



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Réunion du 16 septembre 2022



Réf. : 2568H22BLG



Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement

# Déroulé du CADOL

## 9h45 : Introduction et précisions sur le déroulé de la réunion

- Manuelle SEIGNEUR, Cheffe du service intermodalité, aménagement et logement (DREAL Pays de la Loire)
- Bruno LE GONIDEC, Responsable de l'unité « politiques d'habitat durable et marchés du logement » et référent régional sur les stratégies foncières de production de logements (DREAL Pays de la Loire – Service intermodalité, aménagement et logement – Division politique de l'habitat)

## 10h00 : Actualités des observatoires de l'habitat et du foncier

- Bruno LE GONIDEC, Responsable de l'unité « politiques d'habitat durable et marchés du logement » et référent régional sur les stratégies foncières de production de logements (DREAL Pays de la Loire – Service intermodalité, aménagement et logement – Division politique de l'habitat)

## 10h25 : Bilan promoteur, principes et illustrations

- Bertrand MOURS, directeur d'OLOMA
- Patrick PAILLOUX FPI

## 11h05 : Urbansimul, outil de prospection foncière

- Emmanuel DUPLAND, directeur d'études observation urbaine et foncier, Cerema

## 11h35 : Prospection foncière et filières de production de logements

- Emmanuel DUPLAND, directeur d'études observation urbaine et foncier, Cerema

## 12h00 : Conclusion

*Un temps pour les questions éventuelles prévu entre chaque intervention.*

# Actualités : observatoires locaux de l'habitat et du foncier

## Rappel contenu du contenu des observatoires selon CCH

- L'article 205 de la loi climat et résilience modifie l'article L 302.1 du code de la construction et de l'habitation, les dispositifs d'observation sont remplacés par des observatoires de l'habitat et du foncier
- Ces derniers sont mis en place au plus tard 3 ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire.
- Leur mission principale : analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible

# Actualités : observatoires locaux de l'habitat et du foncier

## Rappel contenu du contenu des observatoires selon CCH

- Cette analyse s'appuie sur un recensement :
  - Des friches constructibles
  - Des locaux vacants
  - Des secteurs de sous densité
  - Des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes
  - Dans les secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisés ou éco-aménageable
- Les observatoires rendent compte annuellement du **nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés** et sur des zones ouvertes à l'urbanisation
- Un décret en conseil d'État précise les modalités d'application du III de l'article L302-1 du CCH

# Actualités : observatoires locaux de l'habitat et du foncier

## Décret du 12 octobre 2022

- En application de l'article 205 de la loi climat et résilience, le décret du 12 octobre 2022 relatif aux observatoires de l'habitat et du foncier modifie l'article L 302.1 du code de la construction et de l'habitation
- Les observatoires de l'habitat et du foncier assurent le suivi des prix fonciers et l'optimisation de son utilisation, pour **permettre la production de logements à prix maîtrisés**, tout en veillant à une **gestion économe des espaces** et à **limiter l'artificialisation des sols**
- Les observatoires intègrent désormais :
  - Le suivi de marchés fonciers et immobiliers
  - Les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques
  - Le suivi des données du parc de logements locatifs sociaux, du parc de logements en accessions sociale à la propriété et du parc de logements privés, ainsi que le repérage des situations de vacance et d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées
  - Le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux

# Actualités : observatoires locaux de l'habitat et du foncier

## Observatoires locaux du foncier et de l'habitat

Généraliser les « observatoires locaux du foncier et de l'habitat (adossés aux PLH) avec l'appui des EPF et des agences d'urbanisme (L.302-1 CCH)

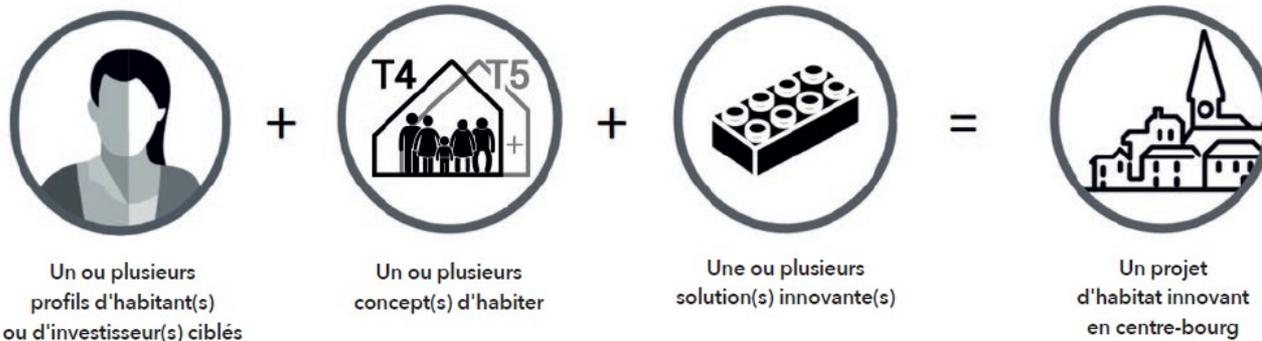
Thématiques observées	Proposition d'indicateurs/données à suivre	Source
Analyse des marchés fonciers et immobiliers	volume des ventes de terrain à bâtir et de lot à bâtir Prix médian des logements anciens appartements/maison Prix de vente des logements en accession sociale, en abordable et en libre	DVF DVF Oloma
Analyse de l'offre foncière (gisements) disponible	Recensement des friches Recensement des locaux vacants Secteur sous densifié à densifier Potentiel de densification par surélévation inventaires des zones d'activités économiques	Urbansimul LOVAC Urbansimul Urbansimul Données locales
Intégration d'un volet environnemental	Inventaire dans les espaces urbanisés, des surfaces non imperméabilisées, éco-aménageable Inventaire des continuités écologiques	Urbansimul Données locales
Bilan des logements réalisés/prévision du PLH	Comparer les logements prévus dans le PLH au bilan annuel des logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation	Fichiers fonciers, traitement cerema/DREAL+données locales

# Ressources

- **Centres bourgs, « Rénover l’habitat et l’adapter aux besoins »**, <https://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>
  - Rappel des grands enjeux de revitalisation des centres bourgs, carte mentale des enjeux et objectifs
  - Présentation des outils incitatifs et coercitifs : ORI, THIRORI, OPAH
- **Guide méthodologique « Pour le développement de projets d’habitats innovants dans les centres-bourgs »**, Rennes métropole, Team bretagne, Mana
  - Etude pilotée par Rennes métropole avec le concours d’un groupement comprenant des sociologues et des architectes pour « identifier des leviers d’action pour produire de l’habitat privé à coût maîtrisé, sans aide publique, qui répondent à des besoins pas vraiment identifiés, à la solvabilité des ménages...
  - Rennes métropole a missionné Team Solar Bretagne pour prototyper de nouveaux concepts d’habitat
  - Mission d’ingénierie à finalité pré-opérationnelle

# Ressources

- Dans sa phase de diagnostic, plusieurs questions ont été soulevées :
  - Comment cibler les types d'habitants susceptibles de s'installer en centre-bourg ?
  - Comment adapter l'offre de logements répondants aux besoins des personnes ?
  - Les images que renvoient les centres-bourgs sont-elles suffisamment attrayantes pour réussir à faire venir de nouvelles populations ?
  - Les communes offrent-elles suffisamment d'offres de mobilité de qualité adaptées aux besoins des nouveaux habitants ?



# Les concepts d'habitats identifiés sur 6 communes de Rennes Métropole

## Bécherel



Habitat participatif en micro-collectif

## Chavagne



Béguinage pour personnes âgées



Maisons superposées en mixité intergénérationnelle

## Cintré



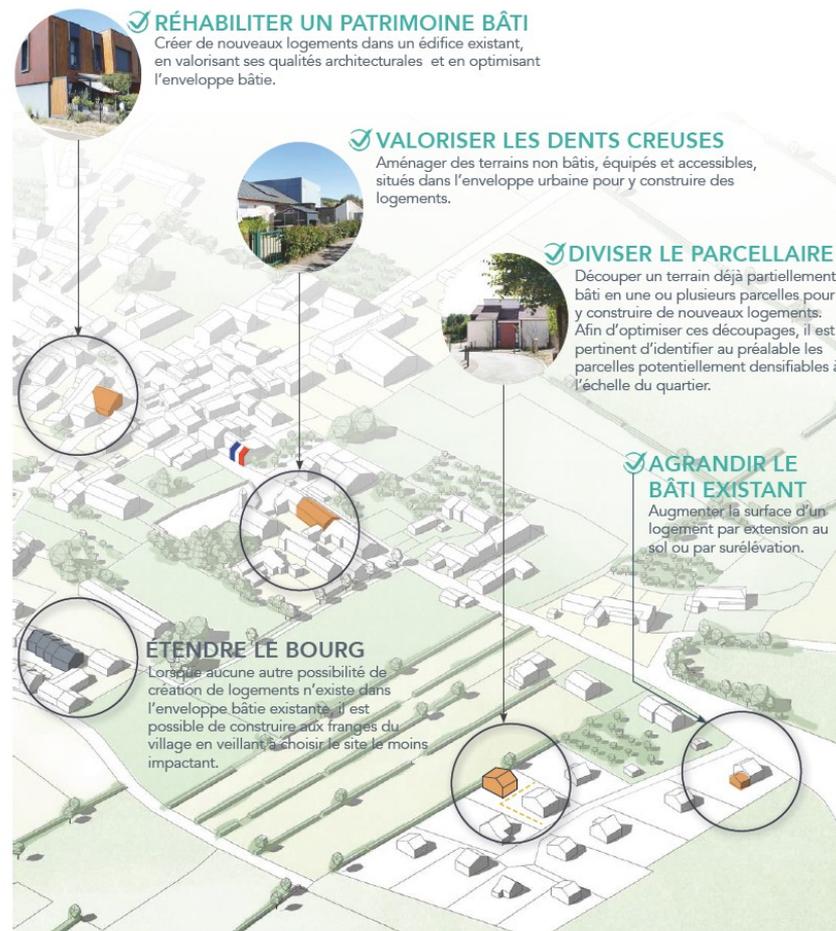
Béguinage pour personnes âgées

# Ressources

- **Préfiguration du programme action coeur de ville 2023-2026,**
  - le programme a permis de faire émerger de nouvelles pratiques notamment de mobilité, « compte tenu de l'offre de mobilité en centre-ville, le nouveau plan de sauvegarde et de mise en valeur n'impose plus le minimum de deux voitures par foyer. »
  - Proposition de régionalisation du FISAC, généralisation des OFS, abrogation du zonage ABC basé sur les prix immobilier
- **« Réparons la ville ! Propositions pour nos villes et nos territoires » (éd. Apogée, février 2022)**
  - La ville de demain doit s'adapter à trois crises : celles des ressources de la planète, de l'adaptation au changement climatique et de la biodiversité
  - Elles doivent être conjuguées avec les défis sociétaux qui nous attendent : le vieillissement de la population, les aspirations des citoyens...
  - « Les modes de fabrication de la ville et le rôle de chacun vont être questionnés. Les élus devront bâtir une histoire de leur territoire en partant des lieux existants. C'est très différent par rapport au fait d'élever un lotissement sur une zone agricole. Il faut avoir des idées précises et se faire accompagner en amont. » (cf Christine leconte, présidente du conseil national de l'ordre des architectes)
  - « Pour les promoteurs et les aménageurs, on sera moins dans un urbanisme de ZAC, plus dans un urbanisme de la ponctuation, qui permettra de recoudre les territoires ensemble. » (cf Christine leconte, présidente du conseil national de l'ordre des architectes)

# Ressources

- « Allier qualité et densité en milieu rural, pour un urbanisme durable » Saône-et-Loire, côte d'Or et Doubs, Préfecture de Saône-et-Loire, DDT
  - Document pédagogique, illustration les enjeux de la sobriété foncière



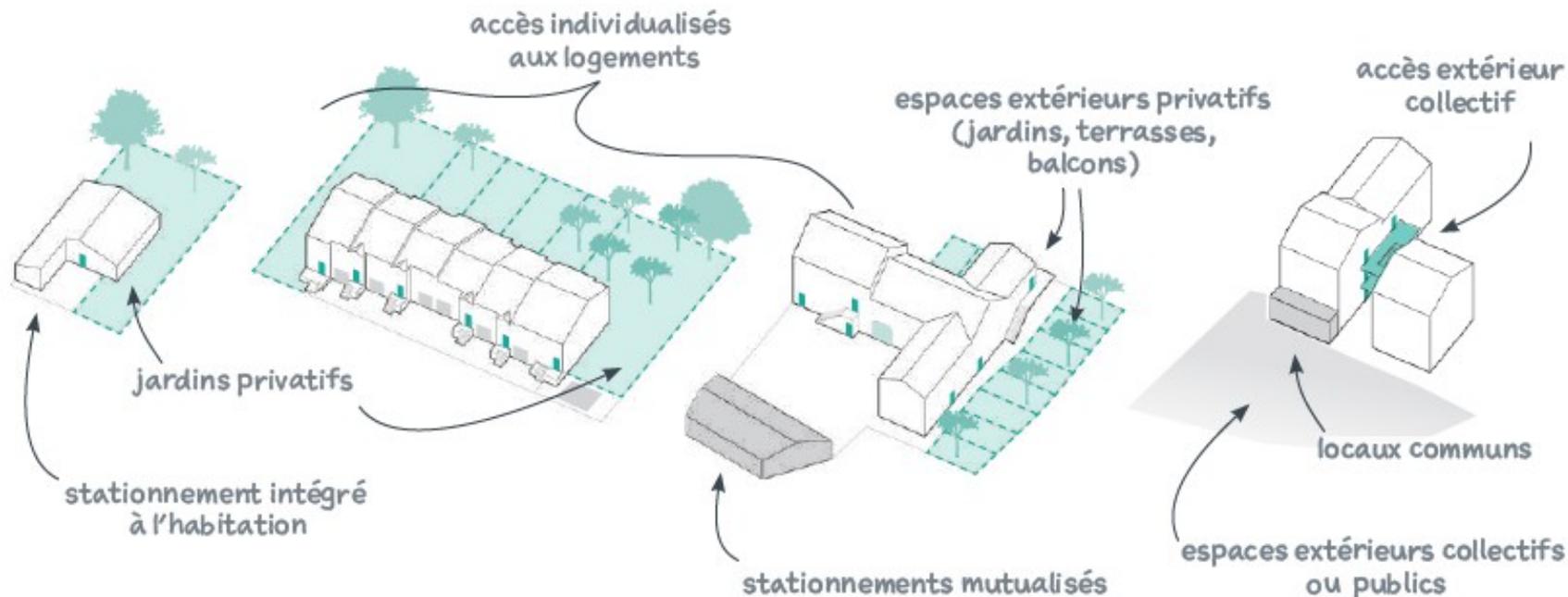
# Ressources

**MAISON INDIVIDUELLE**  
densité brute < 15 log/ha

**MAISONS ACCOLÉES**  
15 < d < 25 log/ha

**HABITAT INTERMÉDIAIRE**  
25 < d < 40 log/ha

**IMMEUBLE COLLECTIF**  
d > 40 log/ha



# Ressources

- D'après de nouvelles estimations, la part de production de logements dans le diffus varie fortement d'un territoire à l'autre :
  - A Pornic agglomération, près d'un tiers des maisons sont produites en opération
  - Dans le Beaugeois c'est à peine 20 %
- A Pornic agglomération la taille médiane des parcelles en drapeaux est de 820 m<sup>2</sup> contre 400 m<sup>2</sup> dans les opérations d'aménagement
- Dans le Beaugeois, ce sont les mêmes ordres de grandeur