

## Où et comment produire l'offre résidentielle en contexte de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols ? Tables 1 - 2

Quels leviers et bonnes pratiques ?	Quels obstacles ?	Quelles actions et préconisations ?
<p><i>Témoignages d'experts :</i>  <i>EPFL-D : Sabine Perret, Antoine Pette et Hélène Reynaud</i>  <i>AURG : Emmanuel Boulanger et Manon Sajaloli</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les fonciers à toutes les échelles (très grands comme très petits)</li> <li>- Identifier en particulier les fonciers mutables</li> <li>- Pratiquer le remembrement de plusieurs parcelles voisines (en ayant conscience des coûts élevés)</li> <li>- S'appuyer sur l'EPFL pour intervenir sur le remembrement foncier</li> <li>- Pratiquer la requalification urbaine des immobiliers mutables</li> <li>- Pratiquer la transformation de l'activité économique en bâti résidentiel</li> <li>- Réaliser des acquisitions-améliorations</li> <li>- Coupler la stratégie à une programmation pertinente : bien définir le besoin en logements</li> <li>- Limiter la construction individuelle</li> <li>- S'appuyer sur l'ensemble des outils fonciers : secteur de mixité sociale, emplacement réservé, périmètre de préemption, OAP, ...</li> <li>- Combiner la stratégie foncière à une politique incitative</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité d'être efficace rapidement en cas d'opportunité</li> <li>- Comment définir correctement et justement la valeur des biens dans un marché libre ? (compte à rebours, valeur vénale, ...)</li> <li>- Les coûts financiers des opérations visant la densification, notamment au vu du prix du foncier</li> <li>- Les coûts de travaux, particulièrement élevés en acquisition-amélioration</li> <li>- Les coûts de portage élevés avec des périodes parfois très longues</li> <li>- Une complexité des projets d'achat et de la phase de négociation, en particulier pour les parcelles multiples / multi-propriétaires</li> <li>- La réglementation du PLUi qui peut limiter la densité</li> <li>- Une raréfaction des fonciers pouvant constituer un gisement et la contrainte future du ZAN avec un manque de friches / bâti vacant sur la métropole</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Articuler la densité aux volumes nécessaires à produire et trouver la complémentarité avec les projets de développement résidentiels             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Définir les grands projets de la métropole</li> <li>b. Trouver une meilleure cohérence entre développement résidentiel / développement économique et favoriser les zones mixtes (mixité des fonctions)</li> </ol> </li> <li>2. Augmenter la hauteur possible des constructions (en faisant attention à l'acceptabilité des projets) lorsque cela est possible</li> <li>3. Favoriser les mutations de surfaces déjà imperméabilisées : viser les grands commerces et les grands parkings qui sont des surfaces artificialisées</li> <li>4. Engager des discussions sur ces grands tènements en mobilisant l'ensemble des acteurs (grands propriétaires privés ou publics, Etat, etc.)</li> <li>5. Inciter les propriétaires privés à faire du portage foncier</li> </ol>

## Densification résidentielle : comment favoriser l'acceptabilité des projets ? Tables 3 - 4

Quels leviers et bonnes pratiques ?	Quels obstacles ?	Quelles actions et préconisations ?
<p style="text-align: center;"><i>Témoignages d'experts :</i>  <i>CAUE : Pierre Merle</i>  <i>AURG : Noémie Bénézeth et Sylvie Laroche</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la division parcellaire ou la division des volumes comme mode de densification</li> <li>- Réfléchir à la bonne forme urbaine de l'habitat</li> <li>- Encourager le recours à des architectes-urbanistes pour s'assurer de la qualité des projets et mieux faire accepter (ou impulser) des projets de densification</li> <li>- Concerter les habitants pour coproduire les projets et les rendre plus acceptables que des projets imposés</li> <li>- Communiquer mieux : l'enjeu pédagogique est fort pour les futurs habitants et pour les résidents</li> <li>- Identifier les bienfaits de projets densifiés pour communiquer dessus</li> <li>- Argumenter sur le gain pour les résidents actuels ou futur à produire des espaces résidentiels plus denses.</li> <li>- Proposer des « espaces de vie » nouveaux pour la rendre acceptable : la densité est subjective et dépend de la perception des résidents</li> <li>- Mener une réflexion sur la réappropriation des espaces déjà imperméabilisés dans le cadre de projets d'aménagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un refus de la densification et de l'imperméabilisation des sols</li> <li>- Une crainte de la densité de la part des résidents</li> <li>- Faire attention au vocabulaire de la densification qui peut faire peur</li> <li>- La densification favorise peu la mixité sociale</li> <li>- Faire attention à la spécialisation des territoires que cela peut engendrer</li> <li>- Favoriser la densification représente un risque électoral (et les élus représentent leurs électeurs). Il faut un travail de terrain quotidien et laborieux pour faire accepter la densification aux citoyens</li> <li>- Veiller à l'échelle de réflexion de la densification : densifier partout de la même manière n'a pas de sens</li> <li>- Les projets répondent aussi à des logiques privées et les pouvoirs publics n'ont pas nécessairement la maîtrise des opérations</li> <li>- La loi du marché crée des logiques de coûts et de rentabilité économique qui rend compliquée la réalisation des projets.</li> <li>- La valeur vénale des biens peut être un frein puissant à l'intervention publique.</li> <li>- Le PLUi peut constituer une contrainte s'il limite certains projets</li> <li>- Les obstacles à la division parcellaire peuvent être de plusieurs niveaux de complexité selon la structuration du bâti mais aussi le système organisationnel et juridique (présence d'une ASL ou non, terrains en copropriété, etc.)</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Encourager la pédagogie auprès des résidents (du voisinage direct à l'ensemble des résidents) sur l'intérêt de la densité et les bienfaits des projets de densification             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Par exemple, développer les « permanences architecte » sur le sujet pour répondre aux questions et inquiétudes.</li> <li>b. Proposer des illustrations de projets en densification acceptables (tel que l'habitat intermédiaire).</li> <li>c. Animer des visites d'opération de construction en densification.</li> <li>d. S'appuyer sur un tiers « neutre » pour piloter la communication autour de la densification.</li> </ol> </li> <li>2. Concerter les habitants le plus en amont possible : par exemple, ouvrir un espace de parole sur les projets ou mettre en place des « commissions citoyennes » à chaque dépôt de permis de construire.</li> <li>3. Réfléchir les projets densifiés en terme de « donnant / donnant » et donner à voir les gains concrets pour les habitants</li> <li>4. Qualifier finement la structure bâti / foncière / juridique / organisationnelle pour encadrer les projets</li> <li>5. S'assurer d'une réflexion globale de la densité qui respecte une logique de territoire et d'armature urbaine &gt; systématiser les plans-guides pour avoir une vision globale et à long terme</li> <li>6. Proposer un financement de la maîtrise d'œuvre de certains projets afin de s'assurer de la conception des projets</li> <li>7. Venir en appui aux opérateurs et porteurs de projet et financer les surcoûts pour les projets les plus complexes / moins rentables.</li> <li>8. Favoriser l'habitat intermédiaire et de nouveaux modes d'habiter qui concilient bien-vivre et densité résidentielle</li> </ol>

## Comment favoriser des modes de conception, de construction et de réhabilitation des logements moins impactant pour l'environnement ? *Table 5*

Quels leviers et bonnes pratiques ?	Quels obstacles ?	Quelles actions et préconisations ?
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les modes de conception moins impactant pour l'environnement relèvent de plusieurs modes :               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La construction</li> <li>▪ La réhabilitation</li> <li>▪ La conversion</li> </ul> </li> <li>- La construction neuve intègre de mieux en mieux la problématique de l'impact sur l'environnement à travers la RE 2020 qui demande de prendre en compte l'ensemble du cycle de vie du bâti pour évaluer l'impact environnemental</li> <li>- Les objectifs environnementaux vont très loin dans le neuf, risque que cela soit au détriment financier des réhabilitations</li> <li>- Les réhabilitations thermiques ont un impact certain :               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Campagne Mur Mur</li> <li>▪ Investissement important dans le parc social</li> <li>▪ Prime supplémentaire dans Mur Mur maison individuelle quand utilisation de matériaux bio-sourcés</li> </ul> </li> <li>- Il convient de continuer à favoriser :               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les filières courtes</li> <li>▪ Les mutations plutôt que les constructions neuves</li> <li>▪ Le développement de l'acquisition amélioration</li> </ul> </li> <li>- Rationaliser les modes de transports des matériaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le premier et principal obstacle est le frein financier</li> <li>- Attention à ne pas se focaliser sur une seule thématique au détriment des autres, certaines réhabilitations thermiques entraînent des problématiques liées au bruit en créant des caisses de résonances.</li> <li>- Le prisme de l'énergie est trop important par rapport au reste</li> <li>- Les filières sont mal structurées aussi bien du point de vue des entreprises qui n'ont pas toujours les compétences pour répondre à la demande que du point de vue des matériaux utilisés.</li> <li>- Les entreprises sont réticentes à se spécialiser dans la réhabilitation</li> <li>- Avec les réglementations actuelles et le coût des matériaux, le prix de la construction neuve devient trop élevé notamment pour les bailleurs sociaux dont l'investissement en fond propre ne cessent d'augmenter au détriment d'investissement sur d'autres lignes de dépenses</li> <li>- L'acquisition amélioration reste chère pour atteindre les objectifs fixés</li> <li>- La réhabilitation peut avoir du mal à tenir la comparaison avec le neuf notamment quand il n'est pas possible d'intervenir ou de créer des espaces extérieurs</li> <li>- L'augmentation de la précarisation des habitants aussi bien dans le parc social que dans le parc privé est un frein pour financer les opérations</li> <li>- La problématique architecturale quand le bâti a un caractère qualitatif peut être un frein financier et peut faire face à un problème d'acceptabilité par l'occupant. Par exemple, l'isolation par l'intérieur réduit de fait la surface habitable</li> <li>- Les interventions dans l'ancien doivent se faire en accord avec l'occupant et a minima le propriétaire</li> <li>- Les circuits décisionnels peuvent également être un frein aux actions en faveur de l'environnement               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Par quoi commencer</li> <li>▪ Quels objectifs</li> <li>▪ Quels matériaux favoriser...</li> </ul> </li> <li>- En sachant que certaines décisions peuvent se faire au détriment des autres.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il existe un enjeu de formation pour favoriser le développement, l'expertise... des entreprises</li> <li>- Action d'extension du réseau de chaleur et autres interventions sur les apports énergétiques des bâtiments (électricité décarbonée par exemple)</li> <li>- Développer les filières locales</li> <li>- Renforcer l'incitation et la sensibilisation à l'utilisation des matériaux bio-sourcés</li> <li>- Attention, avoir une certaine vigilance sur l'expérimentation qui doit pouvoir ensuite être applicable et reproductible</li> <li>- Favoriser et développer la recyclerie type Cadran Solaire, objectif à penser dès la conception</li> <li>- Identifier les bons acteurs le plus en amont possible des projets pour éviter/limiter les freins et refus et améliorer les échanges</li> <li>- Elargir notre regard et pas focaliser nos interventions seulement sur l'énergie</li> <li>- Travailler sur les coûts pour tenter de les réduire.</li> </ul>

## Quel chemin vers un habitat et un urbanisme plus favorables à la santé intégrant l'adaptation au changement climatique ? *Table 6*

<i>Quels leviers et bonnes pratiques ?</i>	<i>Quels obstacles ?</i>	<i>Quelles actions et préconisations ?</i>
<p style="text-align: center;"><i>Témoignages d'experts :</i>  <i>Ville de Grenoble : Erwan Mahé</i>  <i>AURG : Olga Braoudakis</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il existe une volonté politique de réunir les enjeux d'urbanisme et de santé. L'objectif est de faire le bilan de l'état de santé de la ville et de ses habitant-e-s</li> <li>- La réponse est apportée en 2 axes :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réviser les opérations d'aménagement urbain</li> <li>▪ Rédaction d'une charte de l'habitat et de la construction favorable à la santé (neuf et réhabilitation)</li> </ul> </li> <li>- Mobiliser les différents acteurs dans une logique de travail partenarial qui favorise l'appropriation des outils et des enjeux</li> <li>- Tenir compte des différentes échelles :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De temps (définition, production, gestion et maintien)</li> <li>▪ Spatiales (individuel – résidence – quartier, par exemple)</li> </ul> </li> <li>- Cibler des leviers :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ilots de chaleur</li> <li>▪ Favoriser le vivre ensemble, les liens sociaux</li> <li>▪ Accès à l'espace naturel</li> <li>▪ Favoriser la pratique physique</li> <li>▪ Favoriser le bien-être dans le logement</li> <li>▪ Accompagner les différents acteurs et travailler ensemble</li> <li>▪ Mutualiser les leviers d'actions selon les sites et/ou les situations</li> <li>▪ Prendre en compte la gestion des risques et leurs impacts sur la santé, accompagner et développer la résilience</li> <li>▪ Travailler sur la mixité</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le principal obstacle est financier, il faut faire le deuil de la rentabilité et mettre l'accent sur la prévention de la santé et faire des arbitrages sur les coûts portés par le collectif à long terme</li> <li>- La non prise en compte des effets cumulatifs d'inégalités sociales sur la santé</li> <li>- La planification et les arbitrages se prennent sur le court terme et non sur le long terme</li> <li>- L'appropriation par les citoyens est en décalage avec la réglementation en vigueur et la hiérarchie des normes</li> <li>- Il y a un manque de pédagogie sur le sujet en général et sur l'appropriation des outils pédagogiques</li> <li>- Il existe un fort frein culturel qui porte sur la propriété privée et sur les interventions dans les copropriétés</li> <li>- La protection du patrimoine peut bloquer certaines opérations</li> <li>- Il existe un enjeu majeur sur l'existant pas assez pris en compte</li> <li>- L'accessibilité à l'offre de logement de qualité peut être limitée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir un plan stratégique global partenarial pour cibler les problématiques sur les sites et s'appuyer sur des diagnostics :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Travailler de façon concertée sur l'existant</li> <li>▪ Valoriser et utiliser les données à notre disposition</li> <li>▪ Prioriser notamment sur la question de l'accessibilité des logements</li> </ul> </li> <li>- Rédiger une charte favorable à la santé et développer des outils de coopérations entre les différents acteurs</li> <li>- Développer les axes de sensibilisation, formation et accompagnement</li> <li>- Développer un modèle – cahier des charges – cadre juridique sur la transformation des copropriétés</li> </ul>