

HORS SERIE FLASH NUMERO 1

OCTOBRE 2024

LETTRE INFO'SCOT

“VIVRE SANS S'ETALER”

Un HORS SERIE ?

Mais de quoi s'agit-il?

Le Syndicat Mixte propose un format spécial pour aller plus loin sur des sujets d'actualité.

Ce premier Hors Série est l'occasion de vous faire part des conclusions des ateliers menées en mai 2024.

Le Syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise, lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt "Objectif Zéro Artificialisation Nette" de l'ADEME, et le CAUE des Hautes-Alpes se sont associés pour réunir les élus du territoire du SCoT le temps d'ateliers de travail sur la sobriété foncière, et plus précisément sur la notion de "Vivre sans s'étaler".

- Comment rendre désirable la notion de densité sur notre territoire ?
- Comment développer et conforter une offre de logements adaptée notre territoire ?
- Comment mobiliser du foncier constructible en limitant l'étalement urbain ?

Deux matinées d'In-formation se sont donc déroulées les 23 et 30 mai 2024, rassemblant élus et techniciens autour de la Loi Climat et Résilience et de l'objectif ZAN.

A cette occasion, le cabinet CITADIA est intervenu en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage du SM SCoT, et la DDT05 en tant que partenaire institutionnel.

Co-organisateur :



Les participants ont partagé, lors de 3 ateliers thématiques, les problématiques auxquelles ils sont confrontés. Un bon moyen de réfléchir collectivement aux façons d'aménager le territoire de demain.

Le premier temps, en plénière, a permis de dresser un tableau de la situation et du cadre réglementaire. Le second temps, sous forme d'ateliers, avait pour objectif de travailler en petit groupe sur : **le logement, la densité et le foncier.**

A l'issue de ces temps de travail, les présentations, les outils évoqués, ainsi que les conclusions des échanges vous sont partagés par le biais de ce **Hors Série de la Lettre d'Info'SCoT.**

Partenaires et financeurs :



QUE FAUT-IL RETENIR DE CES ATELIERS SUR LE ZAN ?

Près de **60 participants**, élus et techniciens se sont réunis lors de ces deux ateliers pour échanger sur les problématiques d'aménagement de leur territoire, rencontrées au quotidien.

Plusieurs problématiques concernant le logement ont été soulevées : la vacance, la difficulté de mobilisation du foncier "privé", ainsi que la montée en force des résidences secondaires .

Il est ressorti des ateliers un besoin réel d'accompagnement global :

- **accompagnement technique** des collectivités et des porteurs de projet, adapté à leurs besoins, permettant le montage et le lancement d'opérations novatrices, répondant aux enjeux spécifiques du territoire, au regard de ce qui a pu se mettre en place "ailleurs".
- **accompagnement financier** : d'une part sur la connaissance des outils fiscaux mobilisables, d'autre part sur les aides financières existantes, leviers opérationnels.
- **accompagnement juridique et réglementaire** : pour mieux connaître les dispositifs et outils réglementaires mobilisables par les élus et faciliter les opérations.



Le Syndicat Mixte souhaite proposer de nouveaux rendez-vous pour répondre petit à petit aux besoins identifiés.

Ainsi, l'équipe du Syndicat Mixte vous informera régulièrement des temps d'(in)formation, aux formats variés (visites de terrain, article via la lettre Info'SCoT, Hors Série, atelier de travail, séminaire, etc) et se fera également le relais des formations ou journées techniques des partenaires.

"Comment monter des opérations et avoir un modèle économique viable?"

"Jusqu'où la commune peut aller dans le montage de son opérations ? (cahier des charges de cession, équilibre financier, etc)

"Comment aboutir à un équilibre de l'opération ?"



Ce travail se fera avec vous.

Si vous identifiez des besoins ou si vous souhaitez partager un retour d'expérience, n'hésitez pas à contacter l'équipe du Syndicat Mixte du SCoT.

contact@scotgapençais.fr
04 92 21 35 73

HORS SERIE NUMERO 1 - SEPTEMBRE 2024

LETTRE INFO'SCOT

VIVRE SANS S'ETALER

SYNTHESE GENERALE DES ENJEUX IDENTIFIES LORS DES ATELIERS

Enjeux identifiés autour du LOGEMENT



- **Besoin d'une sensibilisation de l'ensemble des acteurs du territoire :**
 - **aux objectifs de la loi Climat Résilience et à l'objectif ZAN ;**
 - **sur la vacance de logements** (en centre ancien et secteurs ruraux) ;
 - **sur la concurrence des résidences secondaires** par rapport aux résidences principales ;
 - sur le manque d'**adéquation entre l'offre et de la demande** (coût, typologie de logement).
- **Besoin d'un accompagnement des collectivités quant à :**
 - une meilleure appréhension des **outils juridiques** à mettre en place ;
 - une meilleure connaissance des **modèles économique et du montage d'opération ;**
 - la possibilité de mutualisé des **moyens techniques et financiers.**
- **Des sujets à creuser :**
 - la notion de **parcours résidentiel** (notamment avec le logement social mais aussi en lien avec le vieillissement de la population);
 - la mise en place de **projet innovant** comme le foyer de jeunes travailleurs intergénérationnel;
 - une **offre locative à développer, avec de nouvelles formes** : habitat participatif;
 - les modalités d'accompagnement autour de la rénovation énergétique (DPE) en priorité sur l'immobilier de loisir;
 - les **nouveaux modes d'habiter** : habitations légères (Tiny house), logements collaboratifs, etc.
 - une certaine image de la densité à dépasser : un changement de cap important pour tous;
 - un lien avec la gestion de la mobilité, à considérer dans l'attractivité résidentielle;

Le Syndicat Mixte du SCoT pourra proposer une visite de terrain permettant d'aller voir des opérations types, mettant en avant, par exemple :

- **de nouvelles formes urbaines "acceptables" pour le territoire de l'Aire Gapençaise, permettant la création de plus de logement**
- **des témoignages sur le montage d'une opération, avec recherche de financeurs**
- **des échanges avec les partenaires concernés**

SYNTHESE GLOBALE DES ENJEUX IDENTIFIES AUTOUR DU FONCIER

Enjeux identifiés autour du FONCIER



De façon générale :

- **Problème récurrent des indivisions.**
- Priorité à mettre sur les secteurs où il y-a des **réseaux existants**
- Interrogation sur les **friches en devenir - comment les identifier en amont ?**
- Une réelle **pression sur les élus/maires**, un besoin formulé d'**être aidé, soutenu et outillé**
- Nécessaire **pédagogie à mettre en place**
- Nécessité de travailler à la **définition d'une stratégie foncière** qui permet de cibler les secteurs à artificialiser et ceux à préserver.
- Un **raisonnement à mener au cas par cas**

- Les **outils fiscaux sont des leviers** pour :
 - Inciter les propriétaires à vendre
 - Pour alimenter le porte-feuille d'acquisition de foncier. « Les acquisitions ne sont jamais perdues. »
 - Comment imposer ? présentation des outils de maîtrise graduelle du foncier
 - Interrogation sur la capacité d'aller jusqu'à l'expropriation.
 - Présentation de la ZAP d'Orcières

Des sujets à creuser :

- **Besoin d'être accompagné pour : définir une stratégie et porter le foncier (€)**
 - La question de **l'animation foncière** qui est au centre des discussions.
- => La mise en place d'une foncière qui pourrait aider la réalisation de projet au moment du portage : EPF ou microfoncière ?
- la définition d'une **stratégie foncière** communale et/ou territoriale, avec la réalisation d'un diagnostic du foncier mobilisable permettant de :
 - connaître les gisements, friches bâties ou non bâties,
 - d'identifier le potentiel de densification (habitats diffus, groupés, maison de ville, gd ensembles, etc...)
 - d'identifier le potentiel de remise de logements existant sur le marché (lutte contre vacance, etc...)

Le Syndicat Mixte du SCoT propose aux communes de travailler avec elles sur l'identification des gisements foncier disponible allant dans le sens d'un renouvellement urbain et d'une densification.

SYNTHESE GLOBALE DES ENJEUX IDENTIFIES AUTOUR DE LA DENSITE

Enjeux identifiés autour de la DENSITE



La densité est un outil pour répondre à l'objectif du ZAN tout en continuant à se développer / accueillir population, infrastructures et équipement, activités...

La densité peut renvoyer à **plusieurs type de densité** : de logement, de population, du bâti,

Des points d'alerte :

- La hauteur des bâtiments n'est pas forcément garante d'une hausse de densité de logements
- Il est important de s'interroger sur le « **comment faire une densité réussie**, acceptée, bien vécue ».
- **Importance du ressenti** lié à la forme urbaine, la conception architecturale, la présence de végétation, aux stationnements, aux mobilités, aux espaces communs et de loisir, à la mixité, au vivre ensemble

Des freins soulevés à la mise en place de plus de densité :

- achats et préemption difficile pour les collectivités
- peu de pouvoir réel sur les logements vacants
- peu ou pas de friches sur certains territoires
- mentalité des habitants (le modèle est la maison individuelle, de surcroit en milieu rural).
 - Comment faire évoluer plus vite les perceptions, engager un changement de paradigme (rôle de l'éducation?)
- perception / image / ressenti négatif de la densification : moindre qualité archi et urbaine, importation des problèmes "de la ville"
- Bimby, Division parcellaire, etc... qui viendraient dévaloriser le bien immobilier
- population pas assez informée sur le ZAN, etc...

Comme pour le logement, le SCoT pourra proposer une visite de terrain permettant d'aller voir des opérations réalisées permettant de répondre aux questions posées pendant les ateliers :

- **quelles réponses apportées aux freins soulevés lors de l'atelier ?**
- **quelles solutions ont été proposées sur une opération "exemplaire"?**
- **quelles perceptions de la densité sur une opération réalisée ?**



LES ATELIERS EN IMAGES



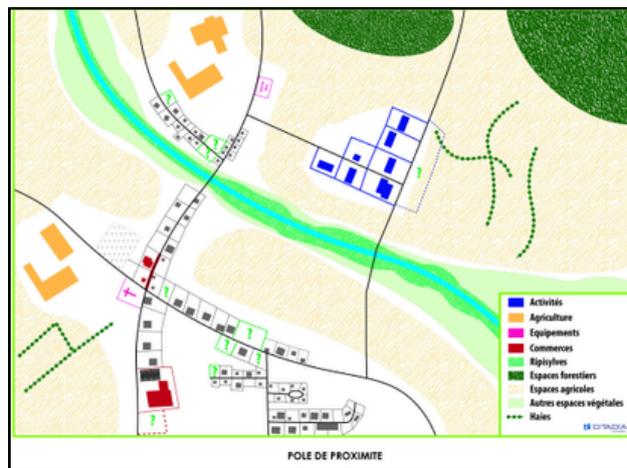
Discours d'accueil

à droite :

Benoit ROUSTANG
Christian HUBAUD
Marc VIOSSAT

à gauche :

Marc VIOSSAT
Benoit ROUSTANG
Fabrice BOREL



23/05/2024
à Saint Bonnet en Champsaur

30/05/2024
à Pelleautier