre de papier qui se profile : le SRADDET.

## Conclusion



### Yannik OLLIVIER

Cette séance n'est qu'un début. Je vous invite le 5 juillet, pour notre deuxième séance, à affûter vos arguments. A partir d'une analyse fouillée - je remercie l'AURG et l'EP-SCoT pour leur travail remarquable et je crois remarqué- vous devrez repartir avec un message très simple :

- Nous ne travaillons pas en vase clos mais sur les conséquences du SCoT sur les communes et sur les populations
- Nous avons sans doute réussi à diminuer la consommation d'espace avec la sacralisation du foncier agricole, et c'est une bonne chose car nous aurions dans le cas contraire épuisé le potentiel d'ici 15 à 20 ans années, d'autant que la forêt mord sur l'espace agricole de manière inquiétante.
- Nous ne sommes pas très bons sur les formes architecturales. Il y a un effort à faire sur ce plan.

Je conclurai cette séance par une phrase de Giraudoux : « le droit (et dans notre cas, le SCoT) est l'école de l'imagination ».

## Participants

- ALEXANDRE Olivier, chargé de mission - EP-SCoT
- AUGER Philippe, Directeur de l'EP - SCoT
- BAILE Henri, Vice-président au logement du Grésivaudan
- BARBIERI Jérôme, Vice-président à la Planification - CAPV
- BAYOT Vincent, Vice-président SMVIC
- BEGUERY Pierre, Maire de Montbonnot
- BEFFRE Lionel, Préfet de l'Isère
- BENECH Cécile, Responsable Com transition environnementale et eau EP-SCoT
- BERROU Constant, Chargé d'études territoire - AURG
- BONAIME François, Directeur Général des Services - SMVIC
- BOUKERROU Kader, Chargé d'études observation - AURG
- BOULANGER Emmanuel, Directeur d'études habitat/ville - AURG
- BOZONNET Marie-Claire, Directrice - DDT 38
- BROCHIER François, Maire de Bévenais
- CEZARD Céline, Directrice Générale des Services - SMVIC
- CHABERT Catherine, Adjointe à la cheffe du SASE - DDT 38
- CHASSAGNE Claudine, Vice-présidente à l'agriculture et à la forêt
- DECERIER Amandine, Chargée de mission - EP-SCoT
- DI MARIA Nicole, Vice-présidente à la cohésion sociale - SMVIC
- DUTRONCY Jérôme, Vice résident Grenoble Alpes Métropole
- DUPRAZ FOREY Isabelle, Vice-présidente à l'aménagement du territoire - SMVIC
- FRISTOT Vincent, Adjoint Urbanisme - Ville de Grenoble
- GARNIER Christine, Vice-présidente Grenoble Alpes Métropole
- GUILMEAU Guy, Maire de Saint Cassien
- INARD Jean-François, Directeur du pôle patrimoine - SMVIC
- KURTZROCK Nicolas, Directeur pôle économie - SMVIC
- MAGNIER Bruno, Directeur du pôle aménagement - Grenoble Alpes Métropole
- MERLE Pierre, Apprenti urbaniste - CAUE de l'Isère
- MILESI Nicolas, Directeur Aménagement, Logement - CC Le Grésivaudan
- MOCELLIN Raphaël, Adjoint au Maire de Saint-Marcellin
- MYARD Marie-Cécile, Concepteur rédacteur journaliste indépendante
- NIOT Daniel, Vice-président du Trièves
- OCTRU Michel, Maire de Claix
- OLLIVIER Yannik, Président de l'EP-SCoT
- PARENT Benoît, Directeur - AURG
- PEZET-KUHN Murielle, Directrice d'études environnement - AURG
- PICHAVANT Françoise, Directrice d'études observation - AURG
- POTIE Jean-Claude, Maire de Izéron
- REMOND Luc, Vice-président aux Politiques de Déplacement - CAPV
- REVEILHAC Yesika, Cheffe du SASE - DDT 38
- ROSTAING PUISSANT Michel, Conseiller Délégué au Développement Economique - CAPV
- SAUVIGNET Déborah, Chargée d'étude observation/habitat - AURG
- SIMONDANT Martial, Vice-président Bièvre Isère Communauté
- SIRUGUE Sabine, Chargée d'études habitat - AURG
- SOUBEYROUX Jean-Louis, Conseiller Communautaire - CAPV
- TOURRETTE Laurette, Chef de projet, service Aménagement - CAPV
- VANIER Martin, Professeur - Institut d'urbanisme de Paris
- VOLOVIK Igor, Responsable urbanisme et projet de la ville de Saint-Marcellin
- WOLF Elisabeth, Adjointe à l'Urbanisme et à l'Environnement - Ville de la Tronche

## Excusés

- BRET Jean-Paul, Président - CAPV
- GATTAZ Bruno, Adjoint à l'urbanisme - Ville de Voiron
- PENET Jean-Yves, Vice -président Pays Voironnais
- PIOLLE Éric, Maire de Grenoble
- VEYRET Michelle, Ville de Saint-Martin-d'Hères