

MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE FONCIER DU PLH DU PAYS VOIRONNAIS

Restitution finale

V

MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE FONCIER DU PLH DU PAYS VOIRONNAIS

- 1. ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE**
2. BENCHMARK : OBSERVATOIRE FONCIER DE PLH
3. DISPOSITIFS EXTERNES D'OBSERVATION EXISTANTS
4. OBSERVATION RÉALISÉE DANS LA CAPV
5. PROPOSITIONS L'OBSERVATOIRE FONCIER DU PLH

1 ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

- > La mise en place d'un « dispositif d'observatoire de l'habitat et du foncier » est obligatoire pour tout EPCI ayant adopté un PLH depuis la **loi Egalité et Citoyenneté de début 2017**.
- > Le PLH de la CAPV étant approuvé, la CAPV a sollicité l'Agence pour **préciser le contenu et les modalités de déploiement d'un observatoire foncier durant les prochaines années**.
- > L'étude vise à répondre aux questions suivantes :
 - **Contenu** : Quelles thématiques observées ? Quels indicateurs ? A quelles échelles ? Quelle complémentarité avec les autres observatoires locaux (internes à la CAPV, ou externes : EPFL-D, OFPI, ...) ?
 - **Mise en œuvre** : Avec quelles données ? Qui produit et traite les données ? A quelle régularité ? Quels rendus ?
 - **Gouvernance** : Quel est le pilotage de cet observatoire ? A qui s'adresse-t-il ? Quels partenariats nouer (EPFLD, fournisseurs de données, experts...) ?

1 ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

RAPPEL DE LA LOI ÉGALITÉ & CITOYENNETÉ

L'article 102 de la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 clarifie les obligations concernant le volet foncier du PLH. L'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) indique désormais :

- > les orientations du PLH et les actions correspondantes devront prévoir et traduire une **véritable stratégie foncière** ;
- > le diagnostic du PLH devra désormais comporter une **analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements**, et prévoir la **création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH** ;
- > ces dispositions sont applicables aux PLUi valant PLH.

Ces obligations sont précisées dans le décret n° 2018-142 du 27 février 2018, transformant en particulier l'article R302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier (...) portent notamment sur :

- > l'analyse de la **conjoncture du marché foncier et du marché immobilier** ;
- > l'analyse de **l'offre foncière et des marchés fonciers**, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements, ainsi que les mécanismes de fixation des prix ;
- > le suivi de la **demande de logement locatif social** ;
- > le suivi des **évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés**.

Les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires de ces dispositifs d'observation les informations, données et référentiels utiles dont ils disposent. »

MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE FONCIER DU PLH DU PAYS VOIRONNAIS

1. ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE
2. **BENCHMARK : OBSERVATOIRE FONCIER DE PLH**
3. DISPOSITIFS EXTERNES D'OBSERVATION EXISTANTS
4. OBSERVATION RÉALISÉE DANS LA CAPV
5. PROPOSITIONS L'OBSERVATOIRE FONCIER DU PLH

2 BENCHMARK : OBSERVATOIRE FONCIER DE PLH

> Observatoire habitat et foncier – AURH – juillet 2019

Les marchés du logements ancien au Havre

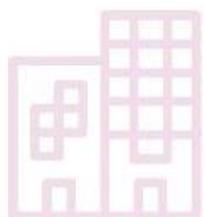


155 000 € Prix médian d'une maison en 2018

↗ + 1,3 % par rapport à 2017

965 transactions de maisons en 2018

↗ + 2 % par rapport à 2017



1 500 € / m² prix médian d'un appartement au Havre en 2018 (stabilité par rapport à 2017)

803 DIA liées à des transactions d'appartements en 2018
↗ + 7 % par rapport à 2017

70 % des transactions de maisons ont lieu dans six quartiers du Havre

1/3 des transactions se situent entre 100 000 et 150 000 €

7 transactions sur 10 ont lieu dans le centre ancien

ZOOM SUR LES SEPT PRINCIPAUX QUARTIERS DU HAVRE POUR LE MARCHÉ DE LA MAISON INDIVIDUELLE

Pour acquérir un bien immobilier dans l'un des sept principaux quartiers de maisons individuelles, le prix médian se situe entre 135 000 € et 166 000 €.

À Sanvic et Biéville, un tiers des transactions se situe entre 150 000 et 200 000 €.

À noter qu'à Sanvic, 16 % des transactions sont supérieures à 250 000 €, contre 10 % ou moins dans les autres quartiers.

À Sainte-Cécile et Aplemont, les prix sont moins élevés, un tiers des transactions étant inférieures à 125 000 €.

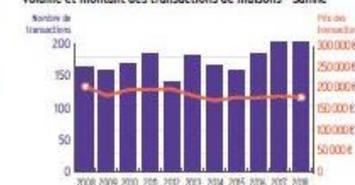
Part de maisons vendues par segment de prix et par quartier en 2018 au Havre

Prix	Sanvic	Sainte-Cécile	Biéville	Mare-au-clerc	Côte Est / Sequence	Aplemont
Inférieur à 125 000 €	22	33	21	30	30	35
Entre 125 000 et 150 000 €	14	20	20	31	22	29
Entre 150 000 et 200 000 €	35	30	36	26	29	28
Entre 200 000 et 250 000 €	13	10	14	8	10	17
Supérieur à 250 000 €	16	7	9	2	10	2
TOTAL	100	100	100	100	100	100

■ Sanvic

Le quartier reste le secteur le plus attractif pour le marché de la maison individuelle avec plus de 200 transactions cette année encore, soit 2 transactions de maisons sur 10 au Havre en 2017 et 2018. Après avoir connu un creux en 2014 avec un prix médian de 158 000 €, la courbe remonte depuis cette période et s'est stabilisée ces dernières années autour de 166 000 €.

Volume et montant des transactions de maisons - Sanvic



■ Sainte-Cécile

Le quartier enregistre presque une centaine de transactions par an ces trois dernières années. Après s'être stabilisé en 2016 et 2017 autour de 154 000 €, le prix médian pour acheter une maison à Sainte-Cécile baisse à 146 000 € en 2018 soit une diminution de 5,3 % par rapport à l'année précédente.

Volume et montant des transactions de maisons - Sainte-Cécile



- > Approche sur les maisons / les appartements
- > Approche globale puis par quartier

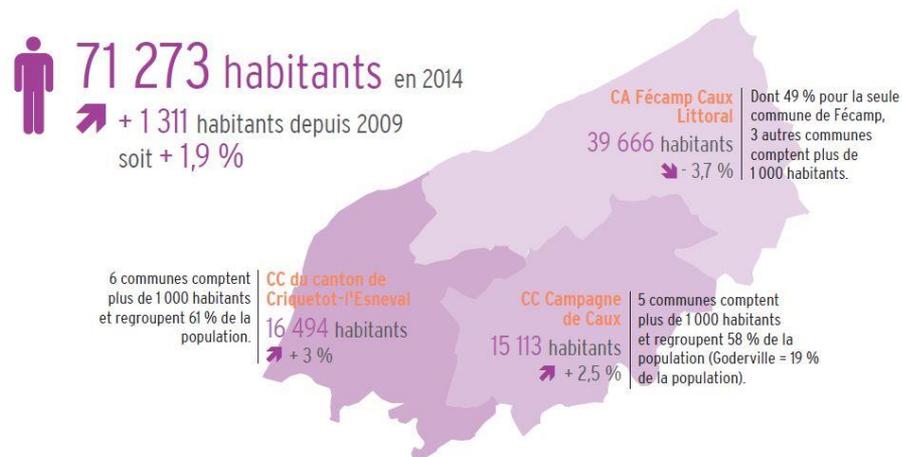
- Volumes de transactions / prix médian
- Échelle des prix des biens par quartier
- Cartographie

- > Analyse à l'échelle de la ville de Havre
- > Réalisation hors PLH mais nourri les bilans
- > Mis à jour tout les ans
- > Analyse de la donnée par l'AURH à partir des DIA enregistrés par le service géomatique de la ville

2 BENCHMARK : OBSERVATOIRE FONCIER DE PLH

> Observatoire habitat et foncier – Syndicat Mixte des Hautes Falaises > AURH 2017

- > Analyse à l'échelle du SCoT
- > Commande du SM des Hautes Falaises
- > Convention entre le SM, l'EPF de Normandie et l'AURH
- > Mis à jour tout les 2 ans
- > Analyse de la donnée par l'AURH à partir des DVF transmis par l'EPF de Normandie qui réalise un prétraitement de la donnée.



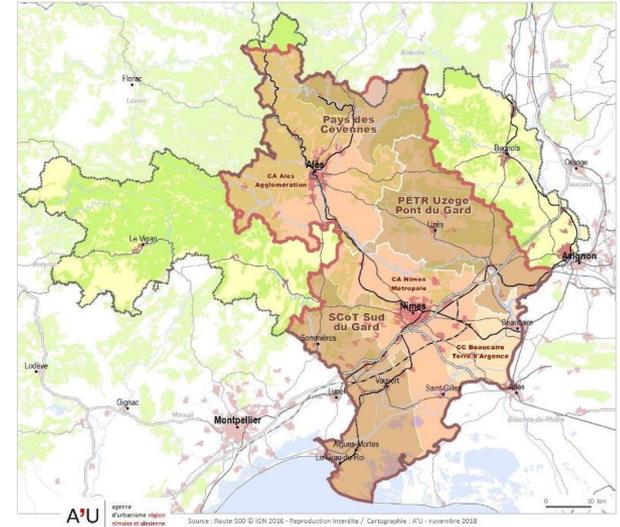
3 volets dans l'observatoire :

- **un portrait de territoire** - évolutions socio-démographiques
- **une analyse du marché de l'habitat** - marché de l'ancien (individuel et collectif), du neuf et des terrains à bâtir
 - > **zoom 1** : profil des ménages achetant un bien (origine géographique, catégorie socio-professionnel, âge)
 - > **zoom 2** : consommation foncière liée au logement depuis les années 2000 par type de logement
- **une analyse foncière économique** - état des zones d'activités du territoire, disponibilités foncières existantes, recensement des friches et des espaces sous-occupés

2 BENCHMARK : OBSERVATOIRE FONCIER DE PLH

> Observatoire des disponibilités foncières – AURNîmoise et Alésienne – 2003/... /2012/2015...

- > Analyse à l'échelle des 3 SCoT (Sud du Gard, Uzège - Pont-du-Gard et Pays des Cévennes) couvert par l'Agence
- > Correspond à une activité socle – pas de commanditaire
- > Mis à jour tout les 3 ans
- > Utilisé pour l'élaboration, les suivis et bilans de PLH
- > Il s'agit d'une base qui peut-être déclinée plus finement à l'échelle d'une commune quand cela est nécessaire (AMO).
- > Données prochainement accessibles pour les différents partenaires adhérents avec une série de cartographies à consulter en Datavision.



> L'observatoire identifie les disponibilités foncières de deux natures différentes :

- **Les parcelles non bâties (zone U, AU)**
- **Les grandes parcelles potentiellement divisibles**

Les résultats sont affinés à partir:

- de l'orthophotographie et en intégrant **les contraintes réglementaires** tels que les zones inondables
- de missions d'**AMO** au cas par cas sur des communes suivant les besoins

> Les parcelles potentiellement reconvertibles (contexte de renouvellement urbain) sont identifiées comme un besoin mais aujourd'hui trop complexe à mettre en œuvre en raison de temps de terrain nécessaire et du manque de document numérisés.

2 BENCHMARK : OBSERVATOIRE FONCIER DE PLH

> **Observatoire des disponibilités foncières** – AURNîmoise et Alésienne - 2009 /2012/2015/2018-19

Illustration du cas à travers la CA de Nîmes Métropole – 27communes (2009) -> 39 communes (2017) – 250 000 hab

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat (PLH), l'agglomération s'est fixé des objectifs de production de logements et de logements sociaux qui nécessitent la mobilisation de foncier correspondant. **L'observatoire du foncier permet ici de capitaliser la connaissance des potentiels détectés sur le terrain.**

« Etablir **un relevé précis de la « sous-utilisation » du foncier dans les zones urbaines** de chacune des communes de la communauté d'agglomération, puis qu'une **analyse de la structure de la propriété** des secteurs repérés soit réalisée.

« **Evaluer et localiser les capacités** des zones urbaines à répondre aux objectifs de densification et de renouvellement urbain inscrits dans les documents cadres, notamment en ce qui concerne la production de logements ».

En zone U							
Superficie de la commune (ha)	Population 2006	Surface de la zone U (ha)	Total surface potentiellement mobilisable (ha)	Surface soumise au risque inondation (ha)	Surface non soumise au risque inondation (ha)	Surface soumise au risque incendie (ha)	Surface non soumise au risque incendie (ha)
1 280	2 975	84,63	10,22	9,64	0,58	0,00	10,22

2 BENCHMARK : OBSERVATOIRE FONCIER DE PLH

> Observatoire des disponibilités foncières – AURNîmoise et Alésienne - 2009 /2012/2015/2018-19

Jonquières-Saint-Vincent

Capacité résiduelle du PLU opposable

Potentiel d'urbanisation, de densification et de mutation des espaces constructibles

- Dent creuse
(parcelle non bâtie en zone ouverte à l'urbanisation)
- Division parcellaire potentielle
(parcelle bâtie susceptible d'être divisée)
- Activité ou équipement
(bâtiment d'activité susceptible d'être délocalisé ou à l'abandon)
- Habitat dégradé
(bâtiment non occupé ou délaissé, voire en ruine)

Evaluation du degré de faisabilité du projet

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
- Faisabilité du projet difficile. Potentiel à long terme.
- Faisabilité du projet moyenne. Potentiel à moyen terme.
- Faisabilité du projet facile. Potentiel à court terme.

Formalisé par une note allant de 0 à 8, le degré de faisabilité du potentiel d'urbanisation, de densification et de mutation des espaces constructibles est évalué en fonction de :

- l'occupation de la parcelle (bâtie ou non bâtie)
- l'accès à la parcelle (desserte existante ou à créer, parcelle sur rue...)
- la durée foncière (même unité foncière, propriétaire privé ou public)
- la morphologie du site (topographie, forme de la parcelle)
- le zonage du PLU (hauteur et emprise au sol autorisées)

Capacité résiduelle estimée du PLU opposable (en logements)

Zonage PLU	Horizon PLU		Après 2030	
	Scénario bas	Scénario haut	Scénario bas	Scénario haut
UA	5	6	0	0
UB	32	59	136	185
UC	27	32	15	18
AU	200	295	0	0
Total toutes zones	264	392	151	203

Au total, la capacité résiduelle du PLU est estimée à 18 ha (dont 7 ha pour la zone 2AUB) qui devraient permettre la construction de 400 à 600 logements. Toutefois, nous ne pouvons considérer ce potentiel comme pouvant être réalisé dans des délais à court et moyen terme. C'est pourquoi l'analyse permet d'affirmer que le PLU de Jonquières offre aujourd'hui la possibilité de réaliser entre 265 et 390 logements sans modification du document d'urbanisme.

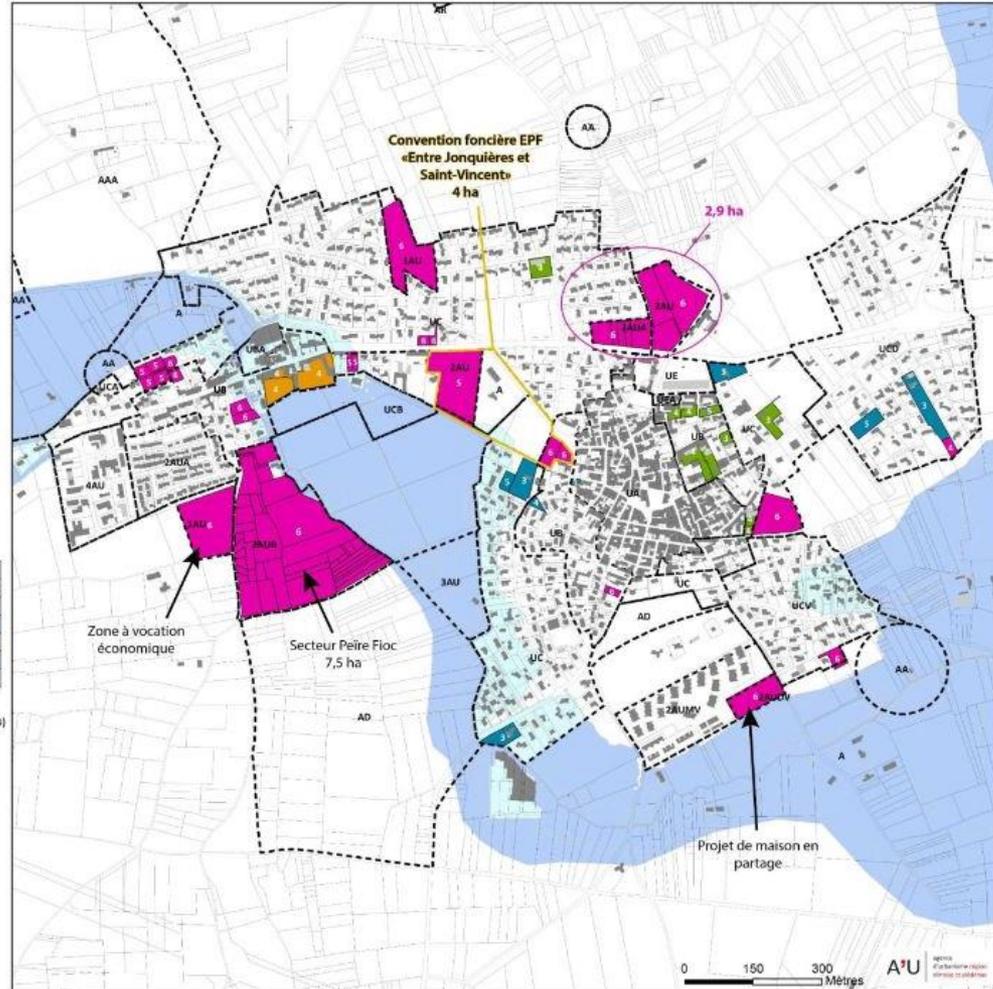
Zonage du PLU

Interprétation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation

- Constructible sous conditions
- Inconstructible

Réalisation : A'U - Juin 2018

Sources : Observatoire du foncier 2018 - A'U et Document d'Urbanisme opposable - BTA
Fonds : © Cadastre - DGFIP 2017 ; Fichiers fonciers 2016 - CEREMA ; PPRi - DOTM 30



2 BENCHMARK : OBSERVATOIRE FONCIER DE PLH

> **Bilan mi-parcours du PLH** - Durance-Luberon-Verdon Agglomération – octobre 2018

25 communes – 61 500 hab

> **Action : Développer et mettre en œuvre une stratégie foncière**

- Identifier des périmètres d'interventions significatifs à enjeux intercommunaux
- Mobiliser des gisements fonciers pour réguler les prix et produire des logements diversifiés
- Inscrire l'action foncière comme un outil des politiques de l'habitat
- Maîtriser l'étalement urbain

Dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'élaboration de stratégie foncière (Région PACA 2016)

1- Mettre à jour et approfondir la connaissance **des marchés immobiliers et foncier / dynamique de consommation**

2- **Localiser et caractériser les sites prioritaires** pour une intervention publique (habitat, équipement, économie, agriculture) puis hiérarchisation des sites >> planification des interventions de l'EPCI avec des modalités opératoires adaptées.

3- **Mettre en place l'observatoire foncier** > suivi facilité et efficace des données et problématiques foncières, ainsi que des politiques et programmes publics.

>> **Définir des sites stratégiques permettant de répondre aux objectifs publics de développement du territoire.**

2 BENCHMARK : OBSERVATOIRE FONCIER DE PLH

> **Bilan mi-parcours du PLH** - Durance-Luberon-Verdon Agglomération – octobre 2018
25 communes – 61 500 hab

- > DLVA / AUPA / plusieurs bureaux d'études entre fin 2017 et fin 2019
- > Financement à 80% par le DREAL et la Région / 20% par DLVA
- > Partenaires : DLVA, AUPA, EPF, PACA, DDT, DREAL, Région, SAFER
- > DLVA est compétente sur les études foncières et en matière de SCOT mais ne dispose pas d'un PLUi
- > Accompagnement dans le traité des données et convention multi-site avec l'EPF mais pas encore réalisée

Informations DLVA

- > Recensement des gisements fonciers dans chaque commune ayant un intérêt stratégique pour l'agglomération en fonction des marchés, de leur dynamique, de leurs situations, du PLH et du SCOT
- > Analyse des marchés fonciers et immobiliers (DIA, DVF, rencontre des élus) >> référentiel de valeur par territoires et selon les types de biens = **T0 de l'observatoire**
- > Au total, **40 indicateurs** utilisés mis à jour tout les ans ou tout les cinq ans

Évaluation >> échange de données entre les partenaires et en animation régulière!

Rencontre une fois/an pour analyser les données

- > Alimentation des DIA par les communes sur le logiciel Cartads
- > SAFER – données agricoles // DDT – logement social // DREAL

2 BENCHMARK : OBSERVATOIRE FONCIER DE PLH

> Principaux enseignements

- > Les EPF sont souvent associés à ces démarches
- > Les observatoires foncier sont généralement réalisés dans le cadre de PLH
- > Les données ne sont pas mises à jour chaque année mais plutôt tout les 2/3 ans
- > Il y a souvent une étude de base qui peut être complétée et affinée au besoin pour des communes ciblées

MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE FONCIER DU PLH DU PAYS VOIRONNAIS

1. ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE
2. BENCHMARK : OBSERVATOIRE FONCIER DE PLH
- 3. DISPOSITIFS EXTERNES D'OBSERVATION EXISTANTS**
4. OBSERVATION RÉALISÉE DANS LA CAPV
5. PROPOSITIONS L'OBSERVATOIRE FONCIER DU PLH

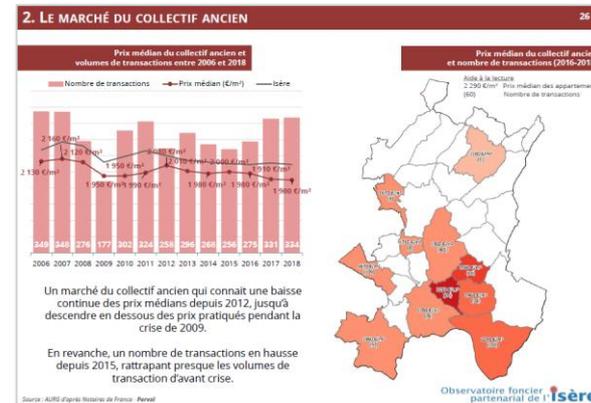
3 DISPOSITIFS EXTERNES D'OBSERVATION EXISTANTS

OBSERVATOIRE FONCIER PARTENARIAL DE L'ISÈRE

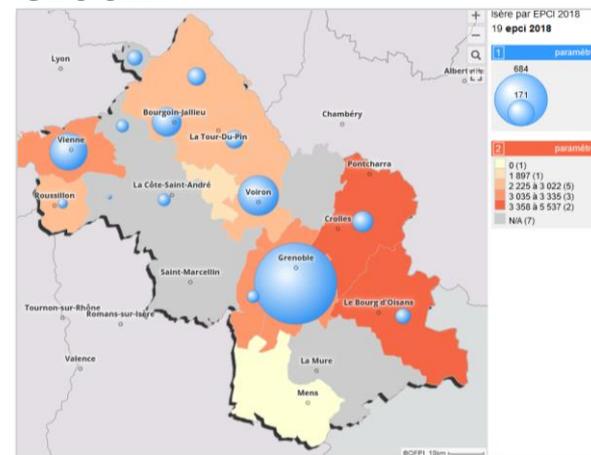
- > **Thématiques couvertes :** consommation foncière, marchés agricoles, marchés résidentiels neufs et anciens (individuel, collectif, terrains à bâtir), profil des acquéreurs, construction neuve (logements et locaux d'activités) et offre commerciale en GMS.
- > **Principaux indicateurs :** Prix et volume des transactions, évolution de l'occupation du sol (agricole, urbaine, naturelle, ...), nombre de logements et de locaux construits.
- > **Couverture territoriale :** Isère
- > **Bases de données utilisées :** Perval, Cecim, ECLN, Sitadel, LSA Expert, Majic, DIA Safer, PAC.
- > **Livrables :** une fiche par an à l'échelle des EPCI, SCOT et du Département et un outil de cartographie web Geoclip.
- > **Gouvernance :** observatoire piloté avec le Département, animé par l'Agence et la Safer. Les adhérents sont la CAPV, la Métro, le Grésivaudan, Bièvre Est, l'Oisans, la CAPI, Vienne Condrieu, l'EPFL du Dauphiné, l'EPORA, la Chambre d'agriculture et l'Etat.
- > **Budget :** 114 200 € en 2019.



FICHE



GEOCLIP



<https://ofpi.aurg.org>

3 DISPOSITIFS EXTERNES D'OBSERVATION EXISTANTS

OBSERVATOIRE FONCIER PARTENARIAL DE L'ISÈRE

Travail partenarial d'adaptation de l'OFPI aux besoins des adhérents

- > Atelier données mené en 2018 : échanges sur les données mobilisables et transmissibles, et les besoins des adhérents de l'OFPI
- > Atelier observation mené en 2019 : échange sur les attentes et besoins en observation

RESULTATS

Dès 2019

- > **Ajout de nouveaux indicateurs en 2019** : flux d'acquéreurs à la commune (données Perval), nombre d'opérations d'immobilier collectif neuf / an et nombre de logements neufs / opération (données Cecim), part des particuliers / investisseurs / vente en bloc dans les acquéreurs du neuf (Cecim)
- > **Utilisation de nouvelles bases de données en 2019** : données PAC (surfaces agricoles productives déclarées), données LSA (grandes et moyennes surfaces commerciales)

En 2020 et après avec de la R&D

- > Mettre en lien évolution de la tâche urbaine et dynamique d'urbanisation (densification / extension)
- > Différencier habitat / activités / équipements dans la consommation foncière
- > Rapporter la consommation foncière au nombre de logements créés
- > Indicateurs économiques : Référentiel de prix sur le foncier à vocation économique non aménagé, Densité foncière des ZAE existantes, Transactions d'immobilier d'entreprises (comparaisons)

3 DISPOSITIFS EXTERNES D'OBSERVATION EXISTANTS

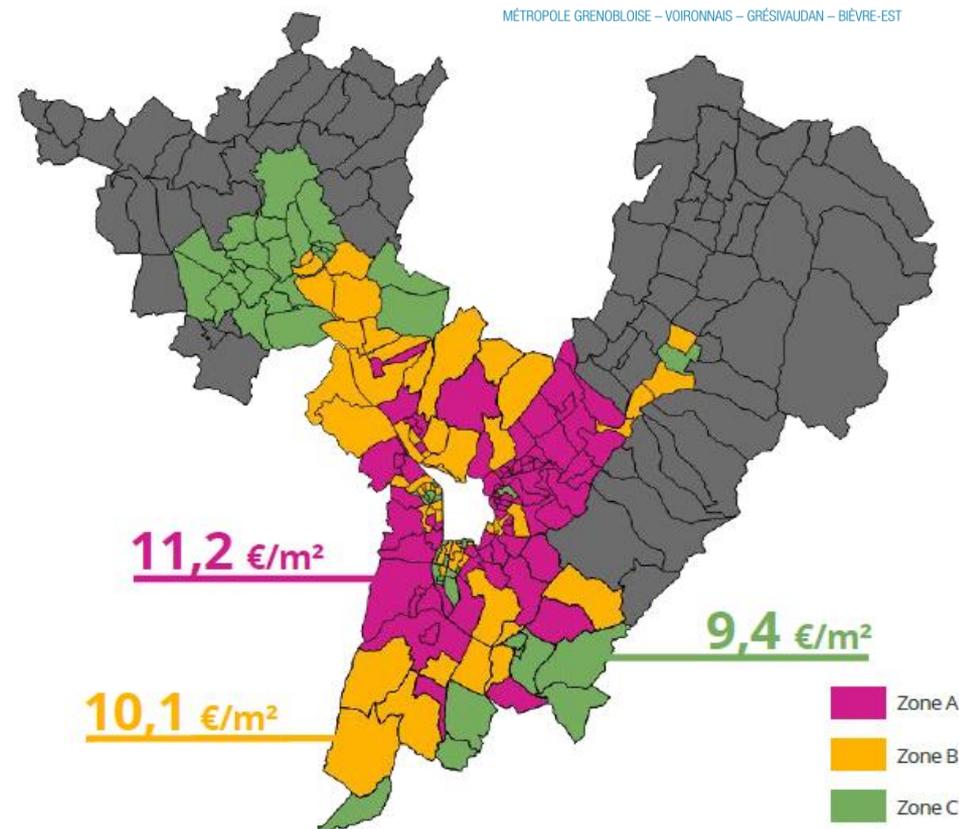
OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

- > **Thématiques couvertes** : loyers des logements privés
- > **Principaux indicateurs** : Prix des loyers
- > **Couverture territoriale** : Aire urbaine grenobloise
- > **Bases de données utilisées** : Collecte effectuée par l'OLL
- > **Livrables** : Rendu annuel
- > **Gouvernance** : observatoire animé par l'Agence avec un financement de l'Etat et de Grenoble Alpes Métropole avec l'aide de la FNAIM. Les professionnels de l'immobilier, acteurs du logement, associations de locataires et de propriétaires, le Département et la CAPV, le Grésivaudan et Bièvre Est sont également associés.



OBSERVATOIRE DES LOYERS
DE LA RÉGION GRENOBLOISE

MÉTROPOLE GRENOBLOISE – VOIRONNAIS – GRÉSIVAUDAN – BIÈVRE-EST



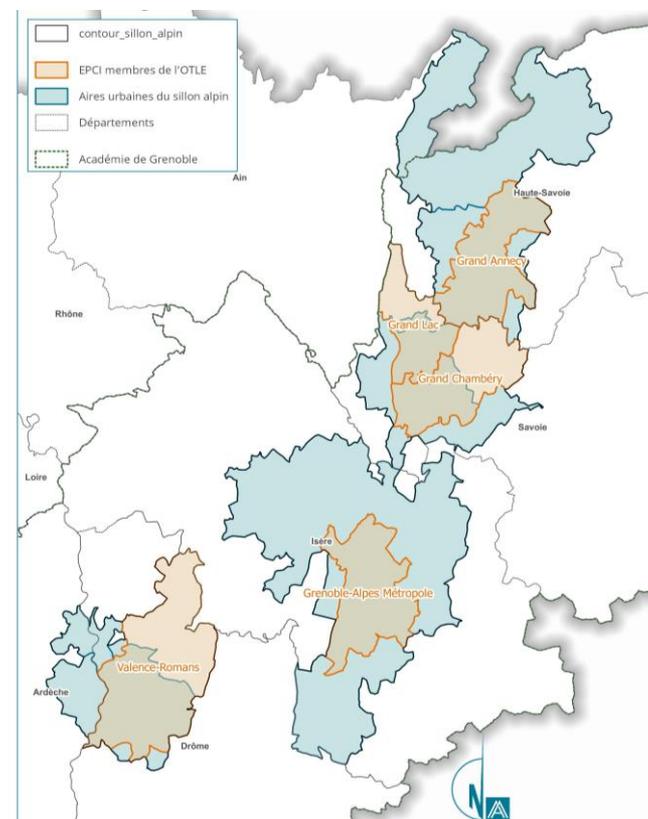
[Site internet de l'OLL](#)

3 DISPOSITIFS EXTERNES D'OBSERVATION EXISTANTS

OBSERVATOIRE TERRITORIAL DU LOGEMENT ÉTUDIANT

- > **Thématiques couvertes** : offre et demande en logement étudiant
- > **Principaux indicateurs** : Localisation, nombre et caractéristiques des logements étudiants / pression sur les parcs / conditions d'accès aux logements / localisation, nombre et caractéristiques des étudiants / aspirations des étudiants.
- > **Couverture territoriale** : Sillon alpin
- > **Création en janvier 2019**
- > **Gouvernance** : Observatoire créé par les EPCI Grenoble-Alpes-Métropole, Valence Romans Agglo, Grand Anancy, Grand Chambéry et Grand Lac, ainsi que l'Agence, le Crous Grenoble-Alpes, l'agence de développement universitaire Drôme-Ardèche (Aduda) et enfin, la Communauté d'universités et d'établissements (ComUE regroupant l'Université Grenoble Alpes, Grenoble INP, l'Université Savoie Mont-Blanc, Sciences Po Grenoble et l'école d'architecture Ensag)

<https://tercarte.aurg.org>



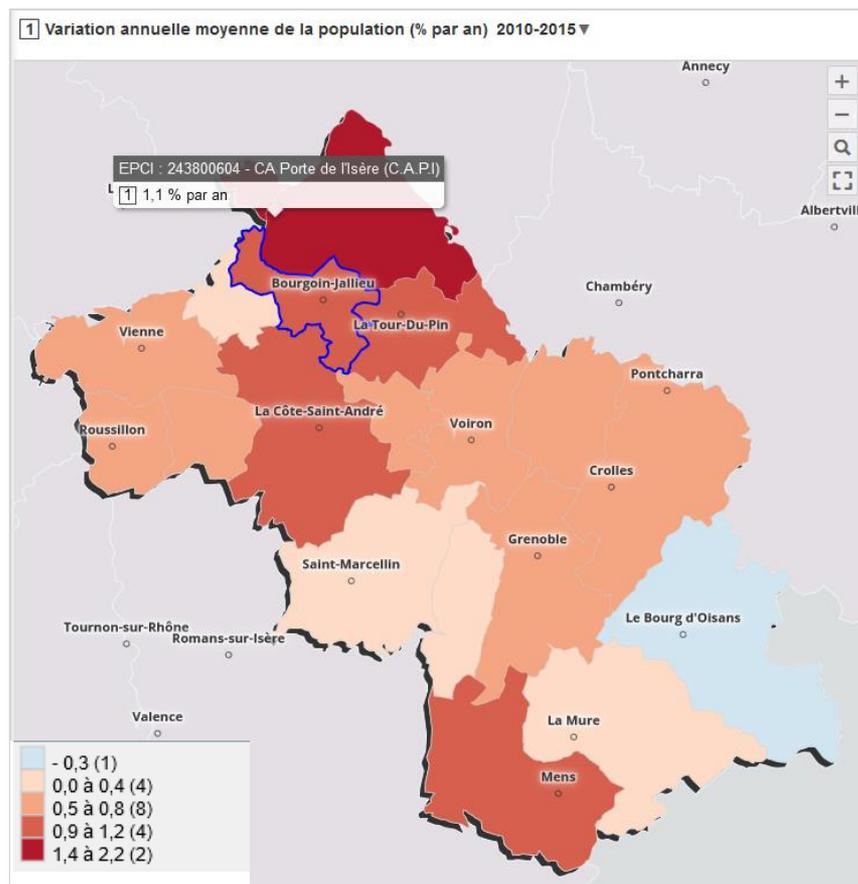
3 DISPOSITIFS EXTERNES D'OBSERVATION EXISTANTS

VOS TERRITOIRES À LA CARTE

- > **Thématiques couvertes :** démographie, ménages, habitat, revenus / précarité, économie, déplacements.
- > **Principaux indicateurs :** Population par âge, revenus et catégorie socio-professionnelle / Taux de motorisation / Caractéristiques du parc de logements / Emplois du territoire / ...
- > **Couverture territoriale :** EPCI de l'Isère
- > **Bases de données utilisées :** Insee
- > **Livrables :** Outil web dynamique mis à jour chaque année, aux échelles du Département, SCOT, EPCI, commune et Iris.
- > **Gouvernance :** Outil mis à disposition gratuitement par l'Agence sur son site

<https://tercarte.aurg.org>

EXEMPLE DE CARTE SUR GEOCLIP



3 DISPOSITIFS EXTERNES D'OBSERVATION EXISTANTS

AUTRES DISPOSITIFS

- > **Vigifoncier (Safer)**
- > **Transactions DVF en open data :**
<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>
- > **Outil cartographique de l'Insee (sur Geoclip) :** <https://statistiques-locales.insee.fr>
- > ...

MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE FONCIER DU PLH DU PAYS VOIRONNAIS

1. ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE
2. BENCHMARK : OBSERVATOIRE FONCIER DE PLH
3. DISPOSITIFS EXTERNES D'OBSERVATION EXISTANTS
- 4. OBSERVATION RÉALISÉE DANS LA CAPV**
5. PROPOSITIONS L'OBSERVATOIRE FONCIER DU PLH

4 OBSERVATION RÉALISÉE DANS LA CAPV

ENTRETIENS AVEC LES SERVICES

3 entretiens réalisés le 15 novembre :

- > Eline Castillo, Habitat
- > Laurette Tourette et Céline Lucas, Aménagement
- > Sandrine Ferrand, Foncier

Service Habitat

- > Atelier marché PLH qui ont lieu 1 fois/an >> actualisation des données

4 OBSERVATION RÉALISÉE DANS LA CAPV

SYNTHÈSE

Attentes partagées

- > Besoin d'accompagnement dans la création d'une commande publique
- > Besoin d'un observatoire qui demande peu de moyens humains de la CAPV
- > Pouvoir identifier le rôle, les missions et articulations entre EPFLD, OFPI, Agence, etc.
- > Pouvoir identifier les accompagnements de l'Agence dans le projet urbain
- > Disposer d'un observatoire pour identifier le foncier stratégique, pour évaluer la mutabilité de site, qui peut par exemple s'appliquer au schéma de secteur, aux OAP, etc.
- > Pouvoir évaluer les opérations structurantes sur certains critères avec une entrée thématique possible
- > Datation de l'information, millésime...

4 OBSERVATION RÉALISÉE DANS LA CAPV

SYNTHÈSE

Attentes spécifiques à chaque service

- > PPA / PLU – porté à connaissance : étude de gisement foncier comme outil facilitateur (s.aménagement)
- > Rendre lisible la stratégie foncière (s.habitat)
- > Disposer d'une vision globale des orientations à l'échelles intercommunales (s.aménagement)
- > Marché immobilier/ foncier, connaissance de la consommation foncière (s.aménagement)
- > Localisation de la production de logement (s.aménagement)
- > Indicateurs de référence pour préparer l'évaluation du schéma de secteur en 2021...
- > ... avec une projection possible vers le PLUi
- > Attentes sur le repérage et l'évaluation des potentiels des logements vacants et des friches pour préfigurer le ZAN (s.foncier)

4 OBSERVATION RÉALISÉE DANS LA CAPV

SUIVI / BILAN RÉALISÉ DU PLH



Diagnostic réactualisé du PLH précédent, élaboré en 2015 avec l'appui de l'Agence pour alimenter le bilan triennale 2012-2014 (26 pages)

Où en est le territoire ?

Evolutions sociodémographiques

- Dynamique démographique
- Composition et taille des ménages
- Vieillesse de la population

L'offre en logements et son évolution

- Typologie (collectif / individuel)
- Nombre et rythme de croissance
- Territorialisation
- Type (libre / locatif, privé / social)
- Marchés
- Parc ancien / vacance

L'offre est-elle adaptée aux besoins ?

- Prix immobiliers / solvabilité des ménages
- Offre / demande en logements locatifs sociaux

+ Lettre du PLH, abandonnée car peu suivie

4 OBSERVATION RÉALISÉE DANS LA CAPV

ATELIER MARCHÉ ANNUEL

2018 & 2019 : Ateliers sur l'habitat intermédiaire



Elus,
techniciens,
partenaires &
opérateurs



Elus &
techniciens
du Voironnais

2017 : Ateliers pour l'élaboration du PLH



PARTIE 1 : L'attractivité et le rayonnement résidentiel du Pays Voironnais : où en est-on ?

- A. Zoom sur les évolutions récentes : Bilan des dynamiques sociodémographiques et situation des marchés locaux résidentiels
- B. La parole aux élus : Quels enjeux pour les communes face aux évolutions du parc de logement ?

PARTIE 2 : Quelle stratégie de positionnement résidentiel pour le Pays Voironnais ?

- A. Prospective et scénarii : Quels ajustements entre volumes, produits et besoins ?
- B. La parole aux acteurs du marché : Quels produits pour quelles cibles dans les territoires du Pays Voironnais ?

4 OBSERVATION RÉALISÉE DANS LA CAPV

SUIVI ENVISAGÉ DANS LE CADRE DU SCHÉMA DE SECTEUR (2015)

Un suivi organisé autour de **6 grandes questions**

1. Le rayonnement du Pays Voironnais s'est-il étendu ?
2. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a-t-elle ralenti ?
3. Le territoire se développe t-il de manière plus équilibrée ?
4. Satisfait-on mieux aux enjeux d'articulation entre urbanisme et transport ?
5. La trame verte et bleue, support de la biodiversité, est-elle mieux préservée ?
6. La qualité du cadre bâti et paysager s'est-elle améliorée ?

Indicateurs habitat :

- > Evolution du parc de logements
- > Construction neuve
- > Evolution du parc social
- > Logements / fuseau TC

Indicateurs foncier :

- > Evolution de l'occupation du sol, en particulier le suivi de l'artificialisation
- > Disponibilités et commercialisation des zones d'activités
- > Evolution et densité des grandes surfaces commerciales

MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE FONCIER DU PLH DU PAYS VOIRONNAIS

1. ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE
2. BENCHMARK : OBSERVATOIRE FONCIER DE PLH
3. DISPOSITIFS EXTERNES D'OBSERVATION EXISTANTS
4. OBSERVATION RÉALISÉE DANS LA CAPV
- 5. PROPOSITIONS L'OBSERVATOIRE FONCIER DU PLH**

5 PROPOSITIONS

SCÉNARIO 1 : STRATÉGIE FONCIÈRE

- > Etude de gisement foncier et de stratégie foncière réalisée à l'occasion du bilan intermédiaire du PLH 2019-2024
- > Réalisée par l'Agence
- > Financement par la CAPV, éventuellement EPFL du Dauphiné
- > Gouvernance propre à cette étude

- > Evaluation du schéma de secteurs en parallèle

5 PROPOSITIONS

SCÉNARIO 2 : SUIVI ANNUEL DU PLH

- > Production d'indicateurs spécifiques à la CAPV, complémentaires à la fiche OFPI
- > Fréquence : annuelle ou bi-annuelle
- > Réalisation : Agence, inscrit dans son programme annuel (5 à 15 jours / an)
- > Financement léger régulier : CAPV, éventuellement tout ou partie par l'EPFL-D
- > Gouvernance : rendu annuel (spécifique ou en même temps que l'OFPI)

Exemples d'indicateurs :

- > Suivi localisé de la vacance résidentielle
- > Suivi des opérations structurantes (volume, prix immobiliers et fonciers, ...)
- > Suivi opérationnel des OAP
- > Evolution du foncier maîtrisé / non maîtrisé, notamment de l'EPFL D
- > Prix fonciers dans les opérations d'aménagement et immobilière suivant le type d'acquéreurs
- > Suivi des PC à partir du logiciel d'instruction
- > ...

5 PROPOSITIONS

SCÉNARIO 3 : OBSERVATOIRE FONCIER TRANSVERSAL

- > Mise en place d'un observatoire foncier transversal, sur les thématiques Habitat / Foncier / Aménagement / Economie / Agriculture
- > Productions propres annuelles : rapport avec indicateurs, graphiques, cartes, ...
- > Gouvernance propre de l'Observatoire
- > Financement important régulier : CAPV, éventuellement tout ou partie par l'EPFL-D

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

— v — — v — — v — — v — — v —
OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER

Contact : Manon Sajaloli, Amélie Garnier

16 DECEMBRE 2019

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

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