

Prendre en main la question du logement: un enjeu de vie locale pour la commune de Gruffy

Marie-Luce Perdrix

Vice-Présidente du PNR du Massif des Bauges

Vice-Présidente de la Communauté de Communes du Pays d'Alby

Maire de la Commune de Gruffy

Simon Paillet

Architecte Urbaniste PNR du Massif des Bauges



UNE AMBITION COLLECTIVE POUR MIEUX HABITER...

- > Conforter des **lieux de vie**
- > Favoriser le **lien social**
- > Maîtriser le **foncier**
- > Préserver les **espaces agricoles**
- > Sauvegarder les **patrimoines**
- > Développer les **activités**

...dans une **VISION PARTAGÉE DU TERRITOIRE**

Le **PARC** – un projet partagé...
 Une **CHARTRE** (2007-2019)
 Des **projets** sur le territoire.

Expertise, conseil, accompagnement, cohérence...



RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DE LA CHARTRE PAR UN URBANISME DURABLE





extrait cahier des charges

Aborder les enjeux de l'habitat aujourd'hui, comment l'urbanisme peut générer du « vivre ensemble » ?

- les enjeux du logement,
- la problématique de l'habitat en milieu rural et périurbain
- la qualité des aménagements,
- l'impact de l'urbanisation sur les équipements publics, le fonctionnement des espaces publics,
- les démarches d'habitat participatif.

« Réinterroger les modes d'urbanisation de la ville, du bourg, du village, s'inscrire dans la continuité ou réinventer le vivre ensemble ? », une vraie démarche de projet!

Le temps du projet: anticiper et prévoir

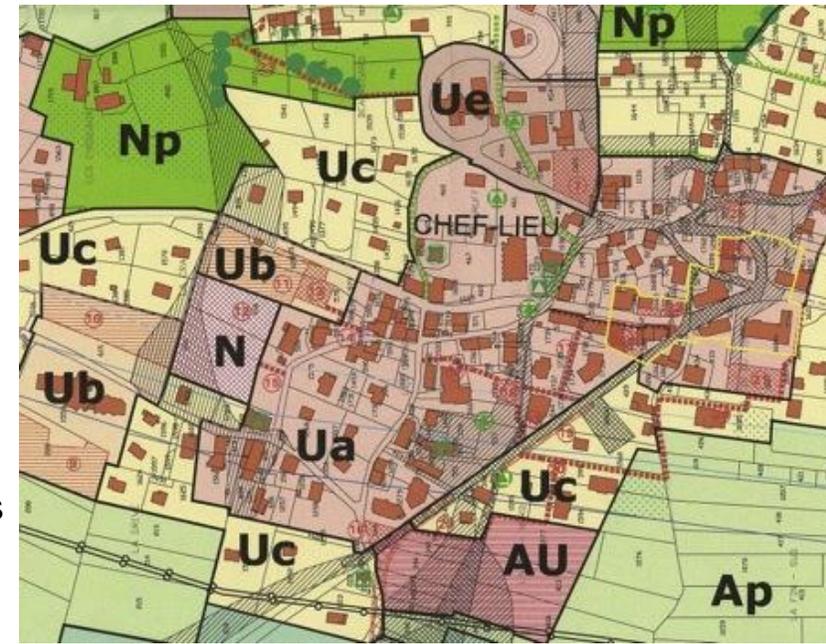


RÉALISER ET AMÉNAGER

L'urbanisme opérationnel

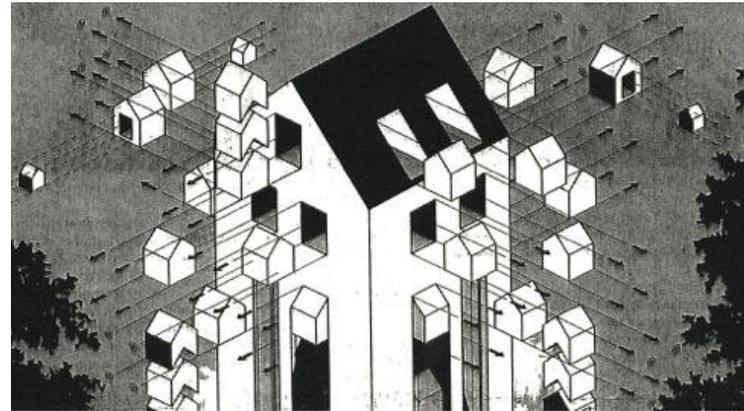
- > **Une offre de logements accessible à tous**
- > **Diversifier les typologies** (habitats groupés intermédiaires, petits collectifs...)
- > **Valoriser le patrimoine bâtis vacants**
- > **Expérimenter des formes d'habitat** nouvelles moins consommatrices d'espace
- > Concevoir les **extensions urbaines** à proximité des services et des équipements
- > **Créer et/ou réhabiliter l'espace public**

POUR UNE QUALITÉ DU CADRE DE VIE, UN BIEN ÊTRE PARTAGÉ ET PLUS DE LIEN SOCIAL



UNE MÉTHODE DE TRAVAIL:

- > un **diagnostic partagé**,
- > une approche environnementale de l'urbanisme
- > un **plan de composition urbaine et paysager**, -> une **faisabilité économique et financière**
- > le **choix de la procédure la plus adaptée**,
- > des **négociations** avec les promoteurs ou les aménageurs



Quels sont les acteurs du logement? Différents et/ou complémentaires, ils ont des attentes variées, parfois contradictoires

	L'habitant	L'opérateur	La collectivité
Urbanisme	Echelle de la parcelle : règles d'implantation,	Echelle de l'opération d'ensemble : zone AU, constructibilité, desserte par les réseaux	Echelle du territoire : intégration au site, grand paysage, perméabilité, traitement des limites
Attentes	Jardins, intimité, espaces de vie et de rangements, proximité des équipements, pérennité de l'investissement	Rentabilité, commercialisation rapide, image	Qualité des aménagements, de l'intégration au site, phasage de l'opération pour absorber la nouvelle population
Prix	Terrain viabilisé + construction < budget du ménage	Terrain nu + coût d'aménagement = recettes escomptables par la vente de lots à bâtir ou de produits clés en main	Impact de l'aménagement sur les équipements publics : école, réseaux, espaces publics... Quelle fiscalité de l'urbanisme ?

Les éléments chiffrés du projet

- Coût de l'étude TF	39 500 € TTC
- Coût de l'étude TC	29 500 € TTC
- Financements TF:	
Part à charge du PNR (ligne PNR Région Rhône Alpes)	15 000 €
Part à charge de la Commune	24 500 €

Résultats et enseignements

Composition d'ensemble

Sur environ 22 000 m² possibilité de réaliser 89 logements maximum, soit environ 40 logements à l'hectare



Poser les bonnes questions

Comment faire évoluer l'héritage pavillonnaire ?

Être un acteur fort de l'urbanisme ?

La croissance urbaine est elle (mal) pensée ?

le projet urbain s'arrête t-il à la métropole ?

l'urbanisme ce n'est pas seulement une question quantitative mais qualitative ?

La densification comment la rendre acceptable et désirable ?

La « ville nature » est-elle une utopie ou l'avenir pour un urbanisme durable ?

Etalement urbain, émiettement urbain, de quoi parle-t-on ?

Une priorité: proposer un parcours résidentiel aux habitants

Allongement de la durée de la vie, évolutions économique, sociales et culturelles ... les étapes d'un parcours résidentiel contemporain

- 1 - Cohabitation enfants/parents
- 2 - Décohabitation jeunes adultes
- 3 - Cohabitation jeunes ménages
- 4 - Extension familiale
- 5 - Décohabitation/séparation familiale
- 6 - Cohabitation famille recomposée
- 7 - Rapprochement d'un enfant en difficulté
- 8 - Décohabitation des seniors autonomes
- 9 - Rapprochement d'un parent isolé
- 10 - Location d'une partie du logement pour revenus

...

Traduit en demande en logement, ces séquences requièrent une grande diversité de typologies quand bien même un logement peut intégrer plusieurs situations.

Le statut propriétaire/locataire évolue au gré des opportunités, du parcours professionnel, des événements, des accidents de vie ...

➤ **D'où la nécessité de doter le territoire (et mettre sur le marché) des logements de nature, catégorie, taille, niveau de prestations ... diversifiés**

➤ **D'où l'importance de l'adaptabilité des logements à une évolution accrue des usages (reconfiguration, partition, conversion PMR ...)**

➤ **D'où l'intérêt d'appuyer les initiatives d'habitat autoproduit qui édifient des programmes immobiliers atypiques, enrichissant à termes l'offre locale**

Tout en veillant à conserver des formes urbaines

- **compactes pour conserver les équilibres territoriaux**
- **évolutives et densifiables dans le temps pour accueillir des besoins à venir**
- **cohérentes avec les caractéristiques du territoires**

Effets du projet en matière de développement local pour le territoire

Habitat

• Dans le cadre d'opérations conduites sur du foncier communal, définir une mixité de programmes permettant de répondre aux objectifs suivants:

- **Garantir la rentabilité des opérations** et donc la capacité à trouver des investisseurs
- **Garantir une proportion de logements locatifs sociaux et d'accession à cout modéré**
- **Préférer l'habitat intermédiaire et les petits collectifs**, densité moyenne de 25 log/ha

• Maitriser, à l'échelle de la commune, le taux de croissance du nombre de logements en continuité du taux constaté ces 10 dernières années (1,3 % par an). La commune comptait 627 logements en 2010, le nombre de construction peut être de 8 logements par an à l'avenir.

- **Autoriser/encourager une diversité de modes de productions :**
 - Constructions par des promoteurs immobilier privés ou sociaux
 - Constructions en habitat individuel
 - Constructions en habitat participatif

Des bailleurs sociaux très prudents sur ces secteurs ruraux

Globalement, détente au niveau de la demande en logement locatif social sur les secteurs périphériques et mouvement de retour vers les agglomération.

Difficulté de financement du logement social en zone III. Politique de production recentrée.

Encore plus difficile sur des produits collectifs ou individuels groupés, sauf si mutualisation avec un programme d'équipement public.

Situation qui reste pour le moment conjoncturelle

Une offre locale qui ne répond pas forcément à la demande

-Des produits très « traditionnels » : vieilles maisons avec beaucoup de cachet mais aussi beaucoup de travaux

-Des maisons obsolètes, mal isolées

-Peu de nouvelles opérations en lotissement

innov rural 2015
4 septembre 2015 - Biovallée - Le Campus, Eure (26)

Cap Rural Rhône-Alpes

Urbanisme rural et développement local :
pensez l'avenir !



Marie-Luce Perdrix

Vice-Présidente du PNR du Massif des Bauges

Vice-Président de la Communauté de Communes du Pays d'Alby

Maire de la Commune de Gruffy

Simon Paillet

Architecte Urbaniste PNR du Massif des Bauges s.paillet@parcdesbauges.com

PNR du Massif des Bauges Maison du Parc 73630 Le Châtelard 04 79 54 86 40