

Révision du SCoT

Quel cap pour 2050 ?

9 avril 2025
INP – ENSE³

Séminaire Acteurs – Vivre et habiter la GReG

***Identification des enjeux territoriaux
de la grande région de Grenoble***

LIVRET DE PARTICIPANT

Déroulement du séminaire

13h15 - Accueil café

13h30 - Introduction et mise en condition

Lancement du séminaire par Joël GULLON, Président de l'EP SCoT
Présentation de la démarche – contexte par Benoît PARENT
Séquence d'ouverture par Ariane CRONEL : « Le Progrès est-il sans limites ? »

14h30 - Quels enjeux territoriaux pour la Greg ? Phase d'audition et de débats

Restitution de l'atelier foncier immobilier par Emmanuel BOULANGER, Agence d'urbanisme
Echange avec des contributeurs et expression des élus référents
Réactions de la salle

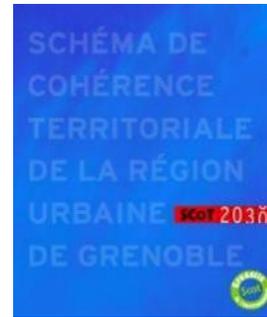
15h40 - Quels enjeux retenir pour la révision du SCoT ?

Positionnement des participants sur les propositions retenues
Expression de chacun et échanges collectifs
Classification individuelle et échanges sur le rôle de la planification et du SCoT en particulier

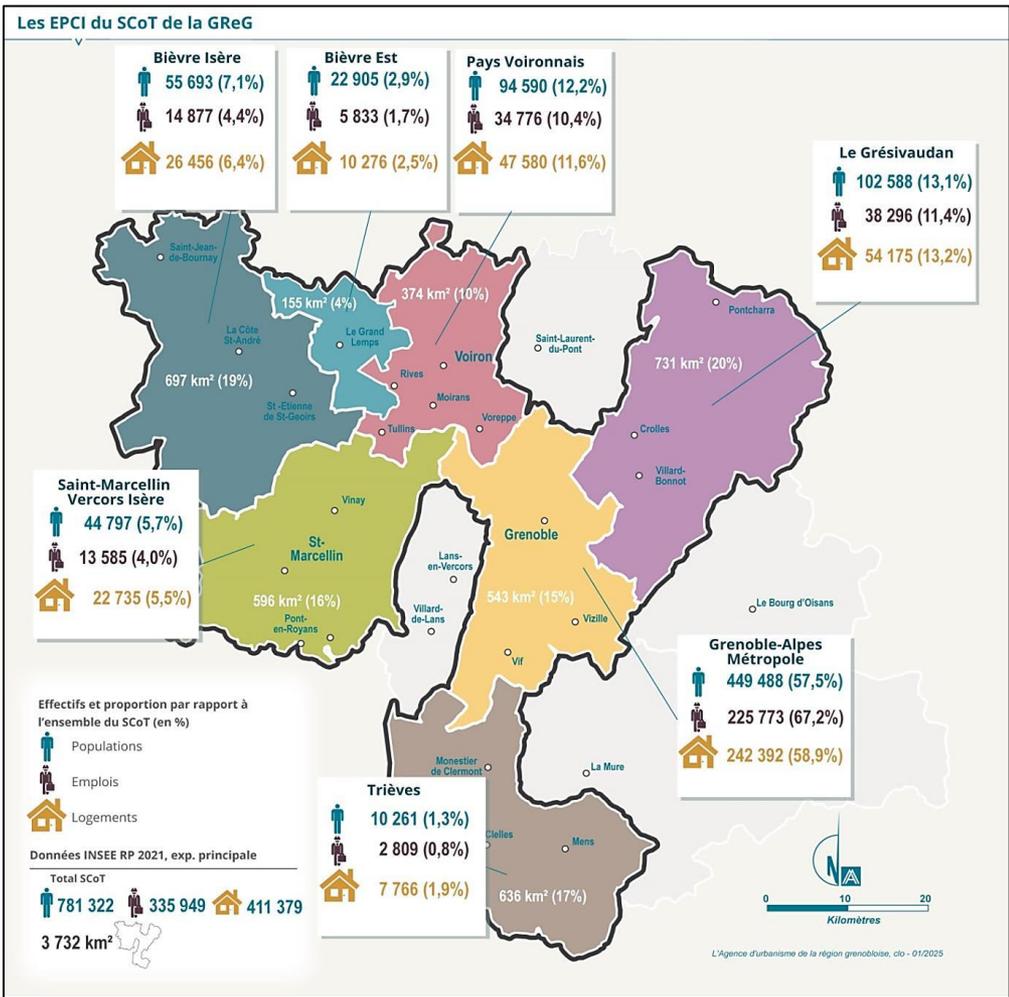
16h45 - Conclusion du séminaire



Le SCoT de la grande région de Grenoble et ses territoires



Approuvé le 21 déc. 2012
 Modifié en 2018 (périmètre)
 1^{er} Bilan en 2018
 2^e Bilan en 2024



261 communes

778 000 habitants en 2020

3 732 Km² (dont environ 90% d'espaces naturels, agricoles ou forestiers)

7 secteurs réunissant 7 EPCI

- Grenoble-Alpes Métropole
- CA du Pays Voironnais
- Bièvre Isère Communauté
- CC de Bièvre-Est
- CC Le Grésivaudan
- Saint-Marcellin Vercors Isère
- CC du Trièves

Près de **330 500 emplois**

Environ **65 000 étudiants**



Séquence d'ouverture

Ariane Cronel

Le Progrès est-il sans limites ?

Double culture public/privé, 15 ans d'expérience dans la fonction publique et 8 dans le secteur privé dont 4 ans comme entrepreneur

Créatrice du média (podcast) « Enquête d'Avenir » (2022)

Travaux de prospective par le design fiction, dont le livre blanc « La Montagne en 2050 »

Accompagnement de start-up tech sur les enjeux éthiques et sociétaux

Avec vous aujourd'hui et sur 4 séquences pour vous proposer matières et manières de se projeter dans le temps long (SCoT 2050), et relier nos décisions d'aujourd'hui aux enjeux de demain.

RETOUR SUR L'ATELIER FONCIER / IMMOBILIER DU 12 MARS



Une quinzaine de professionnels se sont réunis le 12 mars pour dresser un panorama synthétique de la **dynamique des marchés fonciers et immobiliers** et des **perspectives** dans le contexte de trajectoire de sobriété foncière posé par la loi Climat et résilience.

Extraits de prises de paroles pour ouvrir le débat

1

DYNAMIQUE DES MARCHÉS

→ **Quelle évolution des marchés résidentiels en lien avec l'évolution des besoins d'habitat ?**

Nécessité de déconstruire un certain nombre de mythes :

- Mythe du retour des seniors vers les centres
- Mythe du télétravail à la campagne
- Les aspirations d'habitat en lien avec l'évolution des modes de vie, notamment chez les jeunes
 - « Le mythe de la colocation, c'est fini »
 - « Concernant l'habitat partagé, il y a un enthousiasme au départ, mais qui ne tient pas dans la durée »
- L'adage "reconstruire la ville sur la ville" ne suffit plus



RETOUR SUR L'ATELIER FONCIER / IMMOBILIER DU 12 MARS

DYNAMIQUE DES MARCHÉS

→ Quelle évolution des marchés résidentiels en lien avec l'évolution des besoins d'habitat ?

Nécessité de mieux prendre en compte les besoins liés aux néo-arrivants économiques

- Avec la pression sur la demande de logements, il existe une vraie difficulté à proposer du logement abordable
 - « il est regrettable qu'aucun projet économique ne soit accompagné d'un volet logements »
- Il existe une injonction à faire des produits dont on ne mesure pas toujours le potentiel marché (acquisition-amélioration, accession sociale...)

La propriété et la maison individuelle, toujours au centre des aspirations ?

- Vers un risque de pénurie de maisons individuelles ?
 - « la maison individuelle reste une aspiration mais si elle devient trop chère, le report sur un autre produit s'impose aux ménages »
- Existe-t-il de nouveaux rapports à la propriété, notamment chez les jeunes ?



RETOUR SUR L'ATELIER FONCIER / IMMOBILIER DU 12 MARS

DYNAMIQUE DES MARCHÉS

→ *Quelle évolution de l'attractivité résidentielle des différents territoires ?*

Quels critères importants demain pour l'attractivité de l'habitat

- Les enjeux de sécurité, de transport, de temps d'accès au lieu de travail vont rester des critères importants
- Une nécessaire prise en compte du zonage social dans les choix de planification territoriale
- Le télétravail semble faire bouger les lignes dans certains territoires ; cependant, la création d'une nouvelle géographie de l'offre apparaît peu probable



Quel impact du réchauffement climatique sur l'évolution de l'attractivité des lieux ?

Accroissement probable de l'attractivité des secteurs de moyenne montagne

- Cette évolution invite à s'interroger sur les conséquences de ce qui va se passer sur ces territoires de montagne, notamment en termes de déplacement
- L'exil en montagne ne constitue une alternative que pour une frange restreinte de catégories socio-professionnelles >> ***priorité à l'adaptation***

RETOUR SUR L'ATELIER FONCIER / IMMOBILIER DU 12 MARS

DYNAMIQUE DES MARCHÉS**→ Quelle évolution des marchés en lien avec les politiques de sobriété foncière ?**

- Dans le contexte de sobriété foncière, il faut s'attendre à ce que le marché de la maison individuelle existante explose à la hausse pour les ménages qui auront les moyens d'investir
- Le détachement foncier ne devrait pas générer des capacités foncières très importantes
- L'utilisation du patrimoine des bailleurs sociaux comme nouvelle ressource foncière offre de vraies possibilités, mais il faut s'interroger, au cas par cas, sur sa pertinence
- **La crise de l'offre** que nous connaissons actuellement pourrait ne pas s'éteindre. Une solution pour sortir du blocage pourrait être d'évoluer vers un système de production de logements institutionnel (via des foncières par exemple) – cf. "[modèle à la Suisse](#)"

----- **Difficulté à sortir des modèles passés** -----

Quel avenir pour la réhabilitation en centre bourg ?

La réhabilitation est possible en cas de péréquation réhabilitation / construction neuve

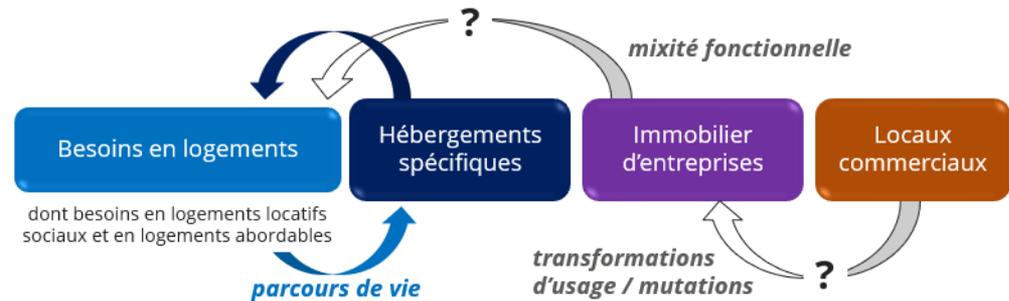
L'intervention dans les centres anciens est plus difficile (subventionnement nécessaire)

Malgré l'investissement consenti, le produit obtenu ne peut pas être assimilé à du neuf



RETOUR SUR L'ATELIER FONCIER / IMMOBILIER DU 12 MARS

2 LE MARCHÉ DE LA TRANSFORMATION D'USAGE



→ **Le marché de la transformation d'usage des bâtiments est-il enclenché ?**

Quels sont les segments qui apparaissent les plus porteurs dans le marché de la transformation d'usage ?

La transformation de bureaux en logements et de logements privés en logements sociaux a commencé



Intérêt d'une réflexion globale sur le potentiel de transformation de bureaux

Les freins identifiés sont :

- Un besoin d'appui réglementaire (faire évoluer les documents d'urbanisme)
- La difficulté technique des opérations (problème d'amiante, colonnes...)
- Le bilan carbone n'est pas toujours positif
- Le résultat n'est pas toujours satisfaisant pour l'utilisateur (contrainte de volumétrie des bâtiments de bureaux)
- La localisation des biens et leur prix d'acquisition
- Certains bâtiments font partie de l'actifs des sociétés qui préfèrent les garder, même vacants



RETOUR SUR L'ATELIER FONCIER / IMMOBILIER DU 12 MARS

LE MARCHÉ DE LA TRANSFORMATION D'USAGE

→ *Le marché de la transformation d'usage des bâtiments est-il enclenché ?*

La transformation de fonciers ou de bâtiments économiques

Recyclage préférentiel pour de l'activité économique. Il faut composer avec les règles d'urbanisme et l'enjeu de préservation du foncier économique.



Comment maintenir l'activité économique présente sur un site de transformation pendant la durée nécessaire pour acquérir l'ensemble du foncier ?

L'intérêt de procéder à une réhabilitation plutôt qu'à une démolition-reconstruction doit être étudié au cas par cas du point de vue du bilan carbone



RETOUR SUR L'ATELIER FONCIER / IMMOBILIER DU 12 MARS

LE MARCHÉ DE LA TRANSFORMATION D'USAGE

→ *Quelles attentes vis-à-vis des collectivités publiques ?*

(notamment en termes de planification territoriale)

- ❑ **Vigilance sur la réalité du marché immobilier** : de grands groupes nationaux se positionnent parfois sur des endroits décalés par rapport aux besoins locaux
- ❑ Il existe également un enjeu fort d'**identification des potentiels** (repérage / cartographie des passoires énergétiques, les bureaux vacants...)



Comment davantage intégrer des stratégies foncières de long terme avec des documents de programmation à court/moyen terme ?

Comment peut-on inscrire une stratégie foncière dans un SCoT ?

Avec quel dispositif de suivi ?

Comment chiffrer financièrement la stratégie foncière ?

POSITIONNEMENT SUR LES ENJEUX TERRITORIAUX DE LA GREG



Quel est votre ressenti ?

35'

A VOUS DE VOTER :

*1^e étape : sur toutes les affirmations sélectionnées, expression de chacun avec les cartes de couleurs sur ce qui est **votre représentation de l'avenir** (et non pas ce qui est souhaité)*

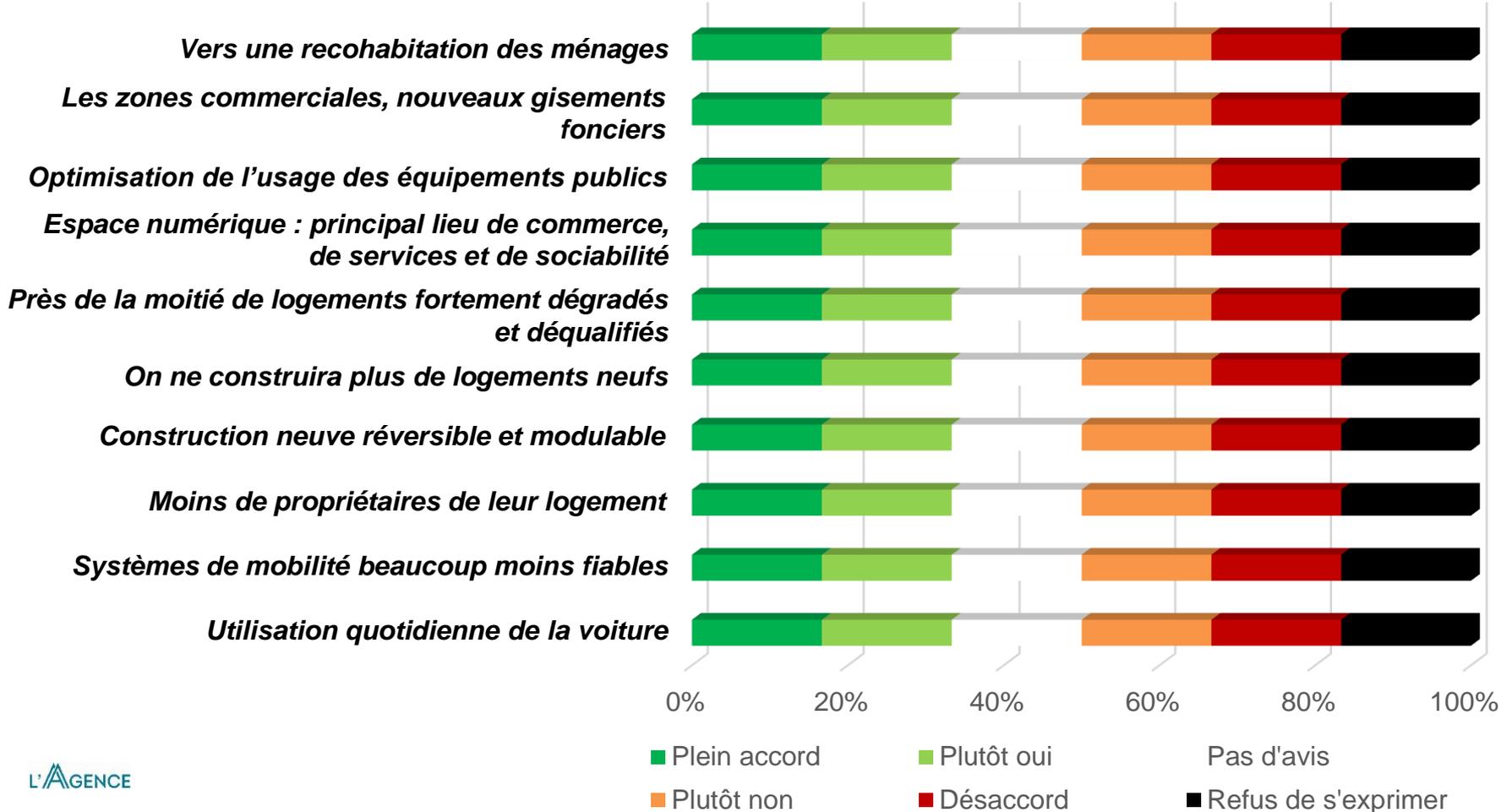
-  Je suis en **plein accord** avec cette affirmation
-  Je suis **plutôt d'accord** avec cette affirmation
-  Je suis **plutôt en désaccord** avec cette affirmation
-  Je suis en **désaccord total** avec cette affirmation
-  Je n'ai **pas d'avis** concernant cette affirmation
-  Je ne **veux pas** me positionner sur cette affirmation

POSITIONNEMENT SUR LES ENJEUX TERRITORIAUX DE LA GREG

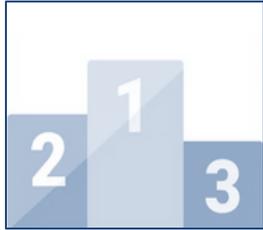


Quel est votre ressenti ?

Résultats



POSITIONNEMENT SUR LES ENJEUX TERRITORIAUX DE LA GREG



Classification des enjeux territoriaux

30'

*SELON VOUS,
Quel rôle attendu pour la planification territoriale ?*

- A Enjeux qui relèvent **essentiellement** / **exclusivement** de la planification territoriale locale (SCoT, PLU)
- B Enjeux sur lesquels la planification locale peut venir **en appui** des actions conduites par les acteurs du territoire
- C Enjeux qui n'interrogent qu'**indirectement** la planification locale
- D Enjeux sur lesquels **la planification territoriale locale semble avoir peu de prise**



Conclusion du séminaire

Les prochaines étapes :

mai - septembre : définition par les élus de l'EP-SCoT du cap à suivre

octobre – décembre : définitions des trajectoires dans les territoires