

SYNTHÈSE ATELIER DU 20 MARS 2024

GT « FONCTIONNEMENT »

Elu présent à l'atelier : Philippe Cardin

Thématiques concernées : habitat-logement ; mobilités ; consommation d'espace ; air-énergie-climat

Pour rappel les participants (15) : Maryline Cailleux (EPFL) ; Bertrand Christian (ADTC) ; Michelle Daran (Un Toit pour Tous) ; Pierre Merle (CAUE) ; Benoît Petitcolas (Ageden) ; Samuel Thirien (Absise) ; Lucie Van Nieuwenhuyze (CDD Le Grésivaudan) ; Isabelle Spagnolo (FPI Alpes) ; Cyril Gravier (Fnaim) ; Sidonie Chapelle (FNE Isère) ; Sami Mhiri (Etudiant INP ENSE3) ; Emmanuel Boulanger (AURG) ; Gabriel Jourdan (AURG) ; Mathieu Perrin (EP-SCoT Greg)

1. Réactions aux éléments de portrait : compléments et décalages

Habitat - logement

- Des données sur le logement (notamment : production de logements, évolution des prix) qui, au regard de la plage temporelle couverte, ne permettent pas d'**appréhender les évolutions, voire retournements, constatés récemment sur le marché de l'immobilier**. Idée émise que la hausse des taux aurait révélé une crise qui était en fait latente. Celle-ci concerne l'ensemble des segments du marché (du logement très social à la promotion privée en accession) et a de conséquents impacts socio-économiques (ex : difficulté des actifs à se loger venant aggraver les difficultés de recrutement dans certains secteurs).
- La remontée, en complément d'un bilan SCoT s'opérant sur des volumes de production, de certaines **lacunes sur le parc de logements** : manque de logements très sociaux, demande importante sur petits logements (T2-) et très grands logements (T5+)*, peu de logements adaptés à perte d'autonomie et notamment pour personnes âgées et personnes à problèmes psychiques, etc. | * Remontée par d'autres acteurs d'un trop large proportion de grands logements, qu'il faudrait pouvoir subdiviser. Le constat serait sans doute à moduler selon les territoires, notamment entre le cœur de GAM et les autres secteurs, et/ou les bailleurs.
- Le constat d'une certaine **diversification des formes urbaines**, avec notamment **intégration d'habitat intermédiaire**, y compris sur des communes où ne se faisait que de l'habitat individuel pur. Probablement un certain apport du SCoT en la matière. A noter par ailleurs, au regard notamment des demandes de logements observées par les bailleurs sociaux, un certain **regain post-covid sur le territoire pour la maison individuelle**, notamment périurbaine.

Air - énergie - climat

- Le constat, en matière de **réduction de GES**, d'une trajectoire qui, bien qu'insuffisante au regard des nouvelles cibles, s'avère meilleure sur la Greg que ce que l'on peut constater à l'échelle nationale.

A noter une sous-représentativité des acteurs de la mobilité, ce qui peut expliquer une moindre prise de parole sur ce sujet.

2. Les sujets prioritaires des 20 prochaines années

Habitat - logement

- Un enjeu de **production de logements adaptés aux évolutions sociétales**, devant être abordables (et notamment accessibles par publics spécifiques), sobres (dans la construction et dans l'usage) et localisés de manière pertinente (enjeu notamment de proximité/accessibilité à l'emploi, situé bien souvent sur des secteurs au foncier cher). | A noter autour de la table une **controverse quant au besoin ou non de produire davantage en neuf**, deux lignes se distinguant en la matière : tenants d'une nécessaire construction pour répondre à la demande et/ou à la difficulté de se loger rencontrée par certains ménages (tensions sur le marché locatif, localisation inadaptée, etc.) ; tenants d'une adaptation des objectifs au regard des besoins effectifs et non plus des tendances du marché immobilier (objectifs par typologie de logements, leviers d'optimisation des logements vacants, accent sur réhabilitation, etc.).
- Un enjeu de structuration d'un **modèle économique de la réhabilitation** (qui reste à imaginer sachant que celle-ci coûte pour lors plus cher que le neuf et devant s'accompagner de moyens).
- Un enjeu de **requalification des centres-bourgs anciens** (cela notamment dans une logique de lutte contre la vacance et de sobriété avec réutilisation de l'existant) appelant un travail sur l'**attractivité globale des centres-bourgs** (sans quoi logements réhabilités resteront peu attractifs)
- Un enjeu à pouvoir **agir sur le parc locatif privé**, constituant une part très majoritaire du parc locatif par rapport aux biens détenus par bailleurs sociaux.

Consommation d'espace

- Un enjeu de **promotion de l'habitat intermédiaire** - au travers de produits qualitatifs et attractifs, ainsi qu'un ciblage de publics plus spécifiques - comme alternative à la maison individuelle : modèle économique et incitatif à imaginer car opérations intégrant habitat intermédiaire reposent souvent sur une forte implication publique.
- Une interrogation sur le **modèle économique de la renaturation**, avec la suggestion d'un fond financier de compensation ZAN à l'échelle du SCoT pour faciliter de telles opérations ; un tel dispositif rendrait indirectement plus compétitive la réhabilitation par rapport à construction neuve. Interrogation sur place de l'EPFL dans ce modèle économique, sachant que si l'achat de fonciers/logements est de son ressort, celui-ci n'est pas en droit de financer directement renaturation/dépollution.

Mobilités

- Une attente du SCoT en tant que porteur d'une **cohérence globale du schéma de mobilité** car le SMMAG est à une échelle qui reste limitée. Il faut aussi **travailler sur l'anticipation et/ou l'alternative au RER** (P+R, covoiturage, bus express, etc.) ainsi que sur le **portage/mutualisation (ZAN) des emprises foncières** relatives aux infrastructures de transports.
- Un accent porté sur les **continuités cyclables**, notamment en périurbain, comme alternative à la voiture ; idée que l'effort porte sur les infrastructures mais également sur les comportements.
- Une identification de **leviers qui vont au-delà du contenu réglementaire du SCoT** : agir sur les comportements de mobilité (agir sur la demande) plutôt que sur infrastructures et services), mettre autour de la table les AOM (SMMAG, CAPV, Région), abaisser certaines limites de vitesse autorisée sur les autoroutes, etc.

Climat - Air - Energie

- Un rappel de l'**ampleur de l'effort à opérer en matière de réduction de la consommation d'énergie** pour tenir les objectifs européens fixés pour 2050.
- Un fort **enjeu d'adaptation à la chaleur et aux canicules**, que ce soit au niveau des logements (isolation, principes bioclimatiques), de l'urbain (végétalisation, principes bioclimatiques) ou encore du territoire (ex : anticipation des mobilités induites par accès à site de rafraichissements).
- La **nécessité d'intégrer la ressource en eau dans la définition de l'aménagement du territoire**, l'idée ayant été émis que certains secteurs géographiques ne sont peut-être plus propices à l'accueil de nouvelles populations et activités au regard de la pression s'observant sur la ressource.